

# estado de situación patrimonial consolidado

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

ACTIVO	2004	2003
<b>A. Disponibilidades</b>	<b>341.762</b>	<b>414.275</b>
Efectivo	62.351	50.019
Bancos y corresponsales	145.456	256.115
Otras	133.955	108.141
<b>B. Títulos Públicos y Privados (Nota 2.4.)</b>	<b>867.169</b>	<b>1.419.158</b>
Tenencias en cuentas de inversión	298.751	942.605
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación	118.006	88.186
Títulos públicos sin cotización	234.704	184.179
Inversión en títulos privados con cotización	61.422	34.761
Instrumentos emitidos por el BCRA	154.286	184.932
Previsiones	-	(15.505)
<b>C. Préstamos (Anexo B y Nota 2.5.)</b>	<b>2.568.267</b>	<b>2.428.336</b>
Al Sector Público no financiero	843.774	777.193
Al Sector Financiero	79.646	29.608
Al Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	1.932.603	2.041.213
Adelantos	145.690	105.370
Hipotecarios	1.643.093	1.851.706
Prendarios	2.235	-
Cobros no aplicados	(11.967)	(14.153)
Personales	23.619	3.029
Tarjetas de crédito	3.655	-
Otros	101.531	57.844
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	24.747	37.417
Previsiones	(287.527)	(419.678)
Diferencia por adquisición de cartera	(229)	-
<b>D. Otros créditos por intermediación financiera (Anexo B y Nota 2.6.)</b>	<b>4.589.984</b>	<b>3.293.784</b>
Banco Central de la República Argentina	2.132	8.429
Montos a cobrar por ventas contado a liquidar y a término	12.528	5.111
Especies a recibir por compras contado a liquidar y a término	1.140.680	-
Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores	3.129.801	2.853.860
Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores	337.752	431.417
Intereses dev. a cobrar comp. en las normas de clasif. de deudores	14.396	25.096
Previsiones	(47.305)	(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
<b>F. Participaciones en otras sociedades (Nota 2.7.)</b>	<b>8.304</b>	<b>2.775</b>
Otras	8.304	2.775
<b>G. Créditos diversos (Anexo B y Nota 2.8.)</b>	<b>632.810</b>	<b>346.585</b>
Otros	658.969	366.320
Intereses devengados a cobrar	1.698	1.698
Previsiones	(27.857)	(21.433)
<b>H. Bienes de uso (Nota 2.9.)</b>	<b>92.037</b>	<b>95.844</b>
<b>I. Bienes diversos (Nota 2.9.)</b>	<b>23.797</b>	<b>31.194</b>
<b>J. Bienes intangibles (Nota 2.11.)</b>	<b>8.139</b>	<b>2.571</b>
Gastos de organización y desarrollo	8.139	2.571
<b>K. Partidas pendientes de imputación</b>	<b>2.606</b>	<b>5.253</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>9.134.875</b>	<b>8.039.775</b>

**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 consolidado

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

PASIVO	2004	2003
<b>M. Depósitos (Nota 2.12.)</b>	<b>230.374</b>	<b>128.843</b>
Sector Público no Financiero	20.006	18.405
Sector Financiero	4.334	4.241
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	206.034	106.197
Cuentas Corrientes	11.510	19.668
Caja de Ahorros	73.875	33.693
Plazo Fijo	80.260	16.892
Cuentas de Inversión	34.550	-
Otros	4.945	25.532
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	894	10.412
<b>N. Otras obligaciones por intermediación financiera (Nota 2.13.)</b>	<b>6.569.998</b>	<b>5.844.129</b>
Banco Central de la República Argentina - Otros - Otros	2.227.347	2.102.610
Bancos y Organismos internacionales	509.665	311.450
Obligaciones negociables no subordinadas	2.717.257	2.650.939
Montos a pagar por compras contado a liquidar y a término	976.854	7.016
Especies a entregar por ventas contado a liquidar y a término	13.543	-
Primas por opciones lanzadas	3.452	2.820
Financiaci3nes recibidas de entidades financieras locales	42	214.174
Otras	60.410	361.973
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	61.428	193.147
<b>O. Obligaciones Diversas</b>	<b>62.299</b>	<b>60.254</b>
Honorarios	5.845	3.863
Otras	56.454	56.391
<b>P. Previsiones</b>	<b>275.781</b>	<b>287.279</b>
<b>R. Partidas pendientes de imputaci3n</b>	<b>5.688</b>	<b>289</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>7.144.140</b>	<b>6.320.794</b>
<b>T. Participaci3n de terceros</b>	<b>31.575</b>	<b>38.156</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota 2.18.)</b>	<b>1.959.160</b>	<b>1.680.825</b>
<b>TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>	<b>9.134.875</b>	<b>8.039.775</b>

