

## Estado de Situación Patrimonial Consolidado

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

	2003	2002
<b>ACTIVO</b>		
<b>A DISPONIBILIDADES</b>	<b>414,275</b>	<b>122,854</b>
Efectivo	50,019	51,338
Bancos y corresponsales	256,115	71,516
Otras - tenencia de oro y plata	108,141	-
<b>B TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS (NOTA 2.4.)</b>	<b>1,419,158</b>	<b>1,433,590</b>
Tenencias en cuentas de inversión	942,605	1,235,830
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación	88,186	35,759
Títulos públicos sin cotización	369,111	128,335
Inversión en títulos privados con cotización	34,761	45,659
Previsiones	(15,505)	(11,993)
<b>C PRÉSTAMOS (ANEXO B Y NOTAS 2.3. Y 2.5.)</b>	<b>2,428,336</b>	<b>2,943,900</b>
Al sector público no financiero	777,193	835,226
Al sector financiero	29,608	7,493
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	2,041,213	2,686,313
Adelantos	105,370	99,741
Hipotecarios	1,851,706	2,248,548
Cobros no aplicados	(14,153)	(13,195)
Personales	3,029	-
Otros	57,844	309,154
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	37,417	42,065
Previsiones	(419,678)	(585,132)
<b>D OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (ANEXO B Y NOTAS 2.3. Y 2.6.)</b>	<b>3,293,784</b>	<b>3,619,241</b>
Banco Central de la República Argentina	8,429	2,014
Montos a cobrar por ventas contado a liquidar y a término	5,111	55,913
Especies a recibir por compras contado a liquidar y a término	-	-
Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores	2,798,574	3,161,259
Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores	486,703	411,790
Intereses dev. a cobrar comp. en las normas de clasif. de deudores	25,096	16,471
Previsiones	(30,129)	(28,206)

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

	2003	2002
<b>ACTIVO</b>		
<b>F PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES (NOTA 2.7.)</b>	<b>2,775</b>	<b>2,616</b>
Otras	2,775	2,616
<b>G CRÉDITOS DIVERSOS</b>	<b>346,585</b>	<b>39,593</b>
Otros	366,320	69,317
Intereses devengados a cobrar	1,698	1,711
Previsiones	(21,433)	(31,435)
<b>H BIENES DE USO (NOTA 2.8.)</b>	<b>95,844</b>	<b>101,853</b>
<b>I BIENES DIVERSOS (NOTA 2.8.)</b>	<b>31,194</b>	<b>35,566</b>
<b>J BIENES INTANGIBLES (NOTA 2.10.)</b>	<b>2,571</b>	<b>15,127</b>
Gastos de organización y desarrollo	2,571	15,127
<b>K PARTIDAS PENDIENTES DE IMPUTACIÓN</b>	<b>5,253</b>	<b>18,128</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>8,039,775</b>	<b>8,332,468</b>

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Estado de Situación Patrimonial Consolidado

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

	2003	2002
<b>PASIVO</b>		
<b>M DEPÓSITOS (NOTAS 2.3. Y 2.11.)</b>	<b>128,843</b>	<b>120,580</b>
Sector público no financiero	18,405	14,496
Sector financiero	4,241	6,193
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	106,197	99,891
Cuentas corrientes	19,668	5,633
Caja de ahorros	33,693	21,176
Plazo fijo	16,892	114
Otros	25,532	61,755
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	10,412	11,213
<b>N OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (NOTAS 2.3., 2.12. Y 2.13.)</b>	<b>5,844,129</b>	<b>6,570,052</b>
Banco Central de la República Argentina - Otros -	2,102,610	2,041,986
Redescuento para atender situaciones de iliquidez	-	46,351
Otros	2,102,610	1,995,635
Bancos y organismos internacionales	311,450	537,300
Obligaciones negociables no subordinadas	2,650,939	3,021,178
Montos a pagar por compras contado a liquidar y a término	7,016	77,261
Especies a entregar por ventas contado a liquidar y a término	-	-
Primas por opciones lanzadas	2,820	-
Financiaci3nes recibidas de entidades financieras locales	214,174	226,694
Otras	361,973	344,003
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	193,147	321,630
<b>O OBLIGACIONES DIVERSAS</b>	<b>60,254</b>	<b>43,744</b>
Honorarios	3,863	2,263
Otras	56,391	41,481
<b>P PREVISIONES (NOTA 2.9.)</b>	<b>287,279</b>	<b>123,972</b>
<b>R PARTIDAS PENDIENTES DE IMPUTACIÓN</b>	<b>289</b>	<b>9,241</b>

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

	2003	2002
<b>PASIVO</b>		
<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>6,320,794</b>	<b>6,867,589</b>
<b>T PARTICIPACIÓN DE TERCEROS</b>	<b>38,156</b>	<b>39,275</b>
<b>PATRIMONIO NETO (NOTA 2.18.)</b>	<b>1,680,825</b>	<b>1,425,604</b>
<b>TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>	<b>8,039,775</b>	<b>8,332,468</b>

Las notas son parte integrante de los presentes estados contables.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Estado de Resultados Consolidado

