





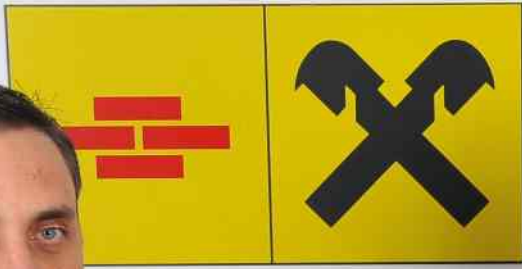
**Raiffeisen**  
**Banca pentru Locuințe**

Cine pune deoparte are parte.

**RAPORT DE  
ACTIVITATE  
2010**







**Raiffeisen**  
**Banca pentru Lo**



Doamnelor și domnilor,

Anul 2010 a fost încă un an plin de schimbări pentru RBL: primul an de funcționare de la fuziunea cu HVB Banca pentru Locuințe, introducerea în gama de produse a unei noi variante de tarif.

A fost anul în care, în plină criză economică, atenția românilor s-a îndreptat și mai mult spre economisire. Un an în care încrederea românilor în produsele de economisire-creditare a crescut și mai mult. Asta datorită siguranței pe care o conferă produsul prin dobânzile fixe pe care le practică atât la economisire cât și la creditare.

Putem spune că în 2010 am încercat să ne aliniem la dobânzile aplicate în UE. Scopul nostru principal a fost dintotdeauna, de a avea în ofertă produse accesibile pentru toți clienții. De aceea, la jumătatea anului, am introdus în gama de produse o nouă Variantă de Tarif, prin care oferim clienților credite în lei, cu dobândă fixă de doar 4,5% pe an. În plus, am venit în ajutorul persoanelor care vor să beneficieze de credite cu dobânzi foarte mici mult mai rapid, prin micșorarea sumei minime economisite de la 50% la 40%. În plus, am încheiat parteneriate cu diferite primării pentru a veni în ajutorul persoanelor care doresc reabilitarea termică dar nu au disponibil cei 20% din valoarea lucrărilor ce trebuie suportat de fiecare în parte.

Foarte important pentru 2010 a fost faptul că am reușit pentru a doua oară să obținem profit. Astfel, Raiffeisen Banca pentru Locuințe a înregistrat în 2010 un profit de peste 1,1 milioane lei. Acest rezultat pozitiv s-a datorat în principal optimizării veniturilor din dobânzi, creșterii calității economisirii precum și politicii de reducere a costurilor administrative.

Ceea ce este foarte încurajator pentru noi este faptul că 95% din portofoliul de contracte de economisire-creditare încheiate în 2010 au efectuat depuneri, iar peste 60% dintre aceștia au economisit cu regularitate.

Strategia noastră în perioada următoare, va pune accentul pe calitatea economisirii și dezvoltarea activității de creditare mai ales pentru a veni în sprijinul clienților care au acces mai greu la credite de la băncile comerciale în această perioadă. Nu în ultimul rând, ne dorim o penetrare a produsului de economisire-creditare mai mare în România, dar și o educare a populației în direcția planificării pe termen lung a economisirii și a situației locative.

**Andrei Liviu Stamatian,**  
*Președinte și CEO*

**Aurelia Cionga,**  
*Vicepreședinte*

**Marius Solescu,**  
*Vicepreședinte*



1

Consiliul de Administrație

## Consiliul de Administrație Membrii executivi



### **Andrei Liviu Stamatian, Președinte și CEO**

Andrei Stamatian s-a alăturat echipei Raiffeisen Bank în 2005 și a fost, până în 2008, Director de Organizare și Managementul Proiectelor, promovând apoi în funcția de Director pentru Proiecte Strategice al Raiffeisen Bank. Este licențiant în economie cu Distincții și Onoruri Universitare la Universitatea Stanford și are o diplomă MBA la INSEAT, Franța.

#### *Arii de activitate coordonate:*

Departamentul Resurse Umane, Departamentul Organizare și Risc Management, Departamentul PR, Marketing și Logistică, Departamentul Juridic și Conformitate.



### **Aurelia Cionga, Vicepreședinte**

Aurelia Cionga a fost, din 2001, Secretarul General al Raiffeisen Bank, coordonând relația cu investitorii și autoritățile de reglementare ca și portofoliul de investiții al băncii în alte companii. Anterior colaborării cu Raiffeisen Bank, a fost Cercetător științific – grad I la Institutul de Științe Spațiale.

A terminat Facultatea de Fizică, are o diplomă de doctorat la Universitatea Paris VII și un MBA în Finanțe, Universitatea Ottawa și Școala de Înalte Studii Comerciale Montreal, calificativ Summa Cum Laude.

#### *Arii de activitate coordonate:*

Direcția Creditare, Direcția Economisire, Departamentul Trezorerie, Departamentul Contabilitate și Control Financiar.



### **Marius Solescu, Vicepreședinte**

Marius Solescu s-a alăturat echipei Raiffeisen Bank încă din 2002, în cadrul căreia a avansat de la poziția de Coordonator Regional IMM la Director/Manager de Departament al Direcției IMM Micro. Este licențiat în economie la Universitatea Mohamed V, Souissi II, Maroc și are un Master în Economie Internațională, Universitatea Mohamed V, Agdal. În plus, în 2002 a terminat un Master în Relații Internaționale la Universitatea Complutense și Școala Diplomatică, Spania.

#### *Arii de activitate coordonate:*

Direcția Distribuție și Suport Vânzări, Departamentul Management și Dezvoltare Produce.





# 2

Prezentarea RBL  
Acționariat  
Activitatea RBL în 2010



**Raiffeisen  
Banca pentru Locuințe**

Cine pune deoparte are parte.

## Prezentarea Raiffeisen Banca pentru Locuințe

Raiffeisen Banca pentru Locuințe (RBL), prima bancă de economisire – creditare din sistemul bancar românesc, a fost înființată în iunie 2004 și funcționează potrivit O.U.G. 99/2006 - Bănci de economisire și creditare în domeniul Locativ (Titlul II). Potrivit actului constitutiv, acționarii Raiffeisen Banca pentru Locuințe sunt Raiffeisen Bank România, Bausparkasse Schwäbisch Hall Germania, care dețin fiecare câte 33,324 % din acțiuni, și Raiffeisen Bausparkasse Austria care deține alte 33,35% din participații. Capitalul social inițial a fost de 15 milioane Euro, echivalentul în lei, ajungând în prezent la valoarea de 131.074.560 lei.

Raiffeisen Banca pentru Locuințe oferă produse destinate îmbunătățirii sistemului locativ. Filozofia produsului de economisire-creditare este bazată pe combinarea etapei de economisire cu cea de creditare. Astfel, clienții care încheie un contract de economisire-creditare trebuie să economisească o perioadă de timp, urmând ca, ulterior, să aibă posibilitatea accesării unui Credit Locativ cu dobândă fixă de 4,5% sau 6% pe an, în funcție de produsul ales. În perioada de economisire clienții primesc, la economiile realizate într-un an, o primă de stat de 25%, în limita a 250 euro pe an și o dobândă oferită de bancă. Comisiunile practicate de RBL sunt transparente: Comision rambursare anticipată: ZERO (0); comision deschidere contract de economisire-creditare: 1,2%; comision de administrare anual: 36 lei; comision analiză dosar credit fix (indiferent de valoarea creditului): 400 lei.

În plus, pentru cei care vor un credit imediat, RBL are în oferta sa două tipuri de finanțări imediate: **Creditul cu Avans** și **Creditul fără Avans**.

**Creditul cu Avans** se acordă clienților care dispun de un avans de minim 40% din suma de care au nevoie pentru a-și îmbunătăți situația locativă. Dobânda este de 8,5% pe an, iar după maxim 60 luni, împrumutul se transformă într-un credit cu dobândă de doar 4,5% pe an, fixă pe toată perioada creditului.

**Creditul fără Avans**, se acordă persoanelor care au nevoie de finanțări imediate. Dobânda este de 9,5% pe an la lei, pentru creditul garantat cu ipoteca. După maxim 60 luni, împrumutul se transformă într-un credit cu dobânda de 4,5% pe an, fixă pe toată perioada de rambursare.

Comisiunile practicate de RBL pentru creditele imediate sunt:

- comision rambursare anticipată: ZERO (0);
- comision deschidere contract de economisire-creditare: 1,2%;
- comision de administrare anual: 36 lei;
- comision fix analiză dosar credit: 1400 lei - perceput o singură dată.

Finanțările obținute pot fi folosite pentru îmbunătățirea domeniului locativ: atât renovare, modernizare, extindere, construcție sau cumpărare de locuințe cât și reabilitare termică a locuințelor sau cumpărare centrale termice.

Produsele oferite de RBL sunt vândute în prezent prin agențiile Raiffeisen Bank și prin parteneri de afaceri, Consultanță Financiară Germană.



## Aționariat

### Raiffeisen Bank România

Raiffeisen Bank este o bancă universală, care oferă o gamă completă de produse și servicii de cea mai bună calitate persoanelor fizice, IMM-urilor și corporațiilor mari prin multiple canale de distribuție: unități bancare (540 în întreaga țară), rețele de ATM și EPOS, phone-banking (Raiffeisen Direct), mobile banking (myBanking) și internet banking (Raiffeisen Online).

Raiffeisen Bank România a rezultat prin fuziunea, încheiată în iunie 2002, a celor două entități deținute de RZB în România – Raiffeisen Bank (România), înființată în 1998 ca subsidiară a Grupului RZB și Banca Agricolă, achiziționată în 2001.

După privatizare, Raiffeisen Bank a reușit o schimbare radicală, ajungând pe poziția a patra în sistemul bancar românesc. În 2010, banca a înregistrat un profit net de 83 milioane Euro, în creștere cu 12% față de profitul anului trecut. Activele totale au ajuns la 4,65 miliarde de euro.

La sfârșitul anului 2010, valoarea totală a activelor Raiffeisen Bank era de 5,11 miliarde de euro, în creștere cu 9% față de aceeași perioadă a anului precedent. În decurs de un an, volumul total al creditelor a crescut cu 18%, ajungând la 3,04 miliarde euro, în timp ce volumul depozitelor a crescut cu 9%, la 3,69 miliarde euro.

Raiffeisen Bank are peste 2 milioane de clienți retail (dintre care peste 105.000 IMM-uri) și peste 8.000 corporații mari și medii.

