

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR  
pentru exercițiul financiar al anului 2019**

Aedificium Banca pentru Locuințe S.A. (ABL), societate administrată în sistem dualist, cu sediul social în Calea Floreasca nr. 246 D, etaj 6, Zona A, sector 1, București, România, a fost înființată în cursul anului 2004 ca societate pe acțiuni și își desfășoară activitatea în conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată și cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare. În conformitate cu autorizația emisă de Banca Națională a României (BNR), Banca efectuează operațiuni bancare și financiare în cont propriu și/sau în contul clienților, persoane fizice acestea constând în principal în economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, respectiv acceptarea de depozite de la clienți și acordarea acestora de credite cu dobândă fixă, din sumele acumulate, pentru activități în domeniul locativ, finanțarea intermediară și anticipată în baza contractelor de economisire-creditare, precum și credite directe din sursele proprii ale Băncii.

Pe parcursul anului 2019, Directoratul a fost alcătuit din dna. Elena Cioana – Președinte și de către dl. Ionel Fierăscu – Vicepreședinte.

În cursul anului 2019 a avut loc schimbarea structurii acționariatului, Raiffeisen Bank devenind acționar majoritar.

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

- **Raiffeisen Bank S.A.** a subscris un număr de 136.535 acțiuni nominative având o valoare totală de 131.073.600 Lei, reprezentând 99,9993 % din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 99,9993%.
- **Elena Cioană** a subscris un număr de o (1) acțiune nominativă având o valoare totală de 960 Lei, reprezentând 0,0007 % din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 0,0007%;

De asemenea, a avut loc și schimbarea denumirii Băncii, din Raiffeisen Banca pentru Locuințe S.A. în Aedificium Banca pentru Locuințe S.A.

Anul 2019 a fost un an în care ABL s-a concentrat pe deservirea clienților existenți în portofoliu în condițiile atingerii obiectivelor privind nivelul costurilor și al veniturilor, conform bugetului de venituri și cheltuieli.

În cursul anului 2018, Parlamentul a adoptat Legea 164/2018 privind modificarea cadrului legal de funcționare a sistemului de economisire-creditare, normele metodologice de aplicare fiind aprobate în cursul anului 2019.

Ca urmare a mediului de afaceri advers (litigiul cu Curtea de Conturi (CdC) în derulare), și ca urmare a înregistrării unui provizion aferent acestui litigiu în sumă de 40,8 mil. Lei, Banca a obținut un rezultat operațional negativ de 44, 5 mil. Lei.

### **Evoluții macroeconomice<sup>1</sup>**

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2019 a fost de 1.053.884,8 mil. Lei prețuri curente, în creștere – în termeni reali – cu 4,1% față de anul 2018.

La creșterea PIB, în anul 2019 față de anul 2018, au contribuit aproape toate ramurile economiei, contribuții pozitive mai importante având următoarele ramuri:

- Construcțiile (+0,9%), cu o pondere de 6,4% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 16,8%;
- Comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante (+0,9%), cu o pondere de 18,2% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 4,8%;
- Impozitele nete pe produs (+0,9%), cu o pondere de 9,3% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 9,5%.

Industria a avut o contribuție negativă la creșterea PIB (-0,3%) ca urmare a reducerii volumului său de activitate cu 1,5%.

Din punctul de vedere al utilizării PIB, creșterea s-a datorat, în principal:

- Cheltuieli pentru consum final al gospodăriilor populației, al cărei volum s-a majorat cu 5,9% contribuind cu 3,7% la creșterea PIB;
- Formării brute de capital fix, al cărei volum s-a majorat cu 17,8% contribuind cu 3,7% la creșterea PIB.

O contribuție negativă la creșterea PIB a avut-o Exportul Net (-1,7%), consecință a creșterii cu 3,5% a volumului exporturilor de bunuri și servicii corelată cu o creștere mai mare a volumului importurilor de bunuri și servicii, cu 7,2%.

### ***Evoluția inflației și cauzele acesteia***

Rata anuală a inflației IPC a depășit limita superioară a intervalului de variație asociat țintei staționare în trimestrul IV 2019, încheind anul la valoarea de 4,04% (cu 0,55% peste nivelul înregistrat în luna septembrie și, respectiv, cu 0,2% peste nivelul prevăzut în prognoza anterioară). Dincolo de manifestarea unui puternic efect de bază la nivelul grupei combustibililor, evoluția a reflectat impactul unor șocuri de natura ofertei pe segmentul câtorva produse agroalimentare (fructe, carne de porc), a căror transmisie în prețurile finale a fost înlesnită de persistența excedentului de cerere agregată. În sens inflaționist a acționat și ușoara depreciere a leului în raport cu principalele valute. La finele anului 2019, contribuția modificării impozitelor indirecte la rata anuală a inflației IPC a fost de 0,3%, reprezentând în principal majorări de accize la produse din tutun și combustibili. Exprimată ca medie

---

<sup>1</sup> Sursa: Institutul Național de Statistică și Banca Națională a României

anuală, rata inflației s-a menținut la nivelul înregistrat la finele trimestrului anterior, respectiv 3,8% în cazul indicelui determinat pe baza metodologiei naționale – IPC, și, respectiv, 3,9% pentru indicatorul calculat conform indicelui armonizat – IAPC. Totodată, indicatorul mediu anual a continuat să înregistreze cel mai ridicat nivel din rândul statelor membre ale UE, ecartul față de media europeană majorându-se până la 2,4%.