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

	2003	2002
<b>A INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>968,563</b>	<b>856,822</b>
Intereses por disponibilidades	614	1,023
Intereses por préstamos al sector financiero	343	3,903
Intereses por adelantos	8,723	2,873
Intereses por préstamos hipotecarios	193,752	265,475
Intereses por otros préstamos	9,800	8,482
Intereses por otros créditos por intermediación financiera	55,822	52,608
Resultado neto por opciones	-	548
Resultado reestructuración obligaciones negociables	231,998	-
Resultado préstamos garantizados - Decreto 1387/01.	45,602	35,158
Ajuste por cláusula CER	35,275	331,343
Ajuste por cláusula CVS	73,886	-
Resultado reestructuración préstamos financieros	254,404	-
Otros	58,344	155,409
<b>B EGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>594,940</b>	<b>1,303,079</b>
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	90	210
Intereses por depósitos en cajas de ahorros	386	129
Intereses por depósitos en plazo fijo	1,193	5,743
Intereses por financiaciones del sector financiero	10,838	73,335
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	143,228	428,671
Otros intereses	50,155	130,710
Resultado neto de títulos públicos y privados	59,295	88,872
Resultado neto por opciones	172	-
Ajuste por cláusula CER	70,047	567,281
Otros	259,536	8,128
<b>MARGEN BRUTO DE INTERMEDIACION</b>	<b>373,623</b>	<b>(446,257)</b>
<b>C CARGO POR INCOBRABILIDAD</b>	<b>33,359</b>	<b>428,788</b>
Ingresos por servicios	73,540	106,124
Vinculados con operaciones activas	202	-
Vinculados con operaciones pasivas	3,022	3,575
Otros	70,316	102,549
<b>E EGRESOS POR SERVICIOS</b>	<b>31,434</b>	<b>66,027</b>
Comisiones	19,047	47,980
Otros	12,387	18,047
<b>F RESULTADO MONETARIO POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA</b>	<b>(10,105)</b>	<b>(2,440,963)</b>

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

	2003	2002
<b>G GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>129,799</b>	<b>152,322</b>
Gastos en personal	74,164	91,045
Honorarios a directores y síndicos	2,077	2,815
Otros honorarios	6,634	9,281
Propaganda y publicidad	1,457	539
Impuestos	8,274	10,755
Otros gastos operativos	34,163	35,071
Otros	3,030	2,816
<b>H RESULTADO MONETARIO POR EGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>42</b>	<b>14,128</b>
<b>RESULTADO NETO POR INTERMEDIACION FINANCIERA</b>	<b>242,508</b>	<b>(3,414,105)</b>
<b>I PARTICIPACIÓN DE TERCEROS</b>	<b>931</b>	<b>23,775</b>
<b>J UTILIDADES DIVERSAS</b>	<b>264,895</b>	<b>57,627</b>
Resultado por participaciones permanentes	284	-
Intereses punitorios	15,026	11,882
Créditos recuperados y provisiones desafectadas	53,130	38,432
Ajuste cláusula CER	-	907
Otros	196,455	6,406
<b>K PÉRDIDAS DIVERSAS</b>	<b>251,458</b>	<b>146,405</b>
Resultado por participaciones permanentes	-	3,180
Intereses punitorios y cargos a favor del BCRA	81	26
Cargos por incob. de cred. diversos y por otras prev.	204,968	82,386
Otros	46,409	60,813
<b>L RESULTADO MONETARIO POR OTRAS OPERACIONES</b>	<b>26</b>	<b>56,227</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>256,902</b>	<b>(3,422,881)</b>
<b>M IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>1,700</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO-GANANCIA-ANTES DE LA ABSORCION</b>	<b>255,202</b>	<b>(3,422,881)</b>
Absorción "Ad - referendum" de la Asamblea - con diferencia de valuación no realizada (Nota 2.18.)	-	359,235
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO-GANANCIA-DESPUES DE LA ABSORCION</b>	<b>255,202</b>	<b>(3,063,646)</b>

Las notas son parte integrante de los presentes estados contables.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Estado de Origen y Aplicación de Fondos Consolidado

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

	2003	2002
<b>VARIACIÓN DE FONDOS</b>		
Disponibilidades al inicio del período reexpresadas	122,854	129,298
Aumento (disminuciones) de los fondos	291,421	(6,444)
Disponibilidades al cierre del período	<b>414,275</b>	<b>122,854</b>
<b>CAUSAS DE VARIACIÓN DE LOS FONDOS</b>		
<b>Más:</b>		
Ingresos financieros cobrados	449,365	762,475
Ingresos por servicios cobrados	76,703	137,631
<b>Menos:</b>		
Egresos financieros pagados	35,637	1,061,463
Egresos por servicios pagados	31,434	66,027
Gastos de administración pagados	111,235	171,061
<b>FONDOS ORIGINADOS EN (O APLICADOS A) LAS OPERACIONES ORDINARIAS</b>	<b>347,762</b>	<b>(398,445)</b>
<b>OTRAS CAUSAS DE ORIGEN DE FONDOS</b>	<b>400,994</b>	<b>4,778,119</b>
Aumento neto de depósitos	9,113	-
Aumento neto de otras oblig. por interm. financiera	-	1,830,141
Aumento neto de otros pasivos	45,433	-
Disminución neta de títulos públicos y privados	79,942	-
Disminución neta de préstamos	240,877	2,574,543
Disminución neta de otros activos	-	78,925
Disminución neta de otros créditos por intermediación financiera	25,629	-
Otros orígenes de fondos	-	294,510
<b>TOTAL DE ORÍGENES DE FONDOS</b>	<b>748,756</b>	<b>4,379,674</b>
<b>OTRAS CAUSAS DE APLICACIÓN DE FONDOS</b>	<b>456,408</b>	<b>4,286,101</b>
Aumento de títulos públicos y privados	-	1,179,741
Aumento de otros créditos por intermediación financiera	-	564,976
Aumento neto de otros activos	286,696	-
Disminución neta de depósitos	-	226,083
Disminución neta de otras obligaciones por intermediación financiera	118,575	-
Disminución neta de otros pasivos	-	44,709
Otras aplicaciones de fondos	51,137	2,270,592
<b>TOTAL DE APLICACIONES DE FONDOS</b>	<b>456,408</b>	<b>4,286,101</b>
<b>RESULTADO MONETARIO GENERADO POR DISPONIBILIDADES</b>	<b>927</b>	<b>100,017</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE LOS FONDOS</b>	<b>291,421</b>	<b>(6,444)</b>

