



Situații financiare  
31 decembrie 2009

Întocmite în conformitate cu Ordinul Băncii Naționale a României nr.13/2008 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aplicabile instituțiilor de credit, instituțiilor financiare nebancare și Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, modificat prin Ordinul Băncii Naționale a României nr.16/ 2009

## Cuprins

### Declarație privind responsabilitatea pentru întocmirea situațiilor financiare

### Raport de audit financiar

<b>Bilanțul contabil</b>	<b>3 – 5</b>
<b>Contul de profit și pierdere</b>	<b>6 – 7</b>
<b>Situația modificărilor capitalurilor proprii</b>	<b>8 - 9</b>
<b>Situația fluxurilor de trezorerie</b>	<b>10 - 12</b>
<b>Note la situațiile financiare</b>	<b>13 – 58</b>

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

2

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiilor de credit sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

[www.bcrocuinte.ro](http://www.bcrocuinte.ro)

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Bilanțul contabil**  
**la data de 31 decembrie 2009**  
**(RON)**

10		- RON -			
ACTIV	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar		
			precedent	incheiat	
A	B		1	2	
Casa, disponibilități la bănci centrale	010	03	190.981	83.715	
Efecte publice si alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale	020	04	0	159.688.667	
- Efecte publice si valori asimilate	023	04	0	159.688.667	
- Alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale	026		0	0	
Creanțe asupra instituțiilor de credit	030	05	59.523.776	78.209.753	
- la vedere	033	05	123.776	3.209.753	
- alte creanțe	036	05	59.400.000	75.000.000	
Creanțe asupra clientelei	040	06	0	0	
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	050	07	0	13.627.535	
- emise de organisme publice	053		0	0	
- emise de alți emitenți, din care:	056	07	0	13.627.535	
- obligatiuni proprii	058		0	0	
Acțiuni si alte titluri cu venit variabil	060		0	0	
Participații, din care:	070		0	0	
- participații la instituții de credit	075		0	0	
Părți în cadrul societăților comerciale legate, din care:	080		0	0	
- părți în cadrul instituțiilor de credit	085		0	0	
Imobilizări necorporale, din care:	090	08	1.163.576	865.015	
- cheltuieli de constituire	093	08	1.149.375	794.057	
- fondul comercial, în măsura în care a fost achiziționat cu titlu oneros	096		0	0	
Imobilizări corporale, din care:	100	09	183.021	339.540	
- terenuri și construcții utilizate în scopul desfășurării activităților proprii	105		0	0	
Capital subscris nevărsat	110		0	0	
Alte active	120	10	360.650	984.652	
Cheltuieli înregistrate în avans si venituri angajate	130	11	2.324.350	397.682	
Total activ	140		63.746.354	254.196.559	

ADMINISTRATOR,  
Numele si prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*\*  
Numele si prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de inregistrare in  
organismul profesional

\*\* Ordonanta Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activitatii de expertiza contabila si a contabililor autorizati, republicata.

<sup>1</sup> Situatiile financiare anuale sunt semnate de persoanele in drept, cuprinzand si numele in clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a intocmit situatiile financiare se completeaza astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana imputernicita sa indeplineasca aceasta functie, potrivit legii

SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**  
**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat :  
70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Bilanțul contabil (continuare)**  
**la data de 31 decembrie 2009**  
**(RON)**

RON -				
PASIV	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			precedent	incheiat
A	B	C	1	2
Datorii privind instituțiile de credit	300		0	0
- la vedere	303		0	0
- la termen	306		0	0
Datorii privind clientela	310	12	19.270.271	188.916.486
- depozite, din care:	313	12	15.074.789	175.348.903
- la vedere	314		0	0
- la termen	315	12	15.074.789	175.348.903
- alte datorii, din care:	316		4.195.482	13.567.583
- la vedere	317		0	0
- la termen	318	12	4.195.482	13.567.583
Datorii constituite prin titluri	320		0	0
- titluri de piață interbancară, obligațiuni, titluri de creanță negociabile în circulație	323		0	0
- alte titluri	326		0	0
Alte pasive	330	13	5.400.157	3.318.223
Venituri înregistrate în avans și datorii angajate	340	14	5.752.356	6.083.647
Provizioane, din care:	350		0	4.797.485
- provizioane pentru pensii și obligații similare	353		0	0
- provizioane pentru impozite	355		0	0
- alte provizioane	356	15	0	4.797.485
Datorii subordonate	360		0	0
Capital social subscris	370	16	45.000.000	70.000.000
Prime de capital	380		0	0
Rezerve	390		0	0
- rezerve legale	392		0	0
- rezerve statutare sau contractuale	394		0	0
- rezerve pentru riscuri bancare	396		0	0
- rezerva de întraajutorare	397		0	0
- rezerva mutuală de garantare	398		0	0
- alte rezerve	399		0	0
Rezerve din reevaluare	400		0	0
Actiuni proprii (-)	410		0	0
Rezultatul reportat				
- Profit	423		0	0
- Pierdere	426	17	0	11.676.430
Rezultatul exercitiului financiar				
- Profit	433		0	0
- Pierdere	436	17	11.676.430	7.242.852
Repartizarea profitului	440		0	0
<b>Total pasiv</b>	<b>450</b>		<b>63.746.354</b>	<b>254.196.559</b>

ADMINISTRATOR.  
Numele și prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*\*  
Numele și prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de înregistrare în  
organismul profesional

\*\* Ordonanța Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activității de expertiză contabilă și a contabililor autorizați, republicată.

<sup>1</sup> Situațiile financiare anuale sunt semnate de persoanele în drept, cuprinzând și numele în clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a întocmit situațiile financiare se completează astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana împuternicită să îndeplinească această funcție, potrivit legii

SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Expertilor Contabili și Contabililor Autorizați din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Înmatriculată la Registrul Instituțiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris și varsat :

70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Bilanțul contabil (continuare)**  
**la data de 31 decembrie 2009**  
**(RON)**

ELEMENTE IN AFARA BILANTULUI	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			precedent	incheiat
A	B		1	2
Datorii contingente, din care:	600		0	0
- acceptări si andosări	603		0	0
- garanții si active gajate	606		0	0
Angajamente, din care:	610		0	0
- angajamente aferente tranzacțiilor de vânzare cu posibilitate de răscumpărare	615		0	0

ADMINISTRATOR,  
Numele și prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatură

INTOCMIT\*\*  
Numele si prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatură

Ștampila unității

Nr. de inregistrare în  
organismul profesional

\*\* Ordonanța Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activității de expertiză contabilă și a contabililor autorizați, republicată.

<sup>1</sup> Situațiile financiare anuale sunt semnate de persoanele în drept, cuprinzând și numele în clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a întocmit situațiile financiare se completează astfel:

- director economic, contabil-șef sau altă persoană împuternicită să îndeplinească această funcție, potrivit legii  
SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**  
**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat :  
70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bclocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Contul de profit și pierdere  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009  
(RON)**

			- RON -	
20				
Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			precedent	incheiat
Dobânzi de primit si venituri asimilate, din care:	010	19	4.239.697	12.277.716
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	015	019	0	1.921.791
Dobânzi de plătit si cheltuieli asimilate	020	020	67.672	1.634.879
Venituri privind titlurile	030		0	0
- Venituri din acțiuni si alte titluri cu venit variabil	033		0	0
- Venituri din participații	035		0	0
- Venituri din părți în cadrul societăților comerciale legate	037		0	0
Venituri din comisioane	040	21	6.412.962	26.110.987
Cheltuieli cu comisioane	050	22	3.196.186	13.117.687
Profit sau pierdere netă din operațiuni financiare	060	23	35.859	-75.719
Alte venituri din exploatare	070	026	0	3.325
Cheltuieli administrative generale	080	24	18.293.938	23.212.746
- Cheltuieli cu personalul, din care:	083	25	7.342.091	9.461.811
- Salarii	084	25	5.990.382	7.656.659
- Cheltuieli cu asigurările sociale, din care:	085	25	1.351.709	1.805.152
- cheltuieli aferente pensiilor	086	25	1.059.383	1.310.443
- Alte cheltuieli administrative	087	24	10.951.847	13.750.935
Corecții asupra valorii imobilizărilor necorporale si corporale	090		35.062	501.579
Alte cheltuieli de exploatare	100	027	772.090	2.267.022
Corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	110	15	0	5.390.866
Reluări din corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	120	15	0	572.951
Corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate	130		0	0
Reluări din corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate	140		0	0
<b>Rezultatul activității curente</b>				
- Profit	153			
- Pierdere	156	28	11.676.430	7.235.519
Venituri extraordinare	160			0
Cheltuieli extraordinare	170			0

ADMINISTRATOR,  
Numele si prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*  
Numele si prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de inregistrare in  
organismul profesional

\* Ordonanta Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activității de expertiza contabila si a contabililor autorizati, republicata.

<sup>1</sup> Situatiile financiare anuale sunt semnate de persoanele in drept, cuprinzand si numele in clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a intocmit situatiile financiare se completeaza astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana imputernicita sa indeplineasca aceasta functie, potrivit legii  
SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

6

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat :

70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Contul de profit și pierdere (continuare)**  
**pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009**  
**(RON)**

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Nota	Exercițiul financiar	
			precedent	încheiat
<b>Rezultatul activității extraordinare</b>			0	0
- Profit	183		0	0
- Pierdere	186		0	0
<b>Venituri totale</b>	190	28	10.694.329	38.964.979
<b>Cheltuieli totale</b>	200	28	22.370.759	46.200.498
<b>Rezultatul brut</b>			-11.676.430	0
- Profit	213			0
- Pierdere	216	28	11.676.430	7.235.519
<b>Impozitul pe profit</b>	220	28	0	7.333
Alte impozite ce nu apar în elementele de mai sus	230		0	0
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>				
- Profit	243			
- Pierdere	246	28	11.676.430	7.242.852

ADMINISTRATOR,  
Numele și prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*  
Numele și prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de înregistrare în  
organismul profesional

\* Ordonanța Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activității de expertiză contabilă și a contabililor autorizați, republicată.

<sup>1</sup> Situațiile financiare anuale sunt semnate de persoanele în drept, cuprinzând și numele în clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a întocmit situațiile financiare se completează astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana împuternicită să îndeplinească această funcție, potrivit legii  
SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATĂ ÎN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 București ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Înmatriculată la Registrul Instituțiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Număr procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris și vărsat :

70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Situația modificărilor capitalurilor proprii  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009  
(RON)**

Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie
			Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris		45.000.000	25.000.000		0	0	70.000.000
Prime de capital		0	0		0	0	0
Rezerve legale		0	0		0	0	0
Rezerve statutare sau contractuale		0	0		0	0	0
Rezerva generala pentru riscul de credit		0	0		0	0	0
Rezerva reprezentand fondul pentru riscuri bancare generale		0	0		0	0	0
Rezerve din reevaluare		0	0		0	0	0
Acțiuni proprii (-)		0	0		0	0	0
Rezerva de intrajutorare		0	0		0	0	0
Rezerva mutuala de garantare		0	0		0	0	0
Alte rezerve		0	0		0	0	0
Rezultatul reportat		0	0		0	0	0
Profit nerepartizat		0	0		0	0	0
Pierdere neacoperită		0	11.676.430	11.676.430	0	0	11.676.430
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul exercițiului financiar							
Sold creditor		0					0
Sold debitor		11.676.430	7.242.852	0	11.676.430	11.676.430	7.242.852

Notă:

Prezentările cifrice, potrivit exemplului de mai sus, trebuie însoțite de informații referitoare la:

- natura modificărilor;
- tratamentul fiscal aplicat, acolo unde este cazul;
- orice alte informații semnificative.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**  
**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bclocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ



**Situația modificărilor capitalurilor proprii  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008  
(RON)**

Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie
			Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris		0	45,000,000		0	0	45,000,000
Prime de capital		0	0		0	0	0
Rezerve legale		0	0		0	0	0
Rezerve statutare sau contractuale		0	0		0	0	0
Rezerva generala pentru riscul de credit		0	0		0	0	0
Rezerva reprezentand fondul pentru riscuri bancare generale		0	0		0	0	0
Rezerve din reevaluare		0	0		0	0	0
Acțiuni proprii (-)		0	0		0	0	0
Rezerva de intrajutorare		0	0		0	0	0
Rezerva mutuala de garantare		0	0		0	0	0
Alte rezerve		0	0		0	0	0
Rezultatul reportat		0	0		0	0	0
Profit nerepartizat		0	0		0	0	0
Pierdere neacoperită		0	0		0	0	0
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene							
Sold creditor		0	0	0	0	0	0
Sold debitor		0	0	0	0	0	0
Rezultatul exercițiului financiar							
Sold creditor		0					0
Sold debitor		0	11,676,430	0	0	0	11,676,430

Notă:

Prezentările cifrice, potrivit exemplului de mai sus, trebuie însoțite de informații referitoare la:

- natura modificărilor;
- tratamentul fiscal aplicat, acolo unde este cazul;
- orice alte informații semnificative.

ADMINISTRATOR,  
Numele si prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*  
Numele si prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de inregistrare in  
organismul profesional

\* Ordonanta Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activitatii de expertiza contabila si a contabililor autorizati, republicata.

