

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

1. BASES DE CONSOLIDACION

Los presentes estados contables reflejan la situación patrimonial consolidada de Banco Hipotecario Sociedad Anónima, BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y BH Valores SA Sociedad de Bolsa, correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 y de Tarshop SA correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2010, considerando los saldos del estado de resultados desde el mes de adquisición.

La participación de Banco Hipotecario Sociedad Anónima en las sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2010 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: 39.131.682 de acciones escriturales ordinarias de valor \$1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 99,99% del capital social.
- BH Valores SA Sociedad de Bolsa: 1.425.000 de acciones escriturales ordinarias de valor \$1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 95% del capital social.
- Tarshop SA: 107.037.152 de acciones escriturales ordinarias de valor \$1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 80% 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, Securitización Sociedad Anónima, BH Valores SA Sociedad de Bolsa y Tarshop SA, 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 flujo de efectivo y sus equivalentes y anexo B.
- 1.2. Se eliminaron del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, de flujo de efectivo y sus equivalentes 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 "resultado por participación de terceros".

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.

Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
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 y BH Valores SA Sociedad de Bolsa han sido preparados teniendo en cuenta criterios similares a los aplicados por Banco Hipotecario Sociedad Anónima.

Los estados contables de Tarshop SA han sido preparados de acuerdo con normas contables profesionales, las que difieren en ciertos aspectos significativos con las normas contables del BCRA. A los efectos de la consolidación, dichos estados contables fueron adaptados teniendo en cuenta criterios contables similares a los aplicados por el Banco.

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 el BCRA.

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.

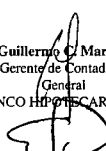
Los principales criterios de exposición y valuación seguidos para su preparación, se describen a continuación:

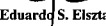
2.1. Activos y pasivos en moneda extranjera


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 2010 y 2009.

2.2. Activos en oro y otros metales preciosos

Las tenencias de oro 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


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


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.E. S.A.B.A. T° 1° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

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 2010 y 2009.

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 se ha efectuado siguiendo el método exponencial, interrumpiéndose el devengamiento de intereses para préstamos cuya mora supera los noventa días.

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

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.


Los títulos públicos e instrumentos del BCRA reclassificados al 31 de diciembre de 2009 en cuentas de "Tenencias en cuentas de inversión especial", de acuerdo con lo establecido por la Comunicación "A" 4861, han sido incorporados a su valor contable del 30 de septiembre de 2008 los que se acrecientan mensualmente en función de la tasa interna de rendimiento que surja de la tasa de interés que utilizada como descuento iguale el valor presente del flujo de fondos con el valor de incorporación.

Los Bonos recibidos en el canje de deuda dispuesto por la Resolución Conjunta 8/2009 y 5/2009 de las Secretarías de Hacienda y de Finanzas del Ministerio de Economía, BONAR en pesos Badlar + 275 pbs 2014, clasificados en cuentas de "Tenencias en cuentas de inversión", han sido valuados a su valor de costo el que se incrementa mensualmente en función a la tasa interna de retorno que surja de la tasa de interés que utilizada como descuento iguale el valor presente del flujo de fondos con el valor de incorporación. El 22 de marzo de 2010 el Directorio dispuso que se reclassifiquen gradualmente (25% por trimestre) la tenencia de dichos títulos en "Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación".

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. Martínez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C. y B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

Sin cotización.

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN en US\$ 2012 se han incorporado por su valor técnico, con los considerandos establecidos en la Comunicación "A" 3785, complementarias y modificatorias. Al fin de cada período o 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.

Ante la alternativa de realizar en el mercado una porción de la posición de los citados títulos, se ha constituido una previsión por riesgo de desvalorización por la diferencia estimada entre el valor de libros y el valor que se considere razonable su realización.

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 al mayor valor que surja entre la comparación del valor de cotización a la fecha de medición y el valor contable del mes anterior neto de cuentas regularizadoras y servicios financieros cobrados desde esa fecha, de acuerdo con los lineamientos expresados en la Comunicación "A" 4898, complementarias y modificatorias.

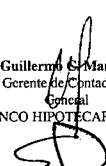
BACS Banco de Crédito y Securitización mantiene al 30 de septiembre de 2010 BOGAR 2018 en garantía por el adelanto con el BCRA, los que han sido valuados al valor admitido a los fines de constitución de garantías de acuerdo con lo establecido por el Ente Rector.


