

BCR BANCA PENTRU LOCUINȚE SA

Raport al Consiliului de Supraveghere

BCR Banca pentru Locuințe SA (denumită în continuare "Banca"), cu sediul în Bd. Lascăr Catargiu, nr. 47-53, etaj 3, sector 1, București, România, a fost înființată pe 16 aprilie 2008 drept societate pe acțiuni în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale nr. 31/1990. Banca a obținut autorizația de funcționare din partea Băncii Naționale a României (denumită în continuare "BNR") pe data de 3 iulie 2008 și și-a început activitatea pe 8 iulie 2008.

Principalele activități ale Băncii includ economisirea și creditarea în cadrul unui sistem colectiv pentru domeniul locuințelor, finanțare anticipată și intermediară pe baza contractelor de economisire-creditare, acordarea de împrumuturi pentru activități legate de locuințe etc.

BCR Banca pentru Locuințe SA este una din cele mai noi banci specializate în activitatea de economisire-creditare în cadrul unui sistem colectiv pentru domeniul locuințelor (băncile Bauspar) din cadrul Erste Group. Celelalte bănci Bauspar sunt Bausparkasses der österreichischen Sparkassen AG (s Bausparkasse), Austria, Stavebne sporitelna Ceske sporitelny a.s., Republica Cehă, Prva stavebne sporitelna a.s., Slovacia și Erste Lakastakarek Zrt., Ungaria.

Pe lângă rezultatul pozitiv obținut de celelalte bănci Bauspar din cadrul Erste Group din ultimii trei ani și experiența Erste Group în nișa de servicii bancare cu amănuntul, pentru susținerea dezvoltării BCR Banca pentru Locuințe există și alte argumente importante, ca de exemplu:

- a) Exista o bază solidă de clienți potențiali interesați de produsele Bauspar și în anul 2014. 2,8 milioane clienți din mediul urban intenționează să facă îmbunătățiri locative în perioada 2013-2018. Din cei 2,8 milioane, opt din zece (2,2 milioane) nu au încă fonduri și trebuie să-și găsească finanțare pentru îndeplinirea proiectelor;
- b) Sprijin ridicat din partea statului pentru persoanele care au încheiat contracte Bauspar (prima de stat de 25%/an/deponent, dar nu mai mult de 250 EURO);
- c) Conform reglementărilor în vigoare, băncile de economisire și creditare în domeniul locativ nu constituie rezerve minime obligatorii (RMO) la BNR. Acesta reprezintă un important avantaj competitiv pe o piață în cadrul căreia rata de constituire a RMO este de 12% din total pasive bilanțiere în RON și de 18% din cele în valută.

BCR Banca pentru Locuințe a putut beneficia de la începutul activității de sinergie la nivelul Grupului BCR, de buna marcă pe care BCR o are pe piața românească, de posibilitatea de a folosi rețeaua de sucursale drept principal canal de distribuție pentru produsele Băncii și folosirea platformei IT a BCR pentru creșterea eficienței.

Distribuția produselor de economisire-creditare este efectuată în principal prin intermediul rețelei BCR pe baza unui contract de agent încheiat între cele două bănci. Celelalte canale de distribuție a produselor de economisire-creditare sunt propria rețea de vânzări directe și societățile de brokeraj.

Capitalul social al Băncii este format din 70.000.000 de acțiuni nominative ordinare având o valoare nominală de 1 RON fiecare. Structura capitalului social al băncii nu s-a modificat în cursul anului 2013 fata de anul 2012 și nu au avut loc majorări de capital.

Acționarii Băncii la 31 decembrie 2013

	Numărul de acțiuni	Suma (RON)	Participarea (%)
BCR Banca Comercială Română SA	56.000.000	56.000.000	80%
S Bausparkasse AG	14.000.000	14.000.000	20%
TOTAL	70.000.000	70.000.000	100 %

Acționarii Băncii la 31 decembrie 2012

	Numărul de acțiuni	Suma (RON)	Participarea (%)
BCR Banca Comercială Română SA	56.000.000	56.000.000	80%
S Bausparkasse AG	14.000.000	14.000.000	20%
TOTAL	70.000.000	70.000.000	100 %

Banca este o societate administrată în sistem dualist. În conformitate cu prevederile Actului Constitutiv Actualizat al BCR BpL, Consiliul de Supraveghere al Băncii are 5 membri.

Componența Consiliului de Supraveghere în anul 2013 a fost următoarea:

- Până la data de 25.07.2013:
 - Dl. Martin ŠKOPEK – Președinte
 - Dl. Christian REINGRUBER – Vice-președinte
 - Dna. Astrid KRATSCHMANN – Membru
 - Dl. Christian Franz BRUCKNER – Membru
 - Dl. Bernd MITTERMAIR – Membru
- Începând cu data de 25.07.2013:
 - Dl. Martin ŠKOPEK – Președinte
 - Dl. Christian REINGRUBER – Vice-președinte
 - Dna. Astrid KRATSCHMANN – Membru
 - Dl. Paul URSĂCIUC – Membru
 - Dl. Bernd MITTERMAIR – Membru

- Începând cu data de 23.12.2013:
 - Dl. Martin ŠKOPEK – Președinte
 - Dl. Josef SCHMIDINGER – Vice-președinte
 - Dna. Astrid KRATSCHMANN – Membru
 - Dl. Paul URSĂCIUC – Membru
 - Dl. Bernd MITTERMAIR – Membru.