Las notas son parte integrante de los presentes estados contables.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Cuentas de Orden Consolidado

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

	2003	2002
<b>DEUDORAS</b>	<b>10,540,564</b>	<b>7,205,513</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>7,467,741</b>	<b>3,656,559</b>
Créditos acordados	-	98,289
Garantías recibidas	1,969,694	2,407,878
Otras no comp. en las normas de clasif. de deudores	3,131,604	253,788
Cuentas contingentes deudoras por contra	2,366,443	896,604
<b>DE CONTROL</b>	<b>3,055,738</b>	<b>3,548,954</b>
Créditos clasificados irrecuperables	788,484	537,360
Otras	2,267,172	3,011,594
Cuentas de control deudoras por contra	82	-
<b>DE DERIVADOS</b>	<b>17,085</b>	<b>-</b>
Otras	7,010	-
Cuentas de derivados deudoras por contra	10,075	-
<b>ACREEDORAS</b>	<b>10,540,564</b>	<b>7,205,513</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>7,467,741</b>	<b>3,656,559</b>
Créditos acordados (saldos no utilizados) comp. en las normas de clasif. de deudores (Anexo B)	932	351
Garantías otorgadas al BCRA	491,205	869,346
Otras garantías otorgadas no comprendidas en las normas de clasificación de deudores	32,730	41,359
Cuentas contingentes acreedoras por contra	6,942,874	2,741,503
<b>DE CONTROL</b>	<b>3,055,738</b>	<b>3,548,954</b>
Valores por acreditar	1	143
Cuentas de control acreedoras por contra	3,055,737	3,548,811
<b>DE DERIVADOS</b>	<b>17,085</b>	<b>-</b>
Valor "nocional" de opciones por compra lanzadas	10,075	-
Cuentas de derivados acreedoras por contra	7,010	-

147

Las notas son parte integrante de los presentes estados contables.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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



## Clasificación de las Financiaciones por Situación y Garantías Recibidas Consolidado

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

ANEXO ( B )

<b>CARTERA COMERCIAL</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>EN SITUACIÓN NORMAL</b>	<b>1,149,174</b>	<b>1,317,492</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	20,632	17,876
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,128,542	1,299,616
<b>CON SEGUIMIENTO ESPECIAL</b>	<b>1,610</b>	<b>565</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1,610	565
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-
<b>CON PROBLEMAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-
<b>CON ALTO RIESGO DE INSOLVENCIA</b>	<b>1,640</b>	<b>9,580</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	428	2,222
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,212	7,358
<b>IRRECUPERABLE</b>	<b>12,579</b>	<b>97,921</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	16,847
Sin garantías ni contragarantías preferidas	12,579	81,074
<b>IRRECUPERABLE POR DISPOSICIÓN TÉCNICA</b>	<b>1,017</b>	<b>-</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,017	-
<b>TOTAL CARTERA COMERCIAL</b>	<b>1,166,020</b>	<b>1,425,558</b>

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

<b>CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>CUMPLIMIENTO NORMAL</b>	<b>1,605,024</b>	<b>1,649,108</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1,518,452	1,582,455
Sin garantías ni contragarantías preferidas	86,572	66,653
<b>CUMPLIMIENTO INADECUADO</b>	<b>159,417</b>	<b>239,842</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	150,294	229,902
Sin garantías ni contragarantías preferidas	9,123	9,940
<b>CUMPLIMIENTO DEFICIENTE</b>	<b>85,163</b>	<b>162,184</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	80,397	155,370
Sin garantías ni contragarantías preferidas	4,766	6,814
<b>DE DIFÍCIL RECUPERACIÓN</b>	<b>98,750</b>	<b>204,578</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	88,280	193,144
Sin garantías ni contragarantías preferidas	10,470	11,434
<b>IRRECUPERABLE</b>	<b>221,734</b>	<b>254,060</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	111,759	67,612
<b>IRRRECUPERABLE POR DISPOSICIÓN TÉCNICA</b>	<b>24,637</b>	<b>26,314</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	19,251	23,049
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5,386	3,265
<b>TOTAL CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA</b>	<b>2,194,725</b>	<b>2,536,086</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3,360,745</b>	<b>3,961,644</b>

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

# Notas a los Estados Contables Consolidados

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

## 1. BASES DE CONSOLIDACION

Los presentes estados contables reflejan las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario Sociedad Anónima correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2003 y 2002 y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima correspondientes al período económico finalizado el 30 de septiembre de 2003 y al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002.

No obstante mantener el Banco Hipotecario Sociedad Anónima el control accionario en BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima y a partir del 3 octubre de 2000 en VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, dichas participaciones no han sido consolidadas dado que la gerencia considera que para el primer caso su actividad no resulta homogénea ni complementaria con la del Banco y la segunda por ser poco significativa.

