

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 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.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

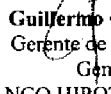
El procedimiento para la incorporación de las cuentas correspondientes a las sociedades controladas y consolidadas BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima - consolidada - y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima fue el siguiente:

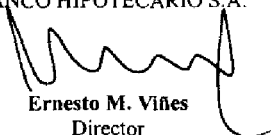
- 1.1. El estado contable del Banco ha sido preparado de acuerdo a normas de exposición y valuación de Banco Central de la República Argentina, incluyendo los saldos consolidados línea por línea del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, estado de origen y aplicación 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".


2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

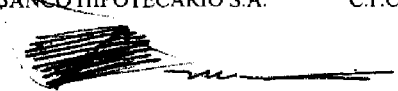
Los estados contables consolidados de Banco Hipotecario Sociedad Anónima han sido preparados de acuerdo a las disposiciones de la Comunicación "A" 2813 complementarias y modificatorias emitidas por el Banco Central de la República Argentina referidas al Régimen Informativo Contable para publicación trimestral/anual 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.


Guillermo C. Martinz
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Vifles
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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.


Guillermo C. Martinez
 Gerente de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viftes
 Director
 a/c Presidencia
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo E. Chierici
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 18/02/2004
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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.

2.4. Títulos públicos y privados


Con cotización - Del país y del exterior:

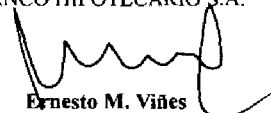
Los títulos clasificados en las cuentas de "Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación" e "Inversiones en títulos privados con cotización" se han valuado de acuerdo al valor de cotización al último día de operaciones del ejercicio, excepto las acciones propias que fueron vendidas en 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.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
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.


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


Guillermo C. Martinez
 Gerente de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
 Director
 a/c Presidencia
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 18/02/2004
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

devengados según condiciones contractuales), el menor. Ese valor se lo compara con el valor teórico (valor contable al 28 de febrero de 2003, neto de la cuenta regularizadora, más, si correspondiera ajuste por CER). Las diferencias que surjan de esta comparación se reflejan en una cuenta regularizadora del activo, si el resultado es positivo 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 titulización registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 2.3. y 2.5.

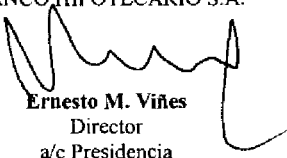
El importe registrado en la cuenta "Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores - Compensación a Recibir del Gobierno Nacional" incluye el equivalente en pesos a su valor técnico del derecho a recibir, de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905, hasta tanto el BCRA acredite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

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.


Guillermo C. Martinez
 Gerente de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 18/02/2004
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Ernesto M. Viñes
 Director
 a/c Presidencia
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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

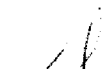
Estos bienes se encuentran registrados a su valor de costo reexpresados en moneda constante hasta el 28 de febrero de 2003, neto de las depreciaciones acumuladas calculadas por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los bienes. El costo de los bienes incorporados antes del 31 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.


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


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chieral
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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.

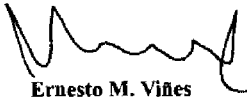
Los depósitos, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose el CER a partir del 3 de febrero de 2002.


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.


Guillermo C. Martinez
 Gerente de Contaduría
 General


BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Vifles
 Director
 a/c Presidencia
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General

BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 18/02/2004
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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 provisión 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.


2.16. Impuesto a las ganancias

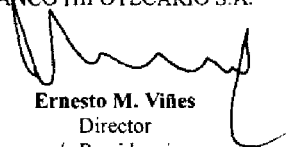
De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 24855, Banco Hipotecario Sociedad Anónima está alcanzado por el impuesto a las ganancias, excepto para todas las operaciones de crédito para la vivienda concretadas con anterioridad al 23 de Octubre de 1997, fecha de inscripción del estatuto en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

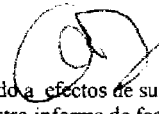
No obstante que el impuesto ingresado puede considerarse como un crédito fiscal a cuenta del impuesto a las ganancias por un período de hasta 10 años, el Banco ha imputado dicha erogación a resultados.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.

Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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".

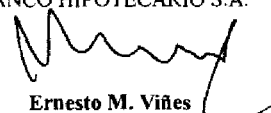
b. Resultados:


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:

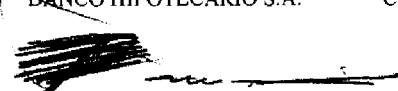
- a) Resultado monetario por intermediación financiera: incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos relacionados con el ejercicio de la actividad de intermediación habitual entre la oferta y la demanda de recursos financieros.
- b) Resultado monetario vinculado con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


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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.

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

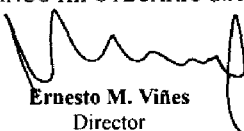
Las principales diferencias entre las normas del BCRA y las normas contables profesionales, considerando lo expuesto en la primera parte de la Nota 6 del cuerpo básico, se detallan a continuación:

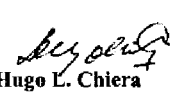
3.1. Criterios de valuación

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.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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

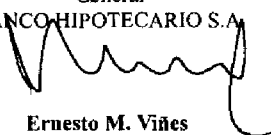
Asimismo, el Banco mantiene contabilizado en el rubro "Otros Créditos por Intermediación Financiera – Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" los derechos a recibir títulos públicos originados en las compensaciones establecidas por la Ley 25796 y por la Comunicación "A" 4043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

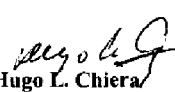
Adicionalmente, existen BODEN 2012 recibidos como cancelación de préstamos hipotecarios, mantenidos en cuentas de inversión.

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


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


Guillermo C. Martinz
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

c) Previsiones Sector Público No Financiero

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

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

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

e) Valuación de opciones


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

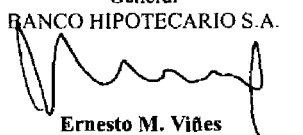
f) Valor actual neto de préstamos garantizados, títulos públicos y otros similares


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


g) Valuación a valor patrimonial proporcional


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


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

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 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.

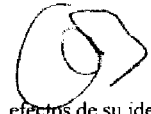
Como consecuencia de la línea de financiamiento con International Finance Corporation (IFC), BACS Banco de Crédito y Securitización SA mantiene afectados en garantía los certificados de participación del Fideicomiso Financiero BACS II y del fideicomiso BACS Funding I Mortgage Trust.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.



Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº I R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003
Comparativo con el ejercicio anterior

5. MORTGAGE SYSTEMS INTERNATIONAL LLC ("MSI")

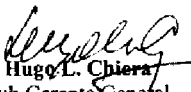
Atento a la participación accionaria que posee BHN Sociedad de Inversión SA en Mortgage Systems International LLC ("MSI"), y en razón de los inconvenientes que pueden derivarse de seguir manteniendo una participación accionaria mayor al 12,5% en una sociedad que actualmente no presta servicios complementarios 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. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.



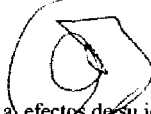
Ernesto M. Viñes
Director
a/c Presidencia
BANCO HIPOTECARIO S.A.



Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.



Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora



Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/02/2004
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.