



Raiffeisen
Banca pentru Locuințe

Raport Anual 2013



Cuprins

Capitolul 1

Prezentare Raiffeisen Banca pentru Locuințe.....	3
Directoratul	4
Accionariatul.....	5
Consiliul de Supraveghere.....	7
Organizarea funcțiilor sistemului de control intern	7

Capitolul 2

Evoluții macroeconomice.....	10
Activitatea Băncii.....	12
Managementul riscului.....	16
Analiza principalilor indicatori financiari.....	31
Resurse Umane.....	35



Capitolul 1

1. Prezentare Raiffeisen banca pentru Locuințe



Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. (RBL), societate administrată în sistem dualist, cu sediul social în Calea Floreasca nr. 246 D, etaj 6, Zona A, sector 1, București, România, a fost înființată în cursul anului 2004 ca societate pe acțiuni și își desfășoară activitatea în conformitate

cu Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată și cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu autorizația emisă de Banca Națională a României (BNR), Banca efectuează operațiuni bancare și financiare în cont propriu și/sau în contul clienților, persoane fizice sau juridice, acestea constând în principal în economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, respectiv acceptarea de depozite de la clienți și acordarea acestora de credite cu dobândă fixă, din sumele acumulate, pentru activități în domeniul locativ, finanțarea intermediară și anticipată în baza contractelor de economisire-creditare.



2. Directoratul

În cursul anului 2013, Directoratul Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. a avut următoarea componență:

- Dna. Aurelia CIONGA – Președinte (începând cu data de 10.09.2012 – anterior Vicepreședinte)
- Dl. Stelian STÂNGĂ – Vicepreședinte (începând cu data de 04.10.2012)



Aurelia Cionga, Președinte

Aurelia Cionga a fost, din 2001, Secretarul General al Raiffeisen Bank, coordonând relația cu investitorii și autoritățile de reglementare precum și portofoliul de investiții al băncii în alte companii. Anterior colaborării cu Raiffeisen Bank, a fost Cercetator 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. Din 2009 s-a alăturat echipei Raiffeisen Banca pentru Locuințe ca Vicepreședinte Operațiuni. A coordonat

achiziția HVB Banca pentru Locuințe de către Raiffeisen Banca pentru Locuințe, fuziunea acestora și ulterior integrarea lor operațională. Începând cu anul 2012, a preluat funcția de Președinte a băncii.



Stelian Stângă, Vicepreședinte

Stelian Stângă a fost Director al Direcției Strategie din 1997 în cadrul Băncii Agricole, ca mai apoi să își continue cariera la Raiffeisen Bank. Începând cu anul 2001, a coordonat pe rând Direcția Management & Dezvoltare Produse, Direcția Proiecte Speciale de Retail, cea de Bancassurance și Direcția Dezvoltare Business.

În octombrie 2012 s-a alăturat echipei Raiffeisen Banca pentru Locuințe în calitate de Vicepreședinte.



3. Acționariatul

Capitalul social al Băncii este în valoare totală de 131.074.560 lei și este divizat în 136.536 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 960 lei fiecare. Capitalul social este subscris de acționari și integral vărsat, după cum urmează:

- **Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. Austria**, a subscris un număr de 45.536 acțiuni nominative având o valoare totală de 43.714.560 lei, reprezentând 33,35% din capitalul social total;
- **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG Germania**, a subscris un număr de 45.500 acțiuni nominative având o valoare totală de 43.680.000 lei, reprezentând 33,325% din capitalul social total;
- **Raiffeisen Bank S.A. România**, a subscris un număr de 45.500 acțiuni nominative având o valoare totală de 43.680.000 lei, reprezentând 33,325% din capitalul social total.

Raiffeisen Bausparkasse Austria



Raiffeisen Bausparkasse a înregistrat și în anul 2013 o evoluție foarte bună datorată, în special, activităților de finanțare 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 2013: 306.000. Această situație a făcut ca nivelul depunerilor în conturile de economisire să depășească valoarea de 6 miliarde euro.

În calitatea ei de instituție special creată pentru finanțarea construcțiilor de locuințe, Raiffeisen Bausparkasse a acordat în 2013 credite în valoare de peste 782 milioane euro.

Raiffeisen Bausparkasse Austria are în momentul de față circa 1,8 milioane clienți.



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. În prezent, deține participații la bănci de locuințe din Slovacia, Cehia, Croația și România.

Raiffeisen Bank România



Raiffeisen Bank este o bancă universală de top, 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 (528 în întreaga țară, la finalul anului 2013), rețele de ATM și EPOS, phone-banking (Raiffeisen Direct), mobile banking (myBanking) și internet banking (Raiffeisen Online).

La finalul anului 2013, Raiffeisen Bank deservea aproximativ 2 milioane de clienți persoane fizice, 100.000 IMM-uri și peste 7.500 corporații mari și medii. Profitul net realizat de banca a fost de 104 milioane euro, iar valoarea totală a activelor a ajuns la 5,92 miliarde de euro, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2012. Volumul de credite acordate clienților a crescut ușor față de 2012, până la 3,5 miliarde de euro.

Bausparkasse Schwäbisch Hall Germania



Bausparkasse Schwäbisch Hall este grupul financiar cu cea mai mare bancă pentru locuințe din Germania ce deține o cotă de piață de peste 30%.

În anul 2013, au fost încheiate peste 1 milion de contracte noi, ajungând la un număr total de peste 7 milioane de contracte de economisire-creditare. Valoarea totală a depozitelor a ajuns la o valoare spectaculoasă de aproximativ 36 miliarde euro.

În 2013, Bausparkasse Schwäbisch Hall a atins un nivel record pe segmentul de finanțare, acordând credite în valoare de peste 12,7 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.

4. Consiliul de Supraveghere

În cursul anului 2013, Consiliul de Supraveghere al Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. a avut următoarea componență:

- Dl. Vladimir Nikolov KALINOV – Președinte
- Dl. Johann ERTL – Membru
- Dl. Christian Horace OESTREICH – Membru
- Dl. Viorel LEFTER – Membru independent

5. Organizarea funcțiilor sistemului de control intern

În cadrul băncii, controlul intern este un proces ce se bazează pe o structură organizatorică ce presupune separarea adecvată a atribuțiilor în scopul prevenirii conflictelor de interese și se desfășoară prin intermediul a trei funcții: administrarea riscurilor, conformitatea și auditul intern.

Cele 3 funcții de control intern sunt independente, coordonatorii acestora raportând atât către Directorat, cât și către Comitetul de Audit.

A. Administrarea riscurilor

Responsabilitățile legate de administrarea riscurilor sunt stabilite în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Băncii. În conformitate cu acesta, Departamentul Risk Management și Organizare are misiunea de a identifica, administra și controla riscurile care afectează activitatea Băncii, împreună cu Departamentul Juridic și Conformitate.

Funcția de administrare a riscurilor include funcția de control al riscurilor, care are rolul de a asigura conformitatea cu politicile în domeniul riscurilor.

Totodată, Directoratul a înființat Comitetul de Administrare a Riscurilor, cu rol de a supraveghea implementarea și respectarea principiilor de gestionare prudențială a riscurilor semnificative în Bancă.



B. Funcția de conformitate

Are rolul de a asista organele cu funcție de conducere pentru identificarea, evaluarea, monitorizarea și raportarea riscului de conformitate asociat activităților desfășurate de Bancă.

Asistența acordată de funcția de conformitate constă în special în oferirea de consultanță referitoare la asigurarea conformării activității Băncii cu prevederile cadrului de reglementare, ale normelor și standardelor proprii, precum și ale codurilor de conduită stabilite de piețe sau industrie și prin furnizarea de informații legate de evoluțiile în acest domeniu.

