

BCR BANCA PENTRU LOCUINTE SA**Raport al Comitetului Executiv**

BCR Banca pentru Locuinte SA (denumita in continuare "Banca"), ce sediul in Calea Victoriei nr. 15, etajul 5, sector 3, Bucuresti, Romania, si-a inceput activitatea din 16 aprilie 2008 drept societate pe actiuni in conformitate cu prevederile Legii societatilor comerciale nr. 31/1990. Banca a obtinut autorizatia de functionare din partea Bancii Nationale a Romaniei (denumita in continuare "BNR") pe data de 3 iulie 2008.

Banca este o entitate juridica romana si este autorizata de BNR sa efectueze operatiuni bancare in conformitate cu Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 99/2006 – Titlul II referitoare la economisirea si creditarea in cadrul unui sistem colectiv pentru domeniul locuintelor, asa cum a fost modificata si aprobata de Legea 227/2007.

Principalele activitati ale Bancii includ economisirea si creditarea in cadrul unui sistem colectiv pentru domeniul locuintelor, finantare anticipata si intermediara pe baza contractelor de economisire-creditare, acordarea de imprumuturi pentru activitati legate de locuinte etc.

Distributia produselor de economisire-creditare este efectuata in principal prin intermediul retelei de filiale BCR pe baza unui contract de agent incheiat intre cele doua banci. Celelalte canale de distribuire a produselor de economisire-creditare sunt societatile de brokeraj si propria retea de vanzari directe.

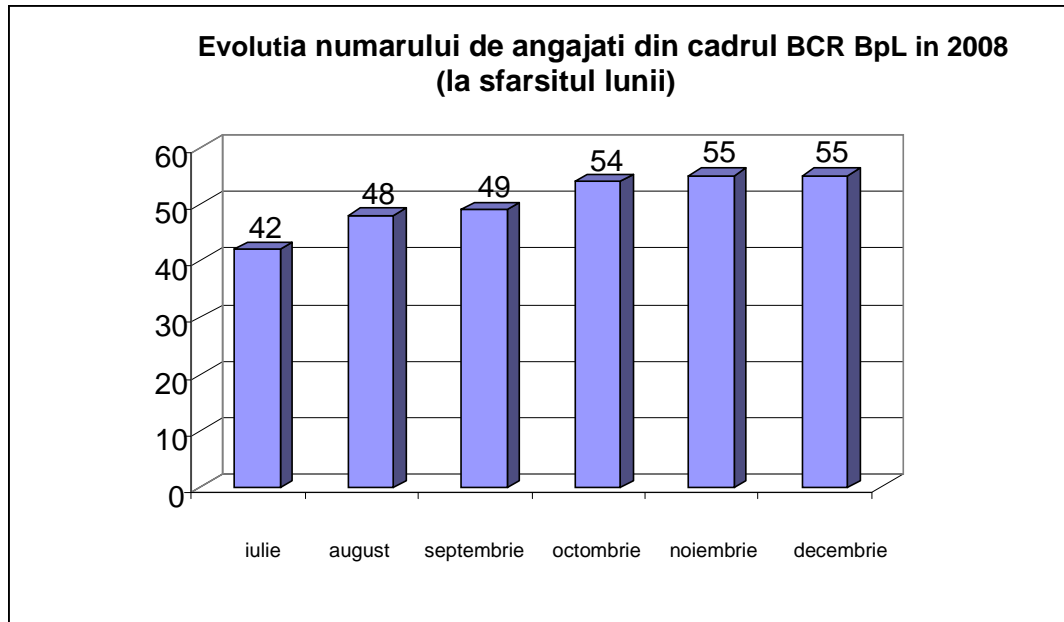
Capitalul social al Bancii este format din 45.000.000 de actiuni nominative ordinare avand o valoare nominala de 1 RON fiecare.

La 31 decembrie 2008, actionarii Bancii sunt:

	Numarul de actiuni	Suma (RON)	Participarea (%)
BCR Banca Comerciala Romana SA	36.000.000	36.000.000	80%
S Bausparkasse AG	9.000.000	9.000.000	20%
TOTAL	45.000.000	45.000.000	100 %

Banca este organizata pe baza sistemului dualist si conducerea a fost asigurata in 2008 de un Comitet Executiv format din trei persoane: Dl. Petre Tulin – Presedinte, Dna. Carmen Schuster si Erwin Bernhard – Vicepresedinti.

