

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

1. BASES DE CONSOLIDACIÓN

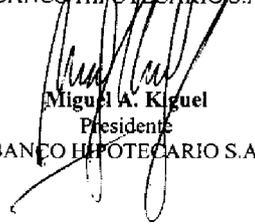
Los presentes estados contables reflejan las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario Sociedad Anónima, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima. En el caso de Banco Hipotecario Sociedad Anónima y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima, dichas operaciones corresponden a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000. Para el caso de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima las operaciones corresponden al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 y al ejercicio irregular de 7 meses y 27 días comprendido entre la fecha de inicio de actividades y el 31 de diciembre de 2000. Dada la escasa significatividad de las operaciones y saldos correspondientes a este último período, la comparabilidad de los estados contables no se ve afectada.

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 2001 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 50% del capital social.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Área Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

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 y estado de origen y aplicación de fondos.
- 1.2. Se eliminaron del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden y de origen y aplicación de fondos 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".

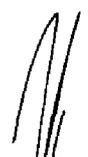
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

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.

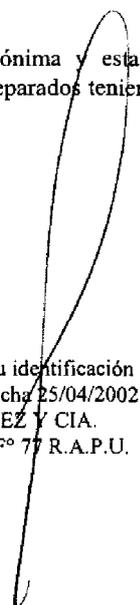
Los estados contables consolidados de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y estados contables básicos de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima han sido preparados teniendo en cuenta criterios similares a los aplicados por Banco Hipotecario Sociedad Anónima.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Area Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Miguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Haroldo Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

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 vigente a la última fecha en que se produjeron operaciones en moneda extranjera en el país con anterioridad al cierre del ejercicio, según lo estableció la Comunicación "A" 3439 del Banco Central de la República Argentina, la comunicación del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de fecha 16 de enero de 2002 y la Resolución General 392/02 de la Comisión Nacional de Valores, excepto para aquellos saldos que se encuentran cubiertos por contratos de swap de moneda extranjera. Las diferencias de cambio se imputan a los resultados del ejercicio.

2.2. Devengamiento de intereses

El devengamiento de intereses para la totalidad de las operaciones activas 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.

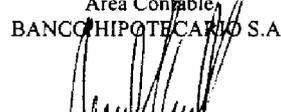
2.3. Títulos públicos y privados

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 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.

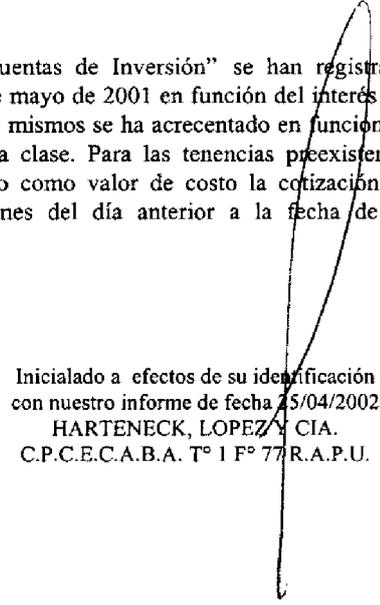
Los títulos clasificados en las cuentas de "Tenencias en Cuentas de Inversión" se han registrado contablemente por su valor de costo, acrecentado hasta el 31 de mayo de 2001 en función del interés del cupón corriente. A partir del 1 de junio de 2001, el valor de los mismos se ha acrecentado en función de la tasa interna de retorno calculada por la Entidad para cada clase. Para las tenencias preexistentes registradas en cuentas para intermediación, se ha considerado como valor de costo la cotización de mercado de los títulos comprendidos al cierre de operaciones del día anterior a la fecha de su incorporación a las cuentas de inversión.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Área Contable,
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente,
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

Sin cotización - Del país:

Los títulos clasificados en las cuentas de "Títulos Públicos sin Cotización" se encuentran valuados al valor de costo más las rentas devengadas pendientes de cobro.