În cadrul Raiffeisen Banca pentru Locuințe, riscul de conformitate este monitorizat și controlat de personalul Departamentului Juridic și Conformitate.

C. Auditul intern

Funcția de audit intern din cadrul Băncii este independentă, permanentă și eficace, având următoarele obiective: asigurarea că politicile și procesele Băncii sunt respectate în cadrul tuturor activităților și structurilor, și revizuirea politicilor, proceselor și mecanismelor de control, astfel încât acestea să rămână suficiente și adecvate activităților desfășurate.

Codul Etic al auditorului intern din cadrul Băncii guvernează activitatea auditorului intern cu scopul de a promova cultura care are la bază etica în profesia de audit intern.

Pe baza metodologiei de identificare a riscurilor semnificative specifice Băncii, funcția de audit intern elaborează un plan strategic de audit pentru o perioadă de 3 ani, respectiv un plan anual de audit și își alocă resursele în mod corespunzător.

Coordonatorul activității de audit intern este secretarul Comitetului de Audit.



Capitolul 2

Anul 2013 a fost un an important pentru RBL, fiind al cincilea an consecutiv în care banca a înregistrat profit, în creștere față de anul anterior. Acest rezultat pozitiv s-a datorat în principal creșterii calității economisirii, creșterii portofoliului de credite acordate, a numărului de clienți noi care au aderat la sistemul de economisire-creditare prin RBL, precum și politicii de optimizare a costurilor administrative.

În anul 2013, nivelul primei de stat acordate pentru sumele economisite anual de clienții băncilor pentru locuințe s-a menținut la nivelul de 25% (max. 250 euro echivalent în lei). În anul 2014, strategia RBL are doi piloni: dezvoltarea sustenabilă a bazei de clienți și creșterea profitului băncii, punând accentul pe calitatea economisirii și pe dezvoltarea activității de creditare în contextul unui mediu economic și financiar complex. În plus, se urmărește creșterea gradului de penetrare a produsului de economisire-creditare în România și informarea populației în direcția planificării pe termen lung a situației locative și a finanțării lucrărilor aferente.

Raiffeisen Banca pentru Locuințe oferă produse destinate îmbunătățirii domeniului 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 economisesc o perioadă de timp, urmând ca, ulterior, să poată beneficia de un Credit Locativ cu dobândă fixă de 4,5% pe an sau 6%, în funcție de produsul ales.

În perioada de economisire, clienții primesc la economiile realizate într-un an, prima de stat de 25%, în limita a 250 euro pe an și dobânda oferită de bancă.

Comisioanele practicate de RBL sunt transparente: comision deschidere contract de economisire-creditare: 1,2%; comision de administrare anual: 36 lei; comision fix de analiză dosar Credit Locativ (indiferent de valoarea creditului): 400 lei, perceput o singură dată; comision rambursare anticipată: ZERO (0).

În plus, pentru cei ce doresc 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 5,5% pe an, pentru creditele garantate cu ipoteca, iar după maxim 60 luni, împrumutul se transformă într-un credit cu dobândă de doar 4,5% pe an, fixă pe toată perioada rămasă a creditului. Creditul fără Avans, se acordă persoanelor care au nevoie de finanțări imediate. Dobânda este de 6,9% pe an la lei, pentru creditul garantat cu ipotecă. După maxim 60 luni,

împrumutul se transformă într-un credit cu dobânda de 4,5% pe an, fixă pe toată perioada de rambursare.

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

Produsele oferite de RBL sunt distribuite în prezent prin agențiile Raiffeisen Bank și prin parteneri de afaceri.

1. Evoluții macroeconomice¹



Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2013 a fost de 631.130,1 milioane lei prețuri curente, în creștere – în termeni reali – cu 3,5% față de anul 2012.

Cele mai importante contribuții la creșterea PIB în anul 2013, comparativ cu anul 2012, le-au avut industria (+2,3%), cu o pondere de 30,0% la formarea PIB și al cărei

volum de activitate s-a majorat cu 8,1%, și agricultura, silvicultura și pescuitul (+1,1%), cu o pondere mai redusă la formarea PIB (5,6%) și al căror volum de activitate s-a majorat cu 23,4%.

Contribuții pozitive la creșterea PIB au mai avut informațiile și comunicațiile, tranzacțiile imobiliare și activitățile profesionale, științifice și tehnice; activitățile de servicii administrative și activitățile de servicii suport.

Contribuții negative la creșterea PIB au avut următoarele ramuri: construcțiile, comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante și intermedierea financiară și asigurările.

Din punctul de vedere al utilizării PIB, în anul 2013, comparativ cu anul 2012, creșterea s-a datorat, în principal:

- exportului net (cu o contribuție de +4,1%), consecință a creșterii cu 12,8% a exporturilor de bunuri și servicii corelată cu o majorare semnificativ mai redusă a volumului importurilor de bunuri și servicii cu 2,3%;

¹ Sursa: Institutul Național de Statistică și Banca Națională a României



- cheltuielii pentru consum final al gospodăriilor populației (+0,9%), cu o pondere de 60,9% în PIB, al cărei volum s-a majorat cu 1,4%.

Contribuții negative au înregistrat formarea brută de capital fix (-1,5%), cu o pondere de 22,9% în PIB și al cărei volum s-a redus cu 5,7%, și cheltuiala pentru consumul final al administrațiilor publice (-0,6%), cu o pondere de 14,9% în PIB și al cărei volum s-a redus cu 4,1%.

Evoluția inflației și cauzele acesteia

La sfârșitul trimestrului IV 2013, rata anuală a inflației IPC a atins un minim istoric (1,55 la sută), coborând până la limita inferioară a intervalului de variație de ± 1 punct procentual al țintei de 2,5 la sută. În contextul persistenței deficitului de cerere, al absenței presiunilor din partea prețurilor materiilor prime agricole și energetice, al unui curs de schimb relativ stabil, precum și al ancorării anticipațiilor inflaționiste, variația medie lunară a inflației IPC a consemnat cea mai scăzută valoare aferentă trimestrului IV din ultimii 24 de ani. În sens dezinflaționist a acționat, de asemenea, efectul de bază asociat majorării tarifului energiei electrice și, respectiv, producției agricole deficitare din anul 2012. Acest din urmă factor, alături de obținerea unei recolte peste medie și de reducerea cotei TVA la unele produse de panificație începând cu 1 septembrie 2013, a determinat intrarea inflației de bază anuale CORE2 ajustat în teritoriu negativ (-0,14 la sută la finele perioadei).

Cea mai însemnată contribuție la dezinflația IPC din trimestrul analizat a revenit grupei prețurilor administrate, a cărei rată anuală de creștere s-a diminuat cu 2,5 puncte procentuale, până la 6,4 la sută. Explicația rezidă în disiparea efectului statistic generat de ajustarea semnificativă a tarifului energiei electrice în luna decembrie 2012, ca urmare a evidențierii distincte în factura consumatorilor casnici a valorii certificatelor verzi și, în mai mică măsură, în magnitudinea redusă a ajustărilor din perioada curentă.

Așteptările agenților economici privind inflația indică în general o stabilizare a prețurilor în perioada următoare (companii din industrie, construcții, servicii, consumatori, analiști bancari), cu excepția operatorilor din comerț, ale căror așteptări s-au deteriorat spre finele trimestrului IV 2013. Din punct de vedere cantitativ, se evidențiază menținerea, pe tot parcursul anului 2013, a anticipațiilor formulate de analiștii bancari în linie cu ținta de inflație stabilită de banca centrală.