Conditii de piata

Evoluțiile macroeconomice în anul 2013 și la începutul anului 2014

Economia românească și-a accelerat ritmul de creștere la un nivel estimat de 2,7-2,8% în anul 2013 de la doar 0,6% în anul anterior. Condițiile meteo favorabile au transformat sectorul agricol într-un campion care a contribuit cu aproape 1 punct procentual la creșterea economică în anul 2013. Cererea externă a stimulat producția industrială care a reprezentat de asemenea unul din pilonii avansului economic ai anului încheiat. Volumul exporturilor a crescut în primele nouă luni cu peste 15% față de perioada similară din anul anterior, România chiar înregistrând un excedent comercial pe segmentul non-UE. Într-o notă mai puțin pozitivă, cererea internă reprezentată de consumul privat și investiții a intrat în teritoriu negativ, fapt ce s-a reflectat într-o creștere modestă a importurilor. Astfel, deficitul comercial s-a redus aproape la jumătate până la 3,8 miliarde euro față de anul 2012, ceea ce a determinat o contracție semnificativă și a deficitului de cont curent până la un nivel de 1% din PIB (de la 4,4% în 2012). Încrederea în consum a fost mai mult decât ezitantă pe tot parcursul anului, ceea ce s-a repercutat asupra cifrei vânzărilor cu amănuntul care abia au reușit să treacă de nivelul zero la nivelul întregului an (0,5%). Reîntregirea salariilor în sectorul public începând încă din luna februarie a anului 2013 nu a influențat prea mult încrederea în consum, care probabil a fost afectată de o inflație destul de mare în prima parte a anului și de spectrul șomajului (rata șomajului în luna decembrie 2013 a fost de 7,1%, în creștere cu 0,4pp față de aceleași luni din anul precedent). Dacă nu ar fi fost anul agricol foarte bun, care a ridicat considerabil nivelul auto-consumului în special la nivel gospodăriilor din mediul rural, consumul privat cel mai probabil ar fi rămas în teritoriu negativ. Avansul economiei s-ar putea tempera până la circa 2,3% în 2014, în condițiile în care sunt șanse destul de mari ca anul agricol să nu mai fie la fel de bun (o caracteristică a evoluției agriculturii în România), iar cererea internă va cunoaște o revenire graduală.

Inflația s-a situat în mod constat peste nivelul de 5% în primele șase luni din 2013, mult peste marginea superioară a intervalului țintit de banca centrală (3,5%). Prețul ridicat al unor alimente, majorarea prețurilor la energie și un efect de bază nefavorabil au fost principalele elemente care au ținut inflația la un nivel ridicat, erodând puterea de cumpărare (venitul disponibil înregistrase o scădere anuală reală de circa 2% în perioada ianuarie-iunie 2013). Inflația s-a încetinit semnificativ în partea a doua a anului, până la 1,6% în decembrie 2013. Procesul de dezinflație a fost accelerat de impactul anului agricol foarte bun asupra prețurilor unor produse alimentare (legume și fructe în special), dar și de reducerea TVA la pâine și unele produse de panificație la 9% de la 24% începând din luna septembrie. Pe fondul

temperării avansului anual al prețurilor, banca centrală a început din iulie un ciclu de relaxare monetară, tăind dobânda cheie succesiv cu 200 puncte până la nivelul actual de 3,5%. La prima ședință pe probleme de politică monetară care a avut loc la începutul lunii ianuarie 2014, banca centrală a redus și cota rezervelor minime la pasivele în lei și valută la 12% și respectiv 18% (de la 15% și 20% anterior). Relaxarea monetară a fost justificată nu numai de scăderea vizibilă a ratei inflației, dar și de faptul că economia creștea în mod exclusiv datorită exporturilor, în timp ce cererea internă se zbatea în zona roșie (în special investițiile). Mai mult, trecerea la acordarea de credite preponderent în moneda națională a generat o intrare a creditului în valută în zona negativă (-6,8% ajustat cu cursul valutar), scădere care nu a putut fi compensată de componenta în lei, care a înregistrat la finele anului trecut o creștere firavă de doar 0,7% față de 2012. Dobânzile la creditele în lei au început să mai scadă, dar nu pe măsura așteptărilor băncii centrale care a considerat necesar să continue relaxarea monetară și la cea de a doua ședință de politică monetară de la începutul lunii februarie.

Încheierea cu succes a celui de al doilea acord de tip preventiv cu FMI și UE în iunie 2013 și aprobarea de către Consiliul Director al FMI la data de 27 septembrie 2013 a unui nou acord, tot preventiv, cu România în valoare de 2 miliarde euro pe o perioada de doi ani a reprezentat o veste bună care a contribuit la consolidarea stabilității macroeconomice, mai ales în condițiile unui mediu extern destul de incert. Autoritățile române au solicitat de asemenea asistență preventivă de 2 miliarde euro de la Uniunea Europeană, în timp ce 1 miliard euro este disponibil sub formă de credit de la Banca Mondială. O a doua veste bună, care a fost anunțată oficial, de data aceasta de către Comisia Europeană, a fost ieșirea României din procedura de deficit excesiv în luna iunie, încununând astfel eforturile și măsurile dure de austeritate luate în special în perioada 2010-2011, măsuri care au creat fundamentul stabilizării finanțelor publice și reîncadrarea deficitului bugetar în nivelul de 3% prevăzut de tratatul de la Maastricht. Deși gradul de colectare a veniturilor la bugetul de stat nu s-a îmbunătățit în 2013, acesta situându-se la 32% din PIB (32,9% în 2012), guvernul a reușit să-și atingă totuși ținta de deficit de 2,5% (cash) convenită cu FMI. Ținerea sub control a cheltuielilor publice în condițiile reîntregirii salariilor în sectorul public și a creșterii în continuare a cheltuielilor cu bunurile și serviciile, s-a făcut cu prețul reducerii cheltuielilor de capital care au fost mai mici cu circa 7,5% față de anul anterior. Aceasta s-a reflectat într-o anumită măsură în rezultatele nu tocmai bune în domeniul construcțiilor ingineresti, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică.

Costurile de finanțare ale datoriei publice s-au redus semnificativ atât pe piața internă, cât și pe cea externă. România a ieșit de trei ori pe piața externă în cursul anului 2013 cu emisiuni de obligațiuni denuminate atât în euro, cât și dolari (piața americană) în valoare de 2 miliarde euro și respectiv 1,5 miliarde dolari. Nivelul ridicat de încredere acordat României s-a observat și prin creșterea portofoliilor de dețineri de titluri de stat emise pe piața locală de către investitorii străini până la un nivel de 22% față de 5% în septembrie 2012. Randamentele în lei pe piața locală au scăzut în medie până la 4,7% de la 6% în anul anterior. Randamentele la titlurile de stat ar putea intra pe un trend de creștere în condițiile în care

Rezervele Federale din SUA vor continua să reducă stimulul monetar, iar inflația în România se va afla pe un trend de creștere în jumătatea a doua a acestui an.