Rata anuală a inflației CORE2 ajustat și-a continuat și pe parcursul trimestrului IV 2019 traiectoria ascendentă vizibilă de la începutul anului, ajungând la 3,7% în luna decembrie, nivel superior cu 0,3% celui consemnat în septembrie. La accelerarea inflației de bază în acest trimestru a contribuit semnificativ șocul pe partea ofertei manifestat la nivel internațional pe segmentul cărnii de porc. În același timp, inflația de bază a continuat să recepteze în manieră persistentă presiuni pe canalul costurilor unitare cu forța de muncă ale companiilor, pe fondul menținerii unei dinamici salariale robuste și al unor câștiguri de productivitate modeste și în atenuare.

Rata anuală de creștere a costurilor unitare cu forța de muncă pe ansamblul economiei a urcat ușor în trimestrul III 2019, până la 3,7% (+0,2%), în timp ce în cazul sectorului manufacturier indicatorul a înregistrat o dinamică anuală similară celei din intervalul anterior, situată în teritoriul de două cifre (13,6%). Dezechilibrul salarii-productivitate manifestat în sectorul prelucrător, cu repercusiuni atât din perspectiva presiunilor inflaționiste, cât și a competitivității, reflectă parcursul fragil al producției industriale, afectat de deteriorarea contextului internațional.

### **Activitatea Băncii**

În anul 2019, a fost menținută decizia acționarilor de suspendare a vânzărilor de contracte noi de economisire-creditare și vânzarea de credite către clienții din afara portofoliului existent ca urmare a raportului Curții de Conturi a României.

Înalta Curte de Casație și Justiție a României (ÎCCJ) a decis ca legea privind funcționarea sistemului de economisire-creditare a fost interpretată corect de către Curtea de Conturi a României, această interpretare fiind diferită de cea a băncilor pentru locuințe.

Astfel, având în vedere această decizie a ÎCCJ, ABL a hotărât suspendarea plății tuturor primelor de stat către clienții săi începând cu data de 16 iulie 2019, până la pronunțarea deciziei finale.

La 31.12.2019, portofoliul ABL era alcătuit din 103.941 contracte active.

În ceea ce privește depozitele clienților ABL în 2019, acestea au scăzut cu 30% față de anul anterior, ca urmare a faptului că aprox. 25.000 contracte au încheiat perioada de economisire prin reziliere sau repartizare. Soldul total aferent contractelor de economisire-creditare active a atins la sfârșitul anului cifra de 265 milioane Lei.

În anul 2019, ABL a acordat credite în valoare de aproximativ 635 mii Lei, mai mult cu 13,5% față de valoarea acordată în 2018. Menționăm că și pe parcursul anului 2019 s-a menținut decizia sistării acordării de credite intermediare și anticipate pe portofoliul existent, acordându-se exclusiv credite

clienților care au îndeplinit condițiile de repartizare (credite locative) aferente contractelor de economisire-creditare.

Banca a acordat doar 30 credite locative neipotecare cu o valoare medie a finanțărilor de 21.200 Lei. Datorită faptului că rambursările la termen, rambursările anticipate și alocările au fost mai mari decât volumul de credite acordate, portofoliul de credite al ABL înregistra la sfârșitul anului 2019 o expunere brută de 66,3 milioane Lei, reprezentând o scădere de 20% față de nivelul din 2018.

În anul 2019, creditele acordate au avut următoarele destinații: modernizare imobile (47%), achiziție imobile (40%) și construire imobile (13%).

La sfârșitul anului 2019, portofoliul de credite aflat în bilanțul Băncii a fost format din credite locative în proporție de 79%, intermediare și anticipate 11%, la care se adaugă și 10% credite directe, acordate de Bancă din surse proprii.

În condițiile în care veniturile Băncii au fost considerabil afectate datorită deciziei acționarilor de sistare a activității de încheiere de noi contracte de economisire-creditare și a activității de acordare de credite, pentru echilibrarea balanței s-a recurs la adoptarea unor măsuri de diminuare a cheltuielilor și de intensificare a unor acțiuni care generează profit.