2. Activitatea Băncii

La sfârșitul anului 2013, peste 195.000 de contracte de economisire-creditare erau înregistrate la Raiffeisen Banca pentru Locuințe. În ceea ce privește depozitele efectuate de către clienții RBL, acestea au fost cu 24% mai mari față de nivelul anului 2012, soldul total aferent acestor contracte atingând, la sfârșitul anului, cifra de 325 milioane lei.

La 31.12.2013, nivelul total al sumelor contractate de către clienții RBL s-a situat la cifra de 2,8 miliarde lei, în creștere cu aproximativ 9% față de 2012. Suma de 2,8 miliarde lei reprezintă valoarea potențialului de investiții în domeniul locativ accesibil clienților băncii pe termen mediu și lung (depuneri și credite).

Valoarea creditelor acordate de RBL în 2013 s-a ridicat la cifra de 27 milioane lei, în creștere cu 45% față de valoarea înregistrată anul anterior. Acest nivel s-a datorat creșterii valorii medii a finanțărilor, atât pentru creditele cu ipotecă (132.000 lei), cât și fără ipotecă (26.000 lei). Astfel, portofoliul de credite al Raiffeisen Banca pentru Locuințe înregistra la sfârșitul anului 2013 o expunere de 64,5 milioane lei, reprezentând o creștere de 20% față de nivelul din 2012.

Raiffeisen Banca pentru Locuințe a acordat o atenție constantă creșterii nivelului de informare a cetățenilor cu privire la caracteristicile sistemului de economisire-creditare pentru domeniul locativ. Ca urmare, RBL a înregistrat anul trecut peste 365 prezențe în media.

Astfel, în 2013, au fost dezvoltate și implementate mai multe campanii de media pe parcursul anului. Continuând tradiția, la sfârșitul anului 2013, RBL a venit în întâmpinarea actualilor și potențialilor clienți, cu informații actualizate despre serviciile și produsele de economisire-creditare, sub sloganul „*32 decembrie e prea târziu!*”.

În scopul creșterii gradului de informare la nivel local, RBL a continuat colaborarea începută în 2011 cu autoritățile locale prin care oferă cetățenilor posibilitatea de a cunoaște produsul de economisire-creditare, instalând în incinta a aproape 100 de primării stand-uri cu materiale informative despre sistemul de economisire-creditare. Astfel, în perioada noiembrie 2011 - decembrie 2013, au fost semnate aproximativ 15.000 de contracte, cu o sumă contractată totală de 225 mil. lei.

Pe tot parcursul anului 2013, Asociația Băncilor pentru Domeniul Locativ (ABDLR) din care RBL face parte, a desfășurat acțiuni în vederea dezvoltării sustenabile a sistemului de economisire-creditare.

În iunie 2013, reprezentanții Asociației Băncilor pentru Domeniul Locativ din România, în calitate de membri ai EFBS, precum și reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării



Regionale și Administrației Publice, media și formatori de opinie, au participat la Congresul Uniunii Internaționale pentru Finanțarea Domeniului Locativ și al Federației Europene a Băncilor pentru Locuințe, desfășurat la Viena.

În discuțiile din cadrul Congresului s-a prezentat situația actuală a sistemului de economisire-creditare în Europa și s-a analizat potențialul și perspectivele de viitor pentru dezvoltarea durabilă a sistemului și a domeniului locativ.

Evenimentul a constituit o oportunitate pentru participanții români de a discuta probleme de actualitate privind dezvoltarea pieței imobiliare și modalități eficiente de acces la proprietate pentru pături sociale diverse.

Deja o tradiție a Asociației Băncilor pentru Domeniul Locativ din România, schimbul de experiență cu reprezentanți ai mediului politic și bancar din alte țări a continuat între 17-19 septembrie 2013, la Bruxelles. El a oferit reale beneficii pentru identificarea soluțiilor optime de dezvoltare economică și financiară durabilă a țării.

Discuțiile din cadrul evenimentului la care au participat atât membri ai Parlamentului României, cât și reprezentanți ai României în Parlamentul European, au prilejuit extinderea relațiilor de cooperare la nivelul Uniunii Europene prin dialog și raportare directă la agenda actuală și de perspectivă a cetățenilor.

În cadrul lucrărilor s-a subliniat că experiența țărilor europene a demonstrat că sistemul de economisire-creditare este o soluție sustenabilă pentru îmbunătățirea condițiilor locative ale familiilor cu venit mediu și sub mediu.

De asemenea, s-a demonstrat ca sistemul genereaza efecte sociale importante deoarece investițiile pentru îmbunătățirea condițiilor locative reprezinta un motor de creștere economică și un factor important de creare de locuri de muncă în construcții și domeniile conexe.

Mai mult, investiția Statului sub forma Primei de Stat acordată anual în faza de economisire în scop locativ reprezintă un instrument extrem de eficace de suport ce se reîntoarce întreit la bugetul de Stat prin taxe și impozite.

În anul 2013, rezultatele de vânzări ale RBL au fost obținute prin contribuția canalelor de distribuție active, după cum urmează:



Canal de distribuție	Pondere în vânzări contracte de economisire – creditare (număr)	Pondere în vânzări contracte de economisire – creditare (Sume Contractate)
Raiffeisen Bank S.A.	98%	93,5%
Alte canale de distribuție	2%	6,5%

Măsurile specifice adoptate de către Raiffeisen Banca pentru Locuințe, prin prezența continuă în teritoriu pentru consolidarea cunoștințelor forței de vânzări a canalelor de distribuție, dar și prin acțiuni specifice de marketing și PR, au determinat creșterea Sumei Contractate medii pentru contractele de economisire-creditare încheiate în 2013 cu aproximativ 10% față de anul 2012. Calitatea economisirii pe contractele încheiate a fost unul din aspectele urmărite în mod deosebit.

La nivelul întregului portofoliu, depunerile realizate de clienți au fost cu 32% peste nivelul anului 2012.

Pe lângă activitatea de distribuție a contractelor de economisire-creditare, Raiffeisen Banca pentru Locuințe a promovat constant și produsele proprii de creditare. Acțiunile de loializare a clienților din portofoliu și de îmbunătățire a serviciilor post-vânzare, atât prin angajații proprii cât și prin forța de vânzări a canalelor de distribuție au determinat creșterea volumului de credite acordate în 2013 cu 45% comparativ cu nivelul atins în 2012.

În cursul anului 2013 aproximativ 6.661 contracte de economisire-creditare au finalizat perioada de economisire, îndeplinind condițiile de repartizare. 35,5% dintre clienții chestionați 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.

Conform celor menționate anterior, anul 2013 a marcat o creștere semnificativă de 19% comparativ cu 2012 în ceea ce privește volumul portofoliului de credite, RBL acordând credite în valoare de aproximativ 27 milioane lei, mai mult cu 45% față de valoarea acordată în 2012. Creditele locative au avut o pondere de 21% din numărul total al creditelor acordate în 2013. Ca urmare a procesului de repartizare, la sfârșitul anului 2013, numărul creditelor locative a ajuns la 85% din numărul total al creditelor din portofoliu.



Marea proporție a creditelor garantate cu ipotecă au fost solicitate de clienți care au achiziționat imobile (57% din volumul total de credite cu ipotecă), pe când creditele fără ipotecă au fost solicitate în mare parte pentru modernizarea imobilelor (78% din volumul total de credite fără ipotecă).

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 2013 s-au menținut în limitele stabilite prin reglementările interne ale băncii.

Valoarea principalilor indicatori ce cuantifică calitatea portofoliului de credite calculați pe parcursul anului 2013, atât pentru creditele garantate cu garanții imobiliare, cât și pentru creditele negarantate cu garanții imobiliare, s-a menținut în limitele stabilite prin reglementările interne ale băncii.