Numarul total de angajati ai Bancii prevazut in buget pentru 2008 a fost de 56. Dinamica numarului de angajati ai Bancii la sfarsitul fiecărei luni din 2008 este prezentata in graficul de mai jos:



Mediul macroeconomic

Economia Romaniei a pastrat un ritm sustinut de crestere puternica in primele trei semestre din 2008 atunci cand cresterea economica a ajuns la 9,1% anual. In trimestrul al patrulea, cresterea economica a fost de doar 2,8% ca rezultat al scaderii semnificative a productiei industriei care a contractat cu mai mult de 10% in comparatie cu aceeași perioada din 2007. Incetinirea ratei de crestere a PIB s-a datorat in principal restrangerii activitatii economice ca rezultat al crizei globale financiare si a recesiunii economice de pe pietele din SUA si UE.

Rata inflatiei a fost de 6,3%; acest nivel este semnificativ mai ridicat decat tinta de 3,8% stabilita de Banca Centrala, cu o banda de variatie de +/- 1 puncte procentuale. Cu toate acestea, rata inflatiei a inceput sa scada in trimestrul al patrulea dupa ce a inregistrat nivele mult mai ridicate de 8,56% in trimestrul al doilea si de 8,12% in trimestrul al treilea. Dispersia cererii de consum din trimestrul al patrulea din 2009, reducerea pretului benzinei si un an agricol foarte bun au avut o contributie pozitiva asupra procesului de deflatie in ultimul trimestru al anului 2008. In trimestrul al patrulea au existat de asemenea factori care au avut un efect opus ca de exemplu deprecierea acuta a RON si dinamica majorarilor salariale care a fost superioara castigurilor de productivitate.

Deficitul de cont curent a ramas la nivele ridicate in 2008 (peste 14%) care au amplasat o importanta presiune asupra pozitiei financiare externe. Cu toate acestea, rezervele internationale au fost adecvate si au compensat efectul negativ asupra deficitului de cont curent ridicat. Rezervele internationale au fost destul de ridicate pentru a acoperi 6 – 7 luni de importuri in trimestrul al patrulea, ceea ce este sigur in

comparatie cu nivelul minim acceptat de 3 luni de importuri si mai ridicat decat nivelele din cadrul grupului de tari de acelasi nivel din CEE cum ar fi Ungaria (3,7) si Polonia (4,3).

Incepand cu trimestrul trecut, atat sectorul financiar cat si mediul economic au fost afectate de criza globala financiara. Pe piata romaneasca, efectele crizei au fost prezente atat pe piata financiara, cat si in economia reala. In noiembrie si decembrie, pietele monetare si financiare au fost afectate de o puternica depreciere a RON si lipsa de lichiditate. Unul dintre principalele rezultate a fost cresterea acuta a ratelor dobanzii pe pietele inter-bancare. Prin comparatie cu cursul de schimb mediu din trimestrul al treilea, in ultimul trimestru din 2008, cursul de schimb s-a redus cu 6,6%. In consecinta, nivelul mediu al ratei dobanzii pe pietele interbancare (ROBID/ROBOR) a crescut cu 33,5% in trimestrul al patrulea in comparatie cu trimestrul al treilea.

Un efect imediat a fost majorarea aversiunii fata de risc avand ca efect principal inchiderea pozitilor de investitie si majorarea ratelor dobanzilor de creditare. Majorarea costurilor imprumuturilor a fost alimentata de noile reglementari BNR referitoare la activitatea de creditare catre indivizi, prin care s-au impus noi restrictii in special pentru imprumuturile acordate in valuta sau cu rate ale dobanzii variabile.

Ca rezultat al deteriorarii principalilor indicatori pana la ultimul trimestru din 2008, agentiile de rating au scazut nota Romaniei sub gradul de investire, inducand astfel o lipsa de incredere in cadrul investitorilor si o majorare a costului extern de finantare.