Astfel, în cadrul Direcției Creditare, a fost intensificată activitatea de colectare a creanțelor datorate de clienții restanțieri.

S-a pus de asemenea accentul pe o abordare personalizată pentru fiecare client restant în parte, astfel că relația „colector – debitor” să devină relație “consilier personal – debitor”. Acest demers s-a finalizat cu conștientizarea clientului asupra neajunsurilor declanșate de neachitarea ratelor și cu eforturile clientului de a achita integral/parțial creanțele înregistrate.

Astfel, se justifică menținerea valorii principalilor indicatori ce cuantifică calitatea portofoliului de credite pe parcursul anului 2019, în limitele stabilite prin reglementările interne ale Băncii.

Cu toate eforturile depuse în activitatea de colectare creanțe, ca urmare a schimbării metodologiei de calcul a provizioanelor, Banca a constituit în 2019 un provizion în valoare de 1,3 mil. Lei.

### **Strategia investițională**

Politica Băncii este de a investi în active cu risc de credit scăzut, în conformitate cu prevederile legii. Astfel, pe parcursul anului 2019, cele mai utilizate instrumente au fost depozitele pe piața monetară, obligațiunile de stat și obligațiunile emise de Municipiul București. Limitele de contrapartidă sunt folosite pentru a reduce și a dispersa riscul de credit. Riscul de lichiditate este urmărit pe benzi de scadență, folosind raportul de decalaj între fluxurile de numerar, respectând prevederile normelor legale privind lichiditatea băncilor. Riscul de rată a dobânzii este gestionat cu ajutorul raportului de decalaj între maturitățile activelor și pasivelor purtătoare de dobândă, respectând limitele legale aferente modificării potențiale a valorii economice a Băncii.

La 31 decembrie 2019, portofoliul de investiții al Băncii consta în depozite la Banca Națională a României și conturi curente (5,41% sau 18 mil. Lei), titluri de stat (80,67% sau 262,5 mil. Lei) și obligațiuni emise de Municipiul București (13,91% sau 46,2 mil. Lei). La sfârșitul anului randamentul mediu pe portofoliu se situa la 3,47% (fără a lua în calcul soldul contului curent la Banca Centrală), față de 3,02% la finalul lui 2018.

În contextul incertitudinilor legate de piața produselor de economisire-creditare, Banca a abordat cu prudență achiziția de noi instrumente pe parcursul anului 2019, acestea având maturitatea medie relativ scurtă, de aproximativ 19 luni. Împreună cu influența scăderii dobânzii medii plătite la depozite, de la 1,76% la 1,72% pe parcursul anului 2019, marja netă a dobânzii a crescut de la 2,21% la 2,73%.

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

## **Managementul riscului**

Administrarea riscurilor bancare este o componentă importantă a strategiei Aedificium Banca pentru Locuințe, și de asemenea, o prioritate importantă pentru conducere.

Având în vedere natura activităților precum și evaluarea riscurilor desfășurată de ABL în cursul anului 2019 ca parte a procesului intern de evaluare a adecvării capitalului la riscuri, ABL monitorizează și administrează atent următoarele categorii de riscuri:

- I. Riscul de credit;
- II. Riscul de lichiditate;
- III. Riscul de piață și riscul de rată a dobânzii din afara portofoliului de tranzacționare;
- IV. Riscul operațional;
- V. Riscul reputațional;
- VI. Riscul de conformitate;
- VII. Riscul strategic.

Monitorizarea și administrarea riscurilor se realizează atât la nivelul departamentelor cu atribuții specifice în domeniul managementului riscurilor, dar și prin intermediul unor structuri responsabile instituite la nivelul Băncii, cum ar fi: Comitetul de Administrare a Activelor și Pasivelor (ALCO), Comitetul de Credit și Comitetul de Administrare a Riscurilor Semnificative (CARS), care raportează conducerii executive a Băncii.

Politicile de management al riscului sunt revizuite cu regularitate pentru a reflecta schimbările condițiilor de piață precum și cele referitoare la produsele sau serviciile oferite de Banca. Prin managementul zilnic al activității și prin acțiunile de training desfășurate, Banca urmărește să dezvolte un mediu de control disciplinat și constructiv, în care toți angajații își înțeleg rolurile și obligațiile.

**I. Riscul de credit** se manifestă atât în activitatea clasică de creditare, cât și în orice activitate aferentă unei relații în contrapartidă.

În ceea ce privește **activitatea de creditare**, obiectivul pe care și-l propune Aedificium Banca pentru Locuințe este gestionarea contractelor de credit existente, care să permită controlul și administrarea riscurilor asumate.