Website: [www.raiffeisen.ro](http://www.raiffeisen.ro)



### Bausparkasse Schwäbisch Hall - Germania

Bausparkasse Schwäbisch Hall este grupul de servicii financiare cu cea mai mare bancă pentru locuințe din Germania. Numai în anul 2010, au fost încheiate peste 900.000 de contracte noi, ajungând la un număr total de 7,2 milioane de contracte de economisire-creditare. Valoarea totală a depozitelor a ajuns la o valoare spectaculoasă de aproximativ 35,7 miliarde euro. Suma totală contractată, aferentă contractelor încheiate în 2010, a fost de aproximativ 29 miliarde euro. În 2010, Bausparkasse Schwäbisch Hall a acordat peste 570.000 credite cu o valoare de aproximativ 10,8 miliarde euro.

Grupul financiar practică cu succes, de mai mulți ani, finanțările totale. Consultanții Bausparkasse Schwäbisch Hall și băncile cooperatiste vând clienților lor, nu numai contracte de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ, ci și finanțări complete pentru locuințe proprii. Mai mult, aceștia vând și alte produse din domeniul economisirii și asigurării viitorului, inclusiv pe cele ale societății de asigurări R+V-Versicherung și ale firmei Union Investment.

Website: [www.schwaebisch-hall.de](http://www.schwaebisch-hall.de)

## **Raiffeisen Bausparkasse Austria**

Raiffeisen Bausparkasse Austria a înregistrat și în anul 2010, o evoluție spectaculoasă, datorată, în special, activităților de finanțare deosebit de intense.

O dovadă a faptului că austriecii știu să aprecieze această formă atractivă de economisire-creditare o reprezintă numărul mare de contracte de economisire-creditare încheiate în anul 2010: circa 320.000. Această situație a făcut ca nivelul depunerilor în conturile de economisire să atingă valoarea de aproximativ 6 miliarde euro.

În calitatea ei de instituție special creată pentru finanțarea construcțiilor de locuințe, Raiffeisen Bausparkasse a acordat, în 2010, aproximativ 17.000 de credite, în valoare de aproximativ 1 miliard euro.

### **Pionier în activitatea de economisire și creditare în Europa Centrală și de Est.**

Raiffeisen Bausparkasse își desfășoară cu succes activitatea și în Europa Centrală și de Est unde, prin implementarea sistemului de economisire-creditare, a adus o contribuție decisivă la promovarea construcției cantitative și calitative de locuințe. Ca primă bancă de locuințe din Austria, s-a implicat încă de la începutul anilor '90 în activitatea de promovare a ideii de economisire și creditare. În prezent, deține participații la bănci de locuințe din Slovacia, Cehia, Croația și România.

Website: [www.raibau.at](http://www.raibau.at)



## Activitatea RBL în 2010

Anul 2010 a fost un an important și cu multe provocări pentru RBL, fiind al doilea an consecutiv de la înființare în care banca a înregistrat profit. Acest rezultat pozitiv s-a datorat în principal optimizării veniturilor din dobânzi, creșterii calității economisirii precum și politicii de reducere a costurilor administrative.

Gestionarea eficientă a portofoliului de clienți și dezvoltarea unei relații solide pe termen lung, au reprezentat unele dintre principalele obiective ale băncii în această perioadă. Creșterea numărului clienților activi, îmbunătățirea calității contractelor de economisire-creditate precum și intensificarea activității de creditare au constituit provocări în atingerea acestor obiective.

În 2010, RBL a adus numeroase noi schimbări în ceea ce privește produsul de economisire-creditate, venind și mai mult în sprijinul celor cu venituri medii sau chiar mici. Astfel, pe lângă produsul clasic de economisire-creditate, cu o dobândă fixă de 6% la creditul în lei, RBL oferă, începând cu luna iulie 2010, cea mai mică dobândă fixă la credite de pe piața bancară românească: 4,5% pe an la Creditul Locativ în lei. Noutatea acestei variante de tarif, care oferă avantaj la creditare, constă în faptul că acum, clienții RBL trebuie să economisească doar 40% din suma contractată, primind la economiile realizate într-un an, prima de stat de 25%, în limita a 250 de euro pe an, și o dobândă de 1,5% oferită de bancă. Restul de 60% din suma contractată reprezintă un credit cu dobândă fixă de 4,5% la lei.

În plus, în perioada iulie - septembrie, Raiffeisen Banca pentru Locuințe (RBL) a redus dobânzile la cele două tipuri de finanțări imediate cu ipotecă pentru domeniul locativ: Creditele cu Avans și Creditul fără Avans.

Astfel, dobânda la Creditul fără Avans a fost, pe perioada verii de 7,9% pe an fixă la lei, pentru creditul garantat cu ipotecă, față de 11,9% cât era inițial. După maxim 60 luni, dobânda se reduce de la 7,9% la 4,5% sau 6% pe an la lei, în funcție de varianta de produs aleasă de client, fixă pe toată perioada de rambursare a creditului.

Pentru cei care dispun deja de 40% sau 50% din suma de care au nevoie, RBL a scăzut dobânda Creditului cu Avans la o valoare de 6,9% pe an la lei pentru creditul garantat cu ipotecă, față de 8,9% cât era inițial. După maxim 60 luni și Creditul cu Avans se transformă automat în Credit Locativ cu o dobândă de 4,5% sau 6% pe an la lei, în funcție de varianta de produs aleasă de client, fixă pe toată perioada de rambursare a creditului.

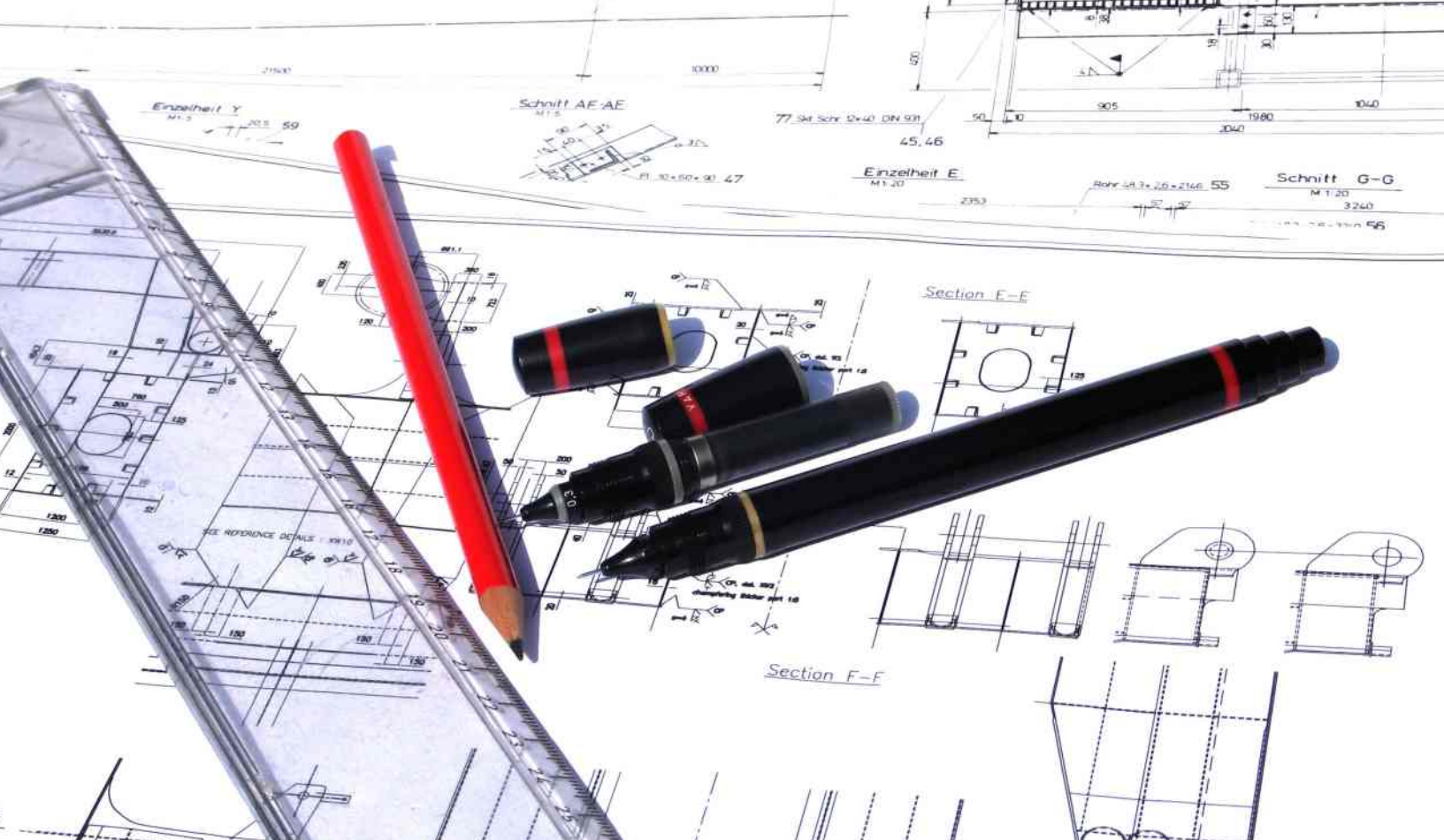
Începând din 2010, RBL susține programul de reabilitare termică, venind în ajutorul proprietarilor care nu au posibilitatea să acumuleze cei 20% din totalul costurilor de reabilitare. Astfel, RBL propune soluții de finanțare cu dobânzi fixe începând de la 4,5% pe an la lei. În acest sens, RBL a derulat campanii de comunicare locale în mai multe orașe cu scopul finanțării reabilitării termice, prin promovarea parteneriatelor cu primăriile locale. În plus, tot în 2010, RBL a introdus dobânzi preferențiale pentru clienții care vor să achiziționeze o locuință construită prin Agenția Națională pentru Locuințe (6,9% la lei pentru Creditul cu Avans și 7,9% la lei pentru Creditul fără Avans). Dobânda este fixă, iar după maxim 60 luni scade la valoarea de 4,5% pe an.

Anul trecut, RBL a desfășurat proiecte de marketing cu scopul creșterii notorietății și orientate în direcția achiziției de contracte de economisire-creditare, dar și în vederea stimulării economisirii. Pe lângă campaniile media clasice și campaniile destinate reabilitării termice, au fost dezvoltate proiecte specifice pentru loializarea clienților actuali și stimularea economisirii, pentru încheierea de noi contracte de economisire-creditare, precum și acțiuni de direct mailing adresate clienților RBL și Raiffeisen Bank cu mesaje specifice segmentelor avute în vedere.