Strategia investițională

Politica băncii este de a investi în active cu grad de risc de credit scăzut, în conformitate cu prevederile legii. Astfel, pe parcursul anului 2013, 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, respectând 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 niciun astfel de instrument pe parcursul anului 2013.

La 31 decembrie 2013, portofoliul de investiții al băncii consta în depozite interbancare și conturi curente (7,4% sau 24 milioane lei) și titluri de stat (92,6% sau 302,5 milioane lei). La sfârșitul anului randamentul mediu se situa la 5,50% (fără a lua în calcul soldul contului curent la Banca Națională).

Optimizarea veniturilor din investiții în condiții de siguranță rămâne cea mai importantă preocupare a Băncii privind activitatea de trezorerie. Ca urmare, o evaluare atentă a riscului de credit va fi efectuată înainte ca Banca să investească în noi tipuri de instrumente.

3. Managementul riscului



1. Structura și organizarea funcției de administrare a riscurilor

Responsabilitățile legate de administrarea riscurilor sunt stabilite în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Băncii. În conformitate cu acesta, Departamentul Risk Management și Organizare are misiunea de a identifica, administra și controla riscurile care afectează activitatea Băncii (cu excepția riscului

de conformitate și a riscului juridic, în cazul cărora responsabilitatea este a Departamentului Juridic și Conformitate).

Funcția de administrare a riscurilor include funcția de control al riscurilor, care are rolul de a asigura conformitatea cu politicile în domeniul riscurilor.

Cele două funcții de control intern sunt independente, coordonatorii acestora raportând atât către Directorat, cât și către Comitetul de Audit.

2. Strategiile și procesele de administrare a riscurilor

În conformitate cu rezultatele evaluării, riscurile identificate în 2013, aferente domeniului și mediului de activitate bancară, au fost: riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul operațional, riscul de conformitate, riscul reputațional, riscul strategic, riscul de piață și riscul de rată a dobânzii din activități în afara portofoliului de tranzacționare. Banca a adoptat reglementări interne pentru administrarea riscurilor semnificative asigurând astfel încadrarea în apetitul de risc asumat. Acestea sunt revizuite anual, astfel încât riscurile să fie acoperite în mod adecvat, iar modalitățile de administrare a acestora să reflecte profilul de risc actual al Băncii.

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

Ținând cont de considerentele mai sus prezentate și din 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 și politicile sale, dar 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 între 0% și 20%, conform prevederilor Basel).

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.

A. Definiții legate de riscul de credit

În scop contabil, elementele **depreciate** sunt acele expuneri aferente clienților pentru care se constituie o ajustare individuală pentru depreciere conform IFRS sau o ajustare specifică pentru depreciere identificată la nivelul grupului de credite din care face parte. Elementele **restante** sunt acele expuneri aferente clienților cu restanțe de cel puțin 1 zi.



B. Descrierea abordărilor și metodelor aplicate pentru determinarea ajustărilor prudentiale de valoare

În cursul anului 2013, ajustările prudentiale de valoare s-au determinat în conformitate cu prevederile Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 16/2012.

În calculul acestora, portofoliul de credite se împarte în 5 categorii de clasificare (Standard/ În observație/ Substandard/ Îndoielnic/ Pierdere), iar portofoliul de plasamente în două categorii (Standard/ Pierdere) prin aplicarea a trei criterii:

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

Fiecărei categorii astfel determinate îi corespunde un anumit coeficient (0; 0,05; 0,2; 0,5; 1). Acest coeficient s-a aplicat bazei de calcul a ajustărilor prudentiale de valoare, care a fost 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;
- prin deducerea din expunerea reprezentând principalul a garanțiilor acceptate, 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 creanțe atașate și sume de amortizat aferente creditelor/plasamentelor menționate la prezentul paragraf, nu se iau în considerare, coeficientul care se aplică sumelor aferente respectivelor garanții având valoarea zero.

C. Descrierea abordărilor și metodelor aplicate pentru determinarea ajustărilor de depreciere

În conformitate cu metodologia IFRS, RBL consideră că un activ financiar sau un grup de active financiare **este depreciat** și sunt înregistrate **pierderi din depreciere** dacă și numai dacă există dovezi obiective ale deprecierei ca rezultat al unui sau al mai multor evenimente care au apărut după recunoașterea inițială a activului (un „eveniment generator de pierderi”), și dacă acel eveniment (sau evenimente) generator de pierderi are (au) un impact asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate a fi generate de activul sau grupul de active financiare testate.



Dovezi obiective ale deprecierei includ, nefiind limitate la, următoarele:

- dificultăți financiare semnificative ale emitentului sau debitorului;
- încălcarea clauzelor contractuale, cum ar fi nerambursarea sau întârzieri în rambursarea principalului sau a dobânzii;
- creditorul, din motive economice sau juridice legate de dificultățile financiare în care se află debitorul, îi acordă debitorului o concesiune pe care altfel creditorul nu ar lua-o în considerare;
- devine probabil ca debitorul să intre în faliment sau în orice altă procedură de reorganizare financiară;
- dispariția pieței active pentru respectivul activ financiar din cauza dificultății financiare;
- date observabile ce indică o scădere măsurabilă a fluxurilor de numerar viitoare estimate, aferente unui grup de active financiare, cum ar fi:
 1. deteriorarea capacității de plată a unui grup de debitori (ex.: un număr ridicat de plăți întârziate în populația grupului analizat);
 2. condiții economice locale sau naționale care sunt corelate cu incidentele de nerambursare din cadrul unui grup de debitori (ex.: creșterea ratei somajului, o scădere a prețurilor proprietăților imobiliare pentru ipoteci în domeniile relevante sau modificări nefavorabile ale condițiilor economice care afectează debitorii din grup).

În conformitate cu prevederile Ordinului BNR nr. 27/2010, ajustările pentru deprecierea creditelor se clasifică astfel:

- a. ajustări specifice pentru deprecieri identificate la nivel individual;
- b. ajustări pentru deprecieri identificate la nivelul grupurilor de credite și pentru care nu a fost efectuată o evaluare individuală a deprecierei;
- c. ajustări colective pentru pierderi generate, dar neidentificate, aferente tuturor creditelor și creanțelor (indiferent dacă sunt sau nu semnificative la nivel individual), pentru care nu s-au înregistrat ajustări specifice de depreciere potrivit literei (a) de mai sus.

D. Natura și extinderea tranzacțiilor cu persoanele aflate în relații speciale cu Raiffeisen Banca pentru Locuințe

În ceea ce privește natura și extinderea tranzacțiilor cu persoanele aflate în relații speciale cu RBL, acestea se limitează la acordarea de credite (în ceea ce privește persoanele fizice aflate în relații speciale cu RBL), realizarea de plasamente sau achiziționarea anumitor servicii (în ceea ce privește persoanele juridice aflate în relații speciale cu RBL). Menționăm că RBL respectă prevederile legale în vigoare cu privire la condițiile de tranzacționare, limitarea și monitorizarea independentă a expunerilor față de persoanele aflate în relații speciale.



E. Riscurile asociate riscului de credit:

Riscul de țară – considerăm că RBL este expusă într-o mică măsură la acest risc. Banca nu este angajată în activități transfrontaliere.

Riscul de concentrare - este administrat prin definirea limitelor de expunere referitoare la zone geografice, la profilele de risc, expunerile mari, relația contrapartidei cu RBL (limitarea operațiunilor în condiții de favoare sau a celor cu persoane aflate în relații speciale); strategia Băncii referitoare la creditele acordate persoanelor fizice este de a nu considera delimitări legate de sectorul economic de activitate al angajatorului.

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 corespunzători riscului de depreciere a valorii acestora, stabilite prin proceduri și norme specifice la nivelul băncii.