Începutul anului 2014

Banca centrală a continuat să reducă dobânda de politică monetară cu câte 25pb atât în ianuarie (când au fost reduse și cotele de rezervă minimă atât la pasivele în lei, cât și la cele în valută la 12% și respectiv 18%), cât și în februarie până la un nivel de 3,5% în condițiile în care presiunile asupra inflației s-au redus, cererea internă este slabă, iar variația anuală a creditelor se află în teritoriu negativ. Banca centrală ar putea opri reducerile de dobândă cheie în perioada rămasă din acest an, însă nu excludem posibilitatea diminuării în continuare a rezervelor minime obligatorii, dacă mediul extern rămâne stabil.

Echipele comune ale FMI și Uniunii Europene au încheiat cea de a doua revizie economică din cadrul celui de al treilea acord stand-by preventiv. Printre declarațiile de la finalul vizitei în România, Fondul a menționat că toate țintele indicative au fost atinse cu excepția arieratelor companiilor de stat, adăugând că guvernul urmează să propună un plan de redresare.

Indicatorul de sentiment economic aferent lunii ianuarie a continuat să se deterioreze în luna ianuarie, conform sondajului publicat de Comisia Europeană, pe fondul slăbirii ușoare a încrederii în industrie, construcții și vânzări cu amănuntul. A existat o îmbunătățire marginală a încrederii în consum și servicii, dar aceasta nu a putut compensa trendul negativ imprimat de celelalte trei subcomponente menționate mai sus.

Randamentul mediu al titlurilor de stat pe piața primară a scăzut până la 3,5% în ianuarie, în timp ce maturitatea emisiunilor a crescut la 3,7 ani, față de 2,4 ani în decembrie. Piața secundară a reflectat din punct de vedere al randamentelor aceeași tendință observată pe piața primară, investitorii preferând totuși maturitățile de până la trei ani. Cu toate acestea, ultimele zile ale lunii ianuarie au marcat o inversare a tendinței, randamentele la titlurile cu scadența la cinci și zece ani crescând la 4,6% și 5,6% respectiv de la 4,1% și 5,1% nivelul cel mai scăzut înregistrat la data de 22 ianuarie.

Piața Bauspar

În peste cinci ani de activitate, BCR Banca pentru Locuințe a atras peste 330,000 clienți, devenind un lider puternic pe piața produselor care oferă câștiguri din economisire și a programelor de creditare pentru îmbunătățirea locuinței.

Bauspar este un produs robust pe piață, demonstrat de rata de interes și de cererea potențială în ani succesivi de turbulență economică.

Comportamentul de economisire a înregistrat o scădere în 2013 comparativ cu 2012, de la 11% la 7%. În 2013 a scăzut ponderea celor care economisesc frecvent și ocazional, și s-a păstrat constantă suma medie lunară economisită. Astfel, procentul celor care economisesc frecvent a scăzut de la 21% în 2012 la 16% în 2013, iar al celor care economisesc ocazional de la 26% în 2012 la 18% în 2013. Suma medie economisită lunar a rămas la valoarea de 111 EUR/lună în 2013.

Intenția de a investi în îmbunătățiri locative rămâne ridicată, 61% din populație dorind acest lucru în următorii 5 ani, iar 23% în următoarele 12 luni. Dintre rezidenții în mediul urban, 46% dintre ei au planuri urgente de reamenajare a locuinței (renovarea, izolare termică, schimbarea instalației termice/ electrice/sanitare), iar 41% respectiv 13% au planuri pe termen mediu sau lung.

Interesul față de Bauspar este manifestat de către un număr de aproximativ 870.000 persoane, interesate „mult” și „foarte mult” de sistem, din care 174.000 clienți potențiali în următoarele 12 luni. Interesul pentru Bauspar este mai crescut în rândul tinerilor (20-34 ani) posibili cumpărători de locuințe sau terenuri. Deși 87% din populație nu are nevoie de un credit, totuși 57% dintre ei economisesc pentru a investi în confortul locuinței.

Din punct de vedere al gradului de notorietate, acesta a crescut de la 31% în 2012 la 34% în 2013. Principalele 3 surse de informare le reprezintă TV-ul, unitățile băncii și publicitatea outdoor.

Premise importante pentru dezvoltarea pieței Bauspar în România se prefigurează și pentru anul 2014:

- a. Exista o capacitate semnificativă de revenire a interesului pentru bauspar a clienților potențiali, ținând cont de condițiile economice dificile.
- b. Volumul de afaceri prognozat pentru 2014, conform IRSOP, este de aprox. 741.000.000 EUR. La nivel de companie, BCR BpL este perceput favorabil sub toate aspectele: arată ca un lider, are personal eficient și serviabil, difuzează reclame atractive. Acest lucru plasează BCR BpL într-o poziție bună pentru recrutarea de noi clienți în anul 2014.
- c. Există o bază solidă de clienți potențiali interesați de acest produs și în 2014. 2,8 milioane clienți din mediul urban intenționează să facă îmbunătățiri locative în perioada 2013-2018. Din cei 2,8 milioane, opt din zece (2,2 milioane) nu au încă fonduri și trebuie să-și găsească finanțare pentru îndeplinirea proiectelor.
- d. Aproximativ 660.000 apartamente și case individuale din mediul urban au nevoie de reparații pentru oprirea degradării avansate.
- e. Economisirea reprezintă principala metodă de finanțare a îmbunătățirilor locative, excludând achiziția de case, extinderea locuințelor sau cumpărarea terenurilor.