<sup>1</sup> Situațiile financiare anuale sunt semnate de persoanele in drept, cuprinzand si numele in clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a intocmit situatiile financiare se completeaza astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana imputernicita sa indeplineasca aceasta functie, potrivit legii  
SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din România

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiiilor de credit  
sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat :

70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

**Situația fluxurilor de trezorerie  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009  
(RON)**

DENUMIREA INDICATORULUI	Cod poziție	Nota	Exercițiul financiar	
			precedent	Încheiat
<b>Rezultatul net</b>	1	15	-11.676.430	-7.242.852
<i>Componente ale rezultatului net care nu generează fluxuri de trezorerie aferente activității de exploatare</i>				
± constituirea sau regularizarea provizioanelor	2		0	4.817.915
+ cheltuieli cu amortizarea	3	7, 8	35.062	501579
± alte ajustări aferente elementelor care nu generează fluxuri de trezorerie	4		0	-1.752.725
± ajustări aferente elementelor incluse la activitățile de investiții sau finanțare	5		0	0
± alte ajustări	6		0	0
<i>Sub-total (rd. 01 la 06)</i>	7		-11.641.368	-3.676.083
<i>Modificări ale activelor și pasivelor aferente activității de exploatare după ajustările pentru elementele care nu generează fluxuri de trezorerie aferente activității de exploatare</i>				
± titluri care nu au caracter de imobilizări financiare	8		0	0
± creanțe privind instituțiile de credit	9	5	-20.275	-86.531
± creanțe privind clientela	10		0	0
± creanțe atașate	11		-2.324.350	1.926.668
± alte active aferente activității de exploatare	12	9	-360.650	-624.002
± datorii privind instituțiile de credit	13		0	0
± datorii privind clientela	14	11	19.270.271	169.646.215
± datorii atașate	15		4.602.914	331.291
± alte pasive aferente activității de exploatare	16	12	5.400.157	-2.102.364
- plăți în numerar reprezentând impozitul pe profit	17		0	-7.333
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare (rd. 07 la 17)</b>	18		14.926.699	165.407.861

**Situația fluxurilor de trezorerie (continuare)  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008  
(RON)**

DENUMIREA INDICATORULUI	Cod poziție	Nota	Exercițiul financiar	
			precedent	Încheiat
<b>Fluxuri de numerar din activități de investiții</b>				
- plăți în numerar pentru achiziționarea de filiale sau alte subunități	19		0	0
+ încasări în numerar din vânzarea de filiale sau alte subunități	20		0	0
+ încasări în numerar reprezentând dividende primite	21		0	0
- plăți în numerar pentru achiziționarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	22		0	-171.556.112
+ încasări în numerar din vânzarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	23		0	0
+ încasări în numerar reprezentând dobânzi primite	24		0	0
- plăți în numerar pentru achiziționarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	25	7,8	-232.217	-359.569
+ încasări în numerar din vânzarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	26		0	0
- alte plăți în numerar aferente activităților de investiții	27		0	0
+ alte încasări în numerar din activități de investiții	28		0	0
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de investiții</b>	29		-232.217	-171.915.681
<i>(rd. 19 la 28)</i>				
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare</b>				
+ încasări în numerar din datorii constituite prin titluri și datorii subordonate	30		0	0
- plăți în numerar aferente datoriilor constituite prin titluri și datorii subordonate	31		0	0
+ încasări în numerar din emisiunea de acțiuni sau părți	32	14	45.000.000	25.000.000
- plăți în numerar pentru achiziționarea de acțiuni sau părți proprii	33		0	0
+ încasări în numerar din vânzarea de acțiuni sau părți proprii	34		0	0
- plăți în numerar reprezentând dividende	35		0	0
- alte plăți în numerar aferente activităților de finanțare	36		0	0
+ alte încasări în numerar din activități de finanțare	37		0	0

**Situația fluxurilor de trezorerie (continuare)  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009  
(RON)**

DENUMIREA INDICATORULUI	Cod poziție	Nota	Exercițiul financiar	
			Precedent	Încheiat
<i>Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare (rd. 30 la 37)</i>	38		45.000.000	25.000.000
<b>Numerar la începutul perioadei</b>	39		0	59.694.482
± Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare (rd.18)	40		14.926.699	165.407.861
± Fluxuri de trezorerie din activități de investiții (rd.29)	41		-232.217	-171.915.681
± Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare (rd.38)	42		45.000.000	25.000.000
± Efectul modificării cursului de schimb asupra numerarului	43		0	0
<b>Numerar la sfârșitul perioadei (rd. 39 la 43)</b>	44		59.694.482	78.186.662

ADMINISTRATOR,  
Numele si prenumele Alexandru Ioan Ciobanu  
Semnatura

INTOCMIT\*  
Numele si prenumele Iuliana Fieroiu  
Calitatea Expert financiar-bancar  
Semnatura

Stampila unitatii

Nr. de inregistrare in  
organismul profesional

\* Ordonanta Guvernului nr.65/1994 privind organizarea activitatii de expertiza contabila si a contabililor autorizati, republicata.

<sup>1</sup> Situațiile financiare anuale sunt semnate de persoanele in drept, cuprinzand si numele in clar al acestora.

<sup>2</sup> Calitatea persoanei care a intocmit situatiile financiare se completeaza astfel:

- director economic, contabil-sef sau alta persoana imputernicita sa indeplineasca aceasta functie, potrivit legii

SAU

- persoane fizice sau juridice, autorizate potrivit legii, membre ale Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din România

## Note la situațiile financiare

### 1. Introducere

BCR Banca pentru Locuințe S.A. (denumită în continuare “Banca”), este persoana juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/6985/2008, cu autorizația de funcționare de la Banca Națională a României înregistrată sub nr. RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008, având sediul social în Calea Victoriei nr.15, et.5, sector 3, București. Banca a fost înființată la data de 16 aprilie 2008 ca societate comercială pe acțiuni în baza Legii nr. 31 din 16 noiembrie 1990 privind societățile comerciale, republicata cu modificările și completările ulterioare.

Banca este o instituție de credit specializată în finanțarea pe termen lung a domeniului locativ și este autorizată de Banca Națională a României să desfășoare operațiuni bancare conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, modificată și aprobată de Legea nr. 227/2007.

Principalele activități ale Băncii includ economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, finanțarea anticipată și finanțarea intermediară pe baza contractelor de economisire - creditare, acordarea de credite pentru activități în domeniul locativ etc.

Banca își desfășoară activitatea prin intermediul sediului său central unde sunt procesate și înregistrate toate operațiunile cu clientela. De asemenea, Banca are șase sedii secundare în cadrul cărora se desfășoară exclusiv activități legate de dezvoltarea și coordonarea rețelei proprii de distribuție formată din agenți de vânzare care au încheiat contracte de agent cu Banca pentru vânzarea produselor acesteia. Aceste sedii secundare sunt:

- **Biurul Regional NE**, cu sediul în județul Iași, localitatea Iași, Str. Sf. Lazar, Nr. 64-66, etaj 3, înființat la 08.09.2008;
- **Biurul Regional București** cu sediul în București, B-dul Regina Maria, Nr. 32, Sector 4, camera 101, 109, înființat în data de 26.11.2008;  
**Biurul Regional NV**, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, Str. Simion Bărnuțiu, Nr. 62, etaj 3, înființat la 21.10.2008;
- **Biurul Regional SV**, cu sediul în județul Dolj, localitatea Craiova, Str. Fratii Golesti, Nr. 25, înființat la 01.10.2008;
- **Biurul Regional SE**, cu sediul în județul Constanța, localitatea Constanța, B-dul Mamaia, Nr. 65, Bl. BL1A, Sc. B, parter, Ap. 64, înființat la 01.10.2008
- **Biurul Regional C-N**, cu sediul în județul Brașov, localitatea Brașov, B-dul Muncii, Nr. 22A, înființat la 01.09.2008

Având în vedere segmentul de piață căruia se adresează în principal cât și specificul activității Băncii, distribuția produsului de economisire-creditare se realizează prin intermediul rețelei Băncii Comerciale Române și prin intermediul unei rețele proprii de distribuție, care include agenți de vânzare și brokeri.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 1. Introducere (*continuare*)

BCR Banca pentru Locuințe S.A. este prezentă pe piața bancară românească din iulie 2008 cu un produs de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ sub trei variante de tarif: Locuință Plus, Locuință Imediat și Economii Plus.

Banca concurentă pentru BCR Banca pentru Locuințe S.A. pe piața produselor de economisire creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ este Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. (2004).

HVB Banca pentru Locuințe S.A.(2005) a fost achiziționată de către Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. Tranzacția s-a încheiat în aprilie 2009, și a marcat prima achiziție făcută pe piața Bausparkasse (a băncilor de economisire-creditare) din România.

În anul 2009, principalele modificări/completări ale cadrului legislativ și normativ ce au avut impact și asupra BCR Banca pentru Locuințe SA sunt:

- **Ordinul Băncii Naționale a României nr.13/ 2008** pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene , aplicabile instituțiilor de credit , instituțiilor financiare nebancale și Fondul de garantare a depozitelor în sistemul bancar , aplicabil începând cu 1 ianuarie 2009 (M.O. nr. 879 bis/ 24.12.2008), modificat și completat prin Ordinul Băncii Naționale a României nr. 16/ 23.12.2009;
- **Ordinul Băncii Naționale a României nr.15 din 22 decembrie 2009** privind întocmirea de către instituțiile de credit, în scop informativ, de situații financiare anuale individuale conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară;
- **Norma 7/ din 3 iulie 2009 pentru modificarea** Normelor Băncii Naționale a României nr. 1/2001 privind lichiditatea băncilor;
- **Regulamentul nr. 24 din 15 decembrie 2009** privind lichiditatea instituțiilor de credit;
- **Ordonanța de urgență nr.34 din 11 aprilie 2009** privind rectificarea bugetară pe anul 2009 și reglementarea unor măsuri financiar- fiscale.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative

#### a) Întocmirea și prezentarea situațiilor financiare anuale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu reglementările contabile și de raportare („RCR”) menționate mai jos:

- Ordinul Băncii Naționale a României nr.13/ 2008, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aplicabile instituțiilor de credit , instituțiilor financiare nebankare și Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, aplicabil începând cu 1 ianuarie 2009 (M.O. nr. 879 bis/ 24.12.2008), modificat și completat prin Ordinul Băncii Naționale a României nr. 16/ 23.12.2009;
- Legea contabilității nr. 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare prezentate cuprind situațiile financiare individuale ale Băncii.

Aceste situații financiare nu au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele operațiunilor și fluxurilor de numerar ale Băncii în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

#### b) Bazele întocmirii situațiilor financiare

Banca efectuează înregistrările contabile în lei românești în conformitate cu Reglementările Contabile și de Raportare („RCR”) emise de Banca Națională a României și Ministerul Finanțelor Publice.

Politicile contabile au fost aplicate în mod consistent de către Bancă de-a lungul întregului exercițiu financiar.

#### c) Moneda funcțională și de prezentare

Moneda funcțională și de prezentare a Băncii este Leul. Toate cifrele sunt prezentate în Lei românești - RON, rotunjite la leu.

#### d) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul nr. 13/ 2008 cu modificările și completările ulterioare, cere conducerii Băncii să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### d) Utilizarea estimărilor (*continuare*)

cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Dacă evenimentele ulterioare datei bilanțului furnizează informații suplimentare cu privire la estimările făcute, acestea vor fi luate în calcul.

#### e) Conversia sumelor exprimate în devize

Operațiunile în devize sunt operațiunile efectuate într-o alta deviză decât moneda națională.

Creanțele și datoriile în valută se înregistrează în contabilitate atât în lei cât și în valută. Imobilizările corporale și necorporale, stocurile achiziționate în devize precum și cheltuielile și veniturile aferente operațiunilor în devize se contabilizează în moneda națională prin utilizarea cursului de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, din ultima zi bancară anterioară operațiunii.

Evaluarea la finele fiecărei luni a elementelor din bilanț exprimate în devize se face utilizând cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României din ultima zi bancară a lunii respective.

Diferențele dintre valoarea contabilă de intrare a elementelor de activ și de pasiv și sumele rezultate în urma conversiei respectivelor elemente sunt evidențiate în contul de profit și pierdere.

Pentru situațiile financiare elementele de activ și de pasiv exprimate în devize au fost convertite în lei la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României în ultima zi bancară a exercițiului financiar.

Cursurile de schimb ale principalelor monede străine la sfârșitul exercițiului financiar au fost:

Moneda	31 decembrie 2009	31 decembrie 2008
Euro (EUR)	1: RON 4,2282	1: RON 3,9852

#### f) Venituri și cheltuieli din dobânzi

Veniturile și cheltuielile din dobânzi sunt înregistrate în contul de profit și pierdere conform principiului contabilității de angajamente. Veniturile și cheltuielile din dobânzi aferente investițiilor deținute până la scadență includ valoarea amortizată liniar a oricărui discount, prima sau alte diferențe între valoarea inițială a instrumentului financiar înregistrat la costul amortizat și valoarea acestuia la maturitate. La 31 decembrie 2009, Banca nu avea încă constituit un portofoliu de investiții în hartii de valoare.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ



## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### f) Venituri și cheltuieli din dobânzi (*continuare*)

În 2009 nu au fost acordate credite către clienți. Se așteaptă ca activitatea de creditare să fie începută în primul trimestru al anului 2010 atunci când Banca va lansa produsele de creditare baupar, intermediare și anticipate.

#### g) Venituri și cheltuieli din speze și comisioane

În general, veniturile și cheltuielile din comisioane sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în conformitate cu principiile contabilității de angajamente.

Veniturile din comisioane includ comisioanele percepute clienților la momentul încheierii contractelor de economisire-creditare. Veniturile din comisioane sunt recunoscute în momentul în care comisioanele sunt plătite de către clienți, în conformitate cu condițiile generale de afaceri, comisioane ce nu vor fi restituite clienților în cazul rezilierii contractelor. Rezilierea contractelor se poate face în orice moment după data încheierii contractelor și nu este posibilă determinarea unei perioade de deferare a comisioanelor de deschidere. Cheltuielile cu comisioanele pentru serviciile de distribuție a produselor de economisire-creditare cuprind sume convenite pe bază de contracte încheiate cu agenții de vânzare a acestor produse. Veniturile din comisioane sunt recunoscute în momentul încasării lor de la clienți iar cheltuielile cu comisioanele se recunosc în baza dependenței directe dintre veniturile încasate și cheltuielile suportate de bancă.

De asemenea, veniturile din speze și comisioane cuprind și comisioanele primite pentru administrarea conturilor clienților persoane fizice. Aceste venituri din comisioane sunt înregistrate în contul de profit și pierdere la momentul prestării serviciului.

#### h) Instrumente financiare

##### i) Clasificări

Instrumentele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere includ instrumentele financiare deținute pentru tranzacționare și instrumente financiare desemnate de Bancă la valoarea justă la momentul recunoașterii inițiale.