Riscul de credit al contrapartidei - reprezintă riscul ca o contrapartidă într-o tranzacție să-și încalce obligațiile contractuale înainte de decontarea finală a fluxurilor de numerar aferente tranzacției.

În vederea unui management eficient a riscului de contrapartidă, Banca a stabilit un set de limite de contrapartidă.

Limitele pentru contrapartide sunt stabilite pe baza ratingului de credit al instituției financiare furnizate de Moody`s, Standard&Poor`s și Fitch, a rezultatelor financiare obținute de instituție și eventual de banca mamă a acesteia precum și pe baza reputației instituției financiare. Setul de limite este revizuit în concordanță cu volumul de activitate și condițiile de pe piețele financiare.

În conformitate cu precizările *Normei BNR nr. 5/2003 privind condițiile specifice de funcționare a caselor de economii pentru domeniul locativ*, cu completările și modificările ulterioare, RBL poate efectua plasamente doar în active cu grad de risc de credit scăzut.

F. 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.



Politicile și procesele în materie de evaluare și administrare a garanțiilor reale

Sunt recunoscute ca tehnici de diminuare a riscului de credit doar acele garanții care îndeplinesc cerințele minime ce trebuie respectate în vederea recunoașterii acestora conform reglementărilor prudențiale în vigoare.

Evaluarea și administrarea garanțiilor acceptate de bancă pentru garantarea creditelor sunt reglementate în metodologiile interne, întocmite în conformitate cu “Ghidul privind evaluarea pentru garantarea împrumuturilor” emis de ANEVAR.

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. Periodic, aceste activități sunt monitorizate (indicatori- cheie sau testări prin sondaj).

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 3 ani pentru o proprietate imobiliară locativă.

Descriere a principalelor tipuri de garanții reale acceptate de RBL

Principalul tip de garanție reală acceptată de RBL este ipoteca imobiliară. Pot face obiectul ipotecii: terenurile intravilane, libere de construcții, dezvoltate sau nedezvoltate, construcțiile finalizate, inclusiv terenurile aferente.

Totodată, RBL utilizează ca și tip de garanție ipoteca mobilă 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.



Expunerea RBL la riscul de credit și la riscul de diminuare a valorii creanței la 31 decembrie 2013.

Valoarea totală a expunerilor după compensarea contabilă și înainte de aplicarea tehnicilor de diminuare a riscului de credit și Valoarea medie a expunerilor aferente perioadei, defalcată pe clase de expunere

<u>Clasa de expunere</u>	-Mii lei-	
	<u>La 31</u> <u>decembrie</u> <u>2013</u>	<u>Media</u> <u>trim.</u> <u>2013</u>
Administrații centrale sau bănci centrale	302.759	272.246
Administrații regionale sau autorități locale	-	-
Organisme administrative și entități fără scop lucrativ	-	-
Bănci multilaterale de dezvoltare	-	-
Organizații internaționale	-	-
Instituții financiare	24.031	22.516
Societăți (fără elemente restante)	7.557	6.248
Retail (fără elemente restante și garantate cu proprietăți imobiliare)	29.641	28.074
Garantate cu proprietăți imobiliare (fără elemente restante)	26.321	24.142
Elemente restante	117	79
Elemente ce aparțin categoriilor reglementate ca având risc ridicat	-	-
Obligațiuni garantate	-	-
Creanțe pe termen scurt față de instituții și societăți	-	-
Creanțe sub forma titlurilor de participare deținute în organismele de plasament colectiv	-	-
Alte elemente	2.278	2.711
Expunere Totală Netă	392.703	356.015



Repartiția geografică a expunerilor nete, defalcată pe clasele principale de expuneri

Zona geografică	Mii lei						
	<u>Administrații centrale sau bănci centrale</u>	<u>Instituții financiare</u>	<u>Societăți</u>	<u>Retail</u>	<u>Garantate cu proprietăți imobiliare</u>	<u>Elemente restante</u>	<u>Alte elemente</u>
București	302.759	24.031	2.551	5.195	3.879	16	2.278
Banat-Crisana	-	-	901	4.068	3.912	15	-
Dunarea-Marea Neagra	-	-	340	1.858	2.256	0	-
Moldova	-	-	650	4.858	3.686	33	-
Tara Romaneasca	-	-	1.043	4.755	3.731	42	-
Transilvania	-	-	2.071	8.906	8.856	11	-
Total	302.759	24.031	7.557	29.641	26.321	117	2.278

Defalcarea tuturor expunerilor în funcție de scadența reziduală, segmentată pe clase de expuneri

Maturitatea	Mii lei		
	<u>Titluri de stat</u>	<u>Plasamente Banci</u>	<u>Credite acordate persoanelor fizice</u>
Pana la o luna	24.996	22.806	8
1-3 luni	10.989	-	7
3-12 luni	47.413	-	305
1-5 ani	174.639	-	18.360
peste 5 ani	44.469	-	45.246
Total	302.506	22.806	63.920

Defalcarea expunerilor depreciate pe zone geografice

Zona	<u>Expuneri depreciate</u>	<u>Ajustări depreciere</u>	<u>Ajustări</u>
			<u>prudențiale de valoare</u>
Banat-Crișana	25.600	10.240	7.262
București	26.046	10.418	24.840
Dunărea-Marea Neagră	-	-	-
Moldova	54.806	21.923	18.353
Țara Românească	70.285	28.114	36.816
Transilvania	18.507	7.403	17.788
Total	195.244	78.098	105.059

Defalcarea expunerilor restante pe zone geografice



<u>Zona</u>	<u>Expuneri restante nedepreciate</u>	<u>Ajustări depreciere</u>	<u>Ajustări prudențiale de valoare</u>
Banat-Crișana	56.655	198	2.833
București	215.166	753	25.238
Dunărea-Marea Neagră	25.654	90	7.501
Moldova	99.358	348	6.234
Țara Românească	97.996	343	3.044
Transilvania	253.043	886	31.424
Total	747.872	2.618	76.274

Variațiile ajustărilor de valoare pentru riscul de credit

Ajustările de valoare aferente portofolului de credite depreciate au fost în valoare de 52.600 lei la începutul exercițiului financiar, iar la sfârșitul acestuia de 78.098 lei, reflectând faptul că riscul de credit aferent portofoliului de credite al băncii rămâne în limite scăzute.

Banca a constituit și ajustări de valoare pentru pierderi generate dar neidentificate, care au fost în valoare de 181.864 lei la începutul anului și de la 206.487 lei la sfârșitul acestuia.

Total ajustări pentru depreciere la începutul exercițiului financiar	234.463
- Constituirii de provizioane pentru deprecierea creditelor și avansurilor acordate clienților	446.998
- Reluări de provizioane pentru deprecierea creditelor și avansurilor acordate clienților	-393.466
- Utilizări de provizioane generate de derecunoașterea creditelor	-4.325
- Cheltuieli cu ajust. pt. dobânzi calculate aferente creanțelor depreciate (unwinding)	915
Total ajustări totale pentru depreciere la sfârșitul exercițiului financiar	284.585



➤ **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.

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 minim. 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.

➤ **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*, cu modificările și completările ulterioare.

Obiectivul Băncii în ceea ce privește diminuarea acestui tip de risc este de a crea o cultură organizațională de tip „conștientizarea riscurilor”, pentru a îmbunătăți elementele de control intern și pentru a limita pierderile ce pot apărea.



Strategia Băncii în privința administrării riscului operațional vizează următoarele aspecte:

- evaluarea produselor, activităților, proceselor și sistemelor în vederea determinării acelor semnificative în ceea ce privește riscul operațional inerent;
- stabilirea unor indicatori de risc operațional cu ajutorul cărora să poată fi determinată poziția RBL cu privire la riscul operațional;
- evaluarea expunerii la riscul operațional pe baza datelor privind istoricul de pierderi înregistrate;
- dezvoltarea și testarea planurilor de continuitate a activității și de recuperare în caz de dezastru;
- încheierea unor contracte de asigurare pentru anumite riscuri.