În urma unui studiu realizat în 2010, în colaborare cu două companii de cercetare, au rezultat o serie de informații detaliate despre profilul clienților și asupra percepției produsului RBL de către diferite segmente sociodemografice. Rezultatele studiului au arătat că peste 53% din persoanele chestionate au reușit să economisească în cursul anului 2010. Produsul este preferat de persoanele familiste, cu vârste între 25 - 50 ani și, mai ales, de părinții cu copii de vârstă școlară, peste 7 ani. Produsul este apreciat în primul rând ca modalitate de economisire pentru viitorul copiilor (sprijin în achiziția unei locuințe) și în al doilea rând ca soluție pentru finanțări în domeniul locativ pe termen mai scurt. Românii consideră produsul util ca soluție de finanțare a proiectelor locative în special în cazul proiectelor de anvergură mare, ce presupun cheltuieli mult peste venitul lunar: modernizarea completă a locuinței, construcția unei case, etc.

Conform studiului, 45% dintre români consideră produsul de economisire-creditare atractiv și foarte atractiv iar 30% dintre aceștia intenționează să-l achiziționeze, confirmând astfel potențialul foarte ridicat al produsului de economisire-creditare.

În vederea construirii unei identități puternice, coerente, diferențiată față de competiție, dar și cu scopul educării consumatorilor în legătură cu produsul specific de economisire-creditare, RBL a dezvoltat o direcție strategică și creativă centrată pe mascota RBL – procusorul 3D. Astfel, în 2010 a fost lansată o nouă imagine a mascotei: porcușorul contabil, mai chibzuit, de încredere și capabil să ofere sfaturi financiare. Strategia de comunicare a fost orientată în direcția siguranței produsului pe termen lung și a beneficiilor acestuia.



# 3

Evoluții macroeconomice  
Analiza principalilor indicatori financiari

## Evoluții macroeconomice

Surse: *Institutul Național de Statistică și Banca Națională a României*

**Produsul Intern Brut estimat pentru trimestrul IV 2010** a fost de 159.842,7 milioane lei prețuri curente, în scădere – în termeni reali – cu 0,6% față de trimestrul IV 2009.

Creșteri ale volumului de activitate s-au înregistrat în agricultură, silvicultură și piscicultură (+7,4%), industrie (+5,8%) și activități financiare, imobiliare, de închirieri și serviciile pentru întreprinderi (+1,2%).

Construcțiile, activitățile de comerț, repararea automobilelor și articolelor casnice; hoteluri și restaurante; transporturi și telecomunicații precum și alte servicii și-au redus volumul de activitate cu 7,0%, 2,9% respectiv cu 4,8%. Ca o consecință a evoluției înregistrate pe ansamblul economiei, s-a redus volumul impozitelor pe produs colectate la bugetul de stat, impozitele nete pe produs înregistrând o scădere cu 3,1%.

Din punctul de vedere al utilizării Produsului Intern Brut, în trimestrul IV 2010, cererea internă a scăzut cu 1,2 procente, comparativ cu același trimestru din anul 2009, în principal pe seama reducerii cu 4,7% a formării brute de capital fix. Consumul final total s-a redus cu 2,0%, în special ca urmare a diminuării volumului cheltuielii pentru consumul final individual și colectiv al administrațiilor publice cu 4,2%, respectiv 4,5%.

Cheltuiala pentru consumul final al gospodăriilor populației s-a diminuat cu 0,9 procente, consecință a reducerii volumului desfacerilor de mărfuri prin comerțul cu amănuntul (-5,6%).

Un efect pozitiv ce trebuie subliniat este legat de îmbunătățirea exportului net, ca urmare a devansării volumului importurilor (+12,2%) de către cel al exporturilor (+17,1%).



**Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2010** a fost de 513.640,8 milioane lei prețuri curente, în scădere – în termeni reali – cu 1,3% față de anul 2009.

Scăderea a fost determinată de reducerea volumului valorii adăugate brute din agricultură, vânat și silvicultură; pescuit și piscicultură (-0,8%), construcții (-10,7%), comerț; repararea automobilelor și articolelor casnice; hoteluri și restaurante; transporturi și telecomunicații (-4,0%) și alte servicii (-2,8%).

Creșteri ale volumului de activitate s-au înregistrat în industrie (+5,1%) și activități financiare; imobiliare, închirieri și servicii pentru întreprinderi (+0,8%). Impozitele nete pe produs s-au redus cu 2,5%.

Consumul final total a înregistrat o scădere cu 2,1% în anul 2010, comparativ cu anul precedent, în special pe seama diminuării cu 3,9%, respectiv 3,2% a cheltuielii pentru consumul individual și colectiv al administrațiilor publice dar și a cheltuielii pentru consum final al gospodăriilor populației cu 1,6 procente.

Formarea brută de capital fix a înregistrat o reducere cu 13,1%.

## **Evoluția inflației și cauzele acesteia**

În luna decembrie 2010, rata anuală a inflației IPC s-a situat la nivelul de 7,96%, cu 0,19 puncte procentuale peste cel atins în luna septembrie și cu 0,2 puncte procentuale sub nivelul prognozat în Raportul asupra inflației din noiembrie. Principalul factor care a determinat plasarea ratei inflației semnificativ peste limita superioară a intervalului de variație din jurul țintei (3,5%) a fost majorarea cu 5 puncte procentuale a cotei standard a taxei pe valoarea adăugată, începând cu 1 iulie 2010.

Ușoara accelerare, în termeni anuali, a inflației în trimestrul IV, a fost cauzată de șocuri adverse din partea ofertei. Aceste șocuri au fost generate de influența creșterii cotațiilor țițeiului pe plan mondial asupra prețurilor interne ale combustibililor, de dinamica ascendentă a prețurilor administrate, precum și de menținerea tensiunilor pe piețele internaționale agroalimentare și a unui deficit de ofertă pe segmentele aferente ale pieței interne. Acestea din urmă au determinat accelerarea creșterii atât a prețurilor alimentare volatile, cât și a prețurilor alimentelor de bază incluse în indicele CORE2 ajustat.

Sub impactul cumulului de șocuri adverse, anticipațiile inflaționiste au continuat să se situeze la niveluri ridicate în cursul trimestrului IV. Influențele acestor elemente au fost însă atenuate de persistența situației cererii agregate sub nivelul PIB potențial.

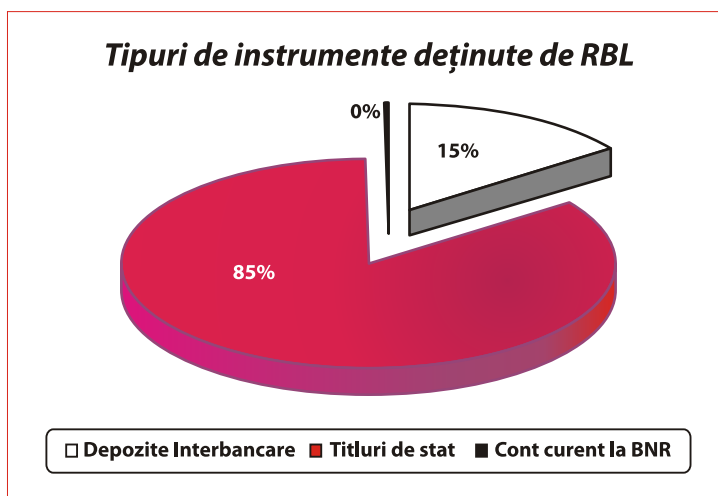
## Strategia Raiffeisen Banca pentru Locuințe

Strategia investițională a Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. constă în aplicarea anticipării ratelor de dobândă asupra portofoliului băncii, având în vedere faptul că piața locală a instrumentelor de debit este foarte limitată din punct de vedere al instrumentelor în care banca poate investi.

Politica băncii este de a investi în active cu grad de risc de credit scăzut, în conformitate cu prevederile legii. Astfel, pe parcursul anului 2010, cele mai utilizate instrumente au fost depozitele pe piața monetară, certificatele de trezorerie cu discount și obligațiunile de stat. Limitele de contrapartidă sunt folosite pentru a reduce și a dispersa riscul de credit. Riscul de lichiditate este urmărit pe benzi de scadență, folosind raportul de decalaj între fluxurile de numerar, precum și repectând prevederile normelor legale privind lichiditatea băncilor.

Deși RBL poate investi în obligațiuni municipale sau emise de către bănci, datorită numărului redus al unor astfel de emisiuni, Departamentul Trezorerie nu a achiziționat nici un astfel de instrument pe parcursul anului 2010.

La 31 Decembrie 2010, portofoliul de investiții al băncii consta în depozite interbancare și conturi la Banca Națională (15,4% sau 39,6 milioane lei) și titluri de stat (84,6% sau 217,5 milioane lei). La sfârșitul anului, randamentul mediu se situa la 6,92% (fără a lua în calcul soldul contului curent la Banca Națională).



Pentru anul 2011, banca poate lua în considerare investițiile în instrumente cu un grad de risc relativ mai ridicat dar și cu randamente ridicate, precum obligațiunile municipale și corporatiste (emise de bănci). Odată cu diversificarea și sofisticarea pieței, diverse tipuri de produse de îmbunătățire a randamentului (cum ar fi plasamente cu dobândă inversat variabilă, depozite structurate) pot reprezenta o bună oportunitate de investiție, deoarece de obicei sunt emise sub formă de titluri de către instituții financiare de prim rang și prezintă așadar un risc de credit scăzut. Totuși, trebuie dat dovadă de o atenție extremă în identificarea celorlalte tipuri de risc pe care astfel de instrumente le prezintă.

Siguranța investițiilor rămâne cea mai importantă preocupare a băncii privind activitatea de trezorerie. Ca urmare, va fi efectuată o evaluare atentă a riscului de credit înainte ca banca să investească în aceste tipuri noi de instrumente.

# Analiza principalilor indicatori financiari

## Principalele rezultate financiare

Situațiile financiare pentru anul 2010 au fost întocmite și prezentate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

Patrimoniul băncii la 31 decembrie 2010, prezentat în situațiile financiare, este următorul:

<b>Activ</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Casa, disponibilități la bănci centrale	2.144.585	1.511.616
Creanțe asupra instituțiilor de credit	73.149.400	39.046.422
Creanțe asupra clientelei	49.314.268	46.337.560
Efecte publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale	186.758.142	222.175.126
Imobilizări necorporale	3.854.598	2.379.765
Imobilizări corporale	2.645.060	4.436.681
Alte active	822.856	766.737
<b>Total active</b>	<b>318.688.909</b>	<b>316.653.907</b>

<b>Pasiv</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Datorii privind clientela	250.131.488	247.240.620
Alte datorii	6.065.116	4.932.843
Datorii subordonate	1.004.093	1.001.824
Datorie privind impozitul pe profitul curent	5.500	-
<b>Total Datorii</b>	<b>257.206.197</b>	<b>253.175.287</b>
<b>Capitalul propriu</b>	<b>61.482.712</b>	<b>63.478.620</b>
Capital social subscris	131.074.560	131.074.560
Rezerve	1.639.605	2.980.561
Rezultatul exercițiului financiar	<b>1.136.863</b>	<b>1.114.660</b>
Rezultatul reportat - pierdere	-72.368.316	-71.691.161
<b>Total pasiv</b>	<b>318.688.909</b>	<b>316.653.907</b>

Evoluția indicatorilor financiari ai băncii în anul 2010 a fost semnificativ influențată de condițiile de piață din România care, la rândul lor, au fost influențate de scăderea considerabilă a ritmului de creștere a economiei mondiale din ultimii ani.