Los Bonos con Descuento obtenidos en canje en el marco de la reestructuración de deuda soberana fueron valuados de acuerdo con los criterios expresados en la Comunicación "A" 4270, complementarias y modificatorias, al menor valor que resulta de comparar la suma del flujo de fondos nominal hasta el vencimiento, según las condiciones de emisión de los nuevos títulos y el valor contable de los títulos ofrecidos, equivalente al valor presente de los Bonos Garantizados (BOGAR 2018).


Los títulos públicos, instrumentos de deuda del BCRA y los títulos privados sin cotización de acuerdo con la Comunicación "A" 4727, se valúan al costo de adquisición acrecentado en forma exponencial en función de la tasa interna de retorno.

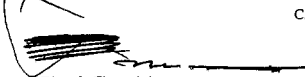
2.5. Préstamos

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.


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


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A. B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

De acuerdo con las normas establecidas por el BCRA (Comunicación "A" 2729 y complementarias), el Banco constituyó provisiones por riesgo de incobrabilidad sobre la cartera de créditos. Dichas normas establecen criterios de clasificación de los deudores y pautas mínimas a aplicar para el provisionamiento por riesgo de incobrabilidad.

Otros préstamos al sector público:

- i) a su valor contable neto al 31 de enero de 2009, neto de cuentas regularizadora y los servicios financieros cobrados con posterioridad a esa fecha. (Comunicación "A" 4898, complementarias y modificatorias),
- ii) aquellos 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

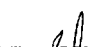
Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulización registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 2.3. y 2.5.

El Banco mantiene en cartera Obligaciones Negociables propias las que se encuentran valuadas a su valor residual más intereses devengados.


Los derechos emergentes de operaciones de Swap de moneda efectuados como cobertura, han sido valuados al valor de cotización de la citada moneda de acuerdo al criterio expuesto en el punto 2.1.


Los certificados de participación en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor patrimonial proporcional, disminuido en caso de corresponder por provisiones por desvalorización y efectos positivos relacionados con valores razonables de instrumentos derivados incluidos en los mismos.

Los títulos de deuda en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor nominal, actualizados por CER en los instrumentos alcanzados, más intereses devengados hasta el cierre del ejercicio, disminuido en caso de corresponder provisiones por desvalorización y el importe negativo de Certificados de Participación según información del Fiduciario.


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


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

Las operaciones de swap de moneda efectuadas oportunamente como cobertura de la exposición del Banco en obligaciones en moneda nacional ajustable por CER, sin transferencia del principal, han sido valuadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de acuerdo con la posición neta activa o pasiva en virtud de la evolución de los subyacentes a las mismas. Adicionalmente, siguiendo un criterio de prudencia a partir del 31 de diciembre de 2009 el Banco constituye para éstas operaciones provisiones cuando el valor indicado precedentemente supera a su valor razonable.

Las operaciones de swap de tasa de interés realizadas a efectos de calzar activos y pasivos con tasas fijas y variables, han sido valuadas de acuerdo con los saldos pendientes de liquidación de las tasas de interés activa y pasiva pactadas.

Las obligaciones negociables sin cotización han sido valuadas al costo de adquisición acrecentado en forma exponencial en función de la tasa interna de retorno.

Las operaciones de pases pasivos han sido valuadas al valor contable de los títulos subyacentes, tal como se expone en el punto 2.4.

2.7. Participaciones en otras sociedades

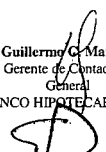
Este rubro comprende las tenencias accionarias que el Banco mantiene en: Mercado Abierto Electrónico Sociedad Anónima, ACH Sociedad Anónima y Mercado de Valores de Buenos Aires Sociedad Anónima. Dichas participaciones se encuentran registradas a su valor de costo o valor estimado de recupero, el menor.

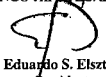
2.8. Créditos Diversos


Los créditos diversos han sido valuados por los montos efectivamente transados, más intereses devengados y netos de provisiones por incobrabilidad o desvalorización, en caso de corresponder. Los BODEN 2012 depositados en garantía al 31 de diciembre de 2009 se valúan siguiendo los criterios expuestos en el segundo párrafo del punto 2.4.

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 encuentra reexpresado en moneda constante de esa fecha, en tanto que los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran valuados a moneda corriente del ejercicio al que corresponden.