Las notas 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 Comisi3n 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 consolidado

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

	2004	2003
<b>A. Ingresos Financieros</b>	<b>732.447</b>	<b>968.563</b>
Intereses por disponibilidades	619	614
Intereses por préstamos al sector financiero	705	343
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	13.807	9.800
Intereses por otros créditos por intermediación financiera	29.087	55.822
Resultado reestructuración obligaciones negociables	-	231.998
Resultado neto de títulos públicos y privados	135.150	-
Resultado préstamos garantizados - Decreto 1387/01.	32.779	45.602
Ajuste por cláusula CER	70.543	35.275
Ajuste por cláusula CVS	62.104	73.886
Resultado reestructuración préstamos financieros	-	254.404
Otros	220.803	58.344
<b>B. Egresos Financieros</b>	<b>300.800</b>	<b>594.940</b>
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	169	90
Intereses por depósitos en cajas de ahorros	1.406	386
Intereses por depósitos en plazo fijo	1.431	1.193
Intereses por financiaciones del sector financiero	5.169	10.838
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	108.280	143.228
Otros intereses	49.335	50.155
Resultado neto de Títulos públicos y privados	-	59.295
Resultado neto por opciones	8.234	172
Ajuste por cláusula CER	110.454	70.047
Otros	16.322	259.536
<b>MARGEN BRUTO DE INTERMEDIACION</b>	<b>431.647</b>	<b>373.623</b>
<b>C. Cargo por incobrabilidad</b>	<b>17.502</b>	<b>33.359</b>
<b>D. Ingresos por servicios</b>	<b>91.106</b>	<b>73.540</b>
Vinculados con operaciones activas	313	202
Vinculados con operaciones pasivas	25.733	3.022
Otras comisiones	3	-
Otros	65.057	70.316

**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 consolidado

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

	2004	2003
<b>E. Egresos por servicios</b>	<b>26.921</b>	<b>31.434</b>
Comisiones	10.432	19.047
Otros	16.489	12.387
<b>F. Resultado monetario por intermediación financiera</b>	<b>-</b>	<b>(10.105)</b>
<b>G. Gastos de Administración</b>	<b>134.016</b>	<b>129.799</b>
Gastos en personal	80.732	74.164
Honorarios a directores y síndicos	2.231	2.077
Otros honorarios	7.396	6.634
Propaganda y publicidad	4.764	1.457
Impuestos	10.322	8.274
Otros gastos operativos	23.712	34.163
Otros	4.859	3.030
<b>H. Resultado monetario por egresos operativos</b>	<b>-</b>	<b>42</b>
<b>RESULTADO NETO POR INTERMEDIACION FINANCIERA</b>	<b>344.314</b>	<b>242.508</b>
<b>I. Participación de terceros</b>	<b>(1.073)</b>	<b>931</b>
<b>J. Utilidades diversas</b>	<b>95.697</b>	<b>264.895</b>
Resultado por participaciones permanentes	435	284
Intereses punitorios	9.444	15.026
Créditos recuperados y provisiones desafectadas	53.264	53.130
Otros	32.554	196.455
<b>K. Pérdidas diversas</b>	<b>150.964</b>	<b>251.458</b>
Intereses punitorios y cargos a favor del BCRA	40	81
Cargos por incob. de cred. diversos y por otras prev.	103.567	204.968
Otros	47.357	46.409
<b>L. Resultado monetario por otras operaciones</b>	<b>-</b>	<b>26</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>287.974</b>	<b>256.902</b>
<b>J. Impuesto a las ganancias (Nota 2.16.)</b>	<b>8.831</b>	<b>1.700</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO - GANANCIA</b>	<b>279.143</b>	<b>255.202</b>