La participación de Banco Hipotecario Sociedad Anónima en las sociedades consolidadas y no consolidadas al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

- BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima: 43.750.000 de acciones escriturales ordinarias de \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representa el 70% del capital social.
- BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima: 17.999.920 de acciones escriturales ordinarias de valor \$1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 99,99% del capital social.
- BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima: 1.899.880 de acciones escriturales ordinarias de valor \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representan 99,99% del capital social.
- VR – Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima: 100.000 de acciones ordinarias de valor \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 99,99% del capital social.

El procedimiento para la incorporación de las cuentas correspondientes a las sociedades controladas y consolidadas BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima - consolidada - y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima fue el siguiente:

- 1.1. El estado contable del Banco ha sido preparado de acuerdo a normas de exposición y valuación de Banco Central de la República Argentina, incluyendo los saldos consolidados línea por línea del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, estado de origen y aplicación de fondos y anexo B.
- 1.2. Se eliminaron del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, de origen y aplicación de fondos y anexo B las partidas originadas en operaciones entre las sociedades, no trascendidas a terceros.
- 1.3. La porción del patrimonio neto de la sociedad controlada de propiedad de terceros, se expone en el estado de situación patrimonial consolidado en la línea "participación de terceros".
- 1.4. La porción del resultado de la sociedad controlada que corresponde a terceros, se expone en el estado de resultado consolidado en la línea "participación de terceros".

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## 2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Los estados contables consolidados de Banco Hipotecario Sociedad Anónima han sido preparados de acuerdo a las disposiciones de la Comunicación "A" 2813 complementarias y modificatorias emitidas por el Banco Central de la República Argentina referidas al Régimen Informativo Contable para publicación trimestral/anual y con los lineamientos de la Resolución Técnica N° 8 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas.

Los estados contables consolidados de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y estados contables básicos de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima han sido preparados teniendo en cuenta criterios similares a los aplicados por Banco Hipotecario Sociedad Anónima.

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 ha reanudado la aplicación del Ajuste por Inflación, siguiendo el método de reexpresión establecido por la Resolución Técnica Nro. 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas.

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.

Los estados contables se presentan en forma comparativa con los del ejercicio anterior. A tal efecto, los estados contables del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002, fueron reexpresados a moneda del 28 de febrero de 2003, mediante la aplicación del coeficiente de ajuste derivado del índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

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

### 2.1. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

### 2.2. ACTIVOS EN ORO Y OTROS METALES PRECIOSOS

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

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

### 2.3. 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 fueron devengados de acuerdo con normas emitidas por el BCRA, interrumpiéndose el devengamiento mismo para préstamos cuya mora supera los noventa días.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Notas a los Estados Contables Consolidados

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

### 2.4. TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

#### Con cotización - Del país y del exterior:

Los títulos clasificados en las cuentas de “Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación” e “Inversiones en títulos privados con cotización” se han valuado de acuerdo al valor de cotización al último día de operaciones del ejercicio, excepto las acciones propias que fueron vendidas en enero de 2004 y que han sido valuadas a su valor de realización, y con la deducción de la previsión estimada, en caso de corresponder o a su valor residual técnico en los casos de los títulos privados que están autorizados a cotizar en euromercados y en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

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, con los considerandos establecidos en la Comunicación “A” 3785. Al fin de cada ejercicio se acrecientan en función de los intereses devengados según las condiciones de emisión. El nuevo saldo en moneda extranjera se convierte a pesos según el tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA.

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN recibidos en dación en pago de titulares de préstamos hipotecarios han sido valuados a su poder cancelatorio de asistencias recibida 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.

#### Sin cotización - Del país:

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

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

### 2.5. 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.

Los préstamos garantizados se valoraron hasta el 28 de febrero de 2003 de acuerdo al origen de los mismos, como i) recibidos por el canje de títulos públicos nacionales, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 1387/01, a la relación establecida por el Ministerio de Economía (valor nominal más intereses corridos al 6 de noviembre de 2001 menos cupones a cobrar hasta el 30 de noviembre de 2001), manteniendo al efecto el valor que dichos títulos públicos registraban en cuentas de inversión, ii) recibidos en canje por títulos públicos aceptados por cancelación de préstamos que se encontraban en situación irregular (Comunicación “A” 3398), a valor nominal menos previsión por riesgo de incobrabilidad o valor de cotización de los mismos, el mayor. La diferencia positiva entre el valor nominal de los préstamos recibidos y el valor que dichos títulos canjeados registraban en cuentas de inversión o valor contable según corresponda, se devenga en forma lineal durante la vida de los citados préstamos. Los préstamos garantizados originalmente emitidos en moneda extranjera y bajo legislación local, han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose sobre dicho monto el CER desde el 3 de febrero de 2002.

Según lo dispuesto por la Comunicación “A” 3911, complementarias y modificatorias del BCRA, los préstamos garantizados Decreto 1387/01 y otros préstamos del sector público se valúan a su valor presente (flujo de fondos según condiciones contractuales, descontados a las tasas de interés dispuestas por el BCRA) o a su valor técnico (importe, actualizado, de corresponder por CER, más intereses devengados según condiciones contractuales), el menor. Ese valor se lo compara con el valor teórico (valor contable al 28 de febrero de 2003, neto de la cuenta regularizadora, más, si correspondiera ajuste por CER). Las diferencias que surjan de esta comparación se reflejan

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

en una cuenta regularizadora del activo, si el resultado es positivo y si el mismo es negativo, se imputará a resultados. Dicho saldo se ajustará en función del importe que se determine al realizar el cálculo de las diferencias entre dichos conceptos, hasta agotarlo. Una vez agotado ese saldo, las diferencias que se registren posteriormente por la valuación, se imputarán a resultados.

