



RAPORT ANUAL **2020**

RAPORTUL ANUAL
pentru exercițiul financiar al anului 2020

Aedificium Banca pentru Locuințe S.A. („ABL” sau „Banca”), 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 2020, Directoratul a fost alcătuit din dna Elena Cioana – Președinte, dna Luminița Diaconu – Vicepreședinte și dl Ionel Fierăscu – Vicepreședinte.

Capitalul social al Băncii este în valoare totală de 31.680.000 Lei și este divizat în 33.000 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., acționar majoritar**, a subscris un număr de 32.999 acțiuni nominative având o valoare totală de 31.679.040 Lei, reprezentând 99,99697 % din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 99,99697%.
- **Elena Cioana** a subscris un număr de 1 acțiune nominativă având o valoare totală de 960 Lei, reprezentând 0,00303 % din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 0,00303%;

În anul 2020, an profund afectat de pandemia de Covid 19, ABL și-a adaptat strategia de afaceri la realitățile mediului de afaceri, atât prin acordarea de facilități clienților a căror situație financiară s-a înrăutățit cât și prin implementarea unor măsuri pentru a reduce impactul COVID-19 asupra activităților sale și pentru a asigura continuitatea acestora. Din punct de vedere operațional, Banca a implementat munca la distanță, acolo unde există această posibilitatea.

În cursul anului 2020, ABL s-a concentrat în special pe administrarea portofoliului existent de contracte de economisire-creditare, respectiv pe derularea de campanii de optimizare a portofoliului de contracte de economisire-creditare în condițiile în care decizia de suspendare a vânzării de contracte noi de economisire – creditare a fost menținută.

Obiectivele principale stabilite în implementarea strategiei de afaceri se referă în principal la menținerea indicatorilor prudențiali și de adecvare a capitalului în limitele reglementate, în condițiile diminuării constante a patrimoniului ABL, precum și administrarea litigiului cu Curtea de Conturi și a potențialului impact financiar, operațional și reputațional pe care acesta îl poate genera.

ABL a înregistrat un rezultat operațional negativ în anul 2020 în suma de 47,4 milioane Lei, un impact semnificativ având suplimentarea provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi (43,7 milioane Lei), în urma soluționării definitive a acestuia în defavoarea ABL.

Evoluții macroeconomice¹

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2020 a fost de 1.050.983,5 milioane Lei prețuri curente, în scădere – în termeni reali – cu 3,9% față de anul 2019.

La scăderea PIB, în anul 2020 față de anul 2019, au contribuit majoritatea ramurilor economiei, contribuții negative mai importante având următoarele ramuri:

- Industria (-2,0%), cu o pondere de 19,7% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a redus cu 9,3%;
- Comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante (-0,9%), cu o pondere de 18,0% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 4,7%;
- Activitățile de spectacole, culturale și recreative; reparații de produse de uz casnic și alte servicii (-0,8%), cu o pondere de 2,5% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 24,5%;
- Agricultură, silvicultură și pescuitul (-0,7%), cu o pondere de 3,8% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a redus cu 16,2%;
- Impozitele nete pe produs (-0,8%), cu o pondere de 9,1% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 8,7%.

Construcțiile au avut o contribuție pozitivă la modificarea PIB (+0,6%) ca urmare a majorării volumului său de activitate cu 9,7%.

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

- Cheltuieli pentru consum final al gospodăriilor populației, al cărei volum s-a redus cu 5,0% contribuind cu -3,1% la scăderea PIB;
- Cheltuieli pentru consumul final individual al administrațiilor, al cărei volum s-a redus cu 2,9% contribuind cu -0,2% la scăderea PIB;
- Exportului net (-1,4%), consecință a reducerii cu 10,0% a volumului exporturilor de bunuri și servicii corelată cu o scădere mai mică a volumului importurilor de bunuri și servicii, cu 6,0%.