Managementul riscului de credit în activitatea de creditare este asigurat pe 2 niveluri:

- ✓ prin monitorizarea și controlul riscurilor la nivelul fiecărui dosar de credit (analiza clientului și încadrarea acestuia în categoria de bonitate corespunzătoare);

- ✓ prin monitorizarea și controlul riscurilor la nivelul întregului portofoliu de expuneri (urmărirea gradului de concentrare a portofoliului, a respectării limitelor impuse prin politicile și strategiile interne, precum și monitorizarea unor indicatori generali de risc de credit - rata creditelor sau rata creditelor depreciate în total active nete – pentru care au fost stabilite praguri de alarmă).

În ceea ce privește **activitatea de trezorerie**, obiectivul pe care și-l propune strategia Aedificium Banca pentru Locuințe S.A. privind riscul de credit urmărește obținerea unui risc de neplată minim, prin alegerea cu atenție a contrapartidelor și prin stabilirea de limite de tranzacționare.

Suplimentar, în concordanță cu reglementările legale în vigoare și cu condițiile specifice de operare, Banca are permisiunea să investească doar în active cu grad scăzut de risc (cărora li se atribuie ponderi între 0% și 20%, conform prevederilor Basel).

În ceea ce privește riscurile asociate riscului de credit, acestea au un impact neglijabil, astfel:

- Riscul de țară** - este neglijabil;
- Riscul de concentrare** - este administrat prin definirea limitelor de expunere referitoare la zone geografice sau cu același profil de risc, la volume (limite privind expunerile mari) sau la relația contrapartidei cu ABL (limitarea operațiunilor în condiții de favoare);
- Riscul rezidual** - în vederea minimizării impactului tehnicilor proprii de diminuare a riscului de credit, Banca utilizează valorile juste ale garanțiilor reale și coeficienți de ajustare a garanțiilor corespunzător riscului de depreciere a valorii acestora, stabilite prin proceduri și norme specifice la nivelul Băncii.

La 31.12.2019, profilul general al riscului de credit a fost scăzut- mediu (scorul 1,9), acesta fiind influențat de rata de nerambursare a creditelor scăzută, de creșterea gradului de acoperire cu provizioane al creditelor neperformante, dar și de indicatorii privind adecvarea capitalului, respectiv indicatorul Cerinta de capital de risc de credit / Total Fonduri Proprii (%) care s-a situat la un nivel de risc mediu- ridicat și Indicatorul efectului de levier (%) care s-a situat la un nivel de risc mediu.

**II. Strategiile și politica Băncii în ceea ce privește administrarea riscului de lichiditate**, prevăd:

- ✓ cadrul de gestionare a riscului de lichiditate, care comportă trei aspecte: evaluarea și administrarea cerințelor de finanțare netă, a gradului de acoperire cu lichidități, precum și accesul la piață și planificarea de contingență (de rezervă);
- ✓ managementul lichidității Băncii pe termen scurt (inclusiv intra-day), mediu și lung, cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare.

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

Lichiditatea imediată (operativă) este administrată utilizând proiecții de necesar de lichiditate pe termen foarte scurt.

La 31.12.2019, profilul general al riscului de lichiditate a fost scăzut (scorul 1,25).

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

Principalele componente ale **riscului de piață** sunt:

- ✓ riscul valutar;
- ✓ riscul de preț;
- ✓ riscul de rată a dobânzii pentru activități din afara portofoliului de tranzacționare (banking book).

**Riscul valutar** este neglijabil în cadrul operațiunilor ABL deoarece acestea sunt derulate în monedă locală, Banca deținând valută doar pentru derularea operațiunilor curente de plăți în nume propriu. Având în vedere că ABL nu deține portofoliu de tranzacționare (nefiind expusă astfel, **riscului de rată a dobânzii pentru activități care aparțin portofoliului de tranzacționare**) și că **riscul de preț** este generat doar de posibila variație a prețurilor instrumentelor cu venit fix (care sunt în principal o derivație a ratelor dobânzii) deținute în „banking book”, Banca nu este expusă semnificativ la acest risc.

În ceea ce privește **riscul de rată a dobânzii pentru activități din afara portofoliului de tranzacționare**, având în vedere ca dobânda este fixă, pe întreaga perioadă de desfășurare a contractelor de economisire – creditare, atât pentru depozitele atrase, cât și pentru creditele acordate, acest risc poate fi administrat prin corelarea corespunzătoare a maturității activelor și pasivelor.

La 31.12.2019, profilul general al riscului de piață a fost scăzut- mediu (scorul 2,5) acesta fiind influențat de Modificarea potențiala a valorii economice (IRR) în fondurile proprii (%) care s-a situat la un nivel de risc mediu- ridicat.