Sistemul de economisire-creditare pentru domeniul locuintelor a fost afectat intr-o masura mai redusa de instabilitatea financiara de pe piata in comparatie cu celelalte segmente ale pietei financiare. Ratele fixe ale dobanzilor din timpul intregii durate a contractelor si beneficiile ridicate din economii sunt in prezent avantaje importante. In termeni relativi, produsele de economisire-creditare pentru domeniul locuintelor sunt din ce in ce mai atractive in principal datorita a doi factori importanti:

- a) Majorarea acuta a ratelor dobanzilor pentru imprumuturile acordate indivizilor si scaderea semnificativa a monedei noastre. Acestea au dus la majorarea ratei de indatorare pentru clienti prin mentinerea unor rate ale dobanzii scazute si fixe in timpul intregii perioade de creditare; in acest mod, eligibilitatea clientilor pentru imprumuturi a scazut in cazul produselor de creditare oferite de bancile comerciale. In contrast cu produsele bancilor comerciale, contractele de economisire-creditare pentru domeniul locuintelor sunt relativ mai atractive prin mentinerea unor rate ale dobanzii scazute si fixe pe intreaga durata a creditelor;
- b) Majorarea beneficiilor din perioada de economisire ca o consecinta a deciziei Guvernului de a majora prima anuala de stat pe deponent de la 15% la 25%.

Cadrul legal si de reglementare

In general, modificarile legislative si de reglementare efectuate in 2008 sunt pozitive pentru piata Bauspar din Romania.

Printre aceste modificari legislative si de reglementare, in 2008 au existat doua evolutii importante in ceea ce priveste cadrul legal si de reglementare.

Primul eveniment se refera la intrarea in vigoare a Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 215/2008 referitoare la anumite masuri de sprijinire a programelor de dezvoltare a constructiilor de locuinte la nivel national, prin care prima de stat a fost majorata de la 15% la 25%, respectiv, in termeni nominali, de la 120-150 EURO/deponent/an la 250 EURO. Noul nivel al primei de stat s-a stabilit pentru toate categoriile de clienti, indiferent de varsta lor si de numarul copiilor. Aceasta modificare este in vigoare incepand din 2009 si cu siguranta va avea un efect pozitiv asupra viitoarelor evenimente de pe piata Bauspar din Romania. Merita sa mentionam ca in prezent prima de stat pentru piata Bauspar din Romania este cea mai ridicata in comparatie cu PIB/cap de locuitor si a doua dupa Ungaria in termeni nominali.

A doua modificare este legata de Regulamentul BNR nr. 11/2008 care modifica Regulamentul BNR nr. 3/2007 referitor la limitarea riscului de creditare pentru imprumuturile acordate indivizilor, prin care s-au impus noi restrictii pentru acest tip de credite. Noile conditii restrictive se pot referi in intregime la nevoia de a furniza fisa fiscala anuala pentru documentarea veniturilor si la obligatia de a calcula gradul de indatorare al clientului luand in considerare scenariile cele mai pesimiste in ceea ce priveste termenii ratelor dobanzii si cursurile de schimb valutar pe baza unei perioade de observare indreptate spre trecut. Este important sa observam ca imprumuturile Bauspar vor fi afectate marginal doar de aceste noi regulamente. Datorita caracteristicilor particulare cum ar fi ratele fixe ale dobanzii si denominarea RON, noile regulamente BNR nu vor avea niciun impact negativ asupra ratei de indatorare a clientilor in cazul bancilor pentru locuinte.

Piata Bauspar

In 2008, piata Bauspar a crescut aproape exclusiv datorita noii activitati a BCR Banca pentru Locuinte SA. Fara noi stocuri de contracte Bauspar incheiate de BCR Banca pentru Locuinte SA, stocul total al celorlalti doi competitori a inregistrat un ritm modest de crestere condus de o sporire a gradului de constientizare de catre populatie fata de sistemul Bauspar si de inceperea activitatii de creditare de ambele banci de economisire pentru locuinte. Estimam totalul de noi stocuri de contracte ale competitorilor Bancii a fi sub 20.000 de contracte.