Formarea bruta de capital fix, al cărei volum s-a majorat cu 5,6%, a avut o contribuție pozitivă la modificarea PIB, de +1,3%.

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

Evoluția inflației și cauzele acesteia

Rata anuală a inflației s-a situat la 2,1% în decembrie, dinamica fiind în linie cu prognoza Băncii Naționale a României. Rata anuală calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 1,8%.

Prețurile de consum s-au majorat cu 0,34% în luna decembrie față de noiembrie, avansul fiind susținut de trendul persistent de creștere a prețurilor, dar și de manifestarea unor șocuri inflaționiste tranzitorii (creșterea prețurilor la produsele din tutun, la combustibili și legume). Astfel, creșterea prețurilor de consum din decembrie a fost amplificată de majorarea prețurilor produselor din tutun cu 1,1%. Totodată, demararea campaniilor de vaccinare împotriva COVID-19 la nivel global a determinat creșterea prețului petrolului în noiembrie și decembrie, ceea ce s-a reflectat într-o creștere de 3,7% a prețului combustibililor lichizi (benzine, motorine) în decembrie. De asemenea, prețurile volatile ale agregatului fructe, legume și ouă s-au majorat cu 0,57% în decembrie.

Inflația de bază CORE 3 (IPC fără prețurile administrate, prețurile volatile ale fructelor, legumelor, ouălor și combustibililor, și fără prețurile la tutun și alcool) a crescut cu 0,16% în decembrie față de noiembrie.

Presiunile inflaționiste de bază s-au stabilizat în jurul valorii de 2,1% (rată anualizată) în T4 2020, acest nivel fiind cu mult sub cel ce fusese înregistrat în prima jumătate a anului (avans mediu lunar de 4,1% în termeni anualizați). Este de menționat faptul că în prima jumătate a anului trecut intensitatea presiunilor inflaționiste de bază a fost foarte ridicată datorită creșterii accelerate a prețurilor alimentelor procesate inclusiv ca urmare a declanșării pandemiei COVID-19.

Astfel, rata medie a prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2020 – decembrie 2020) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2019 – decembrie 2019), calculată pe baza IPC, este 2,6%. Determinată pe baza IAPC, rata medie este 2,3%.

Activitatea Băncii

În anul 2020 activitatea Băncii a avut ca obiectiv principal optimizarea portofoliului existent de contracte de economisire-creditare, prin respectarea prevederilor contractuale privind ritmul de economisire. Ca urmare a izbucnirii pandemiei de Covid-19, în prima parte a anului, s-a înregistrat o ușoară încetinire a acestui proces, dar la nivelul întregului an a fost atinsă ținta stabilită în bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2020.

Astfel, la data de 31.12.2020, portofoliul ABL era alcătuit din contracte de economisire-creditare și contracte de credit, cu următoarea structură:

- Contracte de economisire-creditare în număr total de 27.919.
- Contracte de credit 1.804 (în scădere cu 16% față de anul 2019), din care 1.580 contracte de credit locativ.

În ceea ce privește valoarea depozitelor de economisire ale clienților, în anul 2020, acestea au scăzut cu aproximativ 50% față de anul anterior, ca urmare a faptului că un număr de aproximativ 74.000

contracte au încheiat perioada de economisire prin reziliere sau repartizare. Soldul total aferent contractelor de economisire-creditare a atins la sfârșitul anului cifra de 136 milioane Lei.

În ceea ce privește activitatea de creditare, în anul 2020, ABL a acordat credite în valoare de aproximativ 25,3 mii Lei, mai puțin cu 60% față de valoarea acordată în 2019. Menționăm că și pe parcursul anului 2020 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). În acest context, ABL a acordat credite locative neipotecare cu o valoare medie a finanțărilor de 25.300 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 s-a diminuat, înregistrând la sfârșitul anului 2020 o expunere brută de 49 milioane Lei, reprezentând o scădere de 26% față de nivelul din 2019.