Instrumentele financiare deținute pentru tranzacționare sunt cele achiziționate sau produse în principal în scopul de a genera profit scurt pe termen. În această categorie sunt incluse, în principal, titlurile achiziționate în scopul vânzării în viitorul apropiat, precum și cele care fac parte dintr-un portofoliu de instrumente financiare identificate care sunt administrate împreună și pentru care există dovada obținerii unui câștig pe termen scurt.

La data de 31 decembrie 2009, Banca nu deținea instrumente financiare pentru tranzacționare.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### h) Instrumente financiare (*continuare*)

##### i) Clasificări (*continuare*)

Creditele și creanțele sunt active financiare nederivate cu plăți fixe sau determinabile ce nu sunt cotate pe o piață activă, altele decât acelea pe care Banca intenționează să le vândă imediat sau într-o perioadă apropiată, acelea pe care Banca, după recunoașterea inițială, le desemnează ca active financiare deținute pentru tranzacționare, acelea pe care Banca, după recunoașterea inițială, le desemnează ca deținute pentru vânzare sau acelea pentru care deținătorul ar putea să nu recupereze substanțial toată investiția inițială, dintr-un alt motiv decât deprecierea creditului. Creditele și creanțele includ creditele și avansurile acordate băncilor și clienților. În cursul anului 2009 nu au fost acordate credite clienților și băncilor.

Investițiile deținute până la scadență reprezintă acele active financiare cu plăți fixe sau determinabile și scadență fixă pe care Banca intenționează să le păstreze până la scadență. Investițiile deținute până la scadență includ titlurile de investiții. Începând cu a doua jumătate a anului, Banca și-a diversificat strategia de investiții, efectuând plasamente în obligațiuni pe termene de 3-7 ani. Această strategie a avut în vedere pe de-o parte creșterea duratei portofoliului, în vederea diminuării riscului de dobândă, precum și oportunitatea de a investi la randamente încă ridicate, având în vedere estimările pieței de scădere a dobânzilor nominale la RON. La sfârșitul anului 2009, Banca avea plasamente în obligațiuni emise de Ministerul Finanțelor Publice și Banca Europeană de Investiții.

În condițiile în care instituția de credit procedează la vânzarea sau la reclassificarea de valori semnificative de titluri de investiții, în decursul exercițiului financiar curent sau a două exerciții financiare precedente, aceasta nu va putea clasifica niciun activ financiar ca titlu de investiții (regula contaminării). Această interdicție nu se aplică în situația în care respectiva vânzare sau reclassificare:

- este atât de apropiată de scadența activului financiar (de exemplu, cu mai puțin de trei luni înainte de scadență) încât modificările ratei dobânzii de pe piață nu ar fi putut avea un efect semnificativ asupra valorii juste a activului financiar;
- are loc după ce s-a recuperat în mod substanțial valoarea principalului activului financiar, prin plăți eşalonate sau prin rambursări anticipate; sau
- este atribuită unui eveniment izolat, nu este repetitiv și nu putea fi anticipat în mod rezonabil.

În situația în care vânzarea sau reclassificarea activului financiar nu se încadrează într-unul din cazurile de mai sus, toate titlurile de investiții vor fi reclassificate în categoria titlurilor de plasament.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### h) Instrumente financiare (*continuare*)

##### i) *Clasificări(continuare)*

*Activele financiare disponibile pentru a fi vândute* sunt acele active financiare care nu sunt credite și creanțe, respectiv active financiare deținute pentru tranzacționare sau investiții deținute până la scadență. Instrumentele financiare disponibile pentru vânzare includ titlurile de plasament și certificatele de trezorerie ce pot fi acceptate pentru refinanțare la Băncile Centrale. La 31 decembrie 2009 banca nu avea investiții efectuate în active financiare disponibile pentru vânzare.

##### ii) *Recunoaștere*

Banca recunoaște activele și pasivele financiare la data la care au fost transferate Băncii.

##### iii) *Evaluare*

Instrumentele financiare sunt evaluate inițial la cost.

Ulterior recunoașterii inițiale, activele financiare deținute pentru tranzacționare sunt evaluate la valoarea justă. Toate câștigurile și pierderile provenite din modificarea valorii instrumentelor financiare deținute pentru tranzacționare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Datoriile și creanțele sunt recunoscute la valoarea netă contabilă.

Toate pasivele financiare netranzacționabile și activele financiare deținute până la scadență sunt recunoscute la cost amortizat calculat conform metodei liniare.

##### *Principiile măsurării valorii juste*

Prin valoare justă se înțelege suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bună voie între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

Valoarea justă a instrumentelor financiare se bazează pe o cotație de preț pe o piață activă la data bilanțului, fără deducerea costurilor de tranzacționare. În cazul în care nu există o cotație de preț, valoarea justă a instrumentelor financiare se estimează folosind analiza fluxurilor de numerar actualizate. Atunci când este folosită analiza fluxurilor de numerar actualizate, fluxul viitor de numerar se bazează pe cele mai bune estimări ale managementului și o rată de actualizare echivalentă cu ratele de rentabilitate predominante pe piață pentru instrumentele financiare care au aceiași termeni și aceleași caracteristici.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### h) Instrumente financiare (*continuare*)

##### iv) *Derecunoaștere*

Activele financiare sunt derecunoscute atunci când Banca pierde controlul drepturilor contractuale ce privesc respectivul activ. Banca pierde acest control în cazul în care aceasta realizează drepturile asupra beneficiilor specificate în contract, drepturile expiră, sau Banca renunță la aceste drepturi.

Activele financiare care sunt vândute sunt derecunoscute de la data decontării. Datoriile financiare sunt derecunoscute atunci când obligația specificată în contract s-a descărcat, a fost anulată sau a expirat.

Câștigul sau pierderea realizată la derecunoașterea activelor financiare sunt determinate pe baza metodei identificării specifice.

##### v) *Transferuri între categorii*

Transferurile din categoria titlurilor de tranzacție în alte categorii (titluri de plasament și titluri de investiții) nu sunt permise. De asemenea, nu este permisă reclasificarea ulterioară a altor titluri ca fiind titluri de tranzacție.

Transferurile din categoria titlurilor de plasament în cea a titlurilor de tranzacție nu sunt permise.

Transferurile din categoria titlurilor de plasament în categoria titlurilor de investiții pot apărea în următoarele situații:

- are loc o modificare a intenției sau a capacității instituției de credit referitoare la deținerea respectivelor active;
- s-au scurs cele "două exerciții financiare" prevăzute la politica contabilă h(i).

În cazul transferului din categoria titlurilor de plasament în categoria titlurilor de investiții, valoarea netă contabilă a titlurilor respective la data transferului devine noul cost/preț de achiziție al acestora.

#### i) Numerar și echivalente de numerar

Pentru întocmirea situației fluxurilor de numerar, numerarul și elementele asimilate numerarului includ solduri care au scadența inițială sub 90 de zile cuprinzând: numerarul și soldurile conturilor curente la Banca Națională a României, soldul conturilor la alte bănci precum și depozite la bănci și efecte publice și valori asimilate, precum și obligațiuni și alte titluri cu venit fix.

## **Note la situațiile financiare (continuare)**

### **2. Politici și metode contabile semnificative (continuare)**

#### **j) Casa și disponibilități la bănci centrale**

Casa și disponibilitățile la bănci centrale includ numerarul efectiv și conturile curente cu Banca Națională a României.

#### **k) Creanțe asupra instituțiilor de credit**

Creanțele asupra instituțiilor de credit sunt clasificate în categoria credite și creanțe. Creanțele asupra instituțiilor de credit care includ conturile nostro și plasamentele la alte bănci sunt înregistrate la valoarea nominală, mai puțin provizionul specific de risc de credit în cazul înregistrării unor posibile pierderi din deprecierea acestor creanțe. (vezi politica contabilă 2p)

#### **l) Efecte publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale**

Efectele publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la Banca Centrală sunt înregistrate la valoarea de achiziție. Atunci când prețul de achiziție al acestor titluri este mai mare decât prețul de rambursare, diferența trebuie amortizată în mod eșalonat, în așa fel încât să fie complet trecută pe cheltuieli până în momentul în care se răscumpără titlul. Atunci când prețul de achiziție al acestor titluri este mai mic decât prețul de rambursare, diferența trebuie trecută la venituri, în mod eșalonat, pe parcursul perioadei rămase de scurs până la răscumpărare.

Creanțele atașate din dobânzile calculate pentru perioada scursă de la emisiunea acestora și până în momentul achiziției pot fi înregistrate în conturile de titluri sau în conturile de creanțe atașate corespunzătoare. În acest ultim caz, diferența dintre valoarea de achiziție și cuponul scurs este înregistrată în conturile de creanțe atașate corespunzătoare.

Efectele publice deținute sunt titlurile de investiții pe care Banca are intenția fermă și posibilitatea de a le păstra până la scadență.

#### **m) Creanțe asupra clientelei**

Banca nu are creanțe constituite asupra clientelei.

#### **n) Imobilizări corporale**

Imobilizările corporale sunt evidențiate la valoarea de achiziție mai puțin amortizarea acumulată. (a se vedea politica contabilă 2p).

Costul de achiziție cuprinde prețul de cumpărare, taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport și alte cheltuieli accesorii necesare punerii în stare de funcționare sau intrării în gestiune a activului respectiv.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (continuare)

#### n) Imobilizări corporale (continuare)

Amortizarea este calculată prin metoda liniară pe perioada duratei de viață estimate pentru fiecare element din categoria imobilizărilor. Duratele de viață ale mijloacelor fixe folosite sunt stabilite în conformitate cu reglementările statutare în vigoare.

Duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe sunt următoarele:

Aparatură birotică	3 ani
Alte active	3-4 ani

Banca nu a achiziționat clădiri și mijloace de transport. Spațiile pentru birouri au fost închiriate iar mașinile au fost achiziționate în leasing operațional.

Cheltuielile generate de întreținerea imobilizărilor și reparațiile aferente sunt înregistrate în contul de profit și pierdere, iar îmbunătățirile la clădiri sunt capitalizate și amortizate o dată cu darea în folosință a acestora. Îmbunătățirile sunt capitalizate numai dacă acestea extind durata de viață a activului sau dacă măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acesta. Imobilizările în curs nu sunt supuse amortizării până în momentul dării în folosință.

Câștigurile și pierderile la scoaterea din uz a mijloacelor fixe se determină prin raportare la valoarea lor netă contabilă și se iau în considerare la determinarea profitului din operațiuni.

În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte aceluși activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.

#### o) Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale sunt înregistrate la cost mai puțin amortizarea acumulată (a se vedea politica contabilă 2p).

Imobilizările necorporale includ cheltuieli de constituire, software. Cheltuielile ulterioare asociate cu dezvoltarea aplicațiilor informatice sunt capitalizate numai în cazul în care aceste cheltuieli au drept rezultat diversificarea serviciilor aduse de imobilizările respective dincolo de specificațiile și duratele de viață inițiale. Alte costuri asociate cu dezvoltarea aplicațiilor informatice sunt reflectate în cheltuieli pe măsură ce sunt efectuate.

Amortizarea este înregistrată în contul de profit și pierdere pe baza metodei liniare pe perioada estimată a duratei utile de funcționare a imobilizărilor necorporale. Duratele de viață estimate pentru imobilizările necorporale sunt de maximum 3 ani.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### o) Imobilizări necorporale (*continuare*)

##### *Cheltuieli de constituire*

Cheltuielile de constituire includ cheltuieli cu taxele și alte cheltuieli de înmatriculare, cheltuieli cu personalul, cheltuieli de consultanță și alte cheltuieli efectuate de acționari în perioada constituirii Băncii.

Banca a înregistrat ca imobilizări necorporale cheltuieli de consultanță juridică și consiliere financiară, cheltuieli de deplasare și alte cheltuieli de natură similară legate de înființarea și dezvoltarea activității Băncii .

Potrivit Ordinului 13/2008 cu modificările și completările ulterioare, o instituție poate include cheltuielile de constituire la „Active”, caz în care poate imobiliza cheltuielile de constituire. În această situație, cheltuielile de constituire trebuie amortizate în cadrul unei perioade de maximum cinci ani. Banca a decis să amortizeze aceste cheltuieli pe o perioadă de 3 ani.

#### p) Provizioane pentru deprecierea valorii activelor

Activele sunt analizate la data întocmirii fiecărui bilanț contabil dacă există vreun indiciu obiectiv, potrivit căruia un activ poate fi depreciat. Dacă orice astfel de indiciu există, Banca trebuie să estimeze valoarea recuperabilă a activului.

Un provizion pentru depreciere este înregistrat în situația în care valoarea contabilă a activului depășește valoarea recuperabilă a acestuia. Provizionul pentru depreciere este recunoscut în contul de profit și pierdere.

Provizionul pentru depreciere poate fi reluat dacă s-a produs o schimbare în condițiile existente la momentul determinării valorii recuperabile. Reluarea unui provizion pentru depreciere poate fi efectuată numai în așa fel încât valoarea netă a activului să nu depășească valoarea sa netă contabilă istorică, ținând cont de depreciere și fără a lua în calcul provizionul.

##### *Credite și avansuri acordate clienților*

Banca utilizează Regulamentul nr. 3 din 19/03/2009, completat și modificat de Regulamentul nr. 7 din 23/04/2009 și de Regulamentul nr. 13 din 23/07/2009, ca bază legală pentru clasificarea, constituirea și utilizarea provizioanelor pentru creditele acordate clienților.

În anul 2009, Banca nu a acordat credite clienților nebanca.

Plasamentele constituite de către Bancă la instituțiile de credit și în obligațiuni au fost clasificate în categoria standard.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### p) Provizioane pentru deprecierea valorii activelor (*continuare*)

Conform acestor regulamente, în situația în care creditele se acordă în aceeași monedă în care debitorii își realizează veniturile, acestea se clasifică în următoarele categorii:

Categoria creditului	Procentul de provizionare (%)
Standard	0
În observație	5
Substandard	20
Îndoielnic	50
Pierdere	100

În cazul în care ar exista credite acordate, banca va înregistra un provizion specific pentru riscul de credit atunci când există informații care să indice potențiale pierderi. Provizionul necesar pentru deprecierea valorii creditelor acordate clienților este calculat prin aplicarea procentelor menționate mai sus asupra soldului creditului și dobânzii atașate după scăderea valorii juste a garanției obținute de Bancă de la împrumutați.