În acest context, conducerea băncii a adoptat măsurile necesare pentru sustenabilitatea și dezvoltarea băncii într-un mediu economic marcat de factori care nu au încurajat economisirea în rândul populației (creșterea șomajului, reducerea salariilor, presiunea inflației, impozitarea dobânzilor) și, totodată, au determinat o reducere a cererii de creditare.

## ■ Contul de profit și pierdere

Rezultatul financiar al anului 2010, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, este un profit în suma de 1.114.660 lei. Principalii factori care au contribuit la realizarea acestuia sunt politica de gestionare și control a costurilor și renegocierea clauzelor contractuale cu unii furnizori.

Principalele componente ale contului de profit și pierdere sunt următoarele:

	2009	2010
Dobânzi de primit și venituri asimilate	28.120.360	22.872.591
Dobânzi de plătit și cheltuieli asimilate	- 7.130.707	- 6.495.011
Venituri din comisioane	6.813.666	6.723.858
Cheltuieli cu comisioane	- 2.867.159	- 2.534.452
Rezultat net din operațiuni financiare	- 37.235	26.297
Alte venituri din exploatare	131.240	295.357
Cheltuieli administrative generale	- 19.841.840	- 16.166.707
Deprecierea imobilizărilor	- 3.233.092	- 2.759.506
Cheltuieli nete cu provizioanele pentru deprecierea valorii activelor financiare	- 797.284	- 831.267
Impozitul pe profit	- 21.086	- 16.500
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>1.136.863</b>	<b>1.114.660</b>

Principalele realizări ale RBL în anul financiar 2010 sunt:

- finalizarea din punct de vedere tehnic și operațional a procesului de fuziune cu HVB Banca pentru Locuințe S.A.;
- implementarea unui nou produs - Tariful B;
- realizarea unui rezultat financiar pozitiv într-un an de conjunctură economică nefavorabilă.

Raiffeisen Banca pentru Locuințe își propune extinderea activității prin atragerea de noi clienți, îmbunătățirea comportamentului de economisire al clienților actuali, dezvoltarea activității de creditare, precum și creșterea eficienței și controlul costurilor urmărind creșterea rezultatelor pentru anul 2011.



# 4



Managementul riscului

Control intern

Activitatea de economisire

Activitatea de creditare

Departament Management și Dezvoltare Produse

Direcția Distribuție și Suport Vânzări

Raportul auditorului independent

## Managementul riscului

### Obiectivele și politicile Raiffeisen Banca pentru Locuințe cu privire la administrarea riscurilor

Directoratul este responsabil cu implementarea și monitorizarea cadrului de gestionare a riscurilor. În acest scop, acesta a înființat Comitetul de Administrare a Activelor și Pasivelor (ALCO), Comitetul de Credite (CC) și Comitetul de Administrare a Riscurilor (CR), care raportează Directoratului și sunt responsabile pentru dezvoltarea politicilor, a procedurilor și proceselor de administrare a riscurilor semnificative la care este expusă Raiffeisen Banca pentru Locuințe.

Funcțiile și responsabilitățile de administrare a riscurilor sunt independente de ariile din bancă ce generează expunerea de risc. Din punct de vedere al liniei de raportare acestea sunt stabilite atât direct către Președintele RBL (Departamentul Organizare și Risk Management – care are responsabilitatea asigurării managementului tuturor riscurilor la care este expusă RBL, mai puțin riscul juridic și de conformitate aflate sub monitorizarea Departamentului Juridic și Conformitate).

Riscurile sunt monitorizate și prin intermediul unor structuri responsabile instituite la nivelul băncii, cum ar fi: Comitetului de Administrare a Activelor și Pasivelor (ALCO), Comitetul de Credit și Comitetul de Administrare a Riscurilor, care raportează conducerii.

Cele mai importante riscuri financiare la care a fost expusă banca în 2010 sunt riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul operațional, riscul de conformitate, riscul reputațional, riscul de piață și riscul de rata a dobânzii din activități în afara portofoliului de tranzacționare. De asemenea, RBL monitorizează și administrează și riscul asociat activităților externalizate.

Banca a adoptat reglementari interne pentru administrarea riscurilor semnificative asigurând astfel încadrarea în profilul de risc asumat.

Pentru identificarea și evaluarea riscurilor semnificative sunt avuți în vedere atât factorii interni (ex. complexitatea structurii organizatorice, natura activităților desfășurate, calitatea personalului și fluctuația acestuia), cât și factorii externi (ex. condiții economice, schimbări legislative sau legate de mediul concurențial în sectorul bancar, progrese tehnologice).

Procesul de evaluare a riscurilor include identificarea atât a riscurilor care sunt controlabile de către bancă, cât și a celor necontrolabile. În cazul riscurilor controlabile, banca stabilește dacă își asumă aceste riscuri sau măsura în care dorește să le reducă, prin proceduri de control. În cazul riscurilor necontrolabile, banca decide dacă le acceptă, fără a fi afectați indicatorii de prudență bancară sau dacă elimină ori reduce nivelul activităților afectate de riscurile respective.

Procesul de evaluare a adecvării capitalului la riscuri are loc cel puțin anual, iar rezultatele se aproba de către Directorat, acestea fiind reflectate ulterior în reglementările interne din domeniul riscurilor, inclusiv în planificarea capitalului. Acest proces este divizat în mai multe etape, cum ar fi identificarea riscurilor, evaluarea și măsurarea acestora, agregarea riscurilor (etapă în care se cuantifică și cerința de capital și se compară cu disponibilitățile existente), administrarea, monitorizarea și controlul acestora.

Monitorizarea modului de implementare a strategiei pentru toate tipurile de riscuri semnificative se realizează prin raportări trimestriale ale situației curente ale indicatorilor de risc de credit în comparație cu obiectivele aprobate, prezentate în Comitetul de Administrare a Riscurilor. Rapoartele prezintă, în același timp, restricțiile impuse cât și recomandări privind administrarea riscurilor.

Ținând cont de considerentele mai sus prezentate și în dorința de a proteja interesele acționarilor și clienților săi, Raiffeisen Banca pentru Locuințe (RBL) a hotărât să mențină un profil de risc mediu în activitatea desfășurată (proprie și/sau externalizată). În acest sens, RBL adoptă o poziție prudentă față de expunerea la risc, demonstrată prin modul de reglementare al activității prin obiectivele, politicile sale și prin nivelurile de expunere stabilite față de fiecare risc semnificativ.

## Riscul de credit

Riscul de credit este generat atât de produsele bancare tradiționale (credite), cât și de plasamentele efectuate de Departamentul Trezorerie.

În ceea ce privește activitatea de creditare, obiectivul pe care și-l propune Raiffeisen Banca pentru Locuințe este realizarea unui portofoliu de credite diversificat, care să permită controlul și gestionarea riscurilor asumate.

Managementul riscului de credit este asigurat pe 2 niveluri:

- prin monitorizarea și controlul riscurilor la nivelul fiecărui dosar de credit (analiza clientului și încadrarea acestuia în categoria de bonitate corespunzătoare);
- prin monitorizarea și controlul riscurilor la nivelul întregului portofoliu de expuneri, care se referă la limitarea expunerilor mari, limitarea operațiunilor în condiții de favoare, menținerea indicatorilor generali/specifici de risc de credit la valori prestabilite, limitarea riscului de nerambursare pentru portofoliul de credite, limite impuse la nivel de portofoliu de credite).

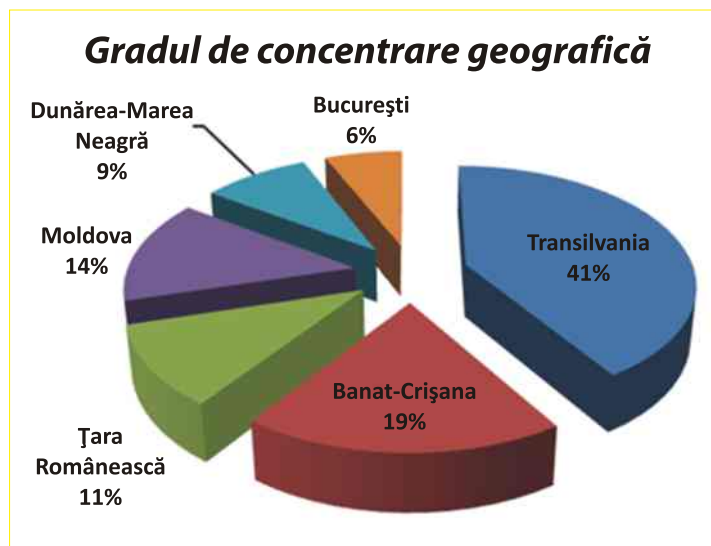
În ceea ce privește activitatea de trezorerie, RBL urmărește obținerea unui risc de neplată minim, prin alegerea cu atenție a contrapartidelor și prin stabilirea de limite de risc de credit.

Suplimentar, în concordanță cu reglementările legale în vigoare și cu condițiile specifice de operare ale unei societăți din domeniul locativ, banca are permisiunea să investească doar în active cu grad scăzut de risc (cărora li se atribuie ponderi, conform Regulamentului 14/2006 privind tratamentul riscului de credit pentru instituțiile de credit și firmele de investiții potrivit abordării standard între 0% și 20%,).