La sfârșitul anului 2020, portofoliul de credite aflat în bilanțul Băncii a fost format din credite locative în proporție de 88%, anticipate 1%, la care se adaugă și 11% credite directe, acordate de Bancă din surse proprii.

În cursul anului 2020, ABL s-a confruntat cu efectele pandemiei de COVID 19 ce a avut impact asupra situației financiare a unor categorii de persoane fizice. Astfel, pentru a veni în sprijinul clienților, precum și ca urmare a aprobării în data de 30.03.2020 a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 37/2020 privind acordarea unor facilități pentru creditele acordate de către instituțiile de credit unor categorii de debitori și respectiv, în data de 06.04.2020 a Normelelor de aplicare a acestora, ABL a aprobat amânări la plată pentru un număr de 48 credite (29 credite garantate cu ipoteca și 19 credite garantate cu alte garanții decât cele ipotecare).

O monitorizare continuă a acestor credite a fost realizată în toată această perioadă de către Direcția Economisire-Creditare prin intermediul diverselor canale de comunicare (telefon, email și/sau sms) fiind menținută legătura în permanență cu acești clienți. Scopul principal al acestor discuții a fost menținerea contactului cu fiecare client în parte pentru a cunoaște statusul situației financiare a acestuia, dar și posibilitatea reală de reluare a plăților la momentul în care perioada de amânare solicitată se va finaliza.

În condițiile în care veniturile ABL au fost afectate datorită deciziei acționarilor de sistare a activității de încheiere de contracte noi de economisire-creditare și a activității de acordare de credite, pentru echilibrarea balanței, s-a recurs la adoptarea unor măsuri de diminuare a pierderilor operaționale.

Astfel, în cadrul Direcției Economisire-creditare, a fost intensificată activitatea de colectare a creanțelor datorate de clienții restanțieri. Prin parghiile și mijloacele specifice colectării au fost întreprinse demersuri de recuperare creanțe și prevenire a deteriorării calității portofoliului de credite și implicit evitarea creșterii cheltuielilor cu provizioanele IFRS9.

Astfel, se justifică menținerea valorii principalilor indicatori ce cuantifică calitatea portofoliului de credite pe parcursul anului 2020, în limitele stabilite prin reglementările interne ale Băncii.

Strategia investițională

Politica ABL este de a investi în active cu risc de credit scăzut, în conformitate cu prevederile legii. Astfel, pe parcursul anului 2020, 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 2020, portofoliul de investiții al ABL consta în depozite pe piața monetară și conturi curente (9,21% sau 22 milioane Lei), titluri de stat (82,42% sau 196,8 milioane Lei) și obligațiuni emise de Municipiul București (8,19% sau 19,5 milioane Lei). La sfârșitul anului randamentul mediu pe portofoliu se situa la 3,76% (fără a lua în calcul soldul contului curent la Banca Centrală), față de 3,47% la finalul lui 2019.

În contextul incertitudinilor legate de piața produselor de economisire-creditare, ABL a abordat cu prudență achiziția de noi instrumente pe parcursul anului 2020, acestea având maturitatea medie relativ scurtă, de aproximativ 18 luni. Deși dobânda medie plătită la depozite a crescut (ca urmare a creșterii ponderii depozitelor cu dobândă 3%), de la 1,72% la 1,77% pe parcursul anului 2020, marja netă a dobânzii a crescut de asemenea de la 2,84% la 2,94%.

Optimizarea veniturilor din investiții în condiții de siguranță rămâne cea mai importantă preocupare a ABL 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 2020 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, ABL 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 S.A. 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:

- A. **Riscul de țară** - este neglijabil;
- B. **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);
- C. **Riscul rezidual** - în vederea minimizării impactului tehnicilor proprii de diminuare a riscului de credit, Banca utilizează valorile juste ale garanțiilor reale și coeficienți de ajustare a garanțiilor corespunzător riscului de depreciere a valorii acestora, stabilite prin proceduri și norme specifice la nivelul Băncii.