Scăderea valorii juste a garanțiilor se face în condițiile în care serviciul datoriei aferent creditului nu depășește 90 de zile și nu au fost inițiate proceduri judiciare.

Provizionul pentru diminuarea valorii creanțelor asupra clienței este dedus din categoria de activ corespunzătoare din bilanț.

De asemenea, în temeiul aceluiași reglementări se clasifică și provizionează plasamentele bancare în următoarele categorii de calitate în funcție de serviciul datoriei:

- Standard
- Pierdere.

#### **Imobilizări corporale și necorporale**

Ajustarea pentru diminuarea valorii imobilizărilor corporale și necorporale se va efectua în funcție de intenția Băncii de a păstra activul în scopul utilizării sau neutilizării în activitatea de exploatare sau în funcție de prețul pieței. Dacă Banca intenționează să utilizeze activul în activitatea de exploatare, ajustarea pentru diminuarea valorii activelor este calculată prin compararea valorii recuperabile prin utilizare cu valoarea netă contabilă. Dacă Banca nu intenționează să utilizeze activul în activitatea de exploatare, ajustarea pentru diminuarea valorii activelor se calculează prin compararea valorii realizabile nete cu valoarea netă contabilă.

Dacă motivele care au dus la constituirea provizionului pentru depreciere au încetat să mai existe într-o anumită măsură, atunci acel provizion se va relua corespunzător la venituri. În situația în care deprecierea este superioară provizionului constituit se va constitui un provizion suplimentar.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

24

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro



## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### *Alte active*

În conformitate cu prevederile Condițiilor Generale ale Contractelor de Economisire Creditare, Banca poate rezilia contractele clienților care nu și-au plătit comisionul de deschidere integral și va constitui provizioane pentru creanțe neîncasate mai vechi de 4 luni.

#### r) Pensii și alte beneficii post-pensionare

Banca, în desfășurarea normală a activității, execută plăți către fondurile de pensii de stat românești pentru angajații săi din România, pentru pensii, asigurări de sănătate și șomaj. Toți angajații Băncii sunt incluși în sistemul de pensii al statului român.

Banca nu derulează nici un alt plan de pensionare și, deci, nu are nici o altă obligație referitoare la pensii. Banca nu operează nici un alt plan de beneficii sau alt plan legat de beneficii post-pensionare. Banca nu are alte obligații legate de servicii suplimentare pentru foștii și actualii angajați.

#### s) Provizioane pentru litigii

Provizioanele pentru litigii vor fi constituite de Bancă pe baza procedurii evaluării departamentului juridic a necesității constituirii provizioanelor și a nivelului acestora pentru acoperirea eventualelor pierderi care ar putea fi înregistrate în litigiile în care Banca este acționată în instanță în calitate de pârât/parte civilmente responsabilă, cu o pretenție evaluabilă în bani.

La data de 31 decembrie 2009 nu au existat litigii în curs de derulare.

#### t) Impozitul pe profit

Banca stabilește impozitul pe profit în conformitate cu Reglementările contabile și de raportare emise de Banca Națională a României și Legea 571/ 2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

Impozitul pe profit se calculează asupra profitului fiscal al anului curent. Cota de impozit pe profit care se aplică la 31 decembrie 2009 asupra profitului impozabil este de 16% ( cota de impozit pe profit aplicată la 31 decembrie 2008 a fost de 16%).

La sfârșitul anului 2009, Banca a înregistrat o pierdere fiscală de 3.512.492 RON (6.399.338 RON pierdere fiscală la sfârșitul anului 2008).

Articolul 18 din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a fost modificat prin Ordonanța 34 din 11 aprilie 2009, cu privire la rectificarea bugetară pe anul 2009 și reglementarea unor măsuri financiar-fiscale, astfel Banca a fost obligată la plata unui impozit minim anual de 7.333 RON , corespunzător tranșei de venituri totale anuale înregistrate la 31 decembrie a anului precedent (2008), în sumă de 11.000 RON.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### u) Dividende

Dividendele sunt recunoscute numai după ce au fost aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

#### v) Rezerve statutare

Conform legislației românești privind instituțiile și operațiunile bancare, Banca trebuie să repartizeze profitul la rezerve sau dividende pe baza situațiilor financiare întocmite în conformitate cu Reglementările Contabile și de Raportare emise de Banca Națională a României și Ministerul Finanțelor Publice. Sumele transferate în conturile de rezerve trebuie să fie folosite în scopuri definite în momentul transferului.

Banca trebuie să constituie rezerva legală potrivit legislației societăților comerciale – 5% din profitul brut până ce va atinge a cincea parte din capitalul social subscris și vărsat .

Având în vedere că Banca nu a înregistrat profit la 31 decembrie 2009, aceasta nu a constituit rezerve.

#### w) Informații privind segmentele de raportare

Pe parcursul celor douăsprezece luni de activitate comercială, încheiată la 31 decembrie 2009, Banca a desfășurat activitatea bancară numai pe piața românească. Conducerea Băncii consideră că riscurile inerente și beneficiile specifice asociate activității bancare nu diferă în mod semnificativ între categoriile diferite de clienți și nici între regiunile geografice, și prin urmare, nu consideră că identificarea unor segmente ar fi necesară sau ar aduce beneficii adiționale.

#### x) Active și datorii contingente

##### *Active contingente*

Un activ contingent este un activ potențial care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul instituției de credit.

Activele contingente nu sunt recunoscute în situațiile financiare, deoarece ele nu sunt certe, iar recunoașterea lor ar putea determina recunoașterea unui venit care să nu se realizeze niciodată.

În cazul în care realizarea unui venit este sigură, activul aferent nu este un activ contingent și trebuie procedat la recunoașterea lui în bilanț. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzătoare în situațiile financiare a modificărilor survenite. Dacă intrarea de beneficii economice devine certă, activul și venitul corespunzător vor fi recunoscute în situațiile financiare aferente perioadei în care au survenit modificările.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 2. Politici și metode contabile semnificative (*continuare*)

#### x) Active și datorii contingente (*continuare*)

##### *Datorii contingente*

O datorie contingentă este:

a) o obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului și a cărei existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul instituției de credit; sau

b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului, dar care nu este recunoscută deoarece:

- nu este sigur că vor fi necesare resurse care să încorporeze beneficii economice pentru stingerea acestei datorii; sau
- valoarea datoriei nu poate fi evaluată suficient de credibil.

Datoriile contingente nu se recunosc în bilanț, acestea fiind prezentate în cadrul elementelor în afara bilanțului.

În situația în care o instituție de credit are o obligație angajată în comun cu alte părți, partea asumată de celelalte părți este prezentată ca o datorie contingentă.

Datoriile contingente sunt continuu evaluate pentru a determina dacă a devenit probabilă o ieșire de resurse care încorporează beneficiile economice. Dacă devine probabil faptul că va fi necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficiile economice pentru un element considerat anterior datorie contingentă, se va recunoaște un provizion în situațiile financiare aferente perioadei în care a intervenit modificarea, cu excepția cazurilor în care nu poate fi făcută nicio estimare credibilă și, drept urmare, va exista o datorie care nu poate fi recunoscută, dar va fi prezentată ca obligație contingentă.

#### y) Evenimente ulterioare datei bilanțului

Conform Ordinul Băncii Naționale a României nr.13/2008 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aplicabile instituțiilor de credit, instituțiilor financiare nebancale și Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Dacă evenimentele conduc la necesitatea înregistrării în contabilitate a unor venituri sau cheltuieli, aceste înregistrări trebuie efectuate. Dacă evenimentele se petrec ulterior situațiilor financiare, informațiile respective se prezintă doar în notele explicative, fără efectuarea unor înregistrări în contabilitate.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 3. Casa, disponibilități la bănci centrale

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Casa	699	603
Cont curent la BNR	190,282	83,112
<b>Total</b>	<b>190,981</b>	<b>83,715</b>

Soldul contului Casa reprezintă numerarul aflat în casierie.

Soldul conturilor curente la BNR reprezintă disponibilitățile banesti ale bancii și rezerva minimă obligatorie constituită conform Regulamentului nr. 6/2002 emis de Banca Națională a României cu modificările și completările ulterioare. La 31 decembrie 2009, rata rezervei minime obligatorii aplicată băncilor de economisire-creditare a fost 0% (la 31 decembrie 2008 rata rezervei minime obligatorii aplicată băncilor de economisire-creditare a fost 0%) pentru fondurile atrase în lei de la clientelă, așa cum se prevede în Circulara nr. 22/2007 pentru modificarea și completarea Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 6/2002 privind regimul rezervelor minime obligatorii.

### 4. Efecte publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
<b>Efecte publice și alte vărsăminte asimilate</b>		
- certificate de depozit emise de Banca Națională a României	0	0
- obligațiuni emise de Ministerul Finanțelor Publice	0	159.688.667
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>159.688.667</b>

Efectele publice și alte titluri acceptate pentru refinanțare la băncile centrale existente în sold la 31 decembrie 2009 includeau obligațiuni emise de Ministerul Finanțelor Publice în sumă de 154.443.253 RON, creanța aferentă fiind de 5.245.414 RON, cu scadențe cuprinse între octombrie 2012 și martie 2014. Diferența dintre prețul de achiziție și prețul de rambursare (premium-ul) se amortizează în mod eșalonat pe parcursul perioadei rămase de scurs până la răscumpărare/scadență, la 31 decembrie 2009 având o valoare de 4.443.253 RON.

Banca nu avea titluri gajate la 31 decembrie 2009.

La data de 31 decembrie 2008, Banca nu a deținut certificate de depozit și obligațiuni.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 5. Creanțe asupra instituțiilor de credit

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cont de corespondent la instituțiile de credit	103.501	2.947
Depozite la vedere la instituțiile de credit	4.400.000	3.100.000
Depozite la termen la instituțiile de credit	55.000.000	75.000.000
Valori de recuperat	20.275	106.806
<b>Total</b>	<b>59.523.776</b>	<b>78.209.753</b>

2009			
RON			
Instituție financiară	Tip depozit	Maturitate	Valoare depozit
Banca Comercială Română SRL	Depozit overnight	1 zi	3.100.000
<b>Total depozite la vedere la instituțiile de credit</b>			<b>3.100.000</b>
Banca Comercială Română SRL	Depozit la termen	2 luni	20.000.000
Banca Comercială Română SRL	Depozit la termen	1 luna	20.000.000
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 luna	17.000.000
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 saptamana	8.000.000
Unicredit Tirioc Bank S.A.	Depozit la termen	2luni	10.000.000
<b>Total depozite la termen la instituțiile de credit</b>			<b>75.000.000</b>

2008			
RON			
Instituție financiară	Tip depozit	Maturitate	Valoare depozit
Banca Comercială Română SRL	Depozit overnight	1 zi	4.400.000
<b>Total depozite la vedere la instituțiile de credit</b>			<b>4.400.000</b>
Banca Comercială Română SRL	Depozit la termen	2 luni	20.000.000
Banca Română de Dezvoltare	Depozit la termen	1 saptamana	15.000.000
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 saptamana	5.000.000
Raiffeisen Bank	Depozit la termen	1 saptamana	15.000.000
<b>Total depozite la termen la instituțiile de credit</b>			<b>55.000.000</b>

Creanțele asupra instituțiilor de credit la 31 decembrie 2009 sunt constituite din depozite la vedere la BCR, depozite la termen cu scadență reziduală la o săptămână la Raiffeisen Bank, depozite la termen cu scadență reziduală la o lună la Raiffeisen Bank și la BCR, depozite la termen cu scadență reziduală la două luni la BCR și Unicredit Tirioc Bank S.A.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 5. Creanțe asupra instituțiilor de credit (continuare)

Conturile curente și depozitele la vedere și la termen la alte bănci se află la libera dispoziție a Băncii și nu sunt grevate de sarcini.

Valorile de recuperat la 31 decembrie 2009 în sumă de 106.806 RON (20.275 RON la 31 decembrie 2008) sunt sumele depuse de clienți în contul colector deschis la BCR care urmează să fie transferate pe contul curent al BpL deschis la BNR, în urma operațiunilor de reconciliere.

### 6. Creanțe asupra clientelei

La 31 decembrie 2009 Banca nu înregistra creanțe asupra clientelei. Se așteaptă ca activitatea de creditare să fie începută în primul trimestru al anului 2010 atunci când Banca va lansa produsele de creditare baupar, intermediare și anticipate.

### 7. Imobilizări financiare

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
<b>Obligațiuni și alte titluri cu venit fix</b>		
- emise de organisme publice	0	0
- emise de alți emitenți	0	13.627.535
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>13.627.535</b>

Începând cu a doua jumătate a anului, Banca și-a diversificat strategia de investiții, efectuând achiziții de imobilizări financiare - obligațiuni, emise de Banca Europeană de Investiții (BEI), cu scadența în luna martie 2016. La sfârșitul anului 2009 Banca avea plasamente în obligațiuni BEI, în valoare de 12.448.876 RON, creanța atașată fiind în valoare de 1.178.659 RON.

La momentul achiziției, obligațiunile au fost înregistrate în contabilitate la prețul de achiziție de 12.517.870 RON, din care: 11.710.000 RON- valoare nominală și 807.870 RON- prima (valoarea diferenței negative dintre prețul de achiziție și prețul de rambursare care se amortizează în mod eșalonat). La 31 decembrie 2009 valoarea primei rămase de amortizat până la scadență a fost în sumă de 738.876 RON.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 8. Imobilizări necorporale

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cheltuieli de constituire	1.149.442	1.164.014
Amortizarea cumulată	67	369.957
Valoare netă	1.149.375	794.057
Other intangible assets	14.492	100.090
Amortizarea cumulată	291	29.132
Valoare netă	14.201	70.958
<b>Total</b>	<b>1.163.576</b>	<b>865.015</b>

Cheltuielile de constituire la 31 decembrie 2009 sunt în valoare netă de 794.057 RON (1.149.375 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând consultanță juridică și consiliere financiară, cheltuieli de deplasare precum și alte cheltuieli efectuate de către acționari pentru înființarea Băncii. Aceste cheltuieli au fost înregistrate ca imobilizări necorporale în conformitate cu prevederile Legii nr. 15 din 24 martie 1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale republicată în 31 mai 1999 și sunt amortizate prin metoda liniară pe o perioadă de 3 ani.