In ceea ce priveste partea calitativa a activitatii celorlalti competitori, una dintre principalele preocupari se refera la nivelul ridicat de anulari a contractelor, ceea ce reprezinta aproximativ 50% din numarul de contracte noi. In acelasi timp, numarul de contracte active a fost foarte redus (aproximativ 30% din stocul total). Numarul ridicat de anulari combinat cu intensitatea mai redusa de economisire a dus la o

rambursare importanta a primei de stat de catre ambele banci pentru locuinte. Rambursarile primelor de stat in 2008 au reprezentat aproximativ 40% din suma totala a primei de stat primite de aceste banci pentru 2008 pentru sumele economisite in 2007. Principalul motiv pentru acest rezultat negativ de pe piata Bauspar este legat de sfaturile incorecte oferite clientilor in anii trecuti. Se pare ca motivele pentru acest rezultat negativ sunt atat instruirea insuficienta a fortei de munca din vanzari precum si lipsa de control asupra caracterului complet si asupra calitatii consilierii furnizate in principal de agenti cu forta de munca proprie de vanzare directa.

In ceea ce priveste gradul de atractivitate al produselor Bauspar, sunt cateva premise importante in 2008 pentru o dezvoltare mai rapida a pietei Bauspar, cum ar fi:

- a) Produsul Bauspar este inca singurul produs de economisire pe termen lung de pe piata bancara romaneasca. Nu exista nicio oferta similara din partea bancilor comerciale, scadenta obisnuita pentru instrumentele de economisire a bancilor fiind intre 3 luni si 1 an;
- b) Produsele Bauspar ofera rezultatele anuale cele mai mari din cadrul instrumentelor de economisire pe termene mari si medii. Datorita nivelului ridicat al primelor de stat, rezultatul anual poate depasi 25% daca este optimizat pentru o perioada de economisire de doi ani;
- c) Bancile Bauspar sunt singura institutie de credit scutita in intregime de cerintele de rezerva minima. Acest lucru asigura un avantaj competitiv pe piata si posibilitatea de a utiliza in intregime fondurile disponibile;
- d) Ratele fixe ale dobanzii pentru imprumuturile Bauspar sunt cele mai reduse de pe piata.

Activitatea comerciala

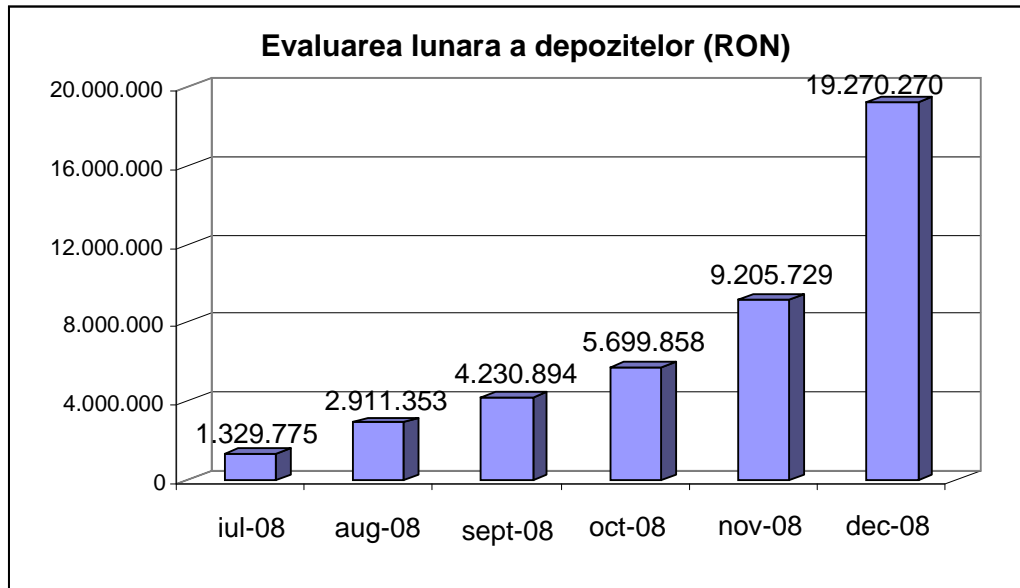
Bancile si-au inceput activitatea comerciala pe 8 iulie 2009, imediat dupa primirea autorizatiei bancare.