În ceea ce privește riscurile asociate riscului de credit:

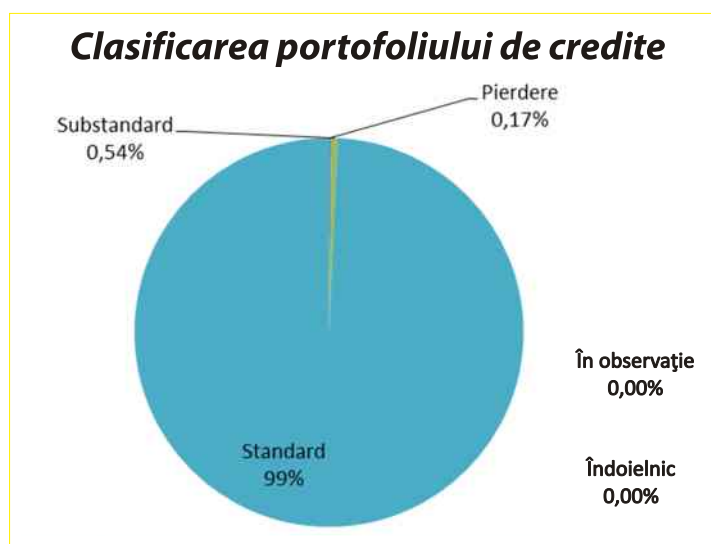
- a) Riscul de țară – considerăm că RBL este expusă într-o mică măsură la acest risc. Banca nu este angajată în activități transfrontaliere.
- b) Riscul de concentrare - este administrat prin definirea limitelor de expunere referitoare la zone geografice, volume (limite privind expunerile mari) sau limitarea operațiunilor în condiții de favoare sau a celor cu persoane aflate în relații speciale cu banca. Având în vedere profilul de risc asumat de bancă, precum și caracterul de bancă de nișă, RBL nu consideră delimitări legate de tipul de rezidentă, forma de proprietate, sectorul economic de activitate al angajatorului.

În ceea ce privește concentrarea pe regiuni geografice, situația creditelor la sfârșitul anului 2010 este următoarea:



c) Riscul rezidual – în vederea minimizării impactului tehnicilor proprii de diminuare a riscului de credit, banca utilizează valorile juste ale garanțiilor reale și coeficienți de ajustare a garanțiilor corespunzător riscului de depreciere a valorii acestora, stabilite prin proceduri și norme specifice la nivelul băncii.

Raiffeisen Banca pentru Locuine menține un profil de risc de credit mediu scăzut, justificat de performanța foarte bună a portofoliului de credite persoane fizice, cât și de riscul de credit scăzut generat de activitatea de trezorerie.



Administrarea riscului de credit este formalizată prin strategia și politica băncii privind riscul de credit, prin norme și proceduri specifice, care sunt revizuite și aprobate periodic de conducerea RBL, pentru a reflecta schimbările contextului economic în care banca își desfășoară activitatea.



## **Expunerea RBL la riscul de credit și la riscul de diminuare a valorii creanței**

### **Definiții**

Elemente restante – expunerile bilanțiere care înregistrează restanțe de mai mult de 90 de zile.  
Elemente depreciate – active financiare sau grup de active financiare a căror situație nu poate fi considerată normală în sensul că sunt depreciate (la nivel individual sau la nivel de portofoliu pentru activele cu caracteristici similare).

### **Descrierea abordărilor și metodelor aplicate pentru determinarea ajustărilor de valoare și a provizioanelor**

Ajustările de valoare (provizioanele) pentru creditele acordate se determină în conformitate cu Regulamentul BNR nr. 3/2009 privind clasificarea creditelor și plasamentelor, precum și constituirea, regularizarea și utilizarea provizioanelor specifice riscului de credit.

Creditele sunt clasificate în funcție de:

- serviciul datoriei (numărul de zile de restanță);
- performanța financiară (un sistem intern care exprimă bonitatea clientului);
- inițierea procedurilor judiciare.

Categoriile de clasificare sunt:

- standard;
- în observație;
- substandard;
- îndoielnic;
- pierdere.

Fiecărei categorii de provizionare îi corespunde un anumit coeficient de provizionare (0; 0,05; 0,2; 0,5; 1).

Acest coeficient se aplică bazei de calcul pentru provizioane și este calculată astfel:

- prin deducerea din expunerea băncii față de debitor a garanțiilor acceptate, pentru credite/plasamente clasificate în categoria "standard", "în observație", "substandard", "îndoielnic" și "pierdere", în situația în care nu s-au inițiat proceduri judiciare și în situația în care toate sumele respectivului credit înregistrează un serviciu al datoriei de cel mult 90 de zile; (în conformitate cu Reg. 3/2009 cu modificările și completările ulterioare).
- prin deducerea din expunere reprezentând principalul garanțiilor aferente ajustate în conformitate cu prevederile Reg. BNR 3/2009, pentru creditele/plasamentele clasificate în categoria "pierdere", în situația în care s-au inițiat proceduri judiciare sau în situația în care cel puțin una dintre sumele respectivului credit înregistrează un serviciu al datoriei mai mare de 90 de zile. Garanțiile aferente expunerilor reprezentând principalul, se ajustează cu un coeficient de 0,25.

Garanțiile aferente expunerilor reprezentând dobânzi curente/restante, atașate creditelor/plasamentelor menționate la prezentul paragraf, nu se iau în considerare, coeficientul care se aplică sumelor aferente respectivelor garanții având valoarea zero.

Valoarea garanțiilor luate în calcul este valoarea justă, de tranzacționare pe piață/ valoarea de piață stabilită de un evaluator autorizat, ajustată cu un coeficient specific.

Mai jos regăsiți situația expunerilor restante precum și a sumelor reprezentând ajustările de valoare și provizioane, defalcate pe fiecare zonă geografică la 31 decembrie 2011.

Zona geografica	Substandard				Pierderi			
	Expuneri restante	Procent Expuneri	Ajustari de valoare si provizioane	Procent Provizioane	Expuneri restante	Procent Expuneri	Ajustari de valoare si provizioane	Procent Provizioane
Banat-Crisana	32.973	13%	6.595	20%	61.996	77%	22.862	55%
Tara Romaneasca	73.602	29%	8.619	26%	11.995	15%	11.995	29%
Moldova	37.572	15%	2.989	9%	3.128	4%	3.128	8%
Dunarea-Marea Neagra	33.331	13%	1.481	4%	-	0%	-	0%
Transilvania	77.994	31%	13.503	41%	3.321	4%	3.321	8%
<b>Total</b>	<b>255.472</b>	<b>100%</b>	<b>33.186</b>	<b>100%</b>	<b>80.439</b>	<b>100%</b>	<b>41.306</b>	<b>100%</b>

## Tehnici de diminuare a riscului de credit

**Politici și procese aferente compensării bilanțiere și compensării elementelor din afara bilanțului**  
RBL nu utilizează compensarea bilanțieră și compensarea elementelor din afara bilanțului în cadrul tehnicilor de diminuare a riscului de credit.

### Politicele și procesele în materie de evaluare și administrare a garanțiilor reale

Evaluarea și administrarea garanțiilor acceptate de bancă, pentru garantarea creditelor, sunt reglementate în reglementările interne.

Valoarea garanțiilor reale se stabilește pe baza unui raport de evaluare. Banca acceptă doar rapoarte de evaluare întocmite de evaluatori atestați ANEVAR. Activitatea de evaluare/monitorizare a garanțiilor pentru creditarea persoanelor fizice este, în RBL, o activitate externalizată. Monitorizarea activității societăților prestatoare de servicii intră în responsabilitatea departamentelor specializate din cadrul structurii organizatorice a RBL, constituite într-o comisie de verificare, la nivelul Departamentului Juridic și Conformitate, Organizare și Risk Management și la nivelul Direcției Creditare.

Valoarea justă a garanțiilor reale se determină în baza unei metodologii interne. Asigurarea garanțiilor reale imobiliare este obligatorie, iar polițele de asigurare trebuie cesionate în favoarea RBL.

În vederea monitorizării continue a eficacității elementelor de acoperire și de diminuare a riscurilor, valoarea proprietăților imobiliare se monitorizează frecvent, cel puțin o dată pe an, pentru o proprietate imobiliară comercială și cel puțin o dată la trei ani pentru o proprietate imobiliară locativă.

### Descrierea principalelor tipuri de garanții reale acceptate de RBL

Principalele tipuri de garanții reale acceptate de RBL sunt:

- ipoteca - pot face obiectul ipotecii: terenurile, intravilane, libere de construcții, dezvoltate sau nedezvoltate; construcțiile, inclusiv terenurile aferente, finalizate sau nefinalizate;
- gajul asupra unui depozit colateral.

### Concentrările de risc de piață sau de risc de credit în cadrul operațiunilor de diminuare a riscului

Nu există concentrare de risc de piață sau de risc de credit în cadrul operațiunilor de diminuare a riscului aplicate de RBL.

### Expunerea totală acoperită prin garanții personale sau prin instrumente financiare derivate a riscului de credit

Chiar dacă RBL are ca și politică acceptarea de garanții personale (fidejusiunea, asigurarea de risc de neplată și asigurarea de viață), aceasta nu le utilizează în cadrul tehnicilor de diminuare a riscului de credit. De asemenea, banca nu utilizează instrumente derivate pentru diminuarea riscului de credit.

## **Riscul de lichiditate**

Strategiile și politica băncii în ceea ce privește administrarea riscului de lichiditate, aprobate de Directorat, prevăd:

- cadrul de gestionare a riscului de lichiditate, care comportă trei aspecte: evaluarea și administrarea cerințelor de finanțare netă, accesul la piață și planificarea de contingență (de rezervă);
- managementul lichidității băncii pe termen scurt (inclusiv intraday), mediu și lung, cu respectarea prevederilor reglementărilor Băncii Naționale a României în domeniu.

Administrarea riscului de lichiditate este realizată prin intermediul unui set de indicatori de lichiditate (indicatori generali; indicatori de avertizare timpurie; indicatori pentru administrarea zilnică a lichidității) care urmăresc stabilirea unei structuri adecvate a bilanțului din punct de vedere al lichidității activelor și exigibilității pasivelor și elementelor extrabilanțiere. Valorile acestor indicatori sunt monitorizate în cadrul ședințelor ALCO. Lichiditatea imediată (operativă) este administrată utilizând proiecții de necesar de lichiditate pe termen foarte scurt.

Obiectivul strategiei privind riscul de lichiditate îl reprezintă conservarea capitalului investit prin menținerea riscului de credit la minimum. În aceste condiții, randamentul investițiilor poate fi optimizat printr-o planificare judicioasă a lichidităților și deciziilor de efectuare a investițiilor.

Departamentul de Trezorerie monitorizează zilnic toate scadențele plasamentelor și, prin coroborarea acestor informații cu plățile zilnice și încasările de la clienți, stabilește lichiditatea necesară pentru ziua respectivă. Banca întreprinde demersurile necesare în vederea menținerii unei dispersii corespunzătoare a bilanțului băncii pe principalele categorii de plasamente.