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


Eduardo S. Elstain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


(Socio)
P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

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 y otras originadas en su carácter de asegurador de acuerdo con la franquicia otorgada por ley de privatización.

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 la actividad aseguradora por miles de pesos 1.181 al 31 de diciembre de 2010 y 2009, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.

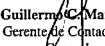
- 2.11. Bienes intangibles


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.


El Valor Llave resultante de la compra del 80% del paquete accionario de Tarshop SA, ha sido valuado a su costo de adquisición neto de amortizaciones acumuladas, calculadas proporcionalmente a los meses de vida útil estimados.


- 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.


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


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 P° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

2.13. Otras obligaciones por intermediación financiera

Las obligaciones negociables no subordinadas se encuentran valuadas a su valor residual más intereses devengados.

Las obligaciones en dólares estadounidenses emergentes de operaciones de Swap de moneda efectuadas como cobertura, han sido valuadas de acuerdo al criterio expuesto en el punto 2.1.

Las obligaciones, en caso de corresponder, originadas en las operaciones de swap de cobertura de la posición pasiva en pesos ajustables por CER han sido valuadas de acuerdo al criterio expuesto en el punto 2.6.

Las operaciones de swap de moneda efectuadas oportunamente como cobertura de la exposición del Banco en obligaciones en moneda nacional ajustable por CER, sin transferencia del principal, han sido valuadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de acuerdo con la posición neta activa o pasiva en virtud de la evolución de los subyacentes a las mismas. Adicionalmente, siguiendo un criterio de prudencia a partir del 31 de diciembre de 2009 el Banco constituye para éstas operaciones provisiones cuando el valor indicado precedentemente supera a su valor razonable.

Las operaciones de swap de tasa de interés realizadas a efectos de calzar activos y pasivos a tasa de interés fija y variable, han sido valuadas de acuerdo con los saldos pendientes de liquidación de las tasas de interés activa y pasiva pactadas.

Las operaciones de pases pasivos han sido valuadas al valor contable de los títulos subyacentes, tal como se expone en el punto 2.4.

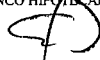
2.14. Obligaciones diversas

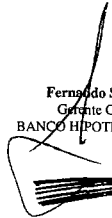
Se valúan a los montos efectivamente transados, más intereses devengados al cierre del ejercicio, en caso de corresponder.

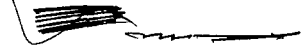
2.15. Previsiones pasivas

El Banco realiza estimaciones sobre contingencias registrándolas en el rubro de Previsiones del Pasivo, en caso de corresponder de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia estimada. Las mismas comprenden diferentes conceptos tales como riesgo de seguro, provisiones por juicios, provisiones por impuestos, otras contingencias, etc.


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


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.M.B.A. T° I F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

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. Beneficios a empleados

El Banco ha constituido provisiones pasivas en concepto de planes de retiro de sus empleados.

2.18. 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. El Banco presenta para el ejercicio fiscal cerrado el 31 de diciembre de 2009, un quebranto en dicho impuesto que asciende a aproximadamente miles de pesos 154.808.

Por el ejercicio fiscal cerrado el 30 de junio de 2010, Tarshop SA presenta un quebranto en el Impuesto a las Ganancias por aproximadamente miles de pesos 145.640.

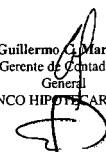
2.19. Impuesto a la ganancia mínima presunta

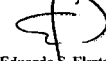
Atento a la opción otorgada por el BCRA mediante Comunicación "A" 4295, el Banco mantiene activado al 31 de diciembre de 2010 como crédito fiscal el Impuesto a la ganancia mínima presunta ingresado durante los ejercicios 2000 a 2009, en base a las proyecciones efectuadas y la factibilidad de recupero del mismo, constituyendo provisiones en caso de corresponder.

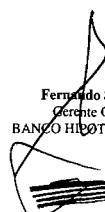
2.20. Patrimonio neto

a. Capital social, acciones propias en cartera, aportes no capitalizados, 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 período o ejercicio al que corresponden. Los saldos de cuentas del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2010 se encuentran reexpresados hasta el 28 de febrero de 2003. El ajuste derivado de la reexpresión del saldo de


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


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

"Capital Social" fue imputado a "Ajustes al Patrimonio". Las acciones emitidas en cartera, incorporadas con motivo de la finalización de la operación de Total Return Swap se valúan a su valor nominal.