**IV.** În ceea ce privește **riscul operațional**, obiectivul Băncii este de a crea o cultură de conștientizare a riscurilor, prin stabilirea clară de roluri și responsabilități, Banca definind 3 linii de apărare în acest sens:

**Prima linie de apărare** este entitatea structurală unde activitatea dă naștere riscului. Această entitate structurală deține riscurile operaționale. Șefii entităților structurale respective au rolul de manageri de risc operațional, iar angajații au rol de specialist de risc operațional, fiind responsabili cu managementul zilnic al riscului operațional, într-o manieră consistentă cu reglementările Băncii.

**A doua linie de apărare** furnizează o evaluare independentă a riscului operațional, supraveghează și chestionează rezultatele furnizate de prima linie de apărare. Ea este reprezentată de Departamentul Risk Management și Organizare precum și de Comitetul de Administrare a Riscurilor Semnificative (CARS).

**A treia linie de apărare** este reprezentată de Departamentul Audit Intern care revizuieste eficiența și adecvarea proceselor generale de management al riscului operațional. Funcția de audit nu face parte din procesul de management zilnic al riscului operațional, astfel încât să poată avea rol de funcție independentă.

Cadrul de administrare a riscului operațional cuprinde următoarele aspecte: identificarea, evaluarea, managementul și monitorizarea riscurilor. Instrumentele folosite sunt:

- Evaluarea riscurilor;
- Indicatorii de avertizare timpurie;
- Analiza de scenariu;
- Raportări legate de riscul operațional.

Pe parcursul anului 2019, Departamentul Risk Management și Organizare a organizat o sesiune de training a ORM (Managerilor responsabili cu managementul riscului operațional) cu privire la riscul operațional.

Procesul privind colectarea evenimentelor de risc operațional a fost îmbunătățit semnificativ, astfel:

- S-au revizuit reglementările interne specifice în vederea colectării tuturor evenimentelor de risc operațional, indiferent de valoarea pierderilor înregistrate;
- Au fost revizuite și actualizate toate evenimentele de risc operațional înregistrate în ORCA în conformitate cu metodologia DQI (Data Quality Indicators)

La 31.12.2019, profilul general al riscului operațional a fost scăzut-mediu (scorul 1,8) acesta fiind influențat de indicatorul Fluctuatia personalului (%) care s-a situat la un nivel de risc mediu.

**V. Administrarea riscului reputațional** include următoarele:

- ✓ principii și reguli privind comunicarea internă și externă;
- ✓ reguli privind administrarea și soluționarea reclamațiilor clienților;
- ✓ reguli privind conduita angajaților (codul de conduită);
- ✓ reguli privind asigurarea integrității documentelor contabile;
- ✓ aspecte privind administrarea riscului reputațional asociat activităților externalizate;
- ✓ reguli privind asigurarea integrității și funcționalității sistemelor IT;
- ✓ recrutarea și instruirea personalului ABL.

În cadrul departamentelor Băncii au fost dezvoltate măsuri de control pentru reducerea constantă a riscului reputațional, cum ar fi: organizarea de sesiuni de training pentru colegii din rețeaua Raiffeisen Bank în vederea prevenirii reclamațiilor primite de la clienți, monitorizarea continuă a reclamațiilor și rezolvarea lor rapidă precum și monitorizarea mijloacelor de comunicare mass-media și a indicatorilor de risc reputațional stabiliți.

La 31.12.2019, profilul general al riscului reputațional a fost scăzut (scorul 1), influențat de numărul mic de reclamații primite din partea clienților, respectiv de lipsa articolelor negative aparute în mass-media.

**VI. Administrarea riscului de conformitate** a fost realizată în anul 2019 prin intermediul Departamentului Conformitate, care are responsabilitatea de a asista Directoratul în identificarea, evaluarea, monitorizarea și raportarea riscului de conformitate asociat activităților desfășurate de Bancă, prin oferirea de consultanță referitoare la conformitatea activității desfășurate cu prevederile cadrului legislativ sau de reglementare, ale normelor și standardelor proprii, precum și ale codurilor de conduită stabilite și prin furnizarea de informații referitoare la evoluțiile în acest domeniu.

Monitorizarea riscului de conformitate se face de către departamentul Conformitate prin urmărirea unui set de indicatori de conformitate, indicatori care se raportează trimestrial Comitetului de Administrare a Riscurilor Semnificative (CARS), Directoratului și Consiliului de Supraveghere.

La 31.12.2019 profilul general al riscului de conformitate a fost scăzut (scorul 1).

Pe parcursul anului 2019 Departamentul Conformitate a organizat mai multe sesiuni de training de conformitate, cunoașterea clientelei, prevenirea spălării banilor, combaterea finanțării terorismului, antifrauda, sesiuni de training care s-au finalizat cu testarea personalului Băncii.



Departamentul Conformitate a asigurat analiza, monitorizarea, raportarea și implementarea cerințelor legislative privind prelucrarea datelor cu caracter personal la nivelul Băncii și a efectuat training cu angajații Băncii privind cerințele legislative pe GDPR.