De asemenea, prin ALCO este asigurată informarea Directoratului și a Comitetului de Administrare a Riscurilor asupra problemelor și evoluțiilor semnificative în gestionarea riscului de lichiditate, care ar putea avea implicații în influențarea profilului de risc al băncii. Tot prin ALCO este determinată, administrată și monitorizată poziția lichidității băncii, pe baza analizei fluxurilor de numerar viitoare, determinate în funcție de evoluțiile viitoare ale elementelor de activ, de pasiv și din afara bilanțului, în conformitate cu politicile și procedurile adecvate, așa cum au fost stabilite de Comitetul de Administrare a Riscurilor.

## **Riscul operațional**

Administrarea riscului operațional este formalizată prin politica băncii privind riscul operațional, prin norme și proceduri specifice, care sunt revizuite și aprobate periodic de conducerea băncii, având ca referință Regulamentul 24/2006 privind determinarea cerințelor minime de capital ale instituțiilor de credit pentru riscul operațional precum și prevederile Regulamentului BNR 18/2009 privind cadrul de administrare a activității instituțiilor de credit, procesul intern de evaluare a adecvării capitalului la riscuri și condițiile de externalizare a activităților acestora.

Obiectivul băncii în ceea ce privește diminuarea acestui tip de risc este de a crea o cultură organizațională de tip „risk awareness”, prin stabilirea clară a rolurilor și responsabilităților.

Strategia băncii în privința administrării riscului operațional vizează următoarele aspecte:

- identificarea și cuantificarea evenimentelor de risc operațional;
- organizarea cadrului necesar colectării și administrării evenimentelor de risc operațional prin definirea clară a rolurilor și responsabilitățile persoanelor implicate în administrarea riscului operațional;
- organizarea unei baze de date istorice în vederea colectării tuturor evenimentelor de risc operațional și a pierderilor aferente.

Funcția de administrare a riscului operațional este într-un proces continuu de îmbunătățire, fiind finalizată la nivelul băncii prima parte a proiectului de analiză a proceselor cheie și de stabilire a unor indicatori de performanță la nivelul acestor procese, cu scopul evidențierii mai rapide și timpurii a posibilelor zone expuse cu precădere la riscurile operaționale.

## **Riscul de piață și riscul de rată a dobânzii pentru activități din afara portofoliului de tranzacționare.**

Principalele componente ale riscului de piață sunt: riscul valutar, riscul de preț, riscul de rată a dobânzii pentru activități care aparțin portofoliului de tranzacționare (trading book).

Strategia băncii în privința riscului de piață și a riscului de rată a dobânzii urmărește realizarea unui portofoliu cu sensibilitate scăzută la variațiile ratei dobânzii și ale cursului valutar în concordanță cu profilul de risc.

Obiectivul strategiei privind riscul de piață și riscul de rată a dobânzii este reprezentat de menținerea profilului de risc sub pragul de la care acesta devine semnificativ, prin următoarele metode:

- stabilirea unei strategii și politici privind investițiile, riscul de piață și riscul de rată a dobânzii;
- stabilirea de limite pentru riscul valutar;
- stabilirea de limite pentru riscul de rată a dobânzii din activități în afara portofoliului de tranzacționare și instituirea de sisteme de risk management care să conducă la o mai bună cunoaștere, apreciere și limitare a acestui risc (raportul privind gap-urile de rata dobânzii, analiza sensibilității la variația ratelor de dobândă, evaluarea modificării valorii economice a băncii).

Banca ia în calcul data estimată de repartizare, întrucât prezintă o imagine actualizată în permanență a situației contractelor de economisire-creditate. Evaluarea modificării valorii economice a băncii se face prin modificarea nivelurilor ratelor de dobândă pentru activitățile din afara portofoliului de tranzacționare și analiza impactului acestor modificări asupra riscului de rată a dobânzii. Scenariul folosit în cadrul Raiffeisen Banca pentru Locuințe presupune o modificare a curbei randamentului cu plus/minus 200 bps.

Riscul valutar este slab prezent în cadrul operațiunilor RBL deoarece acestea sunt derulate în monedă locală (RON). Raiffeisen Banca pentru Locuințe deține valută doar pentru derularea operațiunilor curente de plăți în nume propriu.

Având în vedere că RBL nu deține portofoliu de tranzacționare (deci nu este expusă riscului de rată a dobânzii pentru activități din portofoliul de tranzacționare) și că riscul de preț este generat doar de posibila variație a prețurilor instrumentelor cu venit fix (care sunt în principal o derivație a ratelor dobânzii) deținute în afara portofoliului de tranzacționare, considerăm că banca nu este expusă semnificativ la acest risc.

În ceea ce privește riscul de rată a dobânzii pentru activități din afara portofoliului de tranzacționare, având în vedere că dobânda este fixă, pe întreaga perioadă de desfășurare a contractului de economisire - creditare, atât pentru depozitele atrase, cât și pentru creditele acordate, acest risc poate fi considerat redus.

## **Riscul reputațional**

Administrarea riscului reputațional este formalizată prin politica băncii privind riscul reputațional și prin norme și proceduri specifice.

Administrarea riscului reputațional include următoarele:

- principii și reguli privind comunicarea internă și externă;
- reguli privind administrarea și soluționarea reclamațiilor clienților;
- reguli privind conduita angajaților (codul de conduită);
- reguli privind asigurarea integrității documentelor contabile;
- aspecte privind administrarea riscului reputațional asociat activităților externalizate.

Monitorizarea riscului reputațional se face prin urmărirea unui set de indicatori pentru care au fost stabilite praguri de semnificație.

## **Riscul de conformitate**

Administrarea riscului de conformitate este realizată prin intermediul Departamentului Juridic și Conformitate, care are responsabilitatea de a asista Directoratul în identificarea, evaluarea, monitorizarea și raportarea riscului de conformitate asociat activităților desfășurate de bancă, prin oferirea de consultanță referitoare la conformitatea activității desfășurate cu prevederile cadrului legislativ sau de reglementare, ale normelor și standardelor proprii, precum și ale codurilor de conduită stabilite și prin furnizarea de informații referitoare la evoluțiile în acest domeniu. Monitorizarea riscului de conformitate se face prin urmărirea unui set de indicatori de conformitate.

## **Alte mențiuni referitoare la riscuri**

Având în vedere specificul organizării activității RBL, o atenție deosebită este acordată administrării și controlării riscurilor asociate activităților externalizate. În acest scop, a fost dezvoltată politica băncii privind administrarea riscurilor asociate activităților externalizate, împreună cu norme și proceduri specifice, care prevăd posibilele riscuri generate de aceste activități precum și măsurile întreprinse pentru controlul acestora.

## **Cerințe de capital**

În ceea ce privește metodele aplicate de RBL în vederea evaluării capitalului intern în scopul susținerii activităților curente și viitoare, prin intermediul Comitetului de Administrare a Riscurilor sunt prezentate conducerii băncii rezultatele calculelor derulate în cadrul Departamentului Organizare și Risk Management în ceea ce privește adecvarea capitalului.

## **Cerințe de capital pentru riscul de credit**

În ceea ce privește tratamentul riscului de credit conform cerințelor Acordului de Capital Basel II, începând cu anul 2008, RBL aplică abordarea standard, în conformitate cu prevederile Regulamentului BNR nr. 14/19/2006.

În acest sens și în concordanță cu prevederile Reg. BNR 25/30/2006 privind cerințele de publicare pentru instituțiile de credit și firmele de investiții, în tabelul de mai jos sunt detaliate cerințele de capital la decembrie 2010 pentru riscul de credit (8% din valoarea ponderată la risc a expunerilor pentru fiecare clasă de expunere).

Tipul expunerii (RON)	Expunere initiala, inainte de aplicare factorilor de conversie	Ajustari de valoare si provizioane aferente expunerii initiale	Protecia financiara a creditului (garantia financiara, metoda simpla)	expunere dupa provizioane si inainte de CCF	RW	Active ponderate la risc (RON)	Cerinta de Capital (RON)
Administratii sau banci centrale	225.288.216	0	0	225.288.216	0%	-	-
Institutu	39.949.473	0	0	39.949.473	20%	7.989.895	639.192
Societati*	5.187.644	0	4.403.324	784.320	100%	5.187.644	62.746
Societati* (off balance sheet)	137.681	0	0	137.681	100%	137.681	5.507
Retail	21.325.265	-33.185	1.996.301	25.695.403	75%	15.993.949	1.157.747
Retail (off balance sheet)	0	0	0	0	75%	-	-
Garantate cu proprietati imobiliare	20.475.206	0	0	20.475.206	35%	7.166.322	573.306
Garantate cu proprietati imobiliare (off balance sheet)	0	0	0	0	35%	-	-
Elemente restante retail	33.269	-18.444	14.825	14.825	100%	33.269	1.166
Elemente restante garantate cu proprietati imobiliare	47.170	-22.862	-	24.308	50%	23.585	972
Alte active**	9.955.471	-6.345.371	0	3.602.219	100%	9.955.471	288.178
Alte active	7.881	0	0	7.881	0%	-	-
<b>Total</b>	<b>322.407.276</b>						<b>2.728.834</b>

\* ) clienti PF care depasesc pragul de granularitate de 0,2% impus prin Reg. BNR 14/2006 cu modificarile si completarile ulterioare  
\*\* ) Cheltuieli inregistrate in avans, active fixe, etc

## Cerințe de capital pentru riscul operațional

În ceea ce privește riscul operațional și tratamentul acestuia conform cerințelor Acordului de Capital Basel II, începând cu anul 2008 RBL aplică abordarea de bază.

<b>Total cerințe de capital pentru riscurile operaționale (RON)</b>	<b>3.575.738</b>
---	------------------

## Cerințe de capital pentru riscul valutar

Având în vedere că riscul valutar nu este material, deoarece majoritatea operațiunilor RBL se derulează în moneda locală (RON), în conformitate cu prevederile contractelor de economisire - creditare și că RBL utilizează valută doar pentru operațiunile și activitățile proprii, la 31 decembrie 2010 valoarea poziției totale nete pe valută nu a depășit 2% din totalul fondurilor proprii.

În concluzie, pentru data de 31 decembrie 2010, RBL nu a înregistrat cerințe de capital pentru riscul valutar.

## Control intern

În concordanță cu reglementările normelor Băncii Naționale a României, Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. a proiectat, documentat și implementat un sistem de control intern care să sprijine organizația în punerea în aplicare a politicii sale privind calitatea produselor/proceselor/serviciilor și să asigure realizarea obiectivelor sale strategice.

Sistemul de control intern al Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. ca parte integrantă a sistemului de management al băncii, implică participarea personalului într-un efort susținut și disciplinat de monitorizare a proceselor bancare, prin implementarea reglementărilor interne, urmărirea gradului lor de adecvare, identificarea și menținerea riscurilor semnificative în limitele acceptate și identificarea necesităților de îmbunătățire.