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.

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, como por ejemplo las previsiones por riesgo de incobrabilidad y desvalorización, el valor recuperable de los activos y las previsiones pasivas. Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes. Por otra parte se han considerado todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes hasta la fecha de presentación.

La información de los estados contables del ejercicio anterior, que se presenta a fines comparativos, incluye ciertas reclasificaciones y ajustes que contemplan aspectos específicos de exposición a los efectos de presentarla sobre bases uniformes con las del presente ejercicio.

3. DIFERENCIAS ENTRE NORMAS DEL BCRA Y NORMAS CONTABLES PROFESIONALES

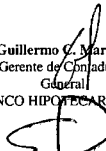
Las principales diferencias entre las normas del BCRA y las normas contables profesionales, considerando lo expuesto en la primera parte de la Nota 3 del cuerpo básico, se detallan a continuación:

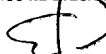
3.1. Criterios de valuación

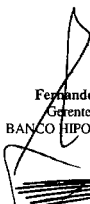
a) Compensación recibida, según artículos 28 y 29 del Decreto 905/02


Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Banco mantiene contabilizado en los rubros "Títulos Públicos", "Otros Créditos por Intermediación Financiera" y "Créditos Diversos" los títulos públicos, originados en la compensación establecida por los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02.

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
Gerente de Administración
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

b) 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.

c) Bonos garantizados y otros títulos públicos

De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1579/02, la Entidad canjeó al Fondo Fiduciario de Desarrollo Provincial financiaciones a los gobiernos provinciales por Bonos Garantizados Provinciales (BOGAR) los cuales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se exponen en el rubro Títulos Públicos y Privados.


A esas fechas, la Entidad valuó dichos títulos al mayor valor que surja entre la comparación del valor de cotización a la fecha de medición y el valor contable del mes anterior neto de cuentas regularizadoras y servicios financieros cobrados desde esa fecha, de acuerdo con los lineamientos expresados en la Comunicación "A" 4898, complementarias y modificatorias. 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.


Los Bonos con Descuento han sido valuados siguiendo los lineamientos de la Comunicación "A" 4270, complementarias y modificatorias tal como se menciona en la Nota 2.4. De acuerdo con normas contables profesionales los mismos deberían valuarse a su valor de cotización menos gastos estimados de venta.


Los Bonos recibidos en el canje de deuda dispuesto por la Resolución Conjunta 8/2009 y 5/2009 de las Secretarías de Hacienda y de Finanzas del Ministerio de Economía, BONAR en pesos Badlar + 275 pbs 2014, clasificados en cuentas de "Tenencias en cuentas de inversión", han sido valuados a su valor de costo el que se incrementa mensualmente en función a la tasa interna de retorno que surja de la tasa de interés que utilizada como descuento iguale el valor presente del flujo de fondos con el valor de incorporación. Dicho criterio difiere de las normas contables profesionales.

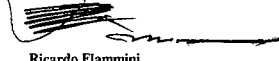
d) Derivados

Los instrumentos derivados fueron valuados de acuerdo con lo indicado en la nota 17 de los estados individuales. Los criterios aplicados para la valuación de los swaps de moneda y de tasa de interés, difieren de las normas contables profesionales. Dichas operaciones al no contar con cotización en mercados de valores se deberían haber valuado, mediante la aplicación de modelos


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


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

matemáticos, descontado los flujos de fondos activos y pasivos a tasas de mercado por moneda y plazo para operaciones similares, tal lo dispuesto en la RT 18 de la FACPCE.

e) Créditos y deudas originados en refinanciaciones

Bajo normas contables profesionales cuando ciertos créditos y deudas sean sustituidos por otros cuyas condiciones sean sustancialmente distintas a las originales, se dará de baja la cuenta preexistente y se reconocerá un nuevo crédito o deuda, cuya medición contable se hará sobre la base de la mejor estimación posible de la suma a cobrar o pagar, usando una tasa de descuento que refleje las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo y pasivo. Dichas operaciones se valúan bajo normas del BCRA en base a las tasas contractualmente pactadas, y según corresponda el riesgo se mide bajo criterios de clasificación y provisionamiento específicamente normados.