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

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

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.

## 2.6. OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulación registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 2.3. y 2.5.

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

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

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

## 2.7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Este rubro comprende las tenencias accionarias que el Banco mantiene en:

- BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima, sociedad controlada con actividad no homogénea. Dicha participación se encuentra registrada a su valor patrimonial proporcional al 31 de marzo de 2003.
- Otras tenencias accionarias: Mercado Abierto Electrónico Sociedad Anónima, ACH Sociedad Anónima, VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, Mortgage.com Inc. y VR-Particulares Sociedad Anónima. Dichas participaciones se encuentran registradas a su valor de costo o valor estimado de recupero, el menor.

## 2.8. BIENES DE USO Y DIVERSOS

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

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

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Notas a los Estados Contables Consolidados

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

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.

### 2.9. PRIMAS POR SEGUROS SOBRE VIVIENDAS, DE VIDA Y DE DESEMPLEO EN OPERACIONES DE PRÉSTAMOS

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 éstos ocurren.

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

### 2.10. BIENES INTANGIBLES

Corresponde a gastos de organización y desarrollo de sistemas del Banco Hipotecario SA y gastos de organización por constitución y puesta en marcha y software de computación de BHN Sociedad de Inversión SA y BACS Banco de Crédito y Securitización SA. Los mismos han sido reexpresados en moneda constante hasta el 28 de febrero de 2003, y se amortizan sobre base mensual y por el método de línea recta en función de la vida útil asignada.

### 2.11. DEPÓSITOS

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

Los depósitos, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo a 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.

### 2.12. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Las operaciones originalmente pactadas en moneda extranjera de opciones y futuros liquidadas y/o con acuerdo de liquidación escritos entre las partes con anterioridad a la vigencia de Decreto 992 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.

### 2.13. VALUACIÓN DE OPCIONES

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

### 2.14. DERECHO DE APRECIACIÓN DE ACCIONES.

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

### 2.15. INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

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

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## 2.16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo a 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.

## 2.17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS MÍNIMAS PRESUNTAS

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

## 2.18. PATRIMONIO NETO

### a. Capital social, reservas y ajuste de capital:

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

### b. Resultados:

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

a) 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) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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



## Notas a los Estados Contables Consolidados

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

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

### 3. 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 6 del cuerpo básico, se detallan a continuación:

#### 3.1. CRITERIOS DE VALUACIÓN

##### a) Reexpresión a moneda constante

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, el Banco mantiene contabilizado en los rubros "Títulos Públicos – Tenencias en cuentas de inversión" y "Otros Créditos por Intermediación Financiera – Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" los títulos pú-

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

blicos recibidos y a recibir, respectivamente, originados en la compensación establecida por los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02.

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

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

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

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

#### **c) Previsiones Sector Público No Financiero**

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

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

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

#### **e) Valuación de opciones**

El Banco valúa las primas por opciones de compra lanzadas y tomadas en base al devengamiento lineal. Este criterio difiere de las nor-

mas contables profesionales, las que determinan que las mismas deben valuarse a su valor de mercado.

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

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

#### **g) Valuación a valor patrimonial proporcional**

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

### **3.2. 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.

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

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

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

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

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

## Notas a los Estados Contables Consolidados

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

### 4. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA DE SOCIEDADES VINCULADAS

Al 30 de septiembre de 2003, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima no cuenta con bienes de disponibilidad restringida.

BACS Banco de Crédito y Securitización SA esta alcanzado por las disposiciones del Decreto 905/02 que dispuso que el BCRA otorgará financiación a las entidades financieras para la suscripción de Bonos del Estado Nacional (BODEN 2012 en dólares estadounidenses) destinados a cubrir la posición neta negativa en moneda extranjera, requiriendo al efecto activos en garantía sobre dicha financiación. A la fecha de los presentes estados contables, no se han individualizado los activos que el banco ofrecerá al Ente Rector.

De los BODEN 2012 acreditados por el BCRA por la compensación prevista en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02, al 30 de septiembre de 2003 BACS Banco de Crédito y Securitización SA mantiene indisponibles, depositados en CRYL miles de US\$ 11.965.

Como consecuencia de la línea de financiamiento con International Finance Corporation (IFC), BACS Banco de Crédito y Securitización SA mantiene afectados en garantía los certificados de participación del Fideicomiso Financiero BACS II y del fideicomiso BACS Funding I Mortgage Trust.

### 5. MORTGAGE SYSTEMS INTERNATIONAL LLC ("MSI")

Atento a la participación accionaria que posee BHN Sociedad de Inversión SA en Mortgage Systems International LLC ("MSI"), y en razón de los inconvenientes que pueden derivarse de seguir manteniendo una participación accionaria mayor al 12,5% en una sociedad que actualmente no presta servicios complementarios a la actividad específica del Banco, el Directorio resolvió mediante acta N° 135 del 3 de diciembre de 2003, que: i) se refleje adecuadamente la situación emergente de la tenencia accionaria en MSI en nota a los estados contables consolidados; ii) se considere el exceso de la participación que en el capital accionario de MSI posee BHN Sociedad de Inversión SA, como mayor exigencia en la determinación del capital mínimo consolidado según lo establecen las normas aplicables; y, iii) se realicen las presentaciones que correspondan ante el BCRA proponiendo el debido encuadramiento.