**VII. Administrarea riscului strategic** este realizată prin intermediul unui set de indicatori bine documentați, ce se revizuiesc periodic, în conformitate cu mediul economic și legislativ, precum și prin activitățile de planificare și monitorizare a rezultatelor efective în raport cu cele estimate.

Organul de conducere a Băncii aprobă și supraveghează implementarea obiectivelor strategice ale Băncii.

La 31.12.2019 profilul general al riscului strategic a fost mediu (scorul 3,4), influențat de indicatorii ROA care a atins nivelul de -11,15% și ROE care a atins nivelul de -197,44% ca urmare a înregistrării rezultatului operațional negativ.

### **Principalele rezultate financiare**

Situațiile financiare pentru anul 2019 au fost întocmite și prezentate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară avizate de Uniunea Europeană și adoptate ca standarde legale de contabilitate prin Ordinul B.N.R. nr. 27/2010, cu modificările și completările ulterioare.

Patrimoniul Băncii prezentat în situațiile financiare la data de 31.12.2019 este următorul:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019 / 2018</b>
<b>Active</b>			
Numerar și echivalente de numerar	1.040.802	1.412.115	-26%
Credite și avansuri acordate băncilor	18.002.271	33.038.116	-46%
Credite și avansuri acordate clienților	63.160.396	80.863.535	-22%
Titluri de valoare la cost amortizat	242.144.467	290.986.997	-17%
Titluri de valoare la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global	71.790.262	103.445.488	-31%
Imobilizări corporale	630.669	812.026	-22%
Imobilizări necorporale	614.913	538.077	14%
Creanțe privind impozitul curent și amânat	513.007	736.901	-30%
Alte active	439.174	733.464	-40%
<b>Total active</b>	<b>398.335.961</b>	<b>512.566.719</b>	<b>-22%</b>
<b>Datorii</b>			
Datorii față de clientelă	323.637.985	435.132.201	-26%
Alte datorii	52.136.086	10.809.908	382%
<b>Total datorii</b>	<b>375.774.071</b>	<b>445.942.109</b>	<b>-16%</b>

<b>Capitaluri proprii</b>			
Capitalul social	131.074.560	131.074.560	
Rezultat reportat	-114.395.320	-69.848.468	64%
Rezerve legale	6.017.138	6.017.138	0%
Rezerve pentru valoarea justă pentru activele financiare disponibile pentru vânzare, nete de impozit	-134.488	-618.620	-78%
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>22.561.890</b>	<b>66.624.610</b>	<b>-66%</b>
<b>Total datorii și capitaluri proprii</b>	<b>398.335.961</b>	<b>512.566.719</b>	<b>-22%</b>

**I. Activele și pasivele totale ale Băncii**, în valoare de 398 mil. Lei la sfârșitul anului 2019, au înregistrat o scădere de 22% față de anul 2018 și sunt compuse în principal din:

**a. Disponibilități la Banca Națională a României, depozite plasate la alte instituții de credit și numerar**, însumând 19,04 mil. Lei și reprezentând în principal plasamente interbancare pe termen scurt, efectuate în vederea susținerii necesităților de lichiditate pe termen scurt, cu o pondere de 4,8% din active.

**b. Credite acordate clienților**, în valoare netă de 63,16 mil. Lei, constând în credite locative, acordate clienților persoane fizice, cu o pondere de 15,9% în totalul activelor.

**c. Plasamente în titluri de stat și obligațiuni emise de Municipiul București**, în valoare totală de 313,9 mil. Lei, care la sfârșitul anului 2019 au cea mai mare pondere în totalul activelor, reprezentând 78,9% din valoarea acestora; comparativ cu anul 2018, au înregistrat o scădere de 80,5 mil. Lei datorită scăderii lichidităților disponibile din activitatea de economisire (încasările de la clienți pe conturile de economisire au scăzut, în timp ce ieșirile de disponibil din aceste conturi au crescut).

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

Portofoliul de titluri este format din titluri exprimate în Lei, având cupoane fixe și randament financiar între 1,76% și 7,22% pe an, cu scadențe inițiale cuprinse între 3-11 ani. Acestea sunt clasificate în titluri de investiții la cost amortizat și titluri de valoare la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global.

**d. Activele imobilizate corporale** au înregistrat la sfârșitul anului 2019 o scădere cu 22 %, în principal ca urmare a deprecierei echipamentelor IT utilizate în activitatea curentă, precum și unui necesar de investiții mai scăzut. Începând cu anul 2019, Banca aplică IFRS 16 înregistrând drepturi de utilizare de 167.346 Lei aferente spațiilor destinate Disaster Recovery.

**e. Activele imobilizate necorporale** au crescut cu 14%, în principal ca urmare a investițiilor în aplicații informatice, necesare în desfășurarea activității.