La 31.12.2020, profilul general al riscului de credit a fost ridicat (scorul 5), acesta fiind influențat de indicatorii privind adecvarea capitalului, respectiv indicatorul Rata Fondurilor Proprii Totale, Cerinta

de capital de risc de credit / Total Fonduri Proprii (%) și Indicatorul efectului de levier (%) care s-au situat la un nivel de risc ridicat.

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 in 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 Comitetului de Administrare a Activelor și Pasivelor (ALCO).

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

La 31.12.2020, 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 31.12.2020, profilul general al riscului de piață a fost mediu-ridicat (scorul 4) acesta fiind influențat de Modificarea potențiala a valorii economice (IRR) în fondurile proprii (%) care s-a situat la un nivel de risc mediu-ridicat, generat însă de dimensiunea redusă a fondurilor proprii datorate exclusiv constituirii provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi.

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 linia 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, Departamentul Conformitate precum și de Comitetul de Administrare a Riscurilor Semnificative (CARS).

A treia linie de apărare este reprezentată de funcția de 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 2020, 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 sistemul informatic de evidență a riscurilor operationale ale Grupului (ORCA) în conformitate cu metodologia DQI (Data Quality Indicators).

La 31.12.2020, profilul general al riscului operațional a fost ridicat (scorul 5) acesta fiind influențat de indicatorii de avertizare timpurie care s-au situat la un nivel de risc ridicat.

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 31.12.2020, profilul general al riscului reputațional a fost scăzut (scorul 1).

VI. Administrarea riscului de conformitate a fost realizată în anul 2020 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.

În prima parte a anului 2020 au fost implementate cerințele legislative conform Legii nr. 129/ 2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative și a Regulamentului BNR Nr. 2/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, în reglementările interne ale Departamentului Conformitate.

Pe parcursul anului 2020 Departamentul Conformitate a organizat sesiuni de training de conformitate, cunoașterea clientelei, prevenirea spălării banilor, combaterea finanțării terorismului, aplicarea

regimului sancțiunilor internaționale și pastrarea confidențialității datelor sesiuni de training care s-au finalizat cu testarea personalului Bancii.

Departamentul Conformitate a asigurat analiza, monitorizarea, raportarea și implementarea cerințelor legislative privind prelucrarea datelor cu caracter personal la nivelul băncii împreună cu echipele dedicate din Raiffeisen Bank S.A.

La 31.12.2020 profilul general al riscului de conformitate a fost scăzut (scorul 1,5).

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 31.12.2020 profilul general al riscului strategic a fost ridicat (scorul 5), influențat de indicatorii (i) ROA care a atins nivelul de -16,43% și (ii) ROE care a atins nivelul de -266,93%, ca urmare a înregistrării rezultatului operațional negativ.

Principalele rezultate financiare

Situațiile financiare pentru anul 2020 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 ABL prezentat în situațiile financiare la data de 31.12.2020 este următorul:

	2020	2019	2020 / 2019
Active			
Numerar și echivalente de numerar	518.203	1.040.802	-50%
Credite și avansuri acordate bancilor	22.001.123	18.002.271	22%
Credite și avansuri acordate clienților	46.617.574	63.160.396	-26%
Titluri de valoare la cost amortizat	155.015.132	242.144.467	-36%
Titluri de valoare la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global	61.644.066	71.790.262	-14%
Imobilizări corporale	683.105	630.669	8%
Imobilizări necorporale	417.047	614.913	-32%
Creanțe privind impozitul curent și amanat	365.067	513.007	-29%
Alte active	624.564	439.174	42%

