

***Cédulas
Hipotecarias
de ahorro****

Adquieralas en:



BANCO
HIPOTECARIO

Cédulas Hipotecarias de ahorro*

Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie II – 2004*

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



RESEÑA HISTORICA

- ✓ Durante varias décadas, 1886 – 1946, las **Cédulas Hipotecarias Argentinas** se constituyeron en un instrumento clave del mercado de capitales argentino.
- ✓ Fueron el vehículo preferido para **canalizar el ahorro de mediano y largo plazo**.
- ✓ También fueron la **principal vía de acceso al crédito para empresas e individuos**, transformándolas en un fuerte impulsor de la industria de la construcción.

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



¿QUE SON LAS CEDULAS HIPOTECARIAS DE AHORRO?

Son títulos destinados al mercado de capitales local que se encuentran estructurados a través de un fideicomiso financiero.

Las **Cédulas Hipotecarias de Ahorro** están respaldadas por créditos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, originados por el **Banco Hipotecario S.A.** y cotizarán en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Sus principales características: Seguridad, Rentabilidad y Liquidez

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



¿ POR QUÉ SEGURIDAD ?

- ✓ Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.
- ✓ Brindan transparencia a través del control fiduciario.
- ✓ Calificación Standard & Poor's "raAA" (Senior)

¿ POR QUÉ RENTABILIDAD ?

- ✓ Devengan una tasa de interés variable: CER + 300 bps ó Tasa Encuesta + 400 bps, lo que sea mayor. (Con piso de 8% y techo de 15% para los VDF Senior)
- ✓ Retorno superior a un plazo fijo y cobertura contra inflación.
- ✓ Servicios de amortización e interés mensuales

¿ POR QUÉ LIQUIDEZ ?

- ✓ Cuentan con oferta pública en Argentina
- ✓ Cotizarán y se negociarán en la BCBA y el MAE

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



EQUIPO DE TRABAJO DEL FIDEICOMISO

- ✓ *ORGANIZADOR Y ADMINISTRADOR GENERAL:*
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.
- ✓ *FIDUCIANTE, ADMINISTRADOR PRIMARIO Y COLOCADOR:*
Banco Hipotecario S.A.
- ✓ *FIDUCIARIO Y EMISOR*
Deutsche Bank S.A
- ✓ *AGENTES DE REGISTRO Y PAGOS DE LOS TITULOS:*
Caja de Valores
- ✓ *CALIFICADORA DE RIESGO*
Standard & Poor's

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



ALGUNOS RESULTADOS DE LA “Serie I”

- ✓ Monto de \$ 40 MM, con un volumen de ofertas de \$ 60 MM.
(Sobre suscripción de 1,5 veces)
- ✓ Precio de colocación 95,82%. (TCHS 1 - Cotiz. 15-10-2004: 98,6%)
- ✓ Pagos reales superiores a los estimados
- ✓ Rendimiento del 11%, con duration menor a 18 meses. Final maturity estimada en 41 meses.
- ✓ Tasa de interés del 8%
- ✓ Calificación “raAAA”
- ✓ Transacciones en mercado secundario por un valor equivalente al 10% del monto emitido
- ✓ Significativa presencia de inversores minoristas:

- Minoristas	22%	- Bancos	27%
- Institucionales	47%	- Otros	4%

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA “Serie II”

- ✓ Monto de la emisión: V/N \$ 50.- MM
- ✓ Estructura:

Títulos Senior	(80%)	V/N \$ 40.- MM
Títulos Clase B	(10%)	V/N \$ 5.- MM
Certificados	(10%)	V/N \$ 5.- MM
- ✓ Fideicomiso Financiero bajo Ley Argentina
- ✓ Moneda de emisión: Pesos
- ✓ Pagos Mensuales de Capital e Interés
- ✓ Duration Estimada: 23,58 meses
- ✓ Final Maturity: 57 meses

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA “Serie II” (Cont.)

- ✓ Tasa de interés variable para los VDF Senior:
Mayor entre CER + 300bps o Encuesta + 400 bps
(con piso de 8% y techo de 15%)
- ✓ Calificación Standard & Poor's:
“raAA” para Clase Senior
“raBBB” para Clase B
- ✓ Los VDF Clase B no reciben pagos hasta la cancelación total de los VDF Senior.
- ✓ Los Certificados no reciben pagos hasta la cancelación total de los VDF Senior y VDF Clase B

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



PRIORIDAD DE PAGOS O WATERFALL

- ✓ Pago de impuestos y gastos del fideicomiso
- ✓ Reposición del fondo de garantía, de corresponder
- ✓ Interés sobre los VDF Senior
- ✓ Capital de los VDF Senior hasta su cancelación total
- ✓ Interés sobre los VDF Clase B
- ✓ Capital de los VDF Clase B hasta su cancelación total
- ✓ Pago de los certificados

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

- ✓ Préstamos hipotecarios individuales
 - Originados por Banco Hipotecario S.A.
 - Con cobertura de seguro de vida e incendio
 - Gravados por hipotecas en primer grado de privilegio
 - Cumplan criterios de selección
- ✓ Cuentas Fiduciarias
- ✓ Fondo de Garantía (2 meses de Interés Senior)

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



ASPECTOS GENERALES DE LOS CREDITOS

- ✓ Instrumentados mediante Letras Hipotecarias.
- ✓ Aprox. el 95,9% devenga una tasa de interés fija.
- ✓ La tasa promedio ponderada es aprox. el 11,41%.
- ✓ El saldo promedio de los préstamos es de aprox. de \$ 28.571.-
- ✓ El LTV corriente promedio ponderado es de aprox. 54,4%.

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.



- ✓ **Seguridad: Estructura Fiduciaria**
- ✓ **Rentabilidad: Tasa Variable**
- ✓ **Liquidez: Cotización en BCBA y MAE**

0-810-999-4476

www.e-potecario.com

inversiones@hipotecario.com.ar

Suscribalas próximamente ...

El presente documento se distribuye al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de los títulos valores a que se refiere el presente ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores con arreglo a las normas vigentes y, hasta el momento, no ha sido otorgada. La información contenida en este documento está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.