---

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

---

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

---

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

---

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

---

**RICARDO FLAMMINI**  
Por Comisión Fiscalizadora

---

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

### INFORME DE LOS AUDITORES

**Señores Accionistas y Directores de  
Banco Hipotecario SA  
Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

1. Hemos efectuado un examen de auditoría del estado de situación patrimonial de Banco Hipotecario SA al 31 de diciembre de 2003, de los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de origen y aplicación de fondos por el ejercicio terminado en esa fecha, y las Notas 1 a 39 y Anexos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N que los complementan. Además, hemos examinado los estados contables consolidados de Banco Hipotecario SA con sus sociedades controladas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, así como el Anexo B consolidado y Notas 1 a 5 consolidadas, los que se presentan como información complementaria. La preparación y emisión de los mencionados estados contables es responsabilidad de la Entidad.

2. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría vigentes, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires e incluyó los procedimientos de auditoría establecidos por el Banco Central de la República Argentina en su Circular CONAU-1 "Normas mínimas sobre auditorías externas" aplicables para la auditoría de estados contables anuales. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados contables estén exentos de errores significativos y formarnos una opinión acerca de la razonabilidad de la información relevante que contienen los estados contables. Una auditoría comprende el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones expuestas en los estados contables. Una auditoría también comprende una evaluación de las normas contables aplicadas y de las estimaciones significativas hechas por la Entidad, así como una evaluación de la presentación general de los estados contables. Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar lo expuesto en el párrafo 8.

3. Tal como se describe en la Nota 2, como consecuencia de la crisis económica que afectó al país, el Gobierno Nacional emitió un conjunto de medidas que afectó principalmente al año 2002. La evolución futura de la crisis económica podría requerir que el Gobierno modifique alguna medida adoptada o emita regulaciones adicionales. En consecuencia, los estados contables de la Entidad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

## Informe de los Auditores

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

**4.** Banco Hipotecario SA ha preparado los estados contables al 31 de diciembre de 2003 según lo dispuesto por las normas del Banco Central de la República Argentina. Sin embargo y tal como se menciona en las Notas 2, 3, 4 y 5 a los estados contables, existen situaciones de incertidumbre que podrían afectar a la Entidad:

**4.a)** Según se menciona en la Nota 3, la Entidad ha solicitado la acreditación de los bonos de compensación y cobertura previstos en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02. El monto del capital solicitado de dichos bonos fue contabilizado en las cuentas “Tenencias en cuentas de inversión” y “Compensación a recibir del Gobierno Nacional” por un importe de miles de U\$S1.200.740, que representan miles de \$3.521.771. Dicha presentación se encuentra sujeta a la definición del Banco Central de la República Argentina. A la fecha, no ha sido determinado y liquidado el monto definitivo correspondiente a dichos bonos.

**4.b)** La Entidad ha registrado una estimación relacionada con la Compensación establecida por la Ley 25796 correspondiente a la diferencia que resulta de aplicar el Coeficiente de Estabilización de Referencia a los préstamos sujetos al ajuste del Coeficiente de Variación Salarial por un importe de miles de \$81.645. Esta compensación adicional a la fecha se encuentra pendiente de reglamentación y liquidación por parte del Banco Central de la República Argentina.

**4.c)** Tal como se menciona en la Nota 2 el Gobierno Nacional ha declarado el incumplimiento del pago de los servicios de la deuda pública a fines del año 2001 encontrándose en curso la negociación para su reestructuración. La Entidad registra en sus estados contables consolidados títulos públicos, préstamos garantizados Decreto 1387/01, préstamos al sector público provincial y municipal, y derechos por los bonos de compensación y cobertura previstos en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 y en la Ley 25796 por un importe de miles de \$4.901.253. De dicho saldo más del 90% corresponden a financiaciones y títulos públicos no comprendidos en dicho proceso de reestructuración de la deuda soberana. Como consecuencia de la crisis económica argentina existe incertidumbre si los valores recuperables de los activos antes mencionados superarán a sus respectivos valores contables.

**4.d)** Como se describe en Nota 4 y consecuencia de la crisis de liquidez, rentabilidad, solvencia del sistema financiero en general y de Banco Hipotecario SA en particular, la Entidad ha presentado planes de encuadramiento solicitados por el Banco Central de la República Argentina. A la fecha, aún no han sido aprobados por parte de dicho organismo los mencionados planes. Como se enuncia en la citada Nota a través de la Resolución N° 3 de la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero el mencionado organismo notificó y autorizó al Banco Central de la República Argentina a modificar las condiciones de cancelación de las asistencias recibidas.

**5.** Tal como se menciona en la Nota 8 “Bases de presentación de los estados contables”, la Entidad ha preparado los presentes estados contables aplicando los criterios de valuación y exposición dispuestos por las normas del Banco Central de la República Argentina que como Ente de Control de Entidades Financieras, ha establecido mediante la Circular CONAU-1, sus complementarias y modificatorias. Sin embargo, tal como se menciona en las Notas 8.18 y 9, los mencionados criterios de valuación para ciertos activos y pasivos y las normas de exposición y presentación de estados contables establecidas por el Ente de Contralor no están de acuerdo con las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores y las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los efectos sobre los Estados Contables emergentes de los diferentes criterios de valuación no han sido cuantificados por la Entidad.