f) Fideicomisos Financieros


Los certificados de participación en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor patrimonial proporcional. Asimismo, los títulos de deuda en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor nominal, actualizados por CER en los instrumentos alcanzados, más intereses devengados hasta el cierre del período o ejercicio, neto de provisiones, deducido en caso de corresponder el importe negativo de Certificados de Participación según información del Fiduciario. Dicho criterio difiere de las normas contables profesionales.


g) Comisiones, Intereses y Costos vinculados con Préstamos y Tarjetas de Crédito


Bajo normas contables profesionales, ciertos conceptos por comisiones, honorarios, cargos y costos incurridos relacionados con la concesión de préstamos o el otorgamiento de tarjetas de crédito, deben activarse en función de la generación futura de ingresos. Dicho criterio no se aplica bajo normas del BCRA.

e) Participaciones en Otras Sociedades y Bienes Intangibles

El Banco determinó el valor llave por la adquisición del 80% del paquete accionario de Tarshop SA en función al exceso del costo de adquisición sobre el valor patrimonial proporcional de dicha participación ajustado por ciertas diferencias entre las normas contables profesionales en base a las cuales se encuentra valuado el patrimonio neto y las normas contables del BCRA, como ser impuesto diferido y provisiones por incobrabilidad. De acuerdo con normas contables profesionales vigentes el valor llave debería resultar de la diferencia entre el costo de adquisición de la referida participación y el porcentaje de tenencia sobre el importe de los activos netos valuados al precio estimado de mercado.


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


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

3.2. Aspectos de exposición

a) 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.

Cabe destacar que la exposición y valuación de las distintas partidas que conforman los presentes estados contables intermedios deben analizarse a la luz de cada uno de los cuerpos normativos en su conjunto, esto es tanto para normas contables para las entidades financieras del BCRA como Normas Contable Profesionales, en razón de que la aplicación de ciertos criterios de valuación y exposición pueden causar efectos en la aplicación en otros.

De haberse contemplado los efectos descriptos precedentemente el patrimonio neto de BACS Banco de Crédito y Securitización bajo normas contables profesionales hubiese aumentado aproximadamente en miles de pesos 226 y disminuido miles de pesos 5.012 al 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente, en tanto los resultados bajo dichos criterios hubiesen aumentado aproximadamente en miles de pesos 4.832 y miles de pesos 13.756 al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

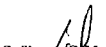
Los efectos consolidados de las diferencias entre normas del BCRA y normas contables profesionales, se exponen en Nota 3 a los estados contables individuales.

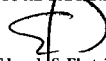
4. ADOPCION DE NORMAS CONTABLES DE INFORMACION FINANCIERA

La Comisión Nacional de Valores (CNV), mediante Resolución General N° 562, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) que adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para todas las compañías bajo el control de la CNV, a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2012.

El Banco no se encuentra obligado a la aplicación de estas normas toda vez que la CNV ha excluido de su uso a las entidades para las que este organismo mantuviera la posición de aceptar los criterios contables de otros entes reguladores o de control (Entidades Financieras, Compañías de Seguros, etc).

Si bien se encuentra analizando el tema, a la fecha de presentación de los presentes estados contables, el BCRA no ha adoptado dicho cuerpo normativo.


Guillermo E. Martínez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Eduardo S. Elsztein
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA DE SOCIEDADES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2010, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima no cuenta con bienes de disponibilidad restringida.

Al 31 de diciembre de 2010, la acción del Mercado de Valores de Buenos Aires SA perteneciente a BH Valores SA Sociedad de Bolsa, se encuentra prendada a favor de Chubb Argentina de Seguros SA.

Al 31 de diciembre de 2010 BACS Banco de Crédito y Securitización SA mantiene afectados en garantía por el adelanto recibido por parte del BCRA, BOGAR 2018 por miles de pesos 12.923 y letras hipotecarias por miles de pesos 1.995.

Al 31 de diciembre de 2010, BACS Banco de Crédito y Securitización SA mantiene afectados en garantía por operaciones de futuro en moneda extranjera con el MAE miles de pesos 1.579 en LEBAC.

Tarshop SA mantiene al 31 de diciembre de 2010, miles de pesos 68 en BONTE 2006 y miles de pesos 303 depositados en garantía en concepto de alquileres.

Al 31 de diciembre de 2010, Tarshop SA ha otorgado en prenda comercial por préstamos recibidos del Banco Itaú Argentina SA de miles de pesos 10.010 y del Banco de Galicia y Buenos Aires SA de miles de pesos 30.346, Certificados de Participación correspondientes a Fideicomisos Financieros Tarjeta Shopping Series XLVII (75%), XLIX (100%), LX (100%), Series LXI (100%) y LXII (100%) Serie LXIII (100%).