Alte imobilizări necorporale în valoare netă de 70.958 RON (14.201 RON la 31 decembrie 2008) reprezintă licențe pentru utilizarea programelor informatice și certificate digitale.

### 9. Imobilizări corporale

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Aparate si instalatii de masurare si control si reglare	210.741	255.949
Amortizarea cumulata	34.030	115.160
Valoare neta	176.711	140.789
Mobilier, aparatura birotica, echipamente si alte active corporale	6.984	221.088
Amortizarea cumulata	674	22.337
Valoare neta	6.310	198.751
<b>Total</b>	<b>183.021</b>	<b>339.540</b>

Imobilizările corporale în valoare de 339.540 RON (183.022 RON la 31 decembrie 2008) sunt constituite din echipamente IT în valoare netă de 140.789 RON - computere, laptop-uri, imprimante, (176.711 RON la 31 decembrie 2008) și alte active corporale - video proiector, ștampilă, telefon mobil, scanner, sisteme de securitate, mobilier, în valoare netă de 198.751 RON (6.311 RON la 31 decembrie 2008).

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 10. Alte active

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Depozit garantie <i>i)</i>	23.272	23.727
Avans de trezorerie <i>ii)</i>	115.178	26.327
Alte creante in legatura cu personalul <i>iii)</i>	0	1.200
Avansuri acordate personalului <i>iv)</i>	0	205.761
Creante privind asig.soc.de sanate (CM) <i>v)</i>	0	8.223
Alte materiale <i>vi)</i>	0	10.437
Debitori diversi <i>vii)</i>	222.200	708.977
<b>Total</b>	<b>360.650</b>	<b>984.652</b>

- i)* În categoria „Depozit garantie” s-au inclus garanțiile pentru plata tuturor obligațiilor contractuale ce rezultă din contractele de închiriere a sediilor regionale din Iași, Timișoara și Craiova.
- ii)* Avansurile de trezorerie includ avansurile acordate angajaților Băncii pentru efectuarea diferitelor cheltuieli privind activitatea băncii.
- iii)* Alte creanțe în legătura cu personalul includ sume de recuperat de la angajați reprezentând contravaloarea tichetelor de masa de restituit.
- iv)* Avansuri acordate personalului cuprind avansurile acordante angajaților în contul salariilor lunii decembrie 2009
- v)* Creanțele privind asigurările sociale de sănătate reprezintă sume de recuperat de la bugetul asigurărilor de sănătate aferente concediilor medicale
- vi)* Alte materiale includ bunuri achiziționate de Bancă care nu au fost încă date în folosință.
- vii)* Debitorii diverși conțin plățile efectuate în avans către diverși furnizori în valoare de 31.322 RON (193.066 RON la 31 decembrie 2008), comisioanele plătite în avans în valoare de 677.338 RON (29.133 RON la 31 decembrie 2008) către agenții de vânzare BCR BpL, precum și creanțe în legătură cu diverși debitori în sumă de 317 RON.



## Note la situațiile financiare (continuare)

### 11. Cheltuieli înregistrate în avans și venituri angajate

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Creante atasate <i>i)</i>	328.807	375.787
Cheltuieli înregistrate în avans <i>ii)</i>	21.691	21.895
Venituri de primit <i>iii)</i>	1.973.852	0
<b>Total</b>	<b>2.324.350</b>	<b>397.682</b>

*i)* Creanțele atașate calculate pentru depozitele la vedere și depozitele la termen (plasamente interbancare) existente în sold la data de 31 decembrie 2009 sunt în valoare de 375.787 RON (328.807 RON la 31 decembrie 2008).

*ii)* Cheltuielile înregistrate în avans reprezintă cheltuieli efectuate de Bancă în avans, aferente perioadelor următoare, pentru: obligațiile contractuale conform contractelor încheiate cu furnizorii de servicii, chirii în avans aferente sediilor regionale din țară, asigurări medicale ale angajaților, valoarea acestora la 31 decembrie 2009 a fost de 21.895 RON (21.691 RON la 31 decembrie 2008)

*iii)* Comisioanele de deschidere datorate de clienți în baza contractelor de economisire-creditare sunt evidențiate în contul „Venituri de primit”. Aceste comisioane de deschidere au fost înregistrate în contul de venituri din comisioane, și au fost recunoscute cele plătite efectiv de către clienți. La 31 decembrie 2009 contul „Venituri de primit” nu prezintă sold (1.973.852 RON la 31 decembrie 2008).

### 12. Datorii privind clientela

	31.12.2008	31.12.2009
Depozite la termen - Economii plus	9.372.944	113.548.122
Depozite la termen - Locuinta plus	4.246.884	52.391.321
Depozite la termen - Locuinta imediat	1.454.960	9.409.460
Alte sume datorate	4.195.483	13.567.583
<b>Total</b>	<b>19.270.271</b>	<b>188.916.486</b>

Depozitele la termen reprezintă depuneri ale clienților efectuate în baza contractelor de economisire-creditare cu următoarele caracteristici:

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 12. Datorii privind clientela (continuare)

	Perioada estimativa de economisire	Rata dobanzii( %)
Depozite la termen-Economii plus	5 ani	3
Depozite la termen-Locuinta plus	5 ani	2
Depozite la termen-Locuinta imediat	2/ 4 ani	2

Depunerile au fost efectuate în RON și în exclusivitate de persoane fizice.

Alte sume datorate reprezintă plățile efectuate de clienți, sume nereconciliate cu conturile clienților la data de 31 decembrie 2009 în sumă de 13.567.583 RON (4.195.482 RON la 31 decembrie 2008).

### 13. Alte pasive

	31.12.2008	31.12.2009
Alte datorii in legatura cu personalul <i>i)</i>	2.140.959	234.350
Datorii catre Bugetul Asigurarilor Sociale <i>ii)</i>	293.139	0
Taxe si alte sume datorate fondurilor speciale <i>iii)</i>	0	27.869
Impozit pe profit <i>iv)</i>	0	2.750
TVA de recuperat <i>v)</i>	0	-2.859
Datorii catre Bugetul de Stat <i>vi)</i>	159.787	27.958
Creditori diversi <i>vii)</i>	2.806.272	3.028.155
<b>Total</b>	<b>5.400.157</b>	<b>3.318.223</b>

*i)* Alte datorii în legătură cu personalul reprezintă datorii cu concediile de odihnă neefectuate de angajați și bonusurile acordate salariaților și managerilor, aferente anului 2009 în sumă de 234.350 RON (2.140,959 RON la 31 decembrie 2008);

*ii)* Datoriile către Bugetul Asigurărilor Sociale sunt constituite din datorii aferente salariilor privind asigurările și protecția socială (contribuțiile la bugetul asigurărilor sociale, la bugetul asigurărilor sociale de sănătate, la fondul de șomaj, etc.). La 31 decembrie 2009 Banca nu avea obligații de plată către Bugetul Asigurărilor Sociale (293.139 RON la 31 decembrie 2008);

*iii)* Taxe și alte obligații către fonduri speciale reprezintă valoarea primei de rambursat bugetului de stat, calculată și reținută din conturile de economisire ale clienților, în

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 13. Alte pasive (continuare)

- iii) conformitate cu normele metodologice în vigoare. La 31 decembrie 2009 aceasta era în sumă de 27.869 RON;
- iv) Impozitul pe profit reprezintă obligația de plată a unei cote trimestriale în sumă de 2.750 RON aferente impozitului minim anual, calculat pentru anul 2009, în conformitate cu prevederile Ordonanței 34 din 11 aprilie 2009, cu privire la rectificarea bugetară pe anul 2009 și reglementarea unor măsuri financiar-fiscale. Banca a fost obligată la plata unui impozit minim anual, corespunzător tranșei de venituri totale anuale înregistrate la 31 decembrie a anului precedent (2008), în suma de 11.000 RON;
- v) TVA de recuperat reprezintă TVA plătit în plus, care urmează să se regularizeze în perioada următoare. Suma de recuperat la 31 decembrie 2009 este de 2.859 RON;
- vi) Datoriile către Bugetul de Stat reprezintă impozitul reținut la sursa pe veniturile din activități desfășurate în baza comisioanelor de agent. La 31 decembrie 2009 acestea erau în sumă de 27.958 RON (159.787 RON la 31 decembrie 2008);
- vii) În categoria creditorilor diverși sunt incluse diverse plăți către furnizori. La 31 decembrie 2009 soldul contului era de 3.028.155 RON (2.806.272 RON la 31 decembrie 2008).

### 14. Venituri înregistrate în avans și cheltuieli de plătit

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Datorii atasate i)	76	0
Venituri înregistrate în avans ii)	1.973.852	4.588
Cheltuieli de plătit iii)	3.778.428	6.079.059
<b>Total</b>	<b>5.752.356</b>	<b>6.083.647</b>

- i) Datoriile atașate reprezintă dobânzile datorate clienților pentru depozitele constituite de aceștia. La 31 decembrie 2009 dobânzile datorate au fost integral plătite în conturile clienților ( 76 RON la 31 decembrie 2008).
- ii) Veniturile înregistrate în avans în valoare de 4.588 RON la 31 decembrie 2009 (1.973.852 RON la 31 decembrie 2008) reprezintă comisioanele de deschidere aferente contractelor de economisire-creditare.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 14. Venituri înregistrate în avans și cheltuieli de plătit (continuare)

iii) În categoria cheltuielilor de plătit, în suma de 6.079.059 RON la 31 decembrie 2009, sunt incluse, în principal, următoarele tipuri de cheltuieli angajate pentru serviciile prestate în anul 2009, dar care nu au fost plătite încă:

- suma de 47.000 RON (52.900 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând cheltuieli cu leasing-ul de personal;
- suma de 3.543.475 RON (550.824 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând comisionul de intermediere (50% din comisionul de deschidere încasat integral de la clienți) pentru încheierea de contracte de economisire-creditare prin rețeaua de vânzare a BCR;
- suma de 803.936 RON (131.175 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând alte comisioane datorate pentru stimularea vânzării în baza contactului de agent (agenți proprii și agenți VIG);
- suma de 163.580 RON reprezentând taxa de mentenanță IT;
- salariile și contribuțiile salariale datorate angajaților pentru luna decembrie 2009 în suma de 842.152 RON;
- suma de 118.482 RON (109.075 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând cheltuielile cu servicii de audit în baza contractului încheiat între Ernst & Young și BCR BpL;
- suma de 364.642 RON (88.000 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând cheltuieli poștale cu notificări trimise clienților;
- suma de 30.439 RON (60.000 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând cheltuieli de plătit cu taxe telefonice;

### 15. Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Provizioane pentru pensii si obligatii similare i)	0	0
Provizioane pentru impozite ii)	0	0
Alte provizioane iii)	0	4.797.485
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>4.797.485</b>

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 15. Provizioane pentru riscuri și cheltuieli (continuare)

Având în vedere ca au fost îndeplinite condițiile de recunoaștere a provizioanelor în evidența contabilă la 31 decembrie 2009 (existența unor obligații curente generate de evenimente anterioare, probabilitatea unor ieșiri de resurse pentru onorarea obligațiilor respective și realizarea unor estimări credibile a valorilor obligațiilor), pentru datoriile cu exigibilitate, respectiv valoarea incertă, Banca a inclus în principal în categoria „Alte provizioane”:

- provizioane pentru campanii publicitare și alte cheltuieli de marketing în suma de 1.300.000 RON;
- provizioane pentru acordarea de stimulente personalului pentru realizări deosebite în sumă de 2.674.301RON;
- provizioane pentru cheltuieli aferente locațiilor (birouri) în sumă de 325.673 RON;
- provizioane pentru servicii de consultanță IT în sumă de 88.052 RON.

Banca nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli la 31 decembrie 2008.

#### Miscarea provizioanelor la 31 decembrie 2009

	Sold initial	Cresteri	Utilizari/ reluari	Sold final
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0	5.370.436	572.951	4.797.485
Corectii asupra valorii creantelor	0	20.430	-	20.430
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5.390.866</b>	<b>572.951</b>	<b>4.817.915</b>

În cursul anului 2009 s-au înregistrat utilizări de provizioane pentru stimulente acordate personalului în suma de 572.951 RON.

La 31 decembrie 2009 ajustările pentru deprecierea creantelor, de natura debitorilor diversi, erau în suma de 20.430 RON.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA ÎN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 16. Capitalul social subscris

Capitalul social al Băncii la 31 decembrie 2009 este format din 70.000.000 de acțiuni nominative ordinare având o valoare nominală de 1 RON fiecare. În cursul anului 2009 a avut loc o majorare de capital prin subscrierea unui aport în formă banească, în valoare de 25.000.000 RON. Deținătorii acțiunilor ordinare sunt îndreptățiți să primească dividende periodice și au dreptul la vot în Adunarea Generală a Acționarilor pe baza unui vot aferent pentru fiecare acțiune deținută .

#### Acționarii Băncii La 31 decembrie 2009

	Numărul de acțiuni	Suma (RON)	Participarea (%)
BCR Banca Comercială Română SA	56.000.000	56.000.000	80%
SBausparkasse AG	14.000.000	14.000.000	20%
<b>TOTAL</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>100 %</b>

#### Actionarii Bancii la La 31 decembrie 2008

	Numarul de actiuni	Suma (RON)	Participarea (%)
BCR Banca Comercială Romana SA	36.000.000	36.000.000	80%
SBausparkasse AG	9.000.000	9.000.000	20%
<b>TOTAL</b>	<b>45.000.000</b>	<b>45.000.000</b>	<b>100 %</b>

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 16. Capitalul social subscris (continuare)

Banca Comercială Română acționarul cu cota de participare 80% are sediul social în România, B-dul Regina Elisabeta, nr.5, București.