**6.** Nuestro informe profesional de fecha 19 de febrero de 2003 sobre los estados contables al 31 de diciembre de 2002 incluyó salvedades por incertidumbre vinculadas con el proceso de reestructuración de todas las series de obligaciones negociables de la Entidad, los préstamos recibidos de bancos, otras entidades del exterior y las asistencias por redescuento y adelantos por iliquidez otorgados por el Banco Central de la República Argentina. Tal como se menciona en Nota 4 a través de la Resolución N° 3 de la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero el mencionado organismo notificó y autorizó al Banco Central de la República Argentina a modificar las condiciones de cancelación de las

asistencias mencionadas. Tal como se menciona en las Notas 1 y 4 a los estados contables, las circunstancias de incertidumbre relacionadas con dichos procesos de reestructuración de pasivos fueron resueltas; generando los impactos en los presentes estados contables que se detallan en las mencionadas Notas.

**7.** Los estados contables básicos y consolidados de Banco Hipotecario SA correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, que se presentan a efectos comparativos, fueron examinados por nosotros, con el alcance que se mencionada en el párrafo 2., habiendo emitido nuestro informe profesional el 19 de febrero de 2003, con una abstención de opinión relacionada con los puntos mencionados en los párrafos 3, 4 a), 4 c) 4 d) y 6 y una salvedad relacionada con las discrepancias entre normas del Banco Central de la República Argentina y las normas contables profesionales mencionadas en el párrafo 5.

**8.** Debido al efecto que sobre los estados contables pudiera tener la resolución de las situaciones descriptas en los párrafos 3. y 4. y considerando los desvíos a normas contables profesionales mencionado en el párrafo 5. no estamos en condiciones de expresar y, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados contables básicos y los estados contables consolidados de Banco Hipotecario SA al 31 de diciembre de 2003, tomados en su conjunto.

**9.** En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

**9.a)** Los estados contables mencionados en el párrafo 1., se encuentran asentados en el libro de “Inventarios y Balances”, los cuales, son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes y las reglamentarias del Banco Central de la República Argentina. Los mismos han sido preparados en sus aspectos significativos, considerando la Ley 19550 y las normas emitidas por el Banco Central de la República Argentina y la Comisión Nacional de Valores.

**9.b)** Al 31 de diciembre de 2003 las deudas a pagar en concepto de aportes y contribuciones con destino al Régimen Nacional de Seguridad Social que surgen de los registros contables y planillas soportes, ascienden a \$1.030.805,12, no siendo exigibles a esa fecha.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de febrero de 2004.**

PRICE WATERHOUSE & Co.

(Socio)

CPCECABA Tomo 1 Folio 1 RAPU

**GABRIELA I. SLAVICH**

Contador Público (UBA)

CPCE Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tomo195 – Folio 143

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

## INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

### Señores

Accionistas y Directores del

**BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA.**

Reconquista, 151

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA, hemos examinado el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2003, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de origen y aplicación de fondos por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas 1 a 39 y anexos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N que los complementan, los que han sido presentados por la Entidad para nuestra consideración. Asimismo, hemos examinado los estados contables consolidados de BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA con sus sociedades controladas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, así como el Anexo B consolidado y Notas 1 a 5 consolidadas, los que se presentan como información complementaria. La preparación y emisión de los documentos citados es responsabilidad de la Entidad.

2. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los documentos detallados en el párrafo 1 se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el párrafo 1, hemos revisado el trabajo efectuado por el Auditor Externo Price Waterhouse & Co. quien emitió su informe con fecha 18 de febrero de 2004, que compartimos, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para el examen de los estados contables anuales, de conformidad con las normas contables profesionales y con las normas mínimas sobre auditorías externas emitidas por el Banco Central de la República Argentina. Dicho examen incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, el alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados del examen efectuado por dicho estudio profesional. Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados contables. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados contables tomados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

3. Tal como se describe en la Nota 2, como consecuencia de la crisis económica que afectó el país, el Gobierno emitió un conjunto de medidas que afectaron principalmente los estados contables del ejercicio 2002 e impactaron en menor medida en el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2003. En consecuencia, los estados contables de la Entidad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

**4.** Banco Hipotecario S.A. ha preparado los estados contables al 31 de Diciembre de 2003 según lo dispuesto por las normas del Banco Central de la República Argentina.

**5.** Tal como se menciona en las Notas 2, 3, 4 y 5 a los estados contables, existen situaciones de incertidumbre que podrían afectar a la Entidad:

**5.a)** Según se menciona en la Nota 3, la Entidad ha solicitado la acreditación de los bonos de compensación y cobertura previstos en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02. El monto del capital solicitado de dichos bonos fue contabilizado en las cuentas “Tenencias en cuentas de inversión” y “Compensación a recibir del Gobierno Nacional” por un importe de miles de U\$S1.200.740, que representan miles de \$3.521.771. Dicha presentación se encuentra sujeta a la definición del Banco Central de la República Argentina. A la fecha, no ha sido determinado y liquidado el monto definitivo correspondiente a dichos bonos.

**5.b)** La Entidad ha registrado una estimación relacionada con la Compensación establecida por la Ley 25796 correspondiente a la diferencia que resulta de aplicar el Coeficiente de Estabilización de Referencia a los préstamos sujetos al ajuste del Coeficiente de Variación Salarial por un importe de miles de \$81.645. Esta compensación adicional a la fecha se encuentra pendiente de reglamentación y liquidación por parte del Banco Central de la República Argentina.