Total active	287.885.881	398.335.961	-28%
Datorii			
Datorii față de clientelă	189.096.498	323.637.985	-42%
Alte datorii	98.117.046	52.136.086	88%
Împrumut subordonat	11.920.040	-	
Total datorii	299.133.584	375.774.071	-20%
Capitaluri proprii			
Capitalul social	31.680.000	131.074.560	-76%
Rezultat reportat	-49.257.693	-114.395.320	-57%
Rezerve legale	6.017.138	6.017.138	0%
Rezerva pentru activele financiare evaluate la valoare justa	312.852	-134.488	-333%
Total capitaluri proprii	-11.247.703	22.561.890	-150%
Total datorii și capitaluri proprii	287.885.881	398.335.961	-28%

I. Activele și pasivele totale ale ABL, în valoare de 288 milioaneLei la sfârșitul anului 2020, au înregistrat o scădere de 28% față de anul 2019 și sunt compuse în principal din:

a. Disponibilități la Banca Națională a României, depozite plasate la alte instituții de credit și numerar, însumând 22,52 milioane Lei și reprezentând în principal plasamente interbancare pe termen scurt, efectuate în vederea susținerii necesităților de lichiditate pe termen scurt, cu o pondere de 7,82% din active.

b. Credite acordate clienților, în valoare netă de 46,62 milioaneLei, constând în credite locative, acordate clienților persoane fizice, cu o pondere de 16,19% în totalul activelor.

c. Plasamente în titluri de stat și obligațiuni emise de Municipiul București, în valoare totală de 216,66 milioane Lei, care la sfârșitul anului 2020 au cea mai mare pondere în totalul activelor, reprezentând 75,2% din valoarea acestora; comparativ cu anul 2019, au înregistrat o scădere de 97,2 milioane Lei datorită scaderii resurselor atrase 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 2,70% și 7,22% pe an, cu scadențe inițiale cuprinse între 4-11 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 2020 o creștere de 8%, în principal ca urmare a investițiilor în echipamente IT necesare în activitatea curentă. Drepturile

de utilizare aferente spațiilor destinate Disaster Recovery au scăzut de la 167.346 Lei la 76.066 Lei ca urmare a amortizării lunare.

- e. Activele imobilizate necorporale** au scăzut cu 32%, în principal ca urmare a deprecierii, dar și a unui necesar de investiții în aplicații informatice mai scăzut.

II. Evoluția datoriilor și a capitalurilor proprii reflectă preocuparea conducerii privind evoluția sustenabilă a activității ABL și stabilitatea capitalurilor în condițiile implementării strategiei de optimizare a portofoliului de clienți (rezilierea contractelor de economisire creditare inactive) care va duce la diminuarea bilanțului. Principalele componente ale pasivelor Băncii sunt următoarele:

- a. Datoriile privind clientela, în sumă de 189,1 mil Lei din care 135,9 milioane Lei** reprezintă depozitele atrase de la clienți în baza contractelor de economisire-creditare în sistem locativ (66% în total pasive), în scădere cu 42% față de sfârșitul anului 2019, ca urmare a faptului ca activitatea de vânzare de noi contracte de economisire creditare a fost intreruptă, precum și a strategiei ABL de optimizare a portofoliului existent prin rezilierea contractelor inactive sau care au încălcat termenii contractuali.
- b. Capitalurile proprii** la data de 31.12.2020 erau la nivelul de -11,25 milioaneLei, în scădere cu 150% față de anul 2019, datorită pierderii înregistrate în anul 2020 ca urmare a suplimentării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi cu suma de 43,7 milioaneLei.

În aceste condiții, activul net a scăzut sub limita minimă reglementată de 50% din nivelul capitalului social, situație remediată prin majorarea capitalului social ce a avut loc în primul trimestru al anului 2021.

III. Contul de profit sau pierdere

În anul 2020, ABL a obținut un rezultat operațional negativ în sumă de -47,4 milioane Lei. Principalii factori care au contribuit la înregistrarea acestui rezultat au fost: suplimentarea provizionului pentru litigiul cu Curtea de Conturi în suma de 43,7 milioane Lei, precum și scăderea veniturilor operaționale în condițiile scăderii activelor purtătoare de dobânzi.