Produsele bancare lansate in 2008 constau in trei tarife, si anume *Economii Plus*®, *Locuinta Plus*® si *Locuinta Imediat*®. Conform tarifului *Locuinta Imediat*®, se presupune ca, clientii vor economisi 45% din suma contractuala in prima luna dupa ce contractul este incheiat. In ceea ce le priveste pe celelalte doua tarife, procesul de economisire necesita rate de economisire lunare pana la data alocarii.

Stocurile totale de contracte brute a fost de 53.816 din 44.157 contracte nete (contracte in care clientii platesc cel putin avansul). Acest stoc reprezinta mai mult de 250% din nivelul noului stoc incheiat de ceilalti competitori, Banca fiind de departe liderul de piata in 2008 pentru noile contracte. In legatura cu stocul existent de contracte, au existat 1.426 de majorari de contracte care au modificat in consecinta suma contractuala de stocuri existente si au adaugat astfel noi afaceri. Volumul total al sumei contractuale pentru stocurile existente la data de 31 decembrie 2008 este de 916.667.000 RON in cazul

contractelor brute din 629.087.000 RON pentru contractele nete. Suma medie a contractelor existente este de 14.250 RON.

În 2008, depozitele clienților au fost în suma de 19,27 milioane de RON, fiind semnificativ mai reduse de ținta așteptată de 67 milioane RON.