Las notas 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 consolidado

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

	2004	2003
<b>Variación de fondos</b>		
Disponibilidades al inicio del ejercicio reexpresadas	414.275	122.854
Aumento (disminución) de los fondos	(72.513)	291.421
Disponibilidades al cierre del ejercicio	341.762	414.275
<b>Causas de variación de los fondos</b>		
<b>Más:</b>		
Ingresos financieros cobrados	601.699	449.365
Ingresos por servicios cobrados	91.106	76.703
<b>Menos:</b>		
Egresos financieros pagados	423.001	35.637
Egresos por servicios pagados	26.921	31.434
Gastos de administración pagados	126.128	111.235
<b>Fondos originados (o aplicados) en las operaciones ordinarias</b>	<b>116.755</b>	<b>347.762</b>
<b>Otras causas de origen de fondos</b>		
Aumento neto de depósitos	111.049	9.113
Aumento neto de otros pasivos	-	45.433
Disminución neta de títulos públicos y privados	-	79.942
Disminución neta de préstamos	-	240.877
Disminución neta de otros activos	293.125	-
Disminución neta de Otros Créditos por Interm.financiera	-	25.629
Otros orígenes de fondos	41.981	-
<b>TOTAL DE ORÍGENES DE FONDOS</b>	<b>562.910</b>	<b>748.756</b>
<b>Otras causas de aplicación de fondos</b>		
Aumento neto de títulos públicos	4.591	-
Aumento neto de préstamos	81.184	-
Aumento de otros créditos por intermediación financiera	149.348	-
Aumento neto de otros activos	-	286.696
Disminución neta de depósitos	-	-
Disminución neta de Otras obligaciones por Intermediación financiera	396.247	118.575
Disminución neta de otros pasivos	4.053	-
Otras aplicaciones de fondos	-	51.137
<b>TOTAL DE APLICACIONES DE FONDOS</b>	<b>635.423</b>	<b>456.408</b>
Resultado monetario generado por disponibilidades	-	927
Disminución de los fondos	(72.513)	291.421

Las notas 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

# cuentas de orden consolidado

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

	2004	2003
<b>DEUDORAS</b>	<b>12.553.525</b>	<b>10.540.564</b>
<b>Contingentes</b>	<b>8.454.019</b>	<b>7.467.741</b>
Garantías recibidas	1.688.851	1.969.694
Otras no comp. en las normas de clasif. de deudores	4.078.841	3.131.604
Cuentas contingentes deudoras por contra	2.686.327	2.366.443
<b>De control</b>	<b>4.068.535</b>	<b>3.055.738</b>
Créditos clasificados irrecuperables	921.208	788.484
Otras	3.120.833	2.267.172
Cuentas de control deudoras por contra	26.494	82
<b>De derivados</b>	<b>17.372</b>	<b>17.085</b>
Valor "nocial" de opciones por compra tomadas	-	-
Cuentas de derivados deudoras por contra	17.372	10.075
Otras	-	7.010
<b>De actividad fiduciaria</b>	<b>13.599</b>	<b>-</b>
Fondos de fideicomiso	13.599	-
<b>ACREEDORAS</b>	<b>12.553.525</b>	<b>10.540.564</b>
<b>Contingentes</b>	<b>8.454.019</b>	<b>7.467.741</b>
Créditos acordados (saldos no utilizados) comp. en las normas de clasif. de deudores (Anexo B)	9.468	932
Garantías otorgadas al BCRA	911.197	491.205
Otras garantías otorgadas no comprendidas en las normas de clasificación de deudores	591.595	32.730
Cuentas contingentes acreedoras por contra	6.941.759	6.942.874
<b>De control</b>	<b>4.068.535</b>	<b>3.055.738</b>
Valores por acreditar	28.319	1
Cuentas de control acreedoras por contra	4.040.216	3.055.737

**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



	2004	2003
<b>De Derivados</b>	<b>17.372</b>	<b>17.085</b>
Valor "nocional" de opciones por compra lanzadas	17.372	10.075
Cuentas de derivados acreedoras por contra	-	7.010
<b>De actividad fiduciaria</b>	<b>13.599</b>	<b>-</b>
	-	-
Cuentas de actividad fiduciaria acreed. por contra	13.599	-