2.4. 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 los intereses devengados a cobrar y deducida la previsión estimada para cubrir riesgos de incobrabilidad.

Los préstamos garantizados recibidos por el canje de títulos públicos nacionales, de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1387/01, han sido valuados 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. La diferencia positiva entre el valor nominal de los préstamos recibidos y el valor que dichos títulos canjeados registraban en cuentas de inversión se devenga en forma lineal durante la vida de los citados préstamos.

2.5. Otros créditos por intermediación financiera

Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulación registrados en el presente rubro se han valuado siguiendo el criterio expuesto en el punto 2.2. y 2.4.

Los pases pasivos efectuados con títulos públicos en cuentas de inversión han sido valuados aplicando el criterio expuesto en los puntos 2.3. y 2.4. para títulos públicos en cuentas de inversión y préstamos garantizados, respectivamente.

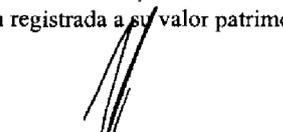
2.6. Participaciones en otras sociedades

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.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Area Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

- 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.

2.7. Bienes de Uso y Diversos

Estos bienes se encuentran registrados a su valor de costo, 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 período al que corresponden.

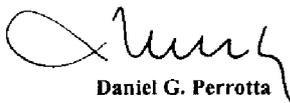
El Banco registra en el rubro "Bienes Diversos - Bienes Tomados en Defensa del Crédito", unidades de vivienda ingresadas al patrimonio del Banco en concepto de cancelación de créditos hipotecarios, provenientes de la operatoria titulación de hipotecas con transmisión de dominio fiduciario. Transcurrido seis meses de ingresados los mismos, son reclasificados a la cuenta "Bienes Diversos - Otros Bienes Diversos".

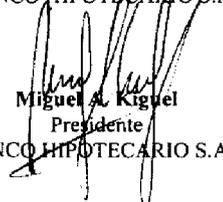
Los valores residuales de los bienes en su conjunto no exceden los valores de utilización económica, excepto por los bienes destinados a la venta, los cuales no superan su valor neto de realización.

2.8. 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 período en que éstos ocurren.

En los estados contables se refleja una reserva técnica por miles de pesos 5.465 que se expone en el Patrimonio Neto en la columna Reservas de Utilidades - Otras y una reserva por la actividad de seguros, calculada de acuerdo a las disposiciones vigentes de la Superintendencia de Seguros de la Nación por miles de pesos 10.247 y miles de pesos 9.658 al 31 de diciembre de 2001 y 2000, respectivamente, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Área Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

2.9. Bienes Intangibles

Corresponde a gastos de organización incurridos con motivo de la transformación del Banco en Sociedad Anónima y desarrollo de sistemas e instalación de agencias y gastos de organización por constitución y puesta en marcha y software de computación de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima. Los valores de los mismos se amortizan, principalmente, sobre base mensual y por el método de línea recta en función de la vida útil asignada.

2.10 Depósitos

Los depósitos se encuentran valuados a su valor de incorporación, más los 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 la concertación y el de cierre de mes.

2.11. Valuación de opciones

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

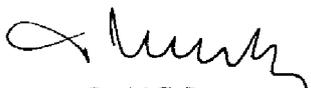
2.12. Indemnizaciones por despido

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 período en que se producen.

2.13. 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.