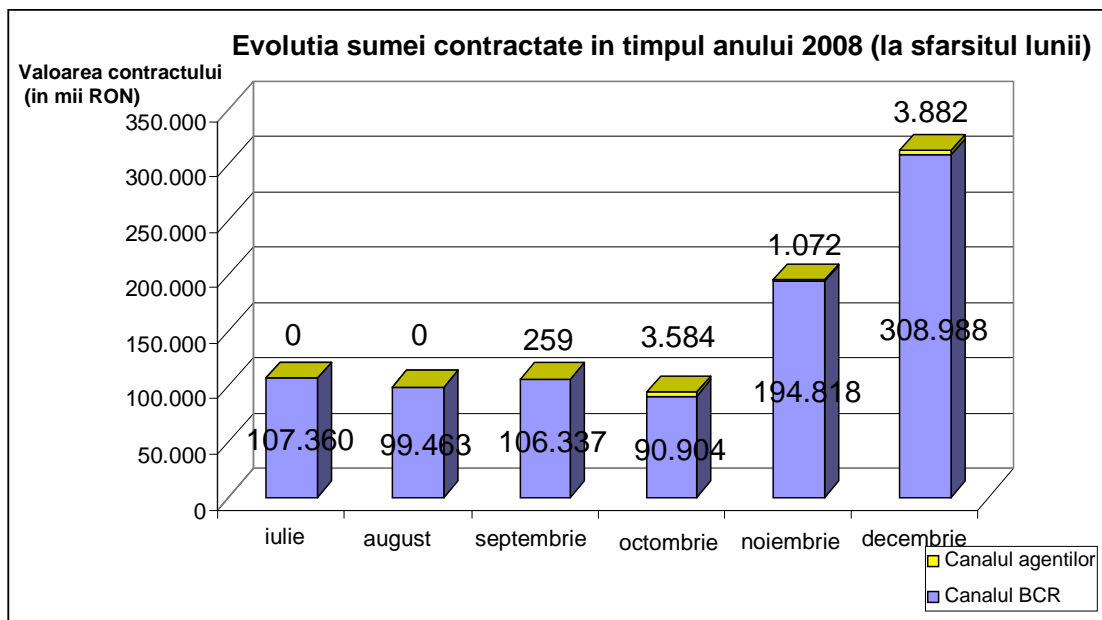
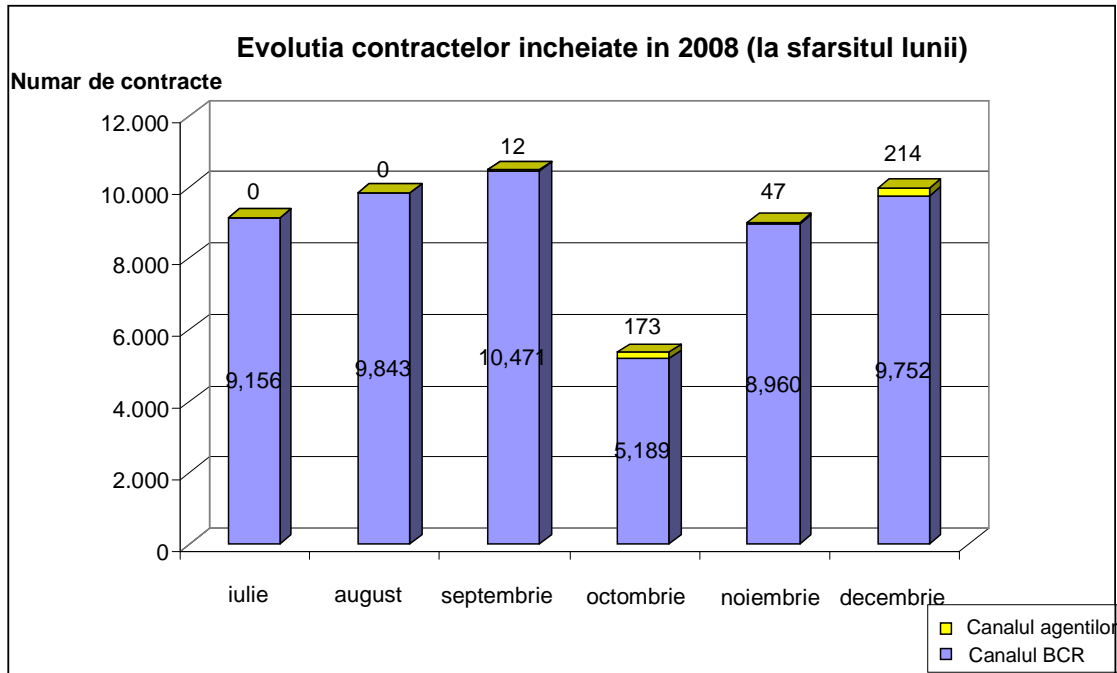
Principalul motiv pentru performanțele reduse ale dezvoltării depozitelor clienților este legat de performanța mai redusă de economisire în cazul contractelor încheiate în cadrul tarifului Locuința Imediat. Există doi factori care au avut un impact negativ asupra volumului de depozite presupus a fi fost atins în cadrul acestui tarif, respectiv:

- a) Partea mai redusă (3% în comparație cu 8% în ceea ce privește volumul) din contractele încheiate conform acestui tarif din stocul total;
- b) Intensitatea foarte scăzută a economisirii pentru contracte, respectiv 13% în comparație cu nivelul așteptat de 45%.

Pentru stocul total de economii din 2008, Banca a solicitat Ministerului Dezvoltării și Locuinței o primă de stat în suma de 3.341.124 RON. Conform legii, după efectuarea verificării persoanelor/contractelor eligibile pentru primă de stat, se presupune că Ministerul Dezvoltării și Locuinței transferă prima de stat în contul Bancii până la sfârșitul lunii martie 2009.

Principalul canal de distribuție pentru produsele Bancii a fost rețeaua de filiale BCR. Pentru aceasta, mai mult de 3.000 de consilieri de vânzări din cadrul BCR au fost instruiți de instructorii Bancii începând cu aprilie 2008. Din stocul total de 53.816 contracte, 53.370 de contracte au fost încheiate de consilierii de vânzări din cadrul BCR. În trimestrul al patrulea, Banca a început să își înființeze propria forță de muncă

din vanzari constand in agenti peroane fizice si juridice. Forta de munca proprie din vanzari directe a numarat 287 agenti pana la finalul anului 2008 si a incheiat 446 de contracte Bauspar.