➤ **Riscul de piață**

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)
- alte componente: riscul privind spreadul de credit și riscul de diminuare a lichidității pieței.

Obiectivul strategiei privind riscul de piață 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 și riscul de piață;
- stabilirea de limite pentru riscul valutar.

Riscul valutar este slab prezent în cadrul operațiunilor RBL deoarece acestea sunt derulate în monedă locală (LEI). 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.

Riscul de rată a dobânzii pentru activități din afara portofoliului de tranzacționare

Strategia de investiții a Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. are 2 componente, și anume: o parte de imunizare și o parte de anticipare a ratelor de dobândă. Aceste componente, care rezultă din natura activității Băncii și se aplică unor portofolii dedicate,



conlucrează pentru a maximiza venitul din dobânzi (în conformitate cu obiectivele stabilite prin buget) și a minimiza riscul de rată a dobânzii.

Ca parte a procesului de administrare a riscurilor, RBL a stabilit limite pentru riscul de rată a dobânzii din activități în afara portofoliului de tranzacționare și sisteme de managementul riscului care să conducă la o mai bună cunoaștere, apreciere și limitare a acestui risc.

Pentru a răspunde surselor riscului ratei dobânzii pentru operațiuni din activități din afara portofoliului de tranzacționare, RBL aplică următoarele metode de managementul riscului :

- raportul privind gap-urile de rată a dobânzii (interest rate gaps);
- analiza sensibilității la variația ratelor de dobândă;
- evaluarea modificării valorii economice a băncii.

Evaluarea modificării valorii economice a Băncii se face trimestrial, 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 +/- 200bps.

În ceea ce privește activitatea de economisire, Banca ia în calcul data estimată de repartizare, întrucât prezintă o imagine actualizată în permanență a situației contractelor de economisire-creditare. În ceea ce privește activitatea de creditare, Banca ia în calcul scadența creditelor.

Declinul potențial al valorii economice reprezintă 10% din fondurile proprii, adică 5.889.571 lei, iar pozițiile nete aferente altor valute decât lei sunt nesemnificative.

➤ **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;
- aspecte privind funcționalitatea sistemelor IT;
- recrutarea și instruirea personalului RBL.

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 de 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.

➤ **Riscul strategic**

Riscul strategic este controlat și monitorizat prin existența unei strategii clare de afaceri, bine documentate, ce se revizuieste periodic, în conformitate cu schimbările din mediul economic și de asemenea, prin activitățile de planificare și monitorizare a rezultatelor efective în raport cu cele estimate.

➤ **Cerințe de capital reglementat**

Calculul cerințelor de capital respectă prevederile Regulamentului BNR nr. 13/18/2006 privind cerințele minime de capital, cu modificările și completările ulterioare.

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*, cu modificările și completările ulterioare.

Banca utilizează în vederea încadrării pe clase de calitate a creditului ratingurile acordate de următoarele agenții de rating: Standard & Poor's, Moody's și respectiv Fitch. Singura clasă de active unde sunt folosite aceste ratinguri este Instituții financiare – pentru expunerile în valută.

Astfel, valoarea expunerii și valoarea expunerii rezultată după aplicarea tehnicilor de diminuare a riscului de credit, asociate fiecărui nivel al scalei de evaluare a calității creditului în parte, prevăzute de *Regulamentul BNR-CNVM nr. 14/19/2006*, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele deduse din fondurile proprii:



Nivelul scalei de evaluare a calității creditului	1	2	3	4	5	6
Pondere de risc (%)	20	20	20	50	50	150
Valoare (mii lei)	0	0	0	214	0	0

În acest sens și în concordanță cu prevederile Regulamentului BNR 25/30/2006 privind cerințele de publicare pentru instituțiile de credit și firmele de investiții, cu modificările și completările ulterioare, în tabelul de mai jos sunt detaliate cerințele de capital la 31 decembrie 2013 pentru riscul de credit (8% din valoarea ponderată la risc a expunerilor pentru fiecare clasă de expunere).

Clase de expuneri	Expunerea inițială, înainte de aplicarea factorilor de conversie	Ajustari de valoare și provizioane aferente expunerii inițiale	Protecția finanțată a creditului (garanția financiară, metoda simplă)	Substituirea expunerii ca urmare a tehnicilor de diminuare a riscului de credit		Pondere	Expunere ponderată la risc	Cerințe de capital (8%)
				Total fluxuri de intrare (-)	Total fluxuri de ieșire (+)			
Administrații centrale/ bănci centrale	302.758.574					0%	0	0
Instituții, ponderate astfel:							0	0
20%	24.007.436					20%	4.801.487	384.119
50%	23.317					50%	11.658	933
Societăți (bilanțiere)	7.579.651	-22.316	3.325.151	0	3.325.151	100%	4.232.184	338.575
Societăți (extrabilanțiere)	42					100%	21	2
Retail	29.737.888	-97.068	4.853.944	8.179.095	4.853.944	75%	18.590.157	1.487.213
Garantate cu proprietăți imobiliare	26.408.141	-87.314				35%	9.212.289	736.983
Elemente restante, ponderate astfel:							0	0
50%	90.294	-36.117				50%	27.088	2.167
100%	104.418	-41.767				100%	62.651	5.012
Alte elemente, ponderate astfel:							0	0
0%	11.743					0%	0	0
100%	5.897.098	-3.630.809				100%	2.266.288	181.303
Total							2.266.288	3.136.306

➤ **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.

La 31 decembrie 2013 cerințele de capital pentru riscul operațional au fost:

Total cerințe de capital pentru riscurile operaționale (Lei)	2.842.042
---	------------------

➤ **Cerințe de capital pentru riscul valutar**

La 31 decembrie 2013 cerințele de capital pentru riscul valutar au fost:

Total cerințe de capital pentru riscul valutar (Lei)	0
---	----------



Cerințe de capital (decembrie 2013)

Risc de credit	3.136.306	52%
Risc operațional	2.842.042	48%
Risc de piață	-	0%
Total cerințe de capital	5.978.348	100%

Indicator solvabilitate (decembrie 2013)

Fonduri proprii	57.598.335
Cerințe de capital	5.978.348
Indicator solvabilitate	77,08%

➤ **Procesul intern de evaluare a adecvării capitalului (ICAAP)**

Procesul intern de evaluare a adecvării capitalului asigură:

- identificarea, măsurarea, diminuarea și raportarea riscurilor la care RBL este sau poate fi expusă, pentru calcularea și evaluarea continuă a necesităților de capital intern;
- planificarea și menținerea surselor de capital intern necesare realizării adecvării capitalului la profilul de risc al Băncii.

Pentru evaluarea adecvării capitalului intern la riscuri, RBL a identificat și evaluat toate riscurile semnificative la care este sau poate fi expusă, incluzând:

- riscurile pentru care există cerințe de capital reglementate de Banca Națională a României, potrivit *Regulamentului BNR nr. 13/2006 privind determinarea cerințelor minime de capital pentru instituțiile de credit și firmele de investiții*, cu modificările și completările ulterioare;
- riscurile pentru care cerințele de capital reglementate nu sunt integral acoperitoare;
- riscuri rezultate din aplicarea unor abordări mai puțin sofisticate - subestimarea riscului de credit în contextul utilizării abordării standard, subestimarea riscului operațional în contextul utilizării abordării de bază sau abordării standard;
- subestimarea pentru pierderea în caz de nerambursare în condiții de criză;
- riscul rezidual aferent tehnicilor de diminuare a riscului de credit;
- riscuri precum: riscul de rată a dobânzii din activități în afara portofoliului de tranzacționare, riscul de concentrare, riscul de lichiditate, riscul reputațional și cel strategic.
- riscuri externe.