Activitatea comercială

Stocul total de contracte brute a fost de 339.555 contracte, iar stocul de contracte nete a fost de 330.328 contracte. În 2013, Banca a încheiat un număr total de 56.703 de contracte nete (comisionul de deschidere plătit). Volumul sumei contractuale a fost de 2.383.801 mii RON pentru contractele nete (în 2012: volumul sumei contractuale, în cazul contractelor nete, 3.154.517 mii RON). Suma medie a contractelor nete existente a fost de 42 mii RON (în 2012: 41 mii RON). La 31 decembrie 2013 volumul depozitelor clienților a fost în suma de 1.990,24 milioane RON (în 2012: 1.384,82 milioane RON).

Pentru stocul total de economii din 2013, Banca a solicitat Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice o prima de stat în sumă de 155.745.303,60 lei, pentru 200.516 contracte eligibile, în creștere substanțială față de anii precedenți: 133,75 milioane lei în 2012 – suma finală confirmată de către MDRAP, 103,39 milioane lei în 2011, 65,7 milioane în 2010, 44,4 milioane RON în 2009 și 3,3 milioane RON în 2008, și reflectând nivelul important de creștere a depozitelor atrase de la clienți.

Prima de stat aferentă economiilor din anul 2011, solicitată de Bancă în cursul anului 2012, a fost virată de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în totalitate până în luna mai 2013, iar prima de stat aferentă economiilor din anul 2012 a început să fie virată în luna octombrie 2013: o primă tranșă în 16 octombrie 2013, în valoare de 3,17 milioane lei, o a doua tranșă în 23 decembrie 2013, în valoare de 0,98 milioane lei, o a treia tranșă în 15 ianuarie 2014, în valoare de 107,09 milioane lei, restul urmând să fie virat conform legislației în vigoare în perioada următoare.

Principalul canal de distribuție pentru produsele Băncii a fost și în 2013 rețeaua BCR. Deasemeni distribuția produselor a continuat să se facă și prin canalele complementare de vânzare, respectiv forța de vânzări proprie și companiile de asigurări, membre ale Vienna Insurance Group.

Activitatea de creditare pe parcursul anului 2013 a înregistrat un trend crescător, volumul creditelor trase în anul 2013 (75,76 milioane RON) fiind de 1,68 ori mai mare decât cele trase în cursul anului 2012 (45,2 milioane RON).

Pentru a veni în întâmpinarea nevoilor clienților săi, afectați de efectele crizei financiare din ultimii ani, BCR Banca pentru Locuințe a impulsionat activitatea de creditare prin măsuri de îmbunătățire a produselor din portofoliu: rata dobânzii pentru creditele intermediare și anticipate garantate cu ipotecă s-a redus începând cu data de 17.06.2013 la 6,25% pa.

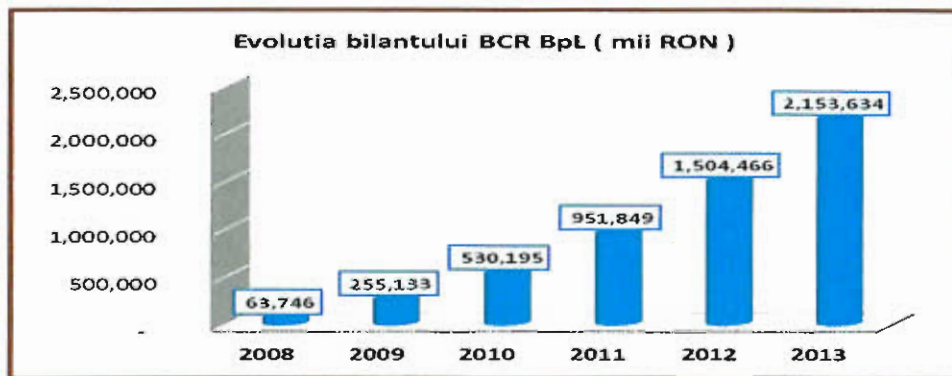
Situații financiare

Situația patrimoniului

BCR BpL a întocmit la 31 decembrie 2013 situațiile financiare anuale, în conformitate cu prevederile Legii Contabilității nr.82/1991, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului Băncii Naționale a României nr.27/2010 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele

Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile instituțiilor de credit, cu completările și modificările ulterioare.

Bilanțul contabil încheiat la 31 decembrie 2013 a fost în suma de 2.153.634 mii RON, în creștere față de 31 decembrie 2012 cu 43,15%.



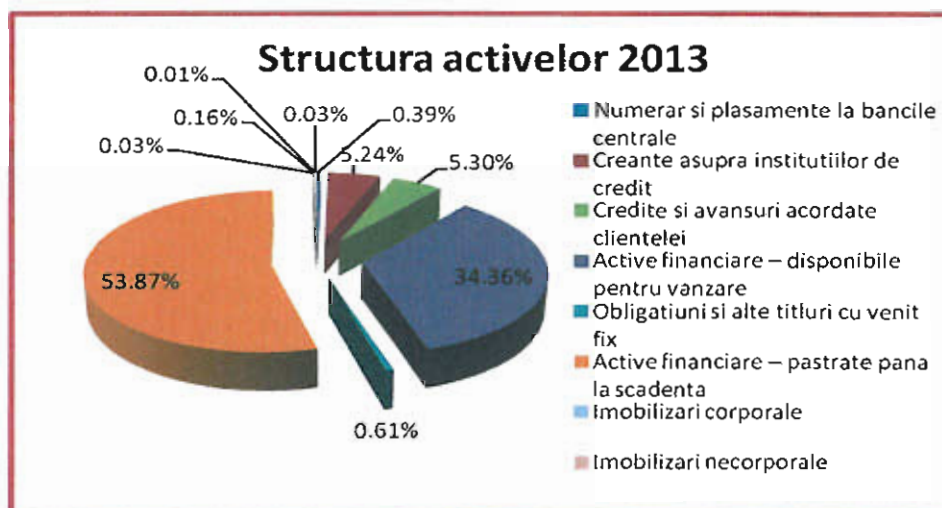
În echivalent EUR, activul bilanțier la 31 decembrie 2013 reprezenta 480.218,07 mii, față de 339.708,27 mii la 31 decembrie 2012 (convertit la cursul de schimb de la finalul fiecăruia din exercițiile financiare respective).