Las notas 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



# clasificación de las financiaciones por situación y garantías recibidas consolidado

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

<b>CARTERA COMERCIAL</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>En situación normal</b>	<b>1.256.342</b>	<b>1.093.888</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	659	20.632
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.255.683	1.073.256
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>1.040</b>	<b>1.610</b>
Con Garantía y contragarantías preferidas "B"	1.037	1.610
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3	-
<b>Con riesgo potencial</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
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>1.212</b>	<b>1.640</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	428
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.212	1.212
<b>Irrecuperable</b>	<b>3.396</b>	<b>12.579</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	153	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.243	12.579
<b>Irrecuperable por disposición técnica</b>	<b>1.019</b>	<b>1.017</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.019	1.017
<b>TOTAL CARTERA COMERCIAL</b>	<b>1.263.009</b>	<b>1.110.734</b>

**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
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>1.493.850</b>	<b>1.605.024</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.376.632	1.518.452
Sin garantías ni contragarantías preferidas	117.218	86.572
<b>Cumplimiento inadecuado</b>	<b>103.167</b>	<b>159.417</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	96.529	150.294
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.638	9.123
<b>Cumplimiento deficiente</b>	<b>59.212</b>	<b>85.163</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	54.057	80.397
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.155	4.766
<b>De difícil recuperación</b>	<b>85.851</b>	<b>98.750</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	71.757	88.280
Sin garantías ni contragarantías preferidas	14.094	10.470
<b>Irrecuperable</b>	<b>173.678</b>	<b>221.734</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	56.825	109.975
Sin garantías ni contragarantías preferidas	116.853	111.759
<b>Irrrecuperable por disposición Técnica</b>	<b>38.872</b>	<b>24.637</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	31.202	19.251
Sin garantías ni contragarantías preferidas	7.670	5.386
<b>TOTAL CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA</b>	<b>1.954.630</b>	<b>2.194.725</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3.217.639</b>	<b>3.305.459</b>

**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

# nota a los estados contables consolidados

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

## 1. BASES DE CONSOLIDACION

Los presentes estados contables reflejan las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario Sociedad Anónima y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2004 y 2003, y de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima correspondientes a los períodos económicos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2004 y 2003.

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 2004 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 100% 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 con 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.

---

**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 consolidados

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

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

Los estados contables consolidados de Banco Hipotecario Sociedad Anónima han sido preparados de acuerdo con 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° 21 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 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 2004 y 2003.

### 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 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.

### 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.

**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 consolidados

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

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

## 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" "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 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, complementarias y modificatorias. 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 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 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.

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.

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 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.

## 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 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

---

**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 consolidados

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

(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.

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 titulización 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.

El Banco ha efectuado una operación de recompra de sus obligaciones negociables mediante un acuerdo de financiación con DePfa Investment Bank Ltd. 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.

Los derechos emergentes de operaciones de Swap de moneda efectuados como cobertura a las obligaciones reestructuradas emitidas en Euros, han sido valuados 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 2004 y 2003.

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.

**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 consolidados

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

## 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 30 de junio de 2004.
- 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 recuero, el menor.

## 2.8. 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 2.4. y segundo párrafo del punto 2.5., respectivamente.

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

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

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

## 2.10. 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 10.098 y miles de pesos 9.358 al 31 de diciembre de 2004 y 2003, respectivamente, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.

## 2.11. 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.

---

**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 consolidados

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

## 2.12. 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 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.

## 2.13. 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 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.

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 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 2004 y 2003.

## 2.14. valuación de opciones

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

## 2.15. 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.

## 2.16. 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.

## 2.17. 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.

**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 consolidados

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

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.

## 2.18. 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.

## 2.19. 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 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 2004 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:

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 :

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.

---

**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 consolidados

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

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 valorar 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 provisiones previamente constituidas.

De acuerdo a 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 anteriores miles de pesos 5.176.

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 períodos 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.

## 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 10 del cuerpo básico, se detallan a continuación:

### 3.1. 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 consolidados

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

## b) 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.

## 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.

## 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 financiamientos 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, mas 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 para la adquisición de bonos Cobertura (Decreto PEN 905/02) de acuerdo con los lineamientos de la comunicación "A" 4095. 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.

## 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.

## 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

---

**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 consolidados

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

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 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 31 de diciembre 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.

## 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.

## 4. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA DE SOCIEDADES VINCULADAS

Al 30 de septiembre de 2004, 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.

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.

**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