Pentru asigurarea unei organizari si coordonari corespunzatoare a propriei forte de munca din vanzari, Banca a deschis, pana la sfarsitul anului 2008, 6 birouri regionale. Aceste birouri sunt folosite exclusiv pentru instruirea si dezvoltarea fortei de munca proprii din vanzari.

Societatile de brokeraj reprezinta al treilea canal de distributie. In 2008, Banca a incheiat contracte de intermediere pentru trimestrul al patrulea cu urmatoarele societati de brokeraj: Salve Club S.R.L, OK

Finance S.R.L. Cu toate acestea, parteneriatul cu acesti brokeri s-a aflat in stare incipienta in 2008, fiind necesare anumite lucrari si activitati pregatitoare pentru inceperea procesului de vanzare. Primele contracte care vor fi intermediate de brokeri sunt asteptate pentru 2009.

In 2008, nu a existat nicio activitate de creditare. Primele credite se asteapta pana la inceputul lui 2009 atunci cand Banca va lansa produsele de creditare intermediare si anticipate.

Pozitia financiara

La 31 decembrie 2008, activele totale ale Bancii erau de 63.746.354 RON si includeau:

- Numerar si solduri la BNR in suma de 190.981 RON;
- Plasamente in depozite la alte institutii de credit si in cadrul BNR in suma totala de 59.523.776 RON;
- Imobilizari necorporale in suma de 1.163.576 RON;
- Imobilizari corporale in suma de 183.022 RON;
- Alte imobilizari in suma de 360.650 RON.

Pasivele totale ale Bancii la 31 decembrie 2008 erau de 63.746.354 RON si includeau:

- Datorii catre clienti in suma de 19.270.270 RON;
- Capital social de 45.000.000 RON;
- Pierdere din anul curent de 11.676.430 RON;
- Alte datorii in suma de 5.400.158 RON.

Pierderea totala in 2008 este cu 23.9% mai mica decat nivelul prevazut stipulat in planul de afaceri. Venitul net din taxe si comisioane este cu 46,0% sub nivelul bugetului ca rezultat al sumei totale contractuale care a fost cu 31,0% sub nivelul planificat. Pe de alta parte, o parte a taxelor si comisioanelor legate de stocul de contracte incheiate in 2008 au fost platite de clienti in 2009 si astfel nu au afectat rezultatele financiare din 2008.

Chiar daca volumul de depozite a fost sub tinta, cu toate acestea venitul net din rata dobanzii a fost cu 29% mai mare decat nivelul prevazut in buget datorita nivelurilor mai ridicate ale ratelor dobanzii pe piata monetara si financiara.

In ceea ce priveste costurile, a existat un efect pozitiv din partea unui nivel mai scazut al costului decat cel prevazut de 31,7%. Domeniile principale in care au avut loc economisiri de cost sunt inchirierea birourilor, activitati comerciale, IT si marketing. Reducerea de costuri a fost de asemenea posibila deoarece unele dintre serviciile a.m. au fost efectuate cu o oarecare intarziere si/sau la o scara mai redusa.

Deoarece Banca nu are un portofoliu de tranzactionare si expunerea la cursul de schimb valutar a fost foarte limitata in 2008, impactul asupra castigurilor/cheltuielilor din reevaluare este marginal in cadrul rezultatelor financiare ale Bancii.

Ca un rezultat global, pierderea a fost de 11.676.430 RON, o pierdere mai mica decat nivelul prevazut in buget, cu 3.667.570 RON.

Politica de investitii

Banca si-a plasat fondurile in intregime in instrumente de pe piata monetara lichide si cu risc scazut. Contrapartidele au fost BNR si bancile comerciale eligibile in conformitate cu procedurile Erste Group in ceea ce priveste riscurile si distributia expunerilor.

Instrumentele principale in care Banca si-a plasat fondurile disponibile au fost depozitele pe 3 luni; in acest mod, Banca a putut sa beneficieze de rate ale dobanzii foarte ridicate oferite de piata monetara mai ales in ultimul trimestru.

Rata medie a dobanzii pentru plasamentele Bancii a fost de 12,27% in 2008, respectiv cu 2,52 puncte procentuale mai mare decat cea prevazuta in buget.