Activele înscrise în bilanț prezintă următoarea structură:

ACTIV BILANTIER

Mii lei

Nr. crt.	Indicatori	31.12.2012 - mii RON -	31.12.2013 - mii RON -	2013/2012 %
1	Numerar si plasamente la bancile centrale	37	8.370	22.621,63
2	Creante asupra institutiilor de credit	148.304	112.938	76,16
3	Credite si avansuri acordate clientelei	48.545	114.165	235,17
4	Active financiare – disponibile pentru vanzare	-	739.896	n/a
5	Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	13.333	13.205	99,04
6	Active financiare – pastrate pana la scadenta	1.288.414	1.160.058	90,04
7	Imobilizari corporale	899	645	71,75
8	Imobilizari necorporale	2.376	3.443	144,91
9	Creante din impozitul amanat	1.976	312	15,79
10	Alte active	582	602	103,44
	TOTAL	1.504.466	2.153.634	143,15

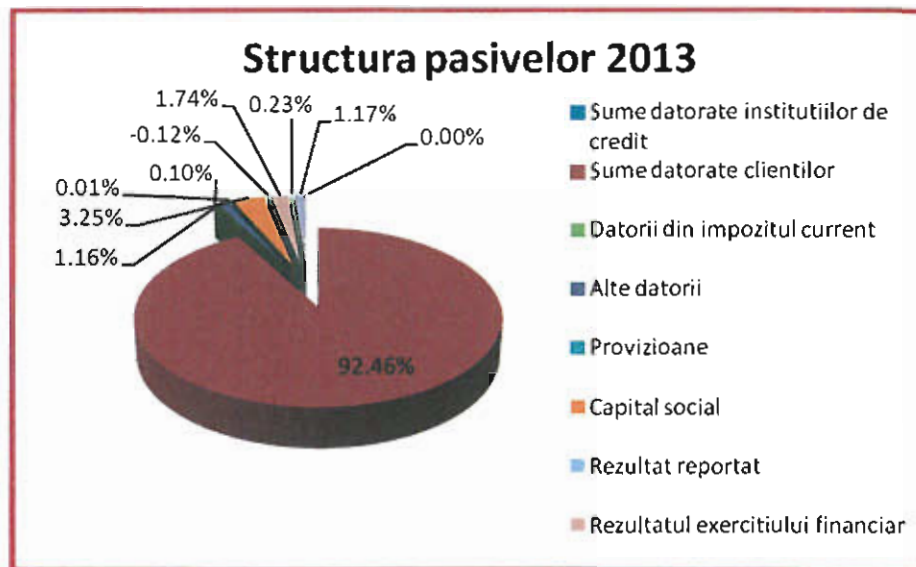


Pasivul bilanțului la 31 decembrie 2013 in suma de 2.153.634 mii RON, are următoarea structură:

PASIV BILANTIER

Mii lei

Nr. crt.	Indicatori	31.12.2012 - mii RON -	31.12.2013 - mii RON -	2013/2012 %
1	Sume datorate institutiilor de credit	19	-	-
2	Sume datorate clientilor	1.385.559	1.991.354	143,73
3	Datorii din impozitul current	3.366	2.133	63,37
4	Alte datorii	23.048	25.012	108,53
5	Provizioane	640	140	21,88
6	Capital social	70.000	70.000	-
7	Rezultat reportat	-28.247	-2.587	9,16
8	Rezultatul exercitiului financiar	25.547	37.580	147,11
9	Rezerve legale	2.664	4.889	183,53
10	Alte rezerve	21.872	25.113	114,82
	TOTAL	1.504.466	2.153.634	143,15

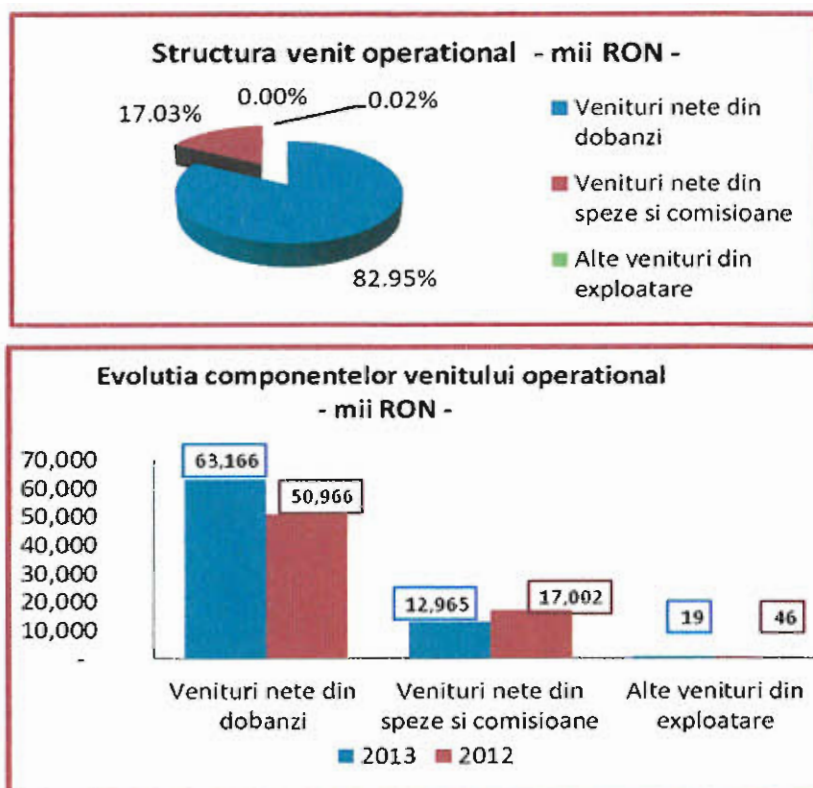


Structura "Contului de Profit și Pierdere" la data de 31 decembrie 2013:

Nr. Crt.	Indicatori	31.12.2012 -mii RON-	31.12.2013 -mii RON-	2013/2012 %
1	Venituri nete din dobanzi	50.966	63.166	123,94
2	Venituri nete din speze si comisioane	17.002	12.965	76,26
3..	Alte venituri din exploatare	46	19	41,31
4	Cheltuieli din pierderi aferente creditelor	-148	-525	354,73
5	Venituri nete din exploatare	67.866	75.625	111,43
6	Cheltuieli cu personalul	-16.230	-9.977	61,47
7	Amortizarea si deprecierea activelor corporale	-298	-277	92,96
8	Amortizarea si deprecierea activelor necorporale	-433	-966	223,10
9	Alte cheltuieli de exploatare	-20.625	-19.905	96,51
10	Cheltuieli totale din exploatare	-37.586	-31.125	82,81
11	Profit/ (pierdere) inainte de impozit	30.280	44.500	146,96
12	Cheltuieli cu impozitul pe profit	-4.733	-6.920	146,21
13	Profit / (pierdere) net(a)	25.547	37.580	147,10

În structura „Contului de Profit și Pierdere” veniturile nete din dobânzi și cele din comisioane dețin, ca și în anul precedent, ponderea cea mai mare în total venituri din exploatare, respectiv de 99,98%.

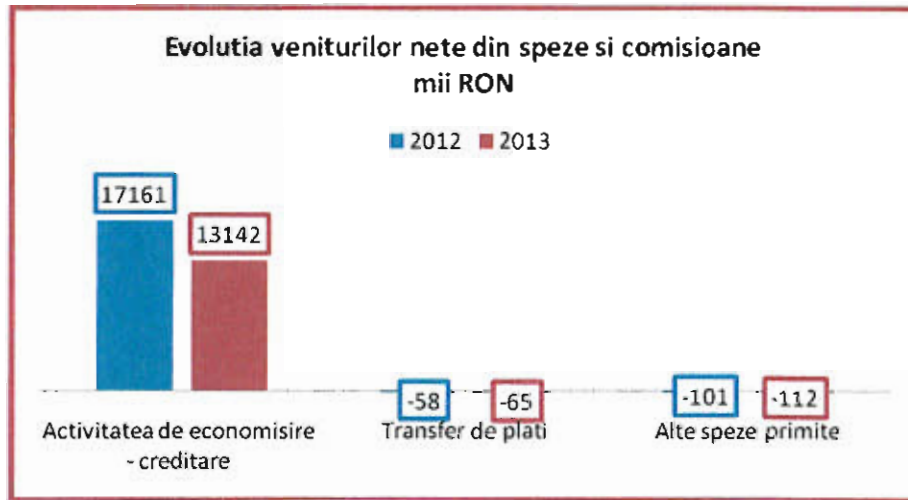
Structura veniturii operaționale la 31.12.2013 se prezintă astfel:



Veniturile nete din comisioane, în sumă de 12.965 mii RON (decembrie 2013) față de 17.002 mii RON (decembrie 2012) au înregistrat o scădere cu 23,75 %, astfel:

VENITURI DIN SPEZE ȘI COMISIOANE

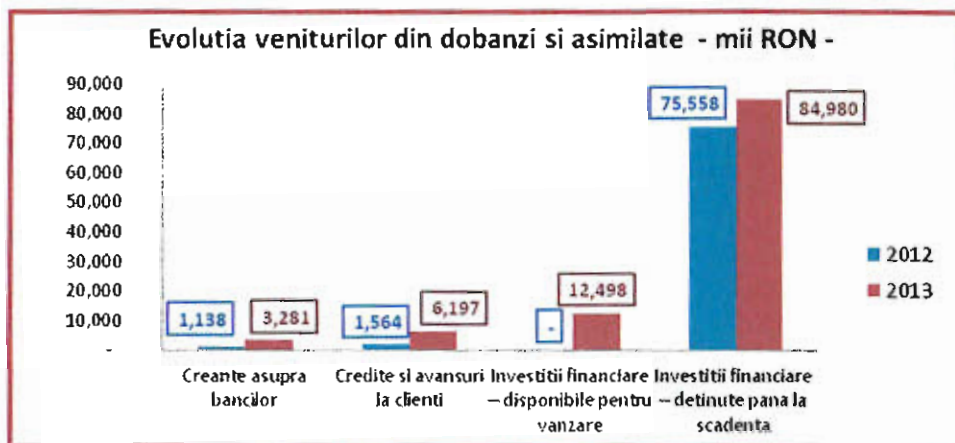
Mii RON	2012	2013	2013/2012%
Activitatea de economisire - creditare	40.280	33.541	83,27
Alte speze primite	5	33	660,00
Total venituri din speze și comisioane	40.285	33.574	83,35
Activitatea de economisire - creditare	23.119	20.399	88,24
Transfer de plăți	58	65	112,07
Alte speze platite	106	145	136,80
Total cheltuieli cu spezele și comisioanele	23.283	20.609	88,52
Venituri nete din speze și comisioane	17.002	12.965	76,26



În ceea ce privește veniturile nete din dobânzi, acestea sunt în creștere cu 36,67 % comparativ cu 31 decembrie 2012. Investițiile financiare – disponibile pentru vânzare și deținute până la scadență reprezintă principala sursă generatoare de dobânzi, respectiv 91,14% din totalul veniturilor din dobânzi.

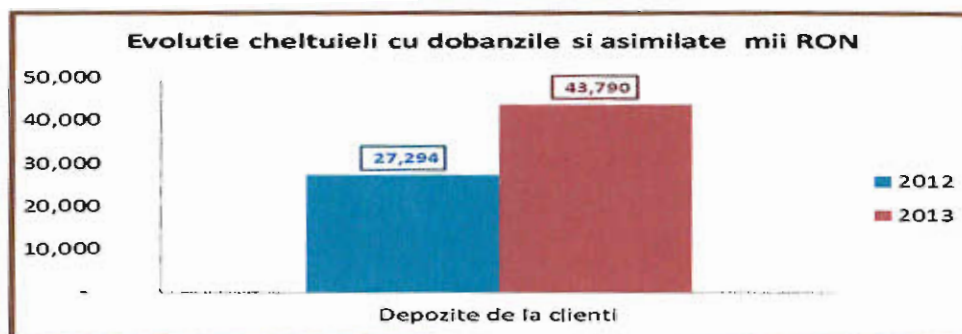
VENITURI DIN DOBANZI SI ASIMILATE

Mii RON	2012	2013	2013/2012 %
Creante asupra bancilor	1.138	3.281	288,32
Credite și avansuri la clienți	1.564	6.197	396,23
Investiții financiare – disponibile pentru vânzare	-	12.498	-
Investiții financiare – deținute până la scadență	75.558	84.980	112,47
	78.260	106.956	136,67



CHELTUIELI CU DOBANZILE SI ASIMILATE

Mii RON	2012	2013	2013/2012 %
Depozite de la clienti	27.294	43.790	160,44
	27.294	43.790	160,44



Rezultatul net al exercițiului financiar 2013, stabilit ca diferența între venituri și cheltuielile aferente acestora, reprezintă profit și se situează la nivelul de 37.580 mii RON.