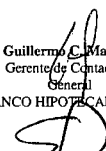
Tarshop SA ha registrado en Créditos Diversos fondos por miles de pesos 9.454 cuya disponibilidad es restringida y son originados en operaciones con fideicomisos financieros.

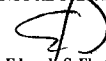
6. BONOS COMPENSATORIOS DEL GOBIERNO NACIONAL


Con fecha 28 de diciembre de 2007 y 10 de enero de 2008 se presentaron notas al BCRA manifestando la conformidad de las cantidades de BODEN verificados por la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias expresando que sujeto a la acreditación y entrega efectiva de los mismos se resarce de manera total, única y definitiva por los conceptos indicados en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02, y por ende, renunciando a los reclamos efectuados en forma conjunta con Banco Hipotecario SA. Con fecha 26 de febrero de 2008 el BCRA acreditó el remanente del Bono Compensación por miles de US\$ 1.169 más las amortizaciones de capital vencidas por miles de US\$ 702, e intereses devengados vencidos por miles de US\$ 301.

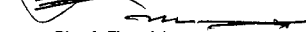
Con fecha 29 de junio de 2009 el BCRA otorgó el adelanto solicitado por BACS.

Durante el primer trimestre y hasta el mes de julio de 2006 BACS Banco de Crédito y Securitización SA se encontraba transitoriamente desfasado en el cómputo de fraccionamiento de riesgo crediticio en lo que respecta a financiaciones al Sector Público No Financiero en el límite del 40% del activo del mes anterior, la que se


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


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2010
Comparativo con el ejercicio anterior

encontraba circunscripta a los bonos compensatorios recibidos y a recibir en los términos de los artículos 28 y 29 del Decreto N° 905/02. Dicha situación fue comunicada oportunamente al BCRA y regularizada durante el mes de agosto de 2006.

Mediante Comunicación "A" 4546 del 9 de julio de 2006, se dispuso que a partir del 1 de julio de 2007, la asistencia al Sector Público por todo concepto (medida en promedio), no podrá superar el 35% del total del Activo correspondiente al último día del mes anterior.

Al 31 de diciembre de 2010 la asistencia al Sector Público consolidada alcanza al 13.7% del total del Activo.

7. FIDEICOMISO FINANCIEROS – DEMANDA INICIADA

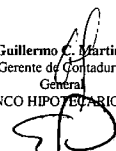
El 29 de julio de 2005, el Banco y la subsidiaria BACS Banco de Crédito y Securitización SA han iniciado una demanda contra First Trust of New York National Association, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Hipotecario BACS I, reclamando el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso por falta de pago de intereses devengados y compensación por los daños causados por la conducta del fiduciario.

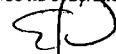
Dicha demanda se tramita ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 16 Secretaría N° 32 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como consecuencia de lo anteriormente mencionado a partir del mes de octubre de 2004 se ha suspendido el devengamiento del CER e intereses del título de deuda clase "B". En opinión de los asesores legales que representan al Banco y BACS Banco de Crédito y Securitización SA en la mencionada causa, conforme a las normas legales en vigencia, la demanda debería prosperar por lo cual no existe contingencia probable hacia ambas entidades.

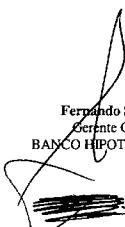
8. PRETENSIONES FISCALES

BACS Banco de Crédito y Securitización SA tenía un reclamo abierto con el fisco del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires, el cual se basaba en la pretensión fiscal de gravar, entre otros, el ingreso al patrimonio del bono compensación dispuesto por el Dto. 905/02 a las Entidades por la pesificación asimétrica de activos y pasivos como consecuencia de la salida de la convertibilidad y la diferencia de cambio originada, principalmente por el revalúo de este y otros activos originalmente nominados en moneda extranjera. El monto del reclamo ascendía a miles de pesos 1.601 más intereses y multas, por los ejercicios 2002 y 2003.

Con fecha 13 de agosto de 2010 se procedió a la cancelación total de las obligaciones fiscales reclamadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.


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


Eduardo S. Elsztain
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Fernando S. Rubin
Gerente General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2011
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17