Bausparkasse der Osterreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft acționarul cu cota de participare 20% are sediul social în Austria, Beatrixgasse 27, 1030 Viena.

### 17. Rezultatul exercițiului financiar

La 31 decembrie 2009 Banca a încheiat exercițiul financiar 2009 cu o pierdere contabilă de 7.242.852 RON (11.676.430 RON la 31 decembrie 2008) și o pierdere fiscală de 3.512.492 RON (6.399.338 RON pierdere fiscală la 31 decembrie 2008).

### 18. Angajamente și obligații potențiale

Obligațiile decurgând din contracte de leasing operațional pentru mijloacele de transport, aferente închirierii auto și întreținerii flotei, sunt reprezentate în tabelul următor pe o perioadă de 4 ani :

Rate de leasing	(RON)	
	31.12.2008	31.12.2009
2008	257.810	0
2009	698.064	735.577
2010	698.064	739.368
2011	698.064	739.368
2012	349.032	369.684

### 19. Dobânzi de primit și venituri asimilate

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Venituri din dobanzi contul nostru la alte banci	117	19
Venituri din dobanzi la depozitele la vedere la alte banci	221.154	429.273
Venituri din dobanzi la depozitele la termen la alte banci	4.013.113	9.926.633
Venituri din dobanzi aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	1.921.791
Venituri din dobanzi de la depozitele colaterale	5.313	0
<b>Total</b>	<b>4.239.697</b>	<b>12.277.716</b>

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 19. Dobânzi de primit și venituri asimilate (continuare)

Veniturile din dobânzi sunt alcătuite din dobânzi aferente depozitelor constituite de Bancă la alte instituții de credit precum și din dobânzi aferente plasamentelor în obligațiuni emise de către Ministerul Finanțelor Publice și acceptate pentru refinanțare de banca centrală.

Plasamentele Băncii sub forma depozitelor la vedere, depozitelor la termen, efectelor publice sunt prezentate la notele 5.

### 20. Dobânzi de plătit și cheltuieli asimilate

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
<i>Dobânzi de platit și cheltuieli asimilate i)</i>	67.672	1.473.178
<i>Cheltuieli cu amortizarea primei aferente obligațiunilor ii)</i>	0	161.701
<b>Total</b>	<b>67.672</b>	<b>1.634.879</b>

*i)* Cheltuielile cu dobânzile conțin dobânzi aferente depozitelor constituite de clientelă în scop de economisire. La 31 decembrie 2009 valoarea depozitelor a fost 1.473.178 RON ( 67.672 RON la 31 decembrie 2008);

*ii)* Cheltuielile cu amortizarea primelor aferente portofoliului, de obligațiuni deținut de Bancă la 31 decembrie 2009, în suma de 161.701 RON.

### 21. Venituri din comisioane

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Venituri din comisioane de deschidere cont	5.825.113	24.170.212
Venituri din comisioane de administrare cont	587.849	1.861.153
Alte venituri din comisioane	0	79.622
<b>Total</b>	<b>6.412.962</b>	<b>26.110.987</b>



## Note la situațiile financiare (continuare)

### 21. Venituri din comisioane

Comisionul de deschidere este de 1% din suma contractată pentru toate variantele de tarif „Economii Plus”, „Locuință Plus” și „Locuință Imediat”.

Comisionul de administrare cont este de 20 RON anual. În primul an de administrare a contului, comisionul anual de administrare cont este debitat până la o valoare maximă de 1/3 din soldul contului la sfârșit de an.

Alte venituri din comisioane sunt constituite din alte tipuri de comisioane practicate de Bancă pentru servicii aferente contractelor de economisire, conform condițiilor generale ale contractelor de economisire-creditare.

### 22. Cheltuieli cu comisioanele

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cheltuieli cu comisioane interbancare	9.911	34.979
Cheltuieli cu alte comisioane din operatiunile cu clientela	489.498	0
Cheltuieli cu comisioane din operatiuni cu titluri	0	5.118
Cheltuieli cu comisioane de intermediere	2.696.777	13.077.590
<b>Total</b>	<b>3.196.186</b>	<b>13.117.687</b>

Cheltuielile cu comisioanele sunt alcătuite din:

- suma de 34.979 RON (9.911 RON la 31 decembrie 2008) reprezentând comisioane interbancare de administrare cont;
- suma de 5.118 RON reprezentând comisioane (safekeeping) aferente contractului de custodie a instrumentelor financiare), contract încheiat de Bancă cu BCR în cursul anului 2009;
- suma de 13.077.590 RON (2.696.777 RON la 31 decembrie 2009) reprezentând comisioane de intermediere convenite agenților de vânzare (prin rețeaua BCR și prin rețeaua proprie) pentru contractele de economisire – creditare încheiate. Comisionul de intermediere este în valoare de 50% pentru rețeaua BCR și până la 90% pentru agenții din rețeaua proprie (în funcție de volumul vânzărilor) din comisionul de deschidere și se achita doar dacă clientul a achitat integral comisionul de deschidere.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 23. Profit sau pierdere netă din operațiuni financiare

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Venituri din diferente de curs valutar	41.670	8.260
Cheltuieli din diferente de curs valutar	5.811	83.979
<b>Total</b>	<b>35.859</b>	<b>-75.719</b>

Operațiunile de schimb valutar au fost generate numai de efectuarea plăților externe către furnizorii de software și de servicii, plăți externe privind remunerațiile managerilor.

### 24. Cheltuieli administrative generale

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cheltuieli cu personalul <i>i)</i>	7.342.091	9.461.811
Cheltuieli cu materialele	313.263	469.040
Cheltuieli cu combustibilul	146.114	223.653
Cheltuieli cu obiectele de inventar	72.183	80.461
Cheltuieli cu deplasari, detasari	234.563	536.526
Cheltuieli cu auditul	285.254	286.859
Cheltuieli cu servicii marketing <i>ii)</i>	8.154.314	8.880.038
Cheltuieli cu servicii IT	153.058	513.476
Cheltuieli chirii, locative	555.078	1.342.256
Cheltuieli leasing operational auto	260.443	469.328
Cheltuieli cu leasing de personal	216.555	558.000
Cheltuieli cu consultanta juridica	86.539	22.935
Cheltuieli de transport	125.499	127.112
Alte cheltuieli administrative	348.983	241.251
<b>Total</b>	<b>18.293.938</b>	<b>23.212.746</b>

- i)* Cheltuielile cu personalul în valoare de 9.461.811 RON (7.342.091 RON la 31 decembrie 2008) sunt alcătuite din cheltuielile cu salariile angajaților, remunerațiile managerilor, bonusurile ce vor fi acordate pentru activitatea desfășurată în 2009 și contribuțiile angajatorului către Bugetul Asigurărilor Sociale și către Bugetul de Stat;
- ii)* Cheltuielile de marketing în valoare de 8.880.038 RON (8.154.314 RON la 31 decembrie 2008) reprezintă o pondere semnificativă în totalul cheltuielilor administrative. Costurile de marketing au fost efectuate pentru: campanii publicitare, acordarea de premii și tichete cadou, bonusuri de stimulare a vânzărilor.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 24. Cheltuieli administrative generale (continuare)

În anul 2009 au fost efectuate și alte cheltuieli administrative:

- cheltuieli cu materialele (produse de birotică și papetărie) și obiecte de inventar în valoare de 469.040 RON (385.446 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli cu combustibilul, cheltuieli cu transportul și cheltuieli cu deplasările salariaților și managerilor pentru susținerea și dezvoltarea rețelei de vânzări, în valoare de 887.291 RON (506.176 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli privind activitatea de auditare externă atât a activității băncii cât și a sistemului informatic în valoare de 286.859 RON (285.254 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli cu serviciile pentru întreținerea și dezvoltarea sistemelor informatice în valoare de 513.476 RON (153.058 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli privind chiria și utilitățile aferente sediului central și celor șase centre regionale din țară, în valoare de 1.342.256 RON (555.078 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli în valoare de 22.935 RON (86.539 RON la 31 decembrie 2008) privind consultanța juridică;
- cheltuieli privind leasing-ul operațional de mijloace de transport în valoare de 469.328 RON (260.443 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuieli privind leasing-ul de personal (14 persoane din care 1 persoana part-time), personal necesar bunei desfășurări a activității de înregistrare și monitorizare a contractelor de economisire-creditare și de reconciliere a sumelor depuse de către clienți, cheltuieli în valoare de 558.000 RON (216.555 RON la 31 decembrie 2008).

### 25. Informații privind salariații

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cheltuieli cu salariile personalului	5,990,382	7,656,659
Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care :	1,351,709	1,805,152
- cheltuieli aferente pensiilor	1,059,383	1,310,443
<b>Total</b>	<b>7,342,091</b>	<b>9,461,811</b>

Conducerea băncii este asigurată de un Comitet executiv format din trei membri (un Președinte și doi vicepreședinți) iar la 31 decembrie 2009 banca avea un număr 62 de salariați pe durata nedeterminată (54 de salariați la 31 decembrie 2008)

Suma reprezentând cheltuielile cu personalul include:

- cheltuieli cu salariile angajaților și contribuțiile aferente datorate de angajator în valoare de 7.461.926 RON (4.298.759 RON la 31 decembrie 2008);
- cheltuielile cu remuneratiile acordate managerilor și contribuțiile aferente datorate de angajator sunt în valoare de 1.710.343 RON (959.373 RON la 31 decembrie 2008);

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

43

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 25. Informații privind salariații (continuare)

- contravaloarea zilelor de concediu de odihnă neefectuate aferente anului 2009 în sumă de 289.542 RON (134.959 RON la 31 decembrie 2008) incluzând și cheltuielile cu contribuțiile angajatorului

Structura organizatorică se prezintă astfel: o persoană în funcția de Președinte, 2 persoane cu funcții de Vicepreședinte, 8 persoane în funcția de directori, 1 persoana în funcția de director adjunct, 13 șefi departamente, și 40 de persoane cu funcție de execuție.

### 26. Alte venituri din exploatare

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Alte venituri din exploatare	0	3.325
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>3.325</b>

În anul 2009, alte venituri din exploatare cuprind venituri din vânzarea unor bunuri precum și venituri diverse obținute din restituirea unor sume cheltuite de către foști angajați.

### 27. Alte cheltuieli de exploatare

	RON	
	31.12.2008	31.12.2009
Cheltuieli cu impozite și taxe la Bugetul Statului <i>i)</i>	19.231	58.884
Cheltuieli cu contribuția la Fondul de Garantare <i>ii)</i>	450.000	38.541
Cheltuieli cu contribuția la alte asociații profesionale <i>iii)</i>	13.750	73.579
Cheltuieli cu bonusuri acordate clienților <i>iv)</i>	113.960	267.655
Cheltuieli cu stimulente acordate agenților de vânzare <i>v)</i>		1.576.571
Alte cheltuieli de exploatare <i>vi)</i>	175.149	251.792
<b>Total</b>	<b>772.090</b>	<b>2.267.022</b>

- i)* În anul 2009, cheltuielile privind alte impozite și taxe cuprind taxele plătite la Bugetul de stat inclusiv impozitele reținute pentru veniturile din premii acordate pentru stimularea vânzărilor în valoare de 58.884 RON (19.231 RON la 31 decembrie 2008);
- ii)* Cheltuielile privind contribuția la Fondul de Garantare reprezintă contribuția plătită la Fondul de Garantare în valoare de 38.541 RON (450.000 RON la 31 decembrie 2008);

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 27. Alte cheltuieli de exploatare (continuare)

- iii) Cheltuieli cu contribuția la alte asociații profesionale reprezintă contribuțiile plătite la Asociația Română a Băncilor și la Federația Europeană a Băncilor pentru Locuințe (EFBS) în valoare de 73.579 RON (13.750RON 31 decembrie 2008);
- iv) Cheltuielile cu bonusurile acordate clienților în valoare de 267.655 RON (113.960 RON la 31 decembrie 2008) reprezintă bonusuri în valoare de 35 RON per contract, acordate clienților pentru contractele de economisire- creditare încheiate în perioada iulie-august 2008 și pentru care a fost plătit integral comisionul de deschidere și prima rată;
- v) Cheltuieli cu stimulente acordate agenților de vânzări au avut o pondere semnificativă în anul 2009, 1.576.571 RON;
- vi) În categoria alte cheltuielilor de exploatare sunt cuprinse cheltuielile cu mijloacele fixe scoase din evidență, cheltuieli de cazare și alte cheltuieli cu contribuții sociale plătite pentru manageri și alte cheltuieli cu premii acordate în valoare de 251.792 RON (188.899 RON la 31 decembrie 2008).

### 28. Reconcilierea rezultatului contabil al exercițiului financiar cu rezultatul fiscal

	2009
	RON
<b>Total venituri</b>	<b>38.964.979</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>46.207.831</b>
<b>Pierdere înainte de impozit</b>	<b>-7.242.852</b>
<hr/>	
<b>Venituri neimpozabile</b>	<b>2.681.175</b>
Utilizari/reluari provizioane pentru cheltuieli	572.951
Regularizare cheltuieli angajate inregistrate pentru anul 2008	2.108.224
<b>Cheltuieli nedeductibile din care:</b>	<b>6.411.535</b>
Cheltuieli de protocol	471.393
Concedii neefectuate, bonusuri salariați	121.861
Cheltuieli sponsorizare	1.500
Cheltuieli cotizatii asociații profesionale	73.581
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	5.390.866
Cheltuieli cu impozitul pe profit *	7.333
Alte cheltuieli nedeductibile	345.001
<hr/>	
<b>Profit/ Pierdere impozabila</b>	<b>-3.512.492</b>
<b>Impozit pe profit anul 2009*</b>	<b>7.333</b>

BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.