Politica de investitii

În anul 2013 Banca a efectuat plasamente în active cu grad de risc scăzut, cum ar fi depozitele interbancare și instrumente financiare (obligațiuni și certificate de trezorerie) emise de către Ministerul de Finanțe. Limitele de expunere pentru contrapartide sunt alocate de către BCR, în conformitate cu procedurile Erste Group în ceea ce privește administrarea riscurilor și distribuția expunerilor.

Pe piața monetară interbancară, Banca a plasat fondurile disponibile cu precădere în depozite la termen cu maturitate de până la 3 luni. Banca avea plasamente pe termen scurt la sfârșitul anului 2013 în valoare de 121 milioane RON la o dobândă medie de 1,37%.

Banca a continuat diversificarea portofoliului de investiții în instrumente financiare, efectuând plasamente în obligațiuni de stat cu scadențe în intervalul 2-5 ani și certificate de trezorerie cu scadență de cel mult 1 an. Această strategie a avut în vedere, pe de-o parte, creșterea duratei portofoliului, în vederea diminuării riscului de dobândă, precum și oportunitatea de a investi la randamente mari, având în vedere estimările pieței privind evoluția descrescătoare a curbei randamentelor în RON. La sfârșitul anului 2013, Banca avea plasamente în obligațiuni în valoare nominală totală de 1.834 milioane RON la un randament mediu de 5,94%.

Structura plasamentelor Băncii la 31 decembrie 2013:

Instituția financiară	Tipul plasamentului	Maturitate reziduală	Valoare (RON)
Banca Comercială Română	Depozit la termen	< 1 luna	68,770,000
BNR	Depozit la termen	< 1 luna	8,365,000
Unicredit	Depozit la termen	< 1 luna	44,000,000
Banca Europeană de Investiții	Obligațiuni	2 - 3 ani	11,710,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	< 1 an	481,750,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	1 - 2 ani	405,420,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	2 - 3 ani	364,890,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	3 - 4 ani	362,350,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	4 - 5 ani	207,380,000

Structura plasamentelor Bancii la 31 decembrie 2012:

Instituția financiară	Tipul plasamentului	Maturitate reziduală	Valoare (RON)
Banca Comercială Română	Depozit la termen	< 1 luna	62,570,000
BRD Societe Generale	Depozit la termen	< 1 luna	57,500,000
Unicredit	Depozit la termen	< 1 luna	27,710,000
Banca Europeană de Investiții	Obligațiuni	4 ani	11,710,000
Ministerul Finanțelor Publice	Certificate de Trezorerie	< 1 an	89,000,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	< 1 an	143,330,000

Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	< 1 an	143,330,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	1 - 2 ani	328,890,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	2 - 3 ani	345,420,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	3 - 4 ani	237,890,000
Ministerul Finanțelor Publice	Obligațiuni	4 - 5 ani	114,000,000

Valoarea nominală totală a plasamentelor în obligațiuni și certificate de trezorerie la 31 decembrie 2012 a fost 1.270 milioane RON la un randament mediu de 6,87%.

Managementul riscului

Pe parcursul anului 2013 Banca și-a menținut profilul de risc scăzut pentru riscurile semnificative la care aceasta este expusa.

Evoluția portofoliului de credite a urmat un trend ascendent pe parcursul anului 2013, înregistrând o creștere de aprox. 136% (de la 48,635 mii RON la 31.12.2012 la 114,849 mii RON la 31.12.2013). Banca și-a păstrat abordarea prudentă acordând în principal credite garantate cu garanții ipotecare imobiliare. Acest lucru a contribuit la faptul că la finalul anului 2013 s-a înregistrat un procent de acoperire cu garanții ipotecare imobiliare și mobiliare de 88.35%, valoare ce conferă Băncii o poziție confortabilă, situându-se semnificativ peste pragul minim de 60% impus prin legislația specifică băncilor de economisire-creditare.

Această creștere a portofoliului s-a produs pe fondul menținerii calității acestuia, valoarea creditelor depreciate reprezentând numai 0.5% din valoarea întregului portofoliu.

La data de 31.12.2013, structura portofoliului de credite în funcție de calitatea activelor se prezintă astfel:

Mii RON	Credite curente			Credite restante dar nedepreciate	Credite depreciate	Total
	Performanța financiară					
	A	B	C			
Credit și avansuri acordate clienților	108,344	1,433	5	4,512	555	114,849
%	96.1%	1.2%	0.004%	2.2%	0.5%	100%

Structura portofoliului de credite în ceea ce privește tipul produselor oferite, în funcție de valoarea expunerilor precum și în funcție de număr, se prezintă la finalul anului 2013 după cum urmează:

Tip credit	Total expunere	%	Număr	%
	(mii RON)		credite	
Bauspar	9,944	8.66%	611	34.95%
Anticipat	80,626	70.20%	738	42.22%
Intermediar	24,279	21.14%	399	22.83%
Total	114,849	100.00%	1,748	100%

Faptul că aproximativ 91% din expunere reprezintă credite intermediare și anticipate se datorează în principal faptului că portofoliul nu a atins încă un grad suficient de maturitate astfel încât creditele să ajungă la momentul repartizării, coroborat cu faptul că în general, valoarea creditelor baupar în total volum credite este mai redusă față de cea a creditelor intermediare/ anticipate. Pe măsura trecerii timpului, se așteaptă o continuă creștere a procentului de credite baupar și în consecință, o reducere a procentului de credite intermediare și anticipate.