Principalele componente ale contului de profit sau pierdere sunt următoarele:

	2020	2019	2020 / 2019
Venituri din dobânzi	14.047.360	16.874.215	-17%
Cheltuieli cu dobânzi	-4.063.486	-5.486.810	-26%
Venituri nete din dobânzi	9.983.874	11.387.405	-12%
Venituri din comisioane	1.017.889	1.972.127	-48%
Cheltuieli cu comisioane	-237.332	-236.792	0%
Venituri nete din comisioane	780.557	1.735.335	-55%

Venituri/(-Cheltuieli) nete din diferențe de curs valutar	-3.078	7.376	>>-100%
Alte venituri din exploatare	93.418	231.719	-60%
Venituri din exploatare	10.854.771	13.361.835	-19%
Venituri/Cheltuieli nete din ajustările pentru deprecierea valorii activelor financiare	225.224	-1.041.267	>>-100%
Cheltuieli salariale	-8.991.359	-8.579.057	5%
Cheltuieli cu deprecierea și amortizarea	-729.795	-937.211	-22%
Alte cheltuieli de exploatare	-48.632.178	-47.219.653	3%
Profit înainte de impozitare	-47.273.337	-44.415.353	6%
Venit/(-Cheltuiala) din impozit pe profit curent și amanat	-150.104	-131.499	14%
Rezultatul net al exercițiului financiar	-47.423.441	-44.546.852	6%

Veniturile din dobânzi au fost în 2020 în valoare de 14 milioane Lei, în scădere cu 17% comparativ cu anul 2019 datorită în principal scăderii volumului activelor purtătoare de dobândă. Ponderea cea mai mare în total venituri o au veniturile generate de investițiile în titluri de stat în suma de 9,8 milioane Lei, care au înregistrat o scădere față de anul anterior (2019: 11 milioane Lei), ca urmare a diminuării portofoliului de titluri datorită scăderii resurselor atrase din activitatea de economisire, dar și datorită 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 2020 la un nivel de 3,8 milioane Lei, în scădere cu 22% față de nivelul de 4,9 milioane Lei realizat în anul 2019, ca urmare a diminuării portofoliului de credite.

Cheltuiala cu dobânzile la depozitele clienților a înregistrat o scădere cu 38% față de 2019 datorită scăderii depozitelor clienților din activitatea de economisire.

Venitul net din comisioane a fost în 2020 în valoare de 0,8 milioane Lei, în scădere cu 55% față de cel realizat în 2019 fiind compus în principal din comisioane de administrare a conturilor.

Cheltuielile administrative operaționale ale ABL au fost în sumă de 58,4 milioane Lei (2019: 56,7 milioane Lei), din care o pondere însemnată în valoarea acestora fiind reprezentată de provizionul pentru litigiul cu Curtea de Conturi în sumă de 43,7 milioane Lei (2019: 40,7 milioane Lei). Acestea au înregistrat o creștere de 3% față de anul precedent.

IV. Principalii indicatori

ABL acordă o atenție deosebită respectării indicatorilor de prudență bancară, însă în anul 2020 ca urmare a înregistrării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi, nivelul fondurilor proprii a scăzut sub nivelul minim reglementat. Ca urmare în primul trimestru al anului 2021, Banca a convocat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în vederea aprobării majorării capitalului social cu suma de 64,99 milioane Lei, prin aport în numerar din partea acționarilor.

De asemenea, ABL monitorizează în permanență 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 creditele locative și creditele directe (care nu sunt acordate în baza unor contracte de economisire – creditare).

În anul 2020, nivelul acestora s-a încadrat în valorile prevăzute de reglementările emise de Banca Națională a României.

Principalele realizări ale ABL în anul financiar 2020 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

ABL a întocmit bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021 plecând de la decizia acționarilor de suspendare a activității de vânzare de contracte noi de economisire - creditare până la clarificarea litigiului cu Curtea de Conturi, decizie menținută și după soluționarea nefavorabilă Băncii a acestui litigiu.