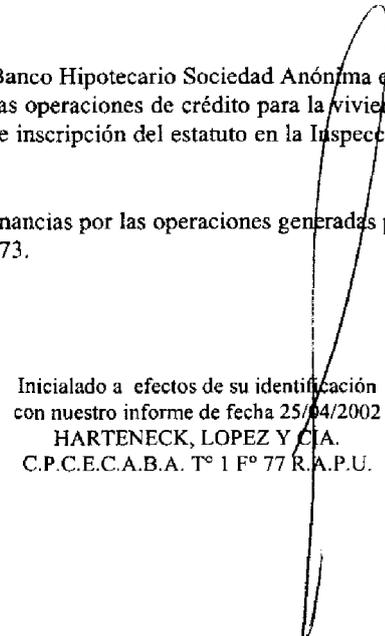
La Dirección estima un cargo a resultados por impuesto a las ganancias por las operaciones generadas por BACS Banco de Crédito y Securitización, de miles de pesos 1.773.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Área Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

2.14. Patrimonio Neto

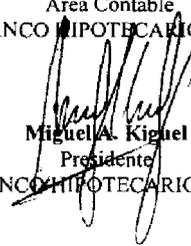
Los movimientos y saldos en cuentas del patrimonio neto anteriores al 31 de diciembre de 1994 han sido reexpresados en moneda de esa fecha. Los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran expuestos en moneda corriente del ejercicio al que corresponden.

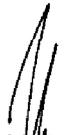
3. DIFERENCIAS ENTRE NORMAS DEL BCRA Y NORMAS CONTABLES PROFESIONALES

Al 31 de diciembre de 2000 el Banco ha clasificado miles de pesos 100.305 correspondientes a una parte de su tenencia en títulos públicos, en la línea "Tenencias en Cuentas de Inversión" y miles de pesos 78.576 como "Otros Créditos por Intermediación financiera - Especies a Recibir por Compras contado a liquidar y a término". Tal como se expone en notas 2.3. y 2.5. dichas tenencias se registran por su valor de costo, incrementado hasta el vencimiento de cada servicio en función del interés del cupón corriente. De acuerdo a normas contables profesionales la valuación de los "títulos públicos nacionales con cotización" 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 período. En consecuencia, de haberse aplicado el criterio requerido por dichas normas contables profesionales el activo y los resultados al 31 de diciembre de 2000 hubieran disminuido en miles de pesos 3.809.

El 6 de noviembre de 2001, el Banco presentó la correspondiente oferta por el canje de títulos públicos nacionales por préstamos garantizados, según lo establecido por el Decreto 1387/01 del Gobierno Nacional. El valor de ingreso al patrimonio de los préstamos garantizados se determinó tomando en cuenta la relación de canje establecida por el Ministerio de Economía (valor nominal más intereses corridos hasta el 6 de noviembre de 2001 menos cupones a cobrar hasta el 30 de noviembre de 2001), en tanto los títulos entregados en canje fueron dados de baja por su valor de libros, netos de los servicios de interés y capital a cobrar entre el 6 y el 30 de noviembre de 2001. Teniendo en cuenta que los títulos se encontraban registrados en cuentas de inversión, tal como se expone en notas 2.3 y 2.5, de haberse aplicado el criterio expuesto por las normas contables profesionales, citadas en el párrafo anterior, el activo y los resultados al 6 de noviembre de 2001, hubieran disminuido en aproximadamente miles de pesos 106.423.


Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Area Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.

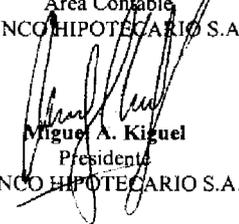
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al período económico finalizado el 31 de diciembre de 2001
Comparativo con el ejercicio anterior

4. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA.

Al 31 de diciembre de 2001, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima no cuenta con bienes de disponibilidad restringida.



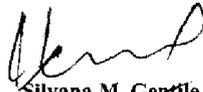
Daniel G. Perrotta
Máximo Responsable del
Área Contable
BANCO HIPOTECARIO S.A.



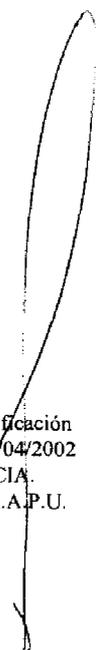
Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.



Harold J. Freiman
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.



Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora



Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/04/2002
HARTENECK, LOPEZ Y CIA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 77 R.A.P.U.