Structura plasamentelor Bancii la 31 decembrie 2008 este urmatoarea:

Institutia financiara	Tipul depozitului	Scadenta	Valoare	RON
Banca Comerciala Romana SRL	Depozit overnight	1 zi	4.400.000	
Banca Comerciala Romana SRL	Depozit la termen	2 luni	20.000.000	
Banca Romana de Dezvoltare	Depozit la termen	1 saptamana	15.000.000	
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 saptamana	5.000.000	
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 saptamana	15.000.000	

Managementul riscului

Banca a mentinut o expunere limitat la diversele riscuri implicate de activitatea sa specifica.

Deoarece principala activitati a bancii a fost desfasurata in RON, riscul valutar a fost in mare masura redus, schimbarile adverse in cursul de schimb RON-EUR si RON-USD au un impact nesemnificativ asupra contului de profit si pierdere al bancii.

In mod similar, riscul ratei dobanzii este limitat prin caracteristicile contractelor de economisire - creditare. Ratele pentru economisire si credit sunt stabilite pentru scadenta contractului si nu fluctueaza in functie de conditiile pietei. Plaja maxima intre rata dobanzii pentru economisire si credit pentru produsele noastre oferite in 2008 a fost de 300 de puncte de baza.

Referitor la riscul de lichiditate, banca are o marja confortabila, activele lichide ale bancii acoperind toate datoriile restante pentru toate bandele de scadenta. Banca este bine protejata impotriva potentialei crize de lichiditate de pe piata, plasandu-si cea mai importanta parte a plasamentelor in instrumente cu scadenta scurta (pana la 3 luni).

Expunerea la riscul de credit in legatura cu persoane fizice nu a existat in 2008 deoarece Banca nu a acordat nici un credit. Expunerea la riscul de credit, care rezulta din activitatea de investitii financiare a fost redusa prin stabilirea limitelor in ceea ce priveste expunerea in legatura cu contrapartidele si prin limitarea tipului de posibile tranzactii si de contrapartide acceptate (tranzactii cu risc scazut si contrapartide cu risc scazut),

Riscul operational a fost redus prin implementarea unui sistem de control sigur si fiabil, concentrat pe principiul verificarii de catre doua persoane (four eyes principle).

In ceea ce priveste structura de capital a Bancii si nivelul adecvare a capitalului, Banca a avut o baza de capital extrem de sigura in legatura cu riscurile, ceea ce a asigurat un exces de capital in legatura cu standardele minime impuse de BNR. La 31 decembrie 2008, nivelul de adecvare a capitalului a fost de 92,84%, comparativ cu nivelul minim de 8% prevazut in standardele BNR.

Nivelul fondurilor proprii calculate in conformitate cu metodologia BNR a fost de 32.159.995 RON la sfarsitul lui 2008, comparativ cu 25 mil. RON, reprezentand nivelul minim impus de Banca centrala.

Expunerile considerabile privind o singura entitate au fost tinute sub control, cu respectarea regulilor si procedurilor interne, aliniata cu cele aplicabile in BCR.

Evenimente ulterioarei datei bilantului

BNR a aprobat cateva modificari la Regulamentele existente referitoare la clasificarea creditelor si provizionare. Noile prevederi au relaxat cerintele privind provizionarea. In esenta, noile reguli stipuleaza posibilitatea deducerii a pana la 25% din garantii cand se calculeaza provizioanele specifice de risc in cazul unor credite restante mai mult de 90 de zile. Regulamentul a fost trimis la Monitorul Oficial al Romaniei si va intra in vigoare la data publicarii.

A fost elaborata Legea pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 215/2008 prin care prima de la stat a crescut de la 15% la 25%. In cadrul Comisiilor specializate din Parlament (buget, finante, banci si societati de asigurare), Legea a fost primita favorabil, care va fi avut in vedere in procesul de aprobare a acestei legi in sesiune plenara.

Acest Raport al Comitetului Executiv a fost prezentat si semnat de presedintele Comitetului Executiv, la 18 Martie 2009, in numele Comitetului Executiv al Bancii.

Presedintele Comitetului Executiv

Petre Tulin