În urma acestei evaluări, RBL a determinat riscurile pentru care determină o cerință de capital intern pentru acoperirea lor:

Cerinte de capital reglementate	
Risc de credit	conform Reg. BNR 14/2006
Risc de piata	conform Reg. BNR 22/2006
Risc operational	conform Reg. BNR 24/2006
Cerinte de capital nereglementate	
Subestimarea riscului de credit in contextul utilizarii abordarii standard	Evaluare interna
Riscul rezidual aferent tehnicilor de diminuare a riscului de credit	
Riscul de rata a dobanzii din activitati in afara portofoliului de tranzactionare	Evaluare interna
Riscul de concentrare	Evaluare interna
Subestimarea riscului operational in contextul utilizarii abordarii de baza	Evaluare interna
Alte riscuri	Evaluare interna

4. Analiza principalilor indicatori financiari



Principalele rezultate financiare

Situațiile financiare pentru anul 2013 au fost întocmite și prezentate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară avizate de Uniunea Europeană și adoptate ca standarde legale de contabilitate prin Ordinul B.N.R. nr. 27/2010, cu modificările și completările ulterioare.

Patrimoniul Băncii la 31 decembrie 2013, prezentat în situațiile financiare, este următorul:

	<i>lei</i>	
<i>Activ</i>	2012	2013
Casa, disponibilități la bănci centrale	1.764.199	1.488.362
Creanțe asupra instituțiilor de credit	35.427.578	22.806.300
Creanțe asupra clientelei	53.326.939	63.635.806
Efecte publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale	240.602.915	302.506.407
Imobilizări necorporale	8.284.646	9.907.565
Imobilizări corporale	1.103.831	1.455.628

Alte active	627.365	810.662
Total activ	341.137.473	402.610.730
<i>Pasiv</i>		
Datorii privind clientela	262.353.315	325.077.868
Alte datorii	11.957.833	9.483.627
Datorii subordonate	1.002.383	500.680
Capitalul propriu	65.823.942	67.548.555
Capital social subscris	131.074.560	131.074.560
Rezerve	5.143.283	5.245.912
Rezultatul exercițiului financiar	580.335	1.702.449
Rezultatul reportat	-70.393.901	-70.393.901
Total pasiv	341.137.473	402.610.730

Evoluția indicatorilor financiari ai băncii în anul 2013 a fost influențată de condițiile de piață din România, care, la rândul lor, au fost influențate de scăderea ritmului de creștere a economiei mondiale din ultimii ani.

În acest context, Directoratul a adoptat măsuri adecvate pentru a susține dezvoltarea activității Băncii și asigurarea unui rezultat financiar pozitiv, în creștere față de perioada precedentă.

I. Activele și pasivele totale ale Băncii, în valoare de 402,6 mil. RON la sfârșitul anului 2013, au înregistrat o creștere cu 18% față de anul 2012, când s-au situat la nivelul de 341 mil. RON și sunt compuse în principal din:

- a. Disponibilități la Banca Națională a României, depozite plasate la alte instituții de credit și numerar*, însumând 24 mil. RON și reprezentând în principal plasamente interbancare la termen scurt, efectuate în vederea susținerii necesităților de lichiditate pe termen scurt;
- b. Credite acordate clienților*, în valoare netă de 63,6 mil. RON, constând în credite locative, intermediare, anticipate și directe acordate clienților persoane fizice. Valoarea creditelor acordate în anul 2013 este de 27 mil. RON, cu 45% mai mult decât valoarea acordată în anul anterior.
Ponderea creditelor în totalul activelor este de 16%, menținându-se la același nivel față de sfârșitul anului precedent.



Evoluția portofoliului de credite a fost influențată de rambursările de credite intermediare prin procesul de repartizare și, de asemenea, de cererea de credite, în creștere față de anul 2012.

- c. Plasamente în titluri de stat* în valoare de 302,5 mil. RON, care la sfârșitul anului 2013 au cea mai mare pondere în totalul activelor, reprezentând 75% din valoarea acestora; comparativ cu anul 2012, au înregistrat o creștere de 63 mil. RON, respectiv 26%, datorită creșterii încasărilor de la clienți pentru activitatea de economisire.

Strategia de investiții a Băncii este orientată preponderent spre acest tip de active, datorită specificului activității și a profilului scăzut de risc pe care este obligată să și-l asume în baza prevederilor legale.

Portofoliul de titluri este format din titluri de stat exprimate în lei, având cupoane fixe și randament financiar între 4,1% - 6% pe an, cu scadențe inițiale cuprinse între 1-10 ani. Acestea sunt clasificate în titluri de Investiții deținute până la scadență și Titluri de plasament disponibile pentru vânzare.

- d. Activele imobilizate* au înregistrat la sfârșitul anului 2013 o creștere cu 21% ca urmare a desfășurării procesului de dezvoltare a unei aplicații informatice, care se va finaliza cu migrarea către un nou sistem IT, fapt ce implică achiziții de software și hardware dedicate.

II. Evoluția datoriilor și a capitalurilor proprii reflectă preocuparea conducerii privind creșterea sustenabilă a activității Băncii și stabilitatea capitalurilor. Principalele componente ale pasivelor Băncii sunt următoarele:

- a. Datorii privind clientela*, reprezentând depozitele atrase de la clienți în baza contractelor de economisire-creditare în sistem locativ, care însumează 325 mil. RON (81% în total pasive), în creștere cu peste 24 % față de sfârșitul anului 2012 (77% în total pasive).

Solicitarea de primă de stat aferentă depunerilor efectuate de clienți în anul 2013 este în sumă de 26,5 mil. RON.

- b. Capitalurile proprii* la data de 31.12.2013 erau la nivelul de 67,5 mil. RON, în creștere cu 3%.

Ca și în anii precedenți, Directoratul este preocupat de creșterea capitalurilor proprii, în primul rând prin creșterea profitabilității băncii.

III. Contul de profit și pierdere

Rezultatul financiar al anului 2013 este un profit în suma de 1,7 milioane lei. Principalii factori care au contribuit la realizarea acestuia sunt creșterea veniturilor nete din

comisioane, un bun management al lichidităților, precum și politica de gestionare și control a costurilor administrative.

Principalele componente ale contului de profit și pierdere sunt următoarele:

	2012	2013
Dobânzi de primit și venituri asimilate	19.655.988	20.357.549
Dobânzi de plătit și cheltuieli asimilate	-5.916.017	-6.481.503
Venituri din comisioane	7.890.554	7.786.054
Cheltuieli cu comisioane	-3.794.477	-3.012.612
Rezultat net din operațiuni financiare	-77.360	32.550
Alte venituri din exploatare	202.545	344.746
Cheltuieli administrative generale	- 15.569.561	-15.669.901
Deprecierea imobilizărilor	-1.881.979	-1.688.847
Venituri nete din ajustările pentru deprecierea valorii activelor financiare	70.642	-58.727
Impozitul pe profit	-	93.140
Rezultatul net al exercițiului financiar	580.335	1.702.449

Din profitul anului 2013 în valoare totală de 1.702.449 lei, Banca a repartizat suma de 80.465 la rezerva legală conform legislației în vigoare, iar diferența în valoare de 1.621.984 lei pentru acoperirea parțială a pierderilor raportate.