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

- a. Datorii privind clientela, în sumă de 323,6 mil Lei din care 258,6 mil Lei** reprezintă depozitele atrase de la clienți în baza contractelor de economisire-creditare în sistem locativ (81% în total pasive), în scădere cu 30% față de sfârșitul anului 2018.
- b. Capitalurile proprii** la data de 31.12.2019 erau la nivelul de 22,56 mil. Lei, în scadere cu 66% față de anul 2018, datorită pierderii înregistrate în anul 2019 ca urmare a înregistrării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi în suma de 40,7 mil. Lei.

În aceste condiții, activul net a scăzut sub limita minimă reglementată de 50% din nivelul capitalului social.

### III. Contul de profit sau pierdere

În anul 2019, Banca a obținut un rezultat operațional negativ în sumă de -44,5 mil Lei. Principalii factori care au contribuit la realizarea rezultatului operațional negativ au fost: înregistrarea provizionului pentru litigiul cu Curtea de Conturi în suma de 40,7 mil. Lei, precum și scăderea veniturilor operaționale în condițiile scăderii activelor purtătoare de dobânzi.

Principalele componente ale contului de profit sau pierdere sunt următoarele:

	2019	2018	2019 / 2018
Venituri din dobânzi	16.874.215	19.524.542	-14%
Cheltuieli cu dobânzi	-5.486.810	-8.047.246	-32%
<b>Venituri nete din dobânzi</b>	<b>11.387.405</b>	<b>11.477.296</b>	<b>-1%</b>
Venituri din comisioane	1.972.127	3.672.152	-46%
Cheltuieli cu comisioane	-236.792	-150.891	57%
<b>Venituri nete din comisioane</b>	<b>1.735.335</b>	<b>3.521.261</b>	<b>-5x1%</b>
Venituri/(-Cheltuieli) nete din diferențe de curs valutar	7.376	1.035	>>100%
Alte venituri din exploatare	231.719	109.428	>>100%
<b>Venituri din exploatare</b>	<b>13.361.335</b>	<b>15.109.020</b>	<b>-13%</b>
Cheltuieli nete din ajustările pentru deprecierea valorii activelor financiare	-1.041.267	394.732	>>-100%
Cheltuieli salariale	-8.579.057	-8.216.185	4%
Cheltuieli cu deprecierea și amortizarea	-937.211	-905.563	3%
Alte cheltuieli de exploatare	-47.219.653	-5.997.596	>>100%
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>-44.415.353</b>	<b>384.408</b>	<b>&gt;&gt;100%</b>

Venit/(-Cheltuiala) din impozit pe profit curent și amanat	-131.499	-83.049	8%
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>-44.546.852</b>	<b>301.359</b>	<b>&gt;&gt;100%</b>

Veniturile din dobânzi au fost în 2019 în valoare de 16,9 mil. Lei, în scădere cu 1% comparativ cu anul 2018 datorită în principal scăderii volumului activelor purtătoare de dobândă. Ponderea cea mai mare o au veniturile generate de investițiile în titluri de stat în suma de 11 mil. Lei, care au înregistrat o scădere față de anul anterior (2018: 13,7 mil. Lei), ca urmare a scăderii generale a randamentelor acestora (investițiile ajunse la scadență au fost înlocuite cu titluri cu randament mai scăzut ca urmare a evoluției pieței).

Venitul din dobânzi generat de activitatea de creditare a fost în anul de raportare 2019 la un nivel de 4,9 mil. Lei, în scădere cu 16% față de nivelul de 5,8 mil. realizat în anul 2018.

Cheltuiala cu dobânzile la depozitele clienței a înregistrat o scădere cu 32% față de 2018 datorită scăderii depozitelor clienților din activitatea de economisire.

Venitul net din comisioane a fost în 2019 în valoare de 1,7 mil. Lei, în scădere cu 51% față de cel realizat în 2018 fiind compus în principal din comisioane de administrare a conturilor.

Cheltuielile administrative operaționale ale Băncii au fost în anul 2019 de 56,7 mil. Lei (2018: 15,2 mil. Lei), prezentând o creștere accentuată față de anul precedent, variația provenind în principal din înregistrarea provizionului pentru litigiul cu Curtea de Conturi în suma de 40,7 mil Lei.

#### **IV. Principalii indicatori**

Banca acordă o atenție deosebită respectării indicatorilor de prudență bancară, însă în anul 2019 ca urmare a înregistrării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi, nivelul fondurilor proprii a scăzut sub nivelul minim reglementat.

De asemenea, Banca monitorizează indicatorii specifici activității de economisire-creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ: raportul individual și colectiv dintre clienți și Bancă, masa de repartizare, raportul dintre creditele acordate și depunerile clienților, raportul dintre tipurile de credite. În anul 2019, nivelul acestora s-a încadrat în valorile prevăzute de reglementările emise de Banca Națională a României.