Astfel, obiectivele principale pentru acest an sunt următoarele:

- deservirea portofoliului existent de clienți în condiții de eficiență maximă în vederea evitării unor potențiale riscuri (reputaționale, operaționale etc);
- analiza atentă a costurilor/investițiilor și menținerea acestora în limitele bugetate;
- menținerea indicatorilor prudențiali și de adecvare a capitalului în limitele reglementate, în condițiile diminuării constante a patrimoniului Băncii;
- administrarea litigiului cu Curtea de Conturi și a potențialului impact financiar, operațional și reputațional pe care acesta îl poate genera.

În ceea ce privește prognoza financiară, aceasta a fost întocmită pe baza unui scenariu conservator privind mediul de afaceri, care potrivit estimărilor ABL va duce la diminuarea veniturilor, astfel că rezultatul net prognozat este negativ.

Aspectele cu impact semnificativ în construirea prognozei financiare sunt:

- menținerea deciziei acționarilor de suspendare a activității de vânzare de contracte de economisire – creditare noi;

- 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 ABL în cazul clienților care nu și-au îndeplinit condițiile contractuale;
- date fiind incertitudinile legate de evoluția litigiului cu Curtea de Conturi, Banca a revizuit previziunea pentru anul 2021 în sensul includerii provizionului suplimentar constituit aferent litigiului cu Curtea de Conturi, precum și majorarea de capital efectuată în primul trimestru.

Principalele elemente ale prognozei financiare aferente anului 2021 sunt prezentate mai jos:

Total active	232.100.945
Datorii față de clientelă	47.718.797
Rezultatul net al exercițiului financiar	-9.085.298

Fluctuația personalului în 2020

Periodic, Departamentul Resurse Umane calculează un indicator ce monitorizează fluctuația personalului angajat. Valoarea totală a indicatorului "Indicele fluctuației de personal" pentru anul 2020 a fost de 15,52% înregistrând o scădere semnificativă față de 2019 când a fost 23,4% și o creștere față de 2018 când a fost de 13,36%.

Luând în considerare că nivelul de la care acest indicator devine semnificativ pentru Bancă a fost stabilit la 25%, putem aprecia că în 2020 ne-am situat într-o zonă acceptabilă din acest punct de vedere.

Având în vedere că Indicele fluctuației de personal este un indicator de risc operațional, acesta este monitorizat trimestrial în Directorat și în Comitetul de Adminstrare a Riscurilor Semnificative.

Situația litigiilor

În cursul anului 2020, singurul litigiu semnificativ, cu consecințe negative asupra afacerii, în care Banca a fost implicată, a fost litigiul cu Curtea de Conturi, litigiu care se afla pe rolul Curții de Apel București din luna februarie 2016. La termenul din 26 noiembrie, urmare a pronunțării de către Înalta Curte de Casație și Justiție (ICCJ) a Deciziei nr. 6344/26.11.2020 acesta a fost soluționat definitiv, recursul formulat de către ABL fiind respins de către ICCJ ca nefondat, iar recursul declarat de către Curtea de Conturi fiind admis. Astfel, măsurile dispuse în sarcina ABL prin Decizia nr 18/10.12.2015 a Curții de Conturi, au devenit obligatorii.

În același timp, în legătură cu acest litigiu, s-a constituit Dosarul nr 1732D/2020 privind excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 lit. c) din Legea nr 94/1992, invocată de către Bancă, dosar care a fost înaintat de către ICCJ către Curtea Constituțională în vederea pronunțării unei decizii.

Imediat după aflarea pronunțării Deciziei ICCJ, ABL a inițiat analizele necesare în vederea clarificării aspectelor necesare implementării măsurilor impuse prin Decizia Curții de Conturi nr. 18/10.12.2015 și a revizuit analiza de impact efectuată la nivelul anului 2019 privind valoarea estimată a prejudiciului

afere litigiului cu Curtea de Conturi și respectiv a provizionului necesar a fi recunoscut în situațiile financiare ale anului 2020, din perspectiva prevederilor standardului de contabilitate IAS 37 – *Provizioane, datorii contingente și alte active contingente*.