**5.c)** Tal como se menciona en la Nota 2 el Gobierno Nacional ha declarado el incumplimiento del pago de los servicios de la deuda pública a fines del año 2001 encontrándose en curso la negociación para su reestructuración. La Entidad registra en sus estados contables consolidados Títulos públicos, Préstamo garantizado Decreto 1387/01, Préstamos al sector público provincial y municipal y Derechos por los bonos de compensación y cobertura previstos en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 y en la Ley 25796 por un importe de miles de \$4.901.253. De dichos saldos más del 90% corresponden a financiaciones y títulos públicos no comprendidos en dicho proce-

so de reestructuración de la deuda soberana. Como consecuencia de la crisis económica argentina existe incertidumbre si los valores recuperables de los activos antes mencionados alcanzarán a sus respectivos valores contables.

**5.d)** Como se describe en Nota 4 y consecuencia de la crisis de liquidez, rentabilidad, solvencia del sistema financiero en general y de Banco Hipotecario S.A. en particular, la Entidad ha presentado planes de encuadramiento solicitados por el Banco Central de la República Argentina. A la fecha, aún no han sido aprobados por parte de dicho organismo los mencionados planes. Como se enuncia en la citada Nota a través de la Resolución N° 3 de la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero el mencionado organismo notificó y autorizó al Banco Central de la República Argentina a modificar las condiciones de cancelación de las asistencias recibidas.

**6.** Tal como se menciona en la Nota 8 “Bases de presentación de los estados contables”, la Entidad ha preparado los presentes estados contables aplicando los criterios de valuación y exposición dispuestos por las normas del Banco Central de la República Argentina que como Ente de Control de Entidades Financieras, ha establecido mediante la Circular CONAU-1, sus complementarias y modificatorias. Sin embargo, tal como se menciona en las Notas 8.18 y 9, los mencionados criterios de valuación para ciertos activos y pasivos y las normas de exposición y presentación de estados contables establecidas por el Ente de Contralor no están de acuerdo con las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores y las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los efectos sobre los Estados Contables emergentes de los diferentes criterios de valuación no han sido cuantificados por la Entidad.



## Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

7. Nuestro informe profesional de fecha 19 de febrero de 2003 sobre los estados contables al 31 de Diciembre de 2002 incluyó salvedades por incertidumbre vinculadas con el proceso de reestructuración de todas las series de obligaciones negociables de la Entidad, los préstamos recibidos de bancos, otras entidades del exterior y las asistencias por redescuento y adelantos por iliquidez otorgados por el Banco Central de la República Argentina. Tal como se menciona en Nota 4 a través de la Resolución N° 3 de la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero el mencionado organismo notificó y autorizó al Banco Central de la República Argentina a modificar las condiciones de cancelación de las asistencias mencionadas. Tal como se menciona en las Notas 1 y 4 a los estados contables, las circunstancias de incertidumbre relacionada con dichos procesos de reestructuración de pasivos fueron resueltas; generando los impactos en los presentes estados contables que se detallan en las mencionadas Notas.

8. Los estados contables básicos y consolidados de Banco Hipotecario S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2002, que se presentan a efectos comparativos, fueron examinados por nosotros, con el alcance que se mencionara en el párrafo 2., habiendo emitido nuestro informe profesional el 19 de febrero de 2003, con una abstención de opinión relacionada con los puntos mencionados en los párrafos 3, 5 a), 5 c) 5 d) y 7 y una salvedad relacionada con las discrepancias entre normas del Banco Central de la República Argentina y las normas contables profesionales mencionadas en el párrafo 6.

9. Debido al efecto que sobre los estados contables pudiera tener la resolución de las situaciones descriptas en los párrafos 3 y 5 y considerando los desvíos a normas contables profesionales mencionado en el párrafo 6 no estamos en condiciones de expresar y, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados contables básicos y los estados contables consolidados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de Diciembre de 2003, tomados en su conjunto.

10. De acuerdo a lo requerido por la Comisión Nacional de Valores, sobre la independencia del Auditor Externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe del Auditor Externo descrito anteriormente, incluye la manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes, que comprenden los requisitos de independencia, y considerando la observación mencionada en el párrafo 6, respecto a las políticas de contabilización de la Sociedad, no contiene otras observaciones en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales.

Adicionalmente, informamos que los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y las reglamentarias del Banco Central de la Republica Argentina. Los mismos han sido preparados, en sus aspectos significativos, considerando la Ley 19550 y las Normas emitidas por el B.C.R.A. y Comisión Nacional de Valores.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de febrero de 2004.**

**DR. RICARDO FLAMMINI**

Por Comisión Fiscalizadora



**NOTAS**

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for taking notes.





**NOTAS**

Area with horizontal dotted lines for notes.

## Información Corporativa

### **Casa Central**

Banco Hipotecario Sociedad Anónima  
Reconquista 151, Buenos Aires (C1003ABC), Argentina.

### **Asamblea de Accionistas**

31 de mayo de 2004

### **Agente de Registro y Transferencia**

Caja de Valores S.A.  
25 de Mayo 362 Buenos Aires (C1002ABH), Argentina.

### **Auditores Externos**

Price Waterhouse & Co.

### **Agente de Depósito, Registro y Transferencia de ADSs**

Bank of New York  
101 Barclay Street.  
New York 10288 USA.

### **Internet**

<http://www.e-potecario.com>

### **Reuters**

Equity Ticker: BHI.BA

### **Bloomberg**

Equity Ticker: BHIP AR <Equity>  
Corporate Debt Ticker: BHIP <Corp>  
MBS Ticker: BHN <Mtge>

### **Relación con Inversores**

Tel: (54-11) 4347-5485 / 5759  
Fax: (54-11) 4347-5874