Principalele realizări ale Băncii în anul financiar 2019 sunt:

- Gestionarea eficientă a activității operaționale în vederea minimizării costurilor în condițiile restrângerii activității și implicit a diminuării veniturilor;
- Menținerea unor servicii de calitate inclusiv cele ce vizează consilierea clienților din portofoliu.

#### **V. Dezvoltarea previzibilă a Băncii**

Banca a întocmit bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2020, pe baza premisei că decizia acționarilor de suspendare a activității de vânzare de contracte noi de economisire și creditare va fi menținută până la clarificarea litigiului cu Curtea de Conturi. Astfel, obiectivul principal pentru anul 2020 este deservirea optimă a clienților aflați deja în portofoliu și asigurarea derulării contractelor de economisire-creditare încheiate de către aceștia, în cele mai bune condiții, în vederea protejării intereselor clienților.

Bugetul pentru anul 2020 a fost întocmit pe un scenariu conservator privind mediul de afaceri, care potrivit estimărilor Băncii va duce la diminuarea veniturilor, astfel că rezultatul net prognozat este negativ. Principalele aspecte cu impact semnificativ în construirea bugetului sunt:

- menținerea deciziei acționarilor de suspendare a activității de vânzare de contracte noi;
- investiții IT: au fost luate în considerare investițiile absolut necesare în derularea activității, precum și cele care au la bază implementarea unor cerințe legale obligatorii: protecția datelor cu caracter personal, implementarea noilor modificari legislative etc.
- scăderea depozitelor atrase de la clienți prin retragerea clienților din motive legate de mediul incert de afaceri (întârzieri la plata primei de stat) precum și prin atingerea scadenței contractuale ale contractelor de economisire, dar și încetarea unilaterală a contractelor de economisire de către Bancă în cazul clienților care nu și-au îndeplinit condițiile contractuale (nu au depus șase rate de economisire consecutive sau soldul economisit depășește suma contractuală).

Principalele previziuni financiare aferente anului 2020 sunt prezentate mai jos:

Total active	258.931.643
Datorii față de clientelă	120.916.672
Rezultatul net al exercițiului financiar	-6.125.803

### **Fluctuația personalului în 2019**

Periodic, Departamentul Resurse Umane calculează un indicator ce monitorizează fluctuația personalului angajat. Valoarea totală a indicatorului "Indicele fluctuației de personal" pentru anul 2019 a fost de 23,40% înregistrând o creștere față de 2018 când a fost 13,36% și o scădere față de 2017 când a fost de 29,62%.

Luând în considerare că nivelul de la care acest indicator devine semnificativ pentru Bancă a fost stabilit la 25%, putem aprecia că în 2019 ne-am situat într-o zonă la limită din acest punct de vedere.

### **Situația litigiilor**

În cursul anului 2019, singurul litigiu semnificativ, cu consecințe negative asupra afacerii, în care Banca a fost implicată, a fost litigiul cu Curtea de Conturi, litigiu care se află pe rolul Curții de Apel București din luna februarie 2016. La data de 3 martie 2017, Curtea de Apel București a admis în parte acțiunea Băncii, respectiv 6 din cele 7 măsuri dispuse în Raportul inițial al CdC au fost anulate. Soluția nefavorabilă a fost în legătură cu măsura II 5 din Raportul CdC, referitoare la solicitarea primei de stat aferentă sumelor de bani depuse de clienți și reținute de Bancă în contul comisioanelor.

În continuare, atât ABL cât și CdC au formulat recurs la Înalta Curte de Casație și Justiție împotriva sentinței pronunțată de Curtea de Apel București, iar dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție. Termenul din data de 02.04.2020 a fost amânat în contextul pandemiei. Noul termen va fi

comunicat Băncii după încheierea stării de urgență. În acest context, estimăm că este posibil ca să nu avem o soluție definitivă în anul 2020.

Având în vedere aceste incertitudini, la data de 31 decembrie 2019, Banca a constituit un provizion în valoare de 47,903 mii RON (2018: RON 7,217 mii RON), care reprezintă valoarea diferitelor scenarii (cu privire la returnarea primelor și a penalităților), ponderate cu probabilitățile asociate lor.

### **Evenimente ulterioare datei bilanțului**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, după încheierea anului calendaristic, Banca are obligația de a solicita Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene necesarul de prima de stat corespunzător depunerilor efectuate de clienții săi în cursul anului trecut.

*Suma oficială solicitată, pentru depunerile de până la data de 31 decembrie 2019 este de 11.553.683 Lei (2018: 18.649.634 Lei).*

**Elena CIOANĂ**  
**PREȘEDINTE**