Activitățile de control au fost asociate fiecărui flux procesual, având rolul de a furniza managementului la orice nivel datele necesare monitorizării performanței, identificării gradului de realizare a obiectivelor, analizei cauzelor de neconformitate și adoptării deciziilor celor mai potrivite creșterii eficacității activităților bancare.

Pentru a-și putea realiza cât mai eficient aceste funcții și a răspunde cerințelor strategice ale Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A., sistemul de control intern a aplicat următoarele principii:

- a) stabilirea rolului și responsabilităților structurii de conducere pe linia controlului intern;
- b) identificarea și evaluarea riscurilor semnificative;
- c) stabilirea activităților de control și asigurarea separării responsabilităților, vizând diminuarea sau menținerea riscurilor semnificative în limitele prestabilite și prevenirea conflictelor de interese;
- d) asigurarea unei informări și comunicări adecvate;
- e) monitorizarea și corectarea deficiențelor, în scopul eliminării neconformităților și îmbunătățirii performanței acestora.

Responsabilitățile fiecărei entități structurale a băncii în ceea ce privește controlul intern și monitorizarea riscurilor semnificative, începând de la conducătorii băncii și terminând cu fiecare arie de activitate, sunt stabilite prin reglementări interne și sunt acordate în permanență cu reglementările legale.

În acest sens, pentru implementarea prevederilor Regulamentul Băncii Naționale a României nr. 18/2009 privind cadrul de administrare a activității instituțiilor de credit, procesul intern de evaluare a adecvării capitalului la riscuri și condițiile de externalizare a activităților acestora, regulament ce a avut ca dată de intrare în vigoare 30.06.2010, pe parcursul anului 2010, a continuat reproiectarea proceselor bancare afectate de modificările obiectivelor strategice ale băncii.

În paralel, a fost continuată proiectarea și implementarea sistemului de monitorizare a proceselor de business. Acest demers s-a derulat sub responsabilitatea Echipelor de Control Proces formate din specialiști din cadrul fiecărei entități structurale, coordonate de Compartimentul Organizare și Control Procese.

Analiza impactului performanței proceselor asupra eficienței și eficacității activității RBL și deci asupra realizării obiectivelor sale strategice, a dus la concluzia că cele mai importante procese ce trebuie atent monitorizate și controlate sunt procesele de distribuție (atât a celor derulate prin intermediul colaboratorilor cât și a celor derulate în cadrul Direcției Distribuție și Suport Vânzări), procesele de creditare și cele de economisire.

Pentru aceste procese au fost proiectate sisteme de monitorizare și au fost stabiliți indicatori de performanță cu rolul de a pune în evidență modul de variație a performanței în funcție de variația riscurilor operaționale identificate. RBL a stabilit proceduri de control al acestor procese și de înregistrare a datelor necesare calculării indicatorilor de performanță.

Entitățile structurale responsabile împreună cu Compartimentul Organizare și Control Procese, au colaborat la dezvoltarea aplicațiilor necesare culegerii datelor pe baza cărora se vor calcula valorile indicatorilor și se va monitoriza variația acestora, asigurând în acest fel controlul asupra calității și performanței acestor procese.

Compartimentul Organizare și Control Procese a coordonat și urmărit gradul de implementare și adecvarea a reglementărilor interne. De asemenea, a analizat și raportat trimestrial rezultatele evaluării eficienței sistemului de control intern pentru toate procesele băncii.

Rezultatele analizelor trimestriale pe baza monitorizării indicatorilor de performanță au fost periodic comunicate atât organelor cu funcție de conducere cât și colaboratorilor, în scopul identificării necesarului de îmbunătățire a activității în anumite procese bancare.

Tot în scopul alinierii la prevederile Regulamentul Băncii Naționale a României nr. 18/2009 privind cadrul de administrare a activității instituțiilor de credit, procesul intern de evaluare a adecvării capitalului la riscuri și condițiile de externalizare a activităților acestora, RBL a creat funcția de conformitate ca funcție a sistemului de control intern alături de funcția de administrare a riscurilor și de audit intern. Responsabilitatea exercitării acestei funcții a fost alocată Departamentului Juridic și Conformitate, funcția de administrare a riscurilor fiind asumată de Departamentul Organizare și Risk Management iar cea de audit intern de Departamentul Audit Intern.

Departamentul Audit Intern a verificat, în cadrul planului de audit anual, eficiența și gradul de implementare a sistemului de control intern la nivelul entităților structurale.

Deficiențele constatate în legătură cu sistemul de control intern au fost aduse imediat la cunoștință structurii de conducere responsabile, pentru a se adopta rapid măsuri de remediere corespunzătoare.

Sistemul de management al proceselor de business a reprezentat în același timp premisa monitorizării riscurilor operaționale. Prin acest demers este încurajată îmbunătățirea controlului și diminuarea riscurilor din activitatea băncii.

Prin responsabilizarea și motivarea personalului propriu și a colaboratorilor săi, RBL încearcă să pună în aplicare cele mai potrivite practici de gestionare a proceselor sale. Țintele stabilite pentru indicatorii de performanță ai proceselor arată preocuparea RBL de a se apropia cât mai mult de cerințele clienților.



Toate aceste acțiuni au un singur scop major, acela de a putea controla și ghida calitatea serviciilor și produselor băncii, cu scopul de a satisface cerințele clienților RBL într-o manieră cât mai profitabilă. Implicarea managementului la nivelul cel mai înalt în activitatea de control intern și modul în care au fost sprijinite inițiativele de îmbunătățire în ceea ce privește organizarea sau reorganizarea proceselor ce s-au dovedit inadecvat proiectate, oferă certitudinea că, prin strategia adoptată, RBL dorește să satisfacă cerințele acționarilor săi de a oferi produse și servicii de înaltă calitate.

Controlul intern este parte din cultura organizației RBL, fiecare angajat fiind implicat conștient și responsabil în asigurarea conformității activității cu reglementările băncii și cu dispozițiile legale în vigoare.

Această abordare asigură calitatea proceselor băncii, evită costurile nejustificate și asigură un răspuns rapid la schimbările organizatorice.

## Activitatea de Economisire

Gestionarea portofoliului de clienți ai Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. revine Direcției Economisire, prin intermediul departamentelor componente: Back Office, Plăți și Economisire.

Creșterea numărului clienților prin încheierea de noi contracte de economisire-credite, introducerea noilor produse de economisire-credite aparținând Tarifului B, precum și gestionarea clienților preluați în urma fuziunii cu HVB Banca pentru Locuințe, au reprezentat noi provocări în 2010, pentru atingerea obiectivului de extindere și management eficient al portofoliului de clienți.

Menținerea cadrului legal privind nivelul primei de stat la valoarea de 25% din depunerile efectuate în cursul anului de către un client, în limita a 250 euro pe an, a determinat creșterea numărului de contracte de economisire-credite încheiate precum și cea a depunerilor efectuate de către clienți. Departamentul Plăți a avut un rol semnificativ în ceea ce privește procesarea operațiunilor de depuneri efectuate de clienți în baza contractelor de economisire-credite încheiate.

Majorarea semnificativă a portofoliului de clienți a avut drept consecință creșterea numărului de modificări contractuale, procesate în cursul anului 2010 în cadrul Departamentului Economisire. Un număr de 38.000 de cereri de modificare au fost înregistrate în baza de date de către angajații din cadrul acestui departament.

Anul 2010 a reprezentat un pas înainte în activitatea Raiffeisen Banca pentru Locuințe deoarece a crescut numărul de "repartizări" ale contractelor de economisire-credite. Astfel, în cursul anului 2010 un număr de aproximativ 5.400 de contracte de economisire-credite au finalizat perioada de economisire, îndeplinând condițiile de repartizare. În urma contactării scrise a clienților de către Departamentul Economisire, privind acceptarea repartizării contractelor de economisire-credite, 66,55% dintre clienți au acceptat repartizarea contractelor și au utilizat sumele respective, inclusiv prima de stat, pentru activități în domeniul locativ.

De asemenea, modificarea legislației privind acordarea primei de stat în sensul creșterii perioadei pe care clientul o are la dispoziție pentru a justifica utilizarea în scop locativ a soldului economisit de la un an la doi ani, a reprezentat un avantaj pentru clienții Raiffeisen Banca pentru Locuințe, aceștia având acum la dispoziție un interval de timp mai mare pentru a face investiții în domeniul locativ.

## Activitatea de creditare

În cursul anului 2010, aproximativ 5.400 de contracte de economisire-creditare au finalizat perioada de economisire, îndeplinând condițiile de repartizare. În urma contactării scrise a clienților, privind acceptarea repartizării contractelor de economisire-creditare, 66,55% dintre clienți au acceptat repartizarea contractelor și au utilizat sumele respective, inclusiv prima de stat, pentru activități în domeniul locativ. Repartizarea contractelor de economisire-creditare reprezintă una dintre premisele desfășurării activității de creditare de către RBL.

Anul 2010 a marcat o creștere în activitatea de creditare a băncii, numărul creditelor înregistrate la sfârșitul anului fiind cu 10% mai mare comparativ cu anul 2009. Pe parcursul anului 2010, RBL a acordat credite în valoare de 12,5 milioane lei, preponderente fiind creditele locative, cu o pondere de 74% din totalul creditelor acordate. S-a acordat prioritate creditelor garantate cu ipotecă, acestea reprezentând 64% din volumul creditelor acordate în anul 2010.

Marea proporție a creditelor garantate cu ipotecă (credite de valori mai mari de 30.000 lei) au fost solicitate de clienți care au achiziționat imobile (73% din volumul total de credite cu ipotecă), pe când creditele fără ipotecă au fost solicitate în mare parte pentru modernizarea imobilelor (72% din volumul total de credite fără ipotecă).

La sfârșitul anului 2009, soldul creditelor curente atinge valoarea de 49,9 milioane lei. Cu toate că în anul 2010 s-au acordat credite în valoare de 12,5 milioane lei, soldul creditelor curente la sfârșitul anului 2010 a scăzut la 47 milioane lei. Această scădere a fost influențată de reducerea soldului creditelor intermediare și anticipate, ca urmare a procesului de repartizare a contractelor de economisire-creditare în baza cărora au fost acordate aceste credite (9,3 milioane lei) și de rambursările creditelor locative din portofoliu (6 milioane lei).

Ca urmare a procesului de repartizare, la sfârșitul anului 2010 numărul creditelor locative a crescut, ajungând la 95% din numărul total al creditelor din portofoliu.