45

SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 28. Reconcilierea rezultatului contabil al exercițiului financiar cu rezultatul fiscal (continuare)

2008

	RON
Total venituri	10.694.329
Total cheltuieli	22.370.759
Pierdere înainte de impozit	-11.676.430
<hr/>	
Venituri neimpozabile	0
Cheltuieli nedeductibile din care:	5.277.092
Cheltuieli de protocol	316.035
Concedii neefectuate, bonusuri salariați	2.140.959
Cheltuieli marketing	1.031.276
Cheltuieli laptop-lipsa din gestiune	2.741
Alte cheltuieli nedeductibile	1.786.081
<hr/>	
Profit/ Pierdere impozabila	-6.399.338
Impozit pe profit anul 2008	0

Cheltuieli cu impozitul pe profit \* (2009):

Cota de impozit pe profit care se aplică la 31 decembrie 2009 asupra profitului impozabil este de 16% ( cota de impozit pe profit aplicată la 31 decembrie 2008 a fost de 16%).

La sfârșitul anului 2009, Banca a înregistrat o pierdere fiscală de 3.512.492 RON (6.399.338 RON pierdere fiscală la sfârșitul anului 2008).

În conformitate cu prevederile Ordonanței 34 din 11 aprilie 2009, cu privire la rectificarea bugetară pe anul 2009 și reglementarea unor măsuri financiar-fiscale, Banca a fost obligată la plata unui impozit minim anual (7.333 RON), corespunzător tranșei de venituri totale anuale înregistrate la 31 decembrie a anului precedent (2008), în suma de 11.000 RON.

### 29. Managementul riscului

Prin natura sa, riscul de lichiditate este un risc sistemic cu potențial de contaminare la nivelul întregului sistem bancar. Prin urmare, în vederea limitării potențialelor daune cauzate de problemele de lichiditate, Banca evaluează în permanență condițiile macroeconomice, cu accent asupra sistemului bancar.

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

46

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 29. Managementul riscului (*continuare*)

Abordarea băncii privind lichiditatea este de a se asigura, pe cât posibil, că va avea mereu suficiente lichidități pentru a răspunde obligațiilor sale, la scadență, atât în condiții normale cât și în condiții de criză, fără producerea de pierderi sau afectarea reputației băncii.

Expunerea Bancii la risc a fost foarte redusă în 2009.

Obiectivele principale ale strategiei Băncii privind administrarea riscurilor semnificative sunt asigurarea poziției financiare a Băncii prin obținerea rezultatelor financiare planificate cu respectarea profilului de risc asumat și păstrarea reputației Băncii.

Principalele riscuri cu care se confruntă Banca rezultă din desfășurarea de activități bancare pe teritoriul României.

Riscurile financiare la care este expusă Banca sunt: riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul operațional, riscul reputațional, riscul de piață. Riscul de piață include riscul valutar, riscul de dobândă și riscul de preț.

#### a) Riscul de credit

Obiectivul administrării riscului de credit este menținerea creditelor neperformante sub nivelul maxim admis, stabilit ca prag de semnificație pentru evaluarea riscului de credit.

Banca acordă credite pentru activități în domeniul locativ, în baza contractelor de economisire – creditare persoanelor fizice care îndeplinesc condițiile de alocare, în RON și la o dobândă fixă. Banca acordă credite pentru activități în domeniul locativ și cu destinații industriale, sociale și culturale. În 2009 nu au fost acordate astfel de credite.

Portofoliul de credite în domeniul locativ se caracterizează prin grad scăzut de risc în principal datorită:

- dobânzilor fixe pe toată durata creditului ceea ce permite o administrare mai eficientă a riscului atât de către Bancă cât și de către client;

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

- dispersie mare a portofoliului de credite. Aceasta este asigurată de o sumă medie contractată mică ceea ce implică o valoare a creditului relativ mică, reducând în acest fel expunerea la riscul de concentrare; conform planului de afaceri, mai puțin de 0,3% din totalul creditelor vor avea destinații comerciale și culturale.
- durata relativ mică (5 până la 7,5 ani) a creditelor existente ca o consecință a unei durate corespunzătoare de economisire reduse, care este un factor decisiv pentru determinarea gradului de risc în baza contractelor de economisire-creditare.

Banca plasează fondurile din masa de repartizare neutilizate precum și fondurile extracolective în active cu grad scăzut de risc, conform cadrului legal în vigoare, din care rezultă următoarele tipuri de expuneri: expuneri față de Banca Națională a României, expuneri suverane față de Guvernul României și expuneri față de instituții de credit.

De asemenea, în cadrul Comitetului de administrare a activelor și pasivelor, sunt analizate limitele de expunere prin prisma evoluțiilor pieței și a situației contrapartidelor.

#### b) Riscul de lichiditate

Risc de lichiditate este riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ce rezultă din imposibilitatea Băncii de a onora în orice moment obligațiile de plată pe termen scurt, fără ca aceasta să implice costuri sau pierderi ce nu pot fi suportate de Bancă.

Obiectivul administrării riscului de lichiditate este menținerea unui nivel suficient de lichidități pentru compensarea fluctuațiilor așteptate și neașteptate ale elementelor de bilanț și acoperirea în permanență a obligațiilor de plată exigibile ale Băncii.

Structura activelor și pasivelor a fost analizată pe baza perioadei rămase de scurs până la data contractuală a scadenței. Banca urmărește menținerea unui echilibru între maturitățile plasamentelor și scadențele surselor atrase.

Valoarea activelor și pasivelor la 31 decembrie 2009, analizată pentru perioada rămasă până la data scadenței contractuale este următoarea:



## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### b) Riscul de lichiditate (continuare)

RON

ACTIVE	Cod poz	DURATA RAMASA DE SCURS					
		D≤	1 luna <D≤	3 luni <D≤	6 luni <D≤	12 luni <D	Total
		1lun[	3 luni	6 luni	12 luni	< D	
0	1	2	3	4	5	6	7
<b>OPERATIUNI DE TREZORERIE + OPERATIUNI INTERBANCARE</b>	<b>A1</b>	<b>48.343.139</b>	<b>30.326.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.669.256</b>
Casa si alte valori	A2	604	0	0	0	0	604
Cont curent la banci centrale	A3	83.112	0	0	0	0	83.112
Conturi de corespondent la banci	A7	2.947	0	0	0	0	2.947
Creante atasate	A8	0	0	0	0	0	0
Depozite la vedere la banci	A9	3.100.000	0	0	0	0	3.100.000
Depozite la termen la banci	A10	45.000.000	30.000.000	0	0	0	75.000.000
Creante atasate	A11	49.670	326.117	0	0	0	375.787
Valori de recuperat	A19	106.806	0	0	0	0	106.806
<b>OPERATIUNI CU CLIENTELA</b>	<b>A26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OPERATIUNI CU TITLURI</b>	<b>A52</b>	<b>155.984.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155.984.582</b>
<b>VALORI IMOBILIZATE</b>	<b>A66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>A69</b>	<b>204.327.721</b>	<b>30.326.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234.653.838</b>

RON

OBLIGATII BILANTIERE	Cod poz.	DURATA RAMASA DE SCURS					
		D≤	1 luna <D≤	3 luni <D≤	6 luni <D≤	12 luni <D	Total
		1lun[	3 luni	6 luni	12 luni	< D	
0	1	2	3	4	5	6	7
<b>OPERATIUNI DE TREZORERIE + OPERATIUNI INTERBANCARE</b>	<b>P1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OPERATIUNI CU CLIENTELA</b>	<b>P18</b>	<b>13.567.583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103.448.424</b>	<b>117.016.007</b>
Depozite la vedere	P29	0	0	0	0	0	0
Depozite la termen	P30	0	0	0	0	103.448.424	103.448.424
Datorii atasate	P31	0	0	0	0	0	0
Alte sume datorate	P34	13.567.583	0	0	0	0	13.567.583
Datorii atasate	P35	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIUNI CU TITLURI</b>	<b>P36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CREDITORI</b>	<b>P50</b>	<b>3.028.155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.028.155</b>
<b>DATORII SUBORDONATE</b>	<b>P54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>P57</b>	<b>16.595.738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103.448.424</b>	<b>120.044.162</b>

BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.

49

SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### b) Riscul de lichiditate (continuare)

Indicatori	Benzi de scadenta						Total
	D ≤ 1 luna	1 luna < D ≤ 3 luni	3 luni < D ≤ 6 luni	6 luni < D ≤ 12 luni	12 luni < D		
0	1	2	3	4	5	6	7
Total active (formularul Anexa 1a, rd.Total, col.2÷7)	1	204.327.721	30.326.117	0	0	0	234.653.838
Lichiditatea efectiva rd.3col.3÷6=rd.1col.3÷6+rd.2col.3÷6+rd.7col.(n*-1), rd.3 col.2,7=rd.1col.2,7+ rd.2 col.2,7	3	204.327.721	218.058.100	218.058.100	218.058.100	218.058.100	234.653.838
Total obligatii bilantiere (formularul Anexa 1b, rd.Total, col.2÷7)	4	16.595.738	0	0	0	103.448.424	120.044.162
Lichiditate necesara rd.6=rd.4+rd.5	6	16.595.738	0	0	0	103.448.424	120.044.162
Excedent de lichiditate (de raportat pe coloana urmatoare) rd.7=rd.3 - rd.6, dac[ rd.7>0	7	187.731.983	218.058.100	218.058.100	218.058.100	X	X
Indicator de lichiditate rd.8=rd.3/rd.6 <sup>1</sup>	8	12,31	1,00	1,00	1,00	2,11	1,95

Valoarea activelor și pasivelor la 31 decembrie 2008, analizată pentru perioada rămasă până la data scadenței contractuale este urmatoarea:

RON

ACTIVE	Cod poz	DURATA RAMASA DE SCURS					Total
		D≤ 1 lun[	1 luna < D≤ 3 luni	3 luni < D≤ 6 luni	6 luni < D≤ 12 luni	12 luni < D	
0	1	2	3	4	5	6	7
<b>OPERATIUNI DE TREZORERIE + OPERATIUNI INTERBANCARE</b>	<b>A1</b>	<b>60.043.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60.043.564</b>
Casa si alte valori	A2	699	0	0	0	0	699
Cont curent la banci centrale	A3	190.282	0	0	0	0	190.282
Conturi de corespondent la banci	A7	103.501	0	0	0	0	103.501
Creante atasate	A8	0	0	0	0	0	0
Depozite la vedere la banci	A9	4.400.000	0	0	0	0	4.400.000
Depozite la termen la banci	A10	55.000.000	0	0	0	0	55.000.000
Creante atasate	A11	328.807	0	0	0	0	328.807
Valori de recuperat	A19	20.275	0	0	0	0	20.275
<b>OPERATIUNI CU CLIENTELA</b>	<b>A26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OPERATIUNI CU TITLURI</b>	<b>A52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VALORI IMOBILIZATE</b>	<b>A66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>A69</b>	<b>60.043.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60.043.564</b>

BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.

SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### b) Riscul de lichiditate (continuare)

RON

OBLIGATII BILANTIERE	Cod poz.	DURATA RAMASA DE SCURS					
		D ≤ 1 lun[	1 luna <D ≤ 3 luni	3 luni <D ≤ 6 luni	6 luni <D ≤ 12 luni	12 luni < D	Total
0	1	2	3	4	5	6	7
<b>OPERATIUNI DE TREZORERIE +OPERATIUNI INTERBANCARE</b>	<b>P1</b>	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIUNI CU CLIENTELA</b>	<b>P18</b>	0	0	0	0	16.043.227	16.043.227
Depozite la vedere	P29	0	0	0	0	0	0
Depozite la termen	P30	0	0	0	0	13.187.186	13.187.186
Datorii atasate	P31	0	0	0	0	76	76
Alte sume datorate	P34		0	0	0	2.855.965	2.855.965
Datorii atasate	P35	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIUNI CU TITLURI</b>	<b>P36</b>	0	0	0	0	0	0
<b>CREDITORI</b>	<b>P50</b>	0	0	0	0	0	0
<b>DATORII SUBORDONATE</b>	<b>P54</b>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>P57</b>	0	0	0	0	16.043.227	16.043.227

Indicatori		Benzi de scadenta					
		D ≤ 1 luna	1 luna <D ≤ 3 luni	3 luni <D ≤ 6 luni	6 luni <D ≤ 12 luni	12 luni < D	Total
0	1	2	3	4	5	6	7
Total active (formularul Anexa 1a, rd.Total, col.2÷7)	1	60.043.564	0	0	0	0	60.043.564
Lichiditatea efectiva rd.3col.3÷6=rd.1col.3÷6+rd.2col.3÷6+rd.7col.(n*-1), rd.3 col.2,7=rd.1col.2,7+ rd.2 col.2,7	3	60.043.564	60.043.564	60.043.564	60.043.564	60.043.564	60.043.564
Total obligatii bilantiere (formularul Anexa 1b, rd.Total, col.2÷7)	4	0	0	0	0	16.043.227	16.043.227
Lichiditate necesara rd.6=rd.4+rd.5	6	0	0	0	0	16.043.227	16.043.227
Excedent de lichiditate (de raportat pe coloana urmatoare) rd.7=rd.3 - rd.6, dac[ rd.7>0	7	60.043.564	60.043.564	60.043.564	60.043.564	X	X
<b>Indicator de lichiditate rd.8=rd.3/rd.6<sup>1</sup></b>	<b>8</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3,74</b>	<b>3,74</b>

BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.

SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Institutiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### c) Riscul operațional

Riscul operațional reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care poate fi determinat de factori interni (derularea neadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau unor sisteme necorespunzătoare etc.) sau de factori externi (condiții economice, schimbări în mediul bancar, progres tehnologic etc.).

Nivelul riscului operational a fost menținut redus în anul 2009, prin implementarea unui sistem de control sigur și fiabil, concentrat pe principiul verificării de către două persoane (four eyes principle). Noi proceduri și instrucțiuni de lucru au fost emise pentru a garanta în continuare efectivitatea operațiunilor.

#### d) Riscul de piață

##### Riscul valutar

Banca oferă un produs de economisire-creditare care se derulează exclusiv în RON, motiv pentru care ponderile activelor și datoriilor în valută în bilanțul Băncii din cursul anului sunt nesemnificative. Poziția rămasă deschisă a 31 decembrie 2009 a fost de 0,02%) la 31 decembrie 2008 a fost de 3,54%) din fondurile proprii ale Băncii. Mai mult, pentru a asigura o administrare corespunzătoare a riscurilor semnificative, strategia Băncii este de a nu-și asuma un risc valutar prin deținerea de active sau datorii denuminate în valută.