În ceea ce privește numărul de credite, se observă o creștere a numărului de credite Baupar față de aceeași perioadă a anului anterior, de la 24% la 35%.

Referitor la riscul de lichiditate, Banca a înregistrat o marjă confortabilă atât în ceea ce privește indicatorul lunar de lichiditate (8.31% la 31 decembrie 2013, respectiv 7.16% la 31 decembrie 2012 față de nivelul minim de 1 prevăzut în standardele BNR) cât și lichiditatea imediată (100.71% la 31 decembrie 2013, respectiv 102.9% la 31 decembrie 2012). Banca este bine protejată împotriva potențialei crize de lichiditate de pe piață, plasându-și cea mai importantă parte a resurselor în instrumente cu scadență scurtă (până la 3 luni) sau în active lichide (titluri emise de Ministerul de Finanțe/ Banca Europeană de Investiții), după cum urmează:

Tip expunere	Expunere (mii RON)	% din expunere
Titluri emise de Ministerul Finanțelor Publice	1,899,953	93.78%
Obligațiuni emise de Banca Europeană de Investiții	13,205	0.65%
Plasamente la instituții de credit cu scadență până la 3 luni	112,798	5.57%
Total	2,025,956	100.00%

În vederea îmbunătățirii procesului de administrare a riscului de lichiditate, Banca a decis clasificarea unei părți din investițiile noi făcute pe parcursul anului 2013 în categoria "Investiții financiare disponibile pentru vânzare" (AFS - Available for sale).

Riscul ratei de dobândă este evaluat de Bancă prin intermediul impactului unui șoc paralel de 200 bp asupra valorii economice a Băncii. La data de 31.12.2013 acest impact se situa la 7.54% (4,07 % la data de 31.12.2012) din valoarea fondurilor proprii comparativ cu nivelul maxim prevăzut în standardele BNR de 20%.

Deoarece activitatea băncii este desfășurată în principal în monedă națională, riscul valutar este foarte redus, schimbările adverse în cursul de schimb având un impact nesemnificativ asupra contului de profit și pierdere al băncii.

Riscul operațional reprezintă în continuare o zonă de interes deosebit pentru Bancă, care urmărește îmbunătățirea tehnicilor de control din acest punct de vedere. Pe parcursul anului 2013 s-a continuat procesul de colectare a pierderilor operaționale după modelul grupului BCR precum și procesul de monitorizare a indicatorilor cheie de risc operațional.

În ceea ce privește structura de capital a Băncii și nivelul adecvare a capitalului, Banca a avut o bază de capital extrem de sigura în legătura cu riscurile, ceea ce a asigurat un exces de capital în legătură cu standardele minime impuse de BNR. La 31 decembrie 2013, nivelul de adecvare a capitalului a fost de 76,43%, comparativ cu nivelul minim de 8% prevăzut în standardele BNR (la 31 decembrie 2012 a fost de 75,12 %).

Nivelul fondurilor proprii calculate în conformitate cu metodologia BNR a fost de 123,494 mii RON la 31.12.2013 (88,999 mii RON la sfârșitul anului 2012), comparativ cu 25 mil. RON reprezentând nivelul minim impus de Banca Centrală.

Informații privind evoluția probabilă a activității Băncii

Referitor la alte segmente ale sectorului financiar din România, piața Bauspar va continua să se dezvolte și în 2014. În plus, puterea de distribuție va continua creșterea și în 2014 prin dezvoltarea în continuare a forței de vânzare directă proprie și a relațiilor cu partenerii strategici.

Principalele provocări previzionate pentru anul 2014 vor rămâne:

- Asigurarea de către Stat (prin Ministerul de resort) a bugetului anual necesar și a unui calendar ferm al plăților, pentru plata integrală a restanțelor din Prima de Stat aferentă anilor anteriori și pentru prevenirea întârzierilor înregistrate de plata Primei de Stat cuvenite clienților pentru anul 2013;
- Cunoaștere încă redusă a produsului bauspar -> necesitatea sporirii acțiunilor educaționale pentru creșterea gradului de cunoaștere a produsului Bauspar; politica de marketing eficientă și transparentă, campanii de creștere a notorietății Bauspar, în general, și BCR BpL, în special;
- Consolidarea poziției de lider pe piața Bauspar din punct de vedere al portofoliului de contracte, al depozitelor atrase și al creditelor acordate;
- Productivitate crescută, structură organizațională și infrastructură eficiente, cu orientare pe calitate, pe servicii și produse competitive acordate clienților Băncii;
- Un grad mai înalt de automatizare, administrarea riscului și aplicații specializate în scopul satisfacerii nevoilor operaționale acționând în conformitate cu cerințele și reglementările contabile și juridice în vigoare;
- Continua dezvoltare și perfecționare profesională a personalului Băncii.

Acest Raport al Consiliului de Supraveghere a fost prezentat și semnat de Președintele Consiliului de Supraveghere, la data de 26 martie 2014, în numele Consiliului de Supraveghere al Băncii.

Președintele Consiliului de Supraveghere,
Martin Škopek

Declarație privind responsabilitatea pentru întocmirea situațiilor financiare

În conformitate cu art.10, din Legea contabilității nr.82/1991 republicată, răspunderea pentru organizarea și conducerea contabilității revine membrilor Comitetului Executiv.

Administratorii BCR Banca pentru Locuințe S.A., își asumă răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare ale Băncii la 31.12.2013 în conformitate cu art.30 din Legea 82/ 1991 și confirmă că:

a) politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate prevederile Ordinului Băncii Naționale a României nr.27/2010 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile instituțiilor de credit, cu completările și modificările ulterioare

b) situațiile financiare la 31 decembrie 2013 oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a altor informații referitoare la activitatea desfășurată;

c) BCR Banca pentru Locuințe își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

Membrii Comitetului Executiv

Schuster Gudrun Carmen
Vicepreședinte

Bernhard Erwin
Vicepreședinte