Valoarea principalilor indicatori de nerambursare (ponderea soldului creditelor și dobânzilor restante negarantate cu garanții imobiliare cu un serviciu al datoriei mai mare de 180 zile în total sold credite și dobânzi în portofoliu) calculați pe parcursul anului 2010, s-au menținut în limitele stabilite prin reglementările interne ale băncii. Indicele de nerambursare în funcție de profilul de risc - indicator ce cuantifică performanța portofoliului de credite a fost 0 (zero).

Un alt indicator folosit de RBL, este nivelul creditelor restante în funcție de serviciul datoriei și tipul garanției. În luna decembrie, ponderea soldului creditelor și dobânzilor restante garantate cu garanții imobiliare cu un serviciu al datoriei mai mare de 180 zile în total sold credite și dobânzi în portofoliu a atins nivelul de 0,003%, față de limita maximă admisă de 3%.

În cazul creditelor negarantate cu ipotecă, ponderea cea mai mare a fost înregistrată în lunile noiembrie și decembrie, atingând pragul de 0,006% față de limita maximă admisă de 0,15%.

## Departament Management și Dezvoltare Produse

Principalul proiect finalizat în 2010 se referă la lansarea, în iulie, a unui nou tarif prin intermediul căruia se adresează nevoia rapidă de creditare locativă în condițiile unui nivel al dobânzii situat sub orice altă ofertă de creditare în lei existentă pe piață. Pentru facilitarea acomodării forței de vânzare și a clienților cu noile caracteristici ale produsului, RBL a recurs la organizarea unei perioade promoționale în privința nivelului comisionului de deschidere. De asemenea, lansarea acestui nou tarif a fost corelată cu stabilirea unor noi rate obligatorii de economisire pe perioada finanțării anticipate, mai reduse față de cele corespunzătoare tarifului anterior pentru a face astfel mai accesibile creditele anticipate din punctul de vedere al sarcinii financiare generate de acestea debitorilor.

Noile formulare de încheiere a unui contract de economisire-creditare, introduse odată cu noua variantă de tarif, s-au dorit a fi mai simple de înțeles, mai ușor de completat și, în același timp, mai flexibile. Aceasta, prin eliminarea variantelor predefinite de sume de economisit lunar, prin adăugarea opțiunilor specifice contractelor încheiate de HVB BpL și prin crearea unui formular special de trecere de la o variantă a Tarifului A, la o variantă a Tarifului B.

O altă inițiativă finalizată pe parcursul anului este includerea în cadrul fluxului de economisire a unor formulare specifice derulării contractelor încheiate de HVB BpL. Au fost clarificate opțiunile de care dispun respectivii clienți în momentul calificării contractelor lor la repartizare, în cadrul modelelor standard de scrisori adresate tuturor clienților RBL aflați în același stadiu al contractului de economisire-creditare, potențând astfel reactivarea activității lor de economisire-creditare în domeniul locativ.

Tot în 2010, au fost lansate colaborări între RBL și parteneri atât din sectorul bancar cât și din cel comercial, atât pe partea de vânzare contracte noi cât și pentru a doua componentă a produsului, partea de creditare. Aceste inițiativă vor continua și în 2011, RBL mizând mai ales pe atragerea de noi parteneri.

Întrucât este responsabilitatea permanentă a Departamentului Management și Dezvoltare Produse, și în 2010 au avut loc alinieri la piață ale prețurilor pe partea de creditare, care au fost comunicate prin intermediul promoțiilor speciale de preț. Din aceeași categorie face parte și stabilirea unui nivel special al ratei dobânzii percepute pentru creditele anticipate acordate de către Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. cu destinația de achiziție locuințe ANL. În funcție de evoluția pieței în 2011, vor avea loc ajustări de preț respectând prevederile legale în vigoare, astfel încât să putem menține competitivitatea dar și profitabilitatea produselor RBL.

Identificarea de noi piețe și segmente de clienți, de această dată prin colaborarea cu autorități locale și centrale prin intermediul Asociația Băncilor pentru Domeniul Locativ din România și a unor comisii speciale de lucru privind diverse programe guvernamentale, continuă să rămână una dintre principalele inițiativă avute în vedere pentru 2011.

## Directia Distribuție

În anul 2010 rezultatele de vânzări ale RBL au fost obținute prin contribuția celor trei canale de distribuție active în cursul anului 2010, după cum urmează:

<b>Sistemul de Distribuție prin Raiffeisen Bank S.A.</b>	<b>75%</b>
<b>Consultanță Financiară Germană S.R.L.</b>	<b>23%</b>
<b>Alte Canale de Distribuție</b>	<b>2%</b>

În anul 2010, distribuția produsului de economisire-creditare prin intermediul Raiffeisen Bank S.A. a continuat, păstrând nivelul calitativ ridicat al vânzărilor și reușind, chiar într-un an cu reale dificultăți economice, o sumă medie contractată pe produsele de economisire-creditare RBL aproximativ egală cu cea reușită în anul 2009. Acțiunile de training și motivare, orientate către repoziționarea produsului ca modalitate de economisire și recâștigarea forței de vânzări, au determinat ca produsul de economisire-creditare să fie vândut în toate unitățile Raiffeisen Bank.

Intermedierea produsului de economisire-creditare prin societatea Consultanță Financiară Germană S.R.L., cu o sumă medie contractată de aproximativ 19.500 lei pe contract, a adus o contribuție semnificativă de 38% din valoarea sumei totale contractate atinsă de RBL în anul 2010.

Economisirea regulată pe contractele de economisire-creditare în scop locativ a fost încurajată și în 2010, prin includerea beneficiilor sale în discursul de vânzare. Ponderea contractelor încheiate cu instrumente de debitare directă a conturilor curente atașate, a ajuns astfel la 60% din totalul contractelor încheiate în anul 2010.

Experiența acumulată de către canalele de distribuție ale RBL în vânzarea produsului, au contribuit masiv la asimilierea completă și fără impact negativ în nivelul calitativ al vânzărilor, a modificărilor intervenite în caracteristicile produsului în cursul anului 2010.

În ciuda dificultăților economice ale anului 2010, preocuparea constantă pentru menținerea activității de creditare la un nivel corespunzător, a dus la acordare, până la finalul anului 2010 a unui număr de 387 de credite cu o valoare totală de aproximativ 12.500.000 lei, prin intermediul celor două canale principale. Eforturile de promovare constantă a produselor de creditare RBL a dus, în 2010, la creșterea numărului de agenți, care au intermediat credite RBL, cu 30% față de numărul înregistrat în 2009.

Pentru anul 2011, RBL își propune dezvoltarea activității cu cei doi principali parteneri: Raiffeisen Bank și Consultanță Financiară Germană și creșterea vânzărilor de contracte de economisire-credite cu aproximativ 40% față de anul 2010.

Vor fi umărite și promovate cu atenție beneficiile aduse de produsul de economisire-credite în asigurarea viitorului locativ al familiei (renovare, îmbunătățire confort termic, avans sau achiziție locuință, etc.) precum și în economisirea regulată pe contractele de economisire-credite în scop locativ. Promovarea și în cursul anului 2011, similar anului 2010, a acestor beneficii în discursul de vânzare și asigurarea unor instrumente tehnice care să simplifice foarte mult acțiunile ce ar trebui realizate de către clienți, vor fi principalele mijloace de diferențiere ale produsului de economisire-credite RBL față de celelalte produse financiare din piața bancară.

Creșterea vânzărilor de credite este un alt obiectiv urmărit de RBL, în anul 2011, dorindu-se o creștere cu aproximativ 32% față de anul 2010. Si pentru anul 2011, acordarea de credite va urmări în principal acoperirea nevoilor de renovare și îmbunătățirea confortului termic, atât de către proprietarii de apartamente, membri ai unei asociații de locatari cât și de către proprietarii de case individuale. Prin acțiuni concrete, RBL își propune să înceapă să acorde în anul 2011, credite către membrii unor asociații de locatari în vederea dezvoltării confortului termic al imobilului în care locuiesc. Prin aceste acțiuni ne propunem să continuăm dezvoltarea rolului pe care o bancă de economisire-credite în scop locativ trebuie să și-l asume în îmbunătățirea și dezvoltarea spațiului locativ din România.

Păstrarea și pentru anul financiar 2011 a primei de stat acordate pentru sumele economisite anual de clienții băncilor pentru locuințe la nivelul de 25% (max. 250 euro echivalent în lei) asigură premisele pentru o dezvoltare susținută în viitor a pieței de economisire și credite în sistem colectiv pentru domeniul locativ.

# Raportul auditorului independent

## Către Acționari Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A.

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. („bancă”), care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2010, situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

### *Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare*

2. Conducerea băncii este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare.

### *Responsabilitatea auditorului*

3. Responsabilitatea noastră este ca, pe baza auditului efectuat, să exprimăm o opinie asupra situațiilor financiare anexate. Noi am efectuat auditul în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din România. Aceste standarde cer ca noi să respectăm cerințele etice relevante, să planificăm și să efectuăm auditul în vederea obținerii unei asigurări rezonabile ca situațiile financiare nu cuprind denaturări semnificative.

4. Un audit constă în efectuarea de proceduri pentru obținerea probelor de audit cu privire la sumele și informațiile prezentate în situațiile financiare. Procedurile selectate depind de raționamentul profesional al auditorului, incluzând evaluarea riscurilor de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate de fraudă sau eroare. În evaluarea acestor riscuri, auditorul ia în considerare controlul intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare pentru a stabili procedurile de audit relevante în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficienței controlului intern. Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile elaborate de către conducere, precum și evaluarea prezentării situațiilor financiare luate în ansamblul lor.

5. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

### *Opinia*

6. În opinia noastră, situațiile financiare redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a băncii la data de 31 decembrie 2010, precum și a rezultatului operațiunilor sale și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

### *Alte aspecte*

7. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor băncii, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor băncii acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de bancă și de acționarii acesteia în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situațiilor financiare sau pentru opinia formată.

Pentru și în numele KPMG Audit SRL:

#### **Furtună Cezar-Gabriel**

înregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din România cu numărul 1526/20.11.2003

#### **KPMG Audit SRL**

înregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din România cu numărul 9/2001

București, 12 aprilie 2011.









**Raiffeisen  
Banca pentru Locuințe**

Cine pune deoparte are parte.

**Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A.**  
Societate administrată în sistem dualist.

Bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, spațiu 20A, tronson 2, etaj 1 bis  
sector 2, București, cod poștal 020337, O.P. 30 C.P. 22

☎ 021 2333 000    [info@railoc.ro](mailto:info@railoc.ro)    [www.rbl.ro](http://www.rbl.ro)