În vederea estimării impactului deprecierei monedei naționale asupra indicatorului de adecvare a capitalului și a fondurilor proprii, Banca a efectuat un **stress testing**, luând în considerare ca date de pornire datele financiar-contabile înregistrate pentru data de 31.12.2009, utilizând ca factor de stress evoluția cursului valutar.

##### Ipoteze:

1. În bilanțul băncii, ponderea elementelor de activ și de pasiv în valută este foarte redusă:
  - Activ: contul de corespondent la instituții de credit (în EUR)
  - Pasiv: datorii către furnizori și cheltuieli de plătit (în EUR).
2. Se ia în considerare și creșterea costurilor aferente contractelor ale căror valori au fost stabilite în EUR și exprimate în echivalent RON.
3. Cele patru scenarii folosite iau în considerare deprecierea monedei naționale față de EUR, după cum urmează:

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### d) Riscul de piață (continuare)

##### Riscul valutar

- Scenariul nr.1: depreciere 10%
- Scenariul nr.2: depreciere 15%
- Scenariul nr.3: depreciere 25%
- Scenariul nr.4: depreciere 50%.

	<u>31.12.2009</u>	<u>Scenariul 1</u>	<u>Scenariul 2</u>	<u>Scenariul 3</u>	<u>Scenariul 4</u>
Curs de schimb EUR/RON	4.2282	4.651	4.8624	5.2853	6.3423
Fonduri proprii	50,215,703	49,948,977	49,815,614	49,548,825	48,882,010
Cerințe de capital	3,934,645	3,934,649	3,934,652	3,934,657	3,934,668
Excedent (+) / Deficit (-) de fonduri proprii	46,281,058	46,014,328	45,880,962	45,614,168	44,947,342
Indicatorul de solvabilitate (%)	102.1	102.56	101.29	100.74	99.39

	<u>31.12.2008</u>	<u>Scenariul 1</u>	<u>Scenariul 2</u>	<u>Scenariul 3</u>	<u>Scenariul 4</u>
Curs de schimb EUR/RON	3.9852	4.3837	4.583	4.9815	5.9778
Fonduri proprii	32,159,995	31,497,892	31,166,841	30,504,739	28,849,482
Cerințe de capital	2,771,296	2,763,332	2,759,352	2,751,388	2,731,481
Excedent (+) / Deficit (-) de fonduri proprii	29,388,699	28,734,560	28,407,489	27,753,350	26,118,001
Indicatorul de solvabilitate (%)	92.84	91.19	90.36	88.7	84.49

##### Concluzie:

Impactul evoluției nefavorabile a cursului de schimb asupra gradului de adecvare a capitalului băncii este relativ redus, astfel încât, chiar și în cazul unei deprecieri cu 50% a monedei naționale față de EUR (scenariul nr.4), indicatorul de solvabilitate scade de la 102,10% la 99,39%. (a scăzut de la 92,84% la 84,49% la 31 decembrie 2008).

##### Riscul ratei dobânzii

Banca poate fi expusă fluctuațiilor nivelurilor principalelor dobânzi de pe piață atât la nivelul poziției financiare cât și a fluxurilor de trezorerie.

Obiectivul managementului riscului ratei dobânzii este menținerea expunerii la risc în cadrul limitelor stabilite de Bancă și la un nivel corespunzător politicilor interne, naturii și complexității activităților Băncii, astfel încât activitatea Băncii și poziția sa financiară să nu fie afectată în mod semnificativ în situația în care apar modificări ale ratelor dobânzii.

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### d) Riscul de piață (continuare)

##### Riscul ratei dobânzii

Strategia Băncii în privința administrării riscului ratei dobânzii constă în implementarea unor sisteme și procese operaționale și/sau de management al riscurilor care să asigure: o marjă real pozitivă (maxim 4%) pentru produsele de economisire – creditare, corelarea maturităților activelor sensibile la dobândă cu maturitățile pasivelor sensibile la dobândă.

O bancă de economisire-creditare pentru domeniul locativ poate fi expusă la fluctuațiile dobânzilor deoarece rata dobânzii pentru datorii este fixă pe termen mediu și lung. Această situație este determinată de prevederile din contractul de economisire – creditare, unde ratele dobânzii pentru economisire se fixează la un procent de 2% (în cazul variantei de tarif Locuință Plus și Locuință Imediat) sau 3% (în cazul variantei de Economii Plus) în funcție de varianta de tarif pe toată perioada contractului.

Totuși, acest risc este în mare măsură redus prin faptul că la produsele existente rata dobânzii la împrumuturi este fixată la 5% (în cazul variantei de tarif Locuință Plus și Locuință Imediat) și respectiv 6% (în cazul variantei de tarif Economii Plus) pentru întreaga durată a împrumutului.

În 2009, evoluțiile de pe piața românească nu au avut nici un impact semnificativ asupra riscului ratei dobânzii datorită, în principal, nivelurilor foarte scăzute la care finanțarea a fost realizată comparate în principal cu nivelurile la care banca și-a realizat investițiile și plasamentele pe piața monetară. Ne așteptăm ca această situație favorabilă să continue și în lunile următoare.

##### Riscul de preț

Datorită faptului că Banca este o instituție de credit specializată, având ca obiect principal de activitate economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, aceasta nu este expusă riscului de preț.

#### e) Riscul reputațional

Riscul reputațional este riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a lipsei de încredere a publicului în integritatea Băncii.

În 2009 nu au existat litigii în care a fost implicată Banca. Toate referințele publice referitoare la Bancă au fost pozitive și nu au existat plângeri oficiale și/sau acțiuni înaintate de clienți sau terți împotriva Băncii. Astfel, Banca nu a avut nicio expunere la riscul reputațional sau legal.

Gestiunea riscului reputațional are în vedere asigurarea permanentă a unei imagini pozitive, conforme cu realitatea, în piață, în fața clienților, a celorlalte bănci și instituții financiare din sistem, a acționarilor, a instituțiilor statului, de supraveghere, control, a mediei. În cursul anului 2009 nu au existat elemente care să afecteze reputația și imaginea Băncii. Toate informațiile

## Note la situațiile financiare (continuare)

### 29. Managementul riscului (continuare)

#### e) Riscul reputațional (continuare)

publice au fost favorabile imaginii băncii și nu s-au înregistrat nici un fel de poziții, reclamații, sesizări din partea clienților sau a oricăror alte categorii de persoane/entități care să afecteze din punct de vedere reputațional imaginea băncii.

#### f) Riscul aferent impozitării

Legislația fiscală din România este într-o permanență schimbare și este supusă diferitelor interpretări chiar de către diferite autorități fiscale.

BCR Banca pentru Locuințe respectă și aplică legea fiscală în vigoare pentru toate categoriile de taxe și impozite. Pentru o cât mai corectă aplicare a legii, Banca a solicitat răspuns din partea Direcției Generale de Administrare a Marilor Contribuabili (Serviciul asistență contribuabili) la câteva întrebări pe probleme de fiscalitate.

Deși Banca consideră că a înregistrat valori corecte în conturile de impozite și taxe, există un risc ca autoritățile să aibă o opinie diferită în interpretarea legislației. Interpretarea diferită a legislației poate duce la calculul de majorări de întârziere prin aplicarea unui procent de 0.1% pentru fiecare zi de întârziere asupra sumei impozitului sau taxei datorate și neachitate, conform Codului de Procedură Fiscală.

Declarațiile și modul de calcul al impozitelor și taxelor pot fi supuse controlului și revizuirii pe o perioadă de 5 ani retroactiv.

#### g) Mediul de afaceri

Trendul ascendent al cursului de schimb leu/euro s-a accentuat în prima parte a trimestrului IV al anului 2009, pe fondul deteriorării percepției investitorilor asupra evoluțiilor economice și financiare din regiune și al tensionării mediului politic intern. Raportul leu/euro a revenit însă ulterior pe o pantă general descendentă, mișcarea reflectând relativa îmbunătățire a apetitului global pentru risc și, spre finele intervalului, conturarea perspectivei stabilizării climatului politic intern. Din perspectiva variației anuale medii a cursului de schimb consemnate în trimestrul IV, leul și-a diminuat semnificativ deprecierea nominală în raport cu euro (10,6 %).

În perioada septembrie-noiembrie 2009, ritmul de creștere a creditului acordat sectorului privat a continuat să se reducă, plasându-se astfel, pentru prima oară în ultimii opt ani și jumătate, pe un palier negativ (-1,4%). Deși s-a redus la rândul lui față de intervalul anterior, ritmul de creștere a împrumuturilor în valută pentru locuințe s-a menținut la cel mai înalt nivel dintre toate categoriile de credite (7,3 %), fiind susținut, după cum sugerează majorarea semnificativă a volumului creditelor noi în euro pentru bunuri imobiliare, de derularea programului „Prima casă”.

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### g) Mediul de afaceri (*continuare*)

La sfârșitul anului 2009, rata anuală a inflației IPC a coborât la 4,74 %, nivel situat cu 0,24 puncte procentuale peste limita superioară a intervalului de variație din jurul țintei de 3,5 % și cu 0,2 puncte procentuale sub nivelul atins în luna septembrie (4,4%). Efecte favorabile scăderii inflației au fost exercitate de deficitul persistent de cerere, precum și de dinamica cursului de schimb al leului.

Pe piața bursieră indicele BET a înregistrat o creștere semnificativă de 61.85% la sfârșitul anului 2009 față de sfârșitul anului 2008.

Ca urmare a îmbunătățirii cadrului macroeconomic și a mediului de afaceri, în condițiile reactivării aranjamentului multilateral de finanțare externă încheiat cu Uniunea Europeană, Fondul Monetar Internațional și alte instituții financiare internaționale, investitorii străini și-au îmbunătățit percepția asupra economiei românești.

Deteriorarea mediului de afaceri și instabilitatea de pe piața financiară manifestate începând cu anul 2008, au influențat în 2009 într-o măsură mai mică sistemul de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ comparativ cu celelalte segmente ale sistemului financiar bancar. Ratele fixe de dobândă pe toată durata contractului și randamentele ridicate pe termen lung pentru sumele economisite reprezintă atuuri foarte importante ale produselor de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ în contextul actual. În termeni relativi, produsele de economisire-creditare și-au menținut atractivitatea față de celelalte produse bancare ca urmare, în principal, a doi factori:

- a) menținerea gradului de îndatorare ridicat al clienților a contribuit în continuare la reducerea eligibilității acestora în cazul produselor de creditare oferite de băncile comerciale. În acest context, produsele de economisire creditare pentru domeniul locativ câștigă în atractivitate prin menținerea costurilor finanțării la un nivel foarte redus și fixe pe toată durata finanțării;
- b) creșterea randamentului în faza de economisire ca urmare a deciziei Guvernului în 2008 de a crește prima de stat de la 15% la 25%, respectiv de la nivelurile cuprinse între 120-150 EUR/deponent/an la 250 EUR, și menținerea acestui nivel al primei de stat, stabilit pentru toate categoriile de clienți, indiferent de vârstă și nr. de copii, și în anul 2009 .

### 30. Tranzacții cu părțile aflate în relații speciale cu Banca

Un număr de tranzacții cu entități aflate în relații speciale au avut loc în cursul normal al derulării operațiunilor. Aceste tranzacții au fost încheiate pe baza de contracte sau protocoale.



## Note la situațiile financiare (continuare)

### 30. Tranzacții cu părțile aflate în relații speciale cu Banca (continuare)

La 31 decembrie 2009, Banca înregistrează următoarele solduri și tranzacții cu părțile aflate în relații speciale:

#### Părți aflate în relații speciale cu Banca

	RON				
	Persoane fizice aflate in relatii speciale	BCR	Builiding Financial Plazza	S IT Solutions	SBausparkasse
Cont de corespondent	0	2.947	0	0	0
Depozit la vedere	0	3.100.000	0	0	0
Depozit la termen	0	40.000.000	0	0	0
Alte creante cu institutiile de credit- valori de recuperat	0	106.806	0	0	0
Depozite atrase clientela	12676	0	0	0	0
Cheltuieli cu comisioane	0	12.151.410	0	0	0
Cheltuieli cu chiria, utilitati	0	0	606.020	0	0
Venituri din dobanzi la depozite	0	4.907.755	0	0	0
Creante atasate	0	229.041	0	0	0
Mentenananta IT	0	224.758	0	103.718	0

La 31 decembrie 2008, Banca înregistrează următoarele solduri și tranzacții cu părțile aflate în relații speciale:

	RON			
	Banca Comerciala Romana	Builiding Financial Plazza	S IT Solutions	SBausparkasse
Cont de corespondent	103,501	0	0	
Depozit la vedere	4,400,000	0	0	
Depozit la termen	20,000,000	0	0	
Cheltuieli cu comisioane	2,699,931	0	0	
Cheltuieli cu chiria, utilitati	0	348,966	0	
Venituri din dobanzi la depozite	3,585,256	0	0	
Creante atasate	284,953	0	0	
Mentenananta IT (soft SAP)	0	0	33,901	
Cheltuieli de constituire				965,494

**BCR BANCA PENTRU LOCUINTE S.A.**

57

**SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST**

Calea Victoriei nr. 15, et.5, sect.3, 030023 Bucuresti ; J40/6985/2008 ; C.U.I. :23739062 ; Inmatriculata la Registrul Instructiilor de credit sub nr.

RB-PJR-40-064 la data de 03.07.2008 ; Numar procesare date personale: 9493; Capital social integral subscris si varsat : 70.000.000 RON

Telefon: 021/312.00.05; Fax: 021/312.00.06

www.bcrlocuinte.ro

O SUBSIDIARĂ A GRUPULUI BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

## Note la situațiile financiare (*continuare*)

### 31. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Nu au existat evenimente ulterioare datei bilanțului care să conducă la efectuarea unor înregistrări contabile sau, pentru care, să fie necesară prezentarea de informații în notele explicative.

#### Membrii Comitetului Executiv

Ciobanu Alexandru Ioan  
Președinte

Bernhard Erwin  
Vicepreședinte

Schuster Karmen Gudrun  
Vicepreședinte