Fondurile proprii

Fondurile proprii ale băncii sunt compuse din următoarele elemente:

	2013
Fonduri proprii totale	57.598.334
Fonduri proprii de nivel I:	57.548.334
<i>Capital social subscris și vărsat</i>	<i>131.074.560</i>
<i>Rezerve</i>	<i>-63.618.660</i>
<i>Imobilizări necorporale</i>	<i>-9.907.566</i>
Fonduri proprii de nivel II	50.000

Banca acordă o atenție deosebită respectării indicatorilor de prudență bancară, înregistrând valori adecvate, în conformitate cu reglementările Băncii Naționale a României.

De asemenea, Banca monitorizează indicatorii specifici activității de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ. În anul 2013, nivelul acestora s-a încadrat în valorile prevăzute de reglementările emise de Banca Națională a României.

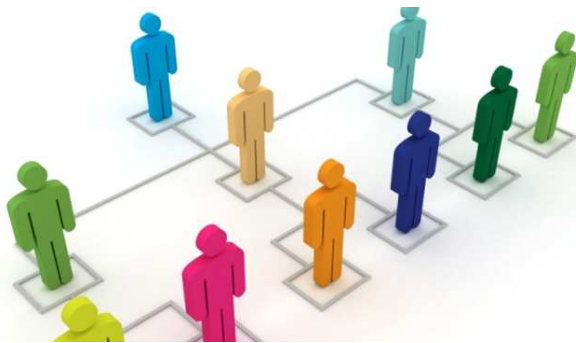


Principalele realizări ale Băncii în anul financiar 2013 sunt:

- obținerea unui rezultat financiar superior celui realizat în anul 2012;
- îmbunătățirea semnificativă a fluxurilor de încasări de la clienți sub formă de rate de economisire și implicit a economisirii nete;
- creșterea valorii încasărilor de la clienți sub formă de rate de economisire.

Directoratul Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. 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 2014.

5. Resurse Umane



Departamentul Resurse Umane și-a îndeplinit obiectivele proprii fixate de conducerea Băncii, legate de fiecare modul de activitate cu specific de resurse umane.

Principalele obiective ale departamentului Resurse Umane sunt următoarele :

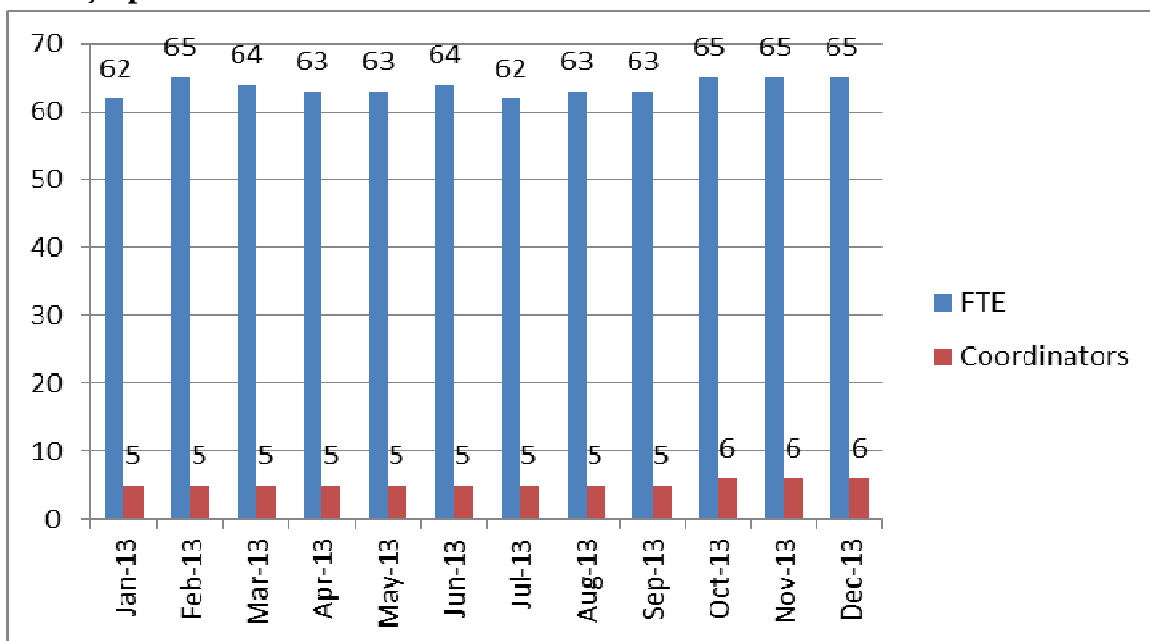
- asigurarea necesarului de resurse umane cu un profil profesional și individual corespunzător cerințelor posturilor din organizație;
- crearea și consolidarea unui parteneriat strategic de dezvoltare, între fiecare angajat al organizației și organizație;
- asigurarea unui climat intern de lucru corespunzător optimizării fluxului de comunicare între toate nivelurile din organizație și maximizării performanței profesionale la nivel organizațional, departamental și individual;
- furnizarea de asistență și consultanță tuturor angajaților Băncii, în ceea ce privește aspectele cu specific de resurse umane care apar în derularea activității operaționale.

Evoluția personalului – element suport în asigurarea derulării optime a activității

Pe parcursul anului 2013, evoluția numărului de angajați a avut un parcurs relativ stabil, RBL continuând strategia de lucru implementată în 2012, respectiv creșterea numărului de angajați implicați direct în susținerea vânzării produsului de economisire – creditare, concomitent cu scăderea numărului de angajați din zona de suport.



Evoluție personal 2013



Indicatori de personal

- Media de vârstă a angajaților a fost în anul 2013 de 34,5 ani.
- Procentul angajaților cu studii superioare a fost în anul 2013 de 98,7%, din numărul total al angajaților.

În cursul anului 2013 a existat o fluctuație de personal de 15,5%. În trimestrul patru indicele fluctuației a fost de 2,56%. Luând în considerare că nivelul de la care acest indicator devine semnificativ pentru bancă a fost stabilit la 25%, putem aprecia că ne situăm într-o zonă confortabilă din acest punct de vedere.

Recrutarea personalului constituie un element cheie în asigurarea premizelor de eficacitate a activității.



Dezvoltarea personalului – element cheie în maximizarea performanței pe post

Dezvoltarea personalului a fost determinată în cursul anului 2013 pe baza următoarelor considerente:

- Asigurarea posibilității parcurgerii în sens ascendent a nivelurilor ierarhice operaționale pentru toți angajații;
- Participarea angajaților cu poziții de management la programe de pregătire specifice.

Instruirea personalului – element suport în procesul de optimizare a performanței pe post

În vederea asigurării unui nivel ridicat de instruire pentru toți angajații, pe parcursul anului 2013 au fost organizate programe diversificate de instruire și dezvoltare de competențe la care a participat majoritatea personalului Băncii.

Compensații și beneficii

Deși situația de criză înregistrată la nivelul pieței financiare românești, ca urmare a propagării crizei financiare mondiale, se face resimțită, RBL a menținut poziționarea salariilor angajaților la nivelul mediane din piața financiar-bancară.

Pe parcursul anului 2013 au fost acordate majorări salariale într-un quantum redus, la îndeplinirea condițiilor de eficiență stabilite la încheierea Contractelor Individuale de Muncă, dar și pentru rezultate bune obținute de angajați în activitatea curentă. De asemenea, pentru a recompensa activitatea angajaților și rezultatele obținute în anul anterior, în primul trimestru, după încheierea procesului de evaluare, au fost oferite bonusuri.

Pentru anul 2014, RBL își propune ca, odată cu creșterea activității Băncii, să implementeze noi proiecte de dezvoltare personală și profesională, precum și dezvoltarea unor planuri de carieră care să reducă fluctuația de personal și care să constituie conceptul operațional central în stabilirea strategiei de compensații și beneficii a Departamentului de Resurse Umane.