Având în vedere existența unor aspecte încă neclare rezultate din documentele Curții de Conturi privind mecanismul de acordare a primelor de stat, precum și faptul că în acest stadiu ABL este în curs de stabilire de informații detaliate la nivel de contract de economisire-creditare, valoarea prejudiciului a fost estimată prin luarea în considerare a unor

premise, cum ar fi: calcul la nivel consolidat (pe total portofoliu de contracte de economisire-creditare/ani calendaristici), dobânzi și penalități de întârziere, aplicabilitate prescripție, evoluție probabila a mediului legislativ, etc.

În urma estimării întinderii prejudiciului și a ponderării scenariilor posibile privind stingerea prejudiciului, valoarea provizionului total necesar în 2020 este de 91.594.974 Lei, din care 47.902.652 Lei a fost recunoscut în contul de profit și pierdere în anul 2019. Astfel, la nivelul anului 2020 provizionul suplimentar constituit aferent litigiului cu Curtea de Conturi a fost în sumă de 43.692.322 Lei.

În cazul unei decizii nefavorabile privind dosarul înaintat de către Bancă la Curtea Constituțională precum și a unei evoluții nefavorabile a contextului legislativ, Banca a estimat că expunerea potențială ar putea fi în sumă de 137 milioane Lei în scenariul cel mai probabil care ia în considerare o perioada de prescripție de 3 ani (expunerea maximă potențială fiind de 260 milioane milioane Lei în scenariul mai puțin probabil privind prescripția de 5 ani).

Conducerea a efectuat o analiză privind capacitatea Băncii de a continua activitatea, pe baza premisei că mediul de afaceri specific activității de economisire-creditare se va menține, respectiv decizia de suspendare a vânzării de noi contracte de economisire-creditare se va menține și în 2021, Banca concentrându-se în continuare pe deservirea portofoliului existent de clienți, în condițiile implementării deciziei Curții de Conturi.

În urma înregistrării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi, fondurile proprii ale Băncii la data de 31.12.2020 erau în suma de 0,2 milioane Lei sub cerințele minime de capital de 25 milioane Lei. De asemenea, la aceeași dată, ca urmare a pierderilor acumulate înregistrate, următorii indicatori s-au situat sub nivelele minime reglementate:

- indicatorul activ net a înregistrat o valoare negativă, respectiv - 11,2 milioane Lei, sub cerința minimă legală de 50%, astfel cum este prevăzută în Legea societăților comerciale nr. 31/1990;
- rata internă de acoperire a capitalului (ICAAP) este sub limita de 25% care include atât cerințele reglementate (conform Regulamentului nr.575/2013 și Ordinului BNR nr 92/2020) cât și cele nereglementate (stabilite intern prin Strategia și planul ABL privind capitalul aprobată în 2019).

Drept urmare, în primul trimestru al anului 2021, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat majorarea capitalului social, cu suma de 64.999.680 Lei în vederea reîntregirii fondurilor proprii prin infuzie de capital social din partea acționarilor. În urma acestui demers, toți indicatorii prudențiali ai Băncii se încadrează în limitele reglementate.

În concluzie, în urma acestor acțiuni și conform previziunilor Băncii privind evoluția activității, rezultă că în următoarele 12 luni Banca va putea continua activitatea, respectiv nivelul principalilor indicatori

prudențiali se menține în limitele impuse de către Banca Națională a României (rata fondurilor proprii totale, efectul de levier, indicatorii specifici activității de economisire creditare).

Evenimente ulterioare datei bilanțului

i) În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, după încheierea anului calendaristic, ABL are obligația de a solicita Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, 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 2020 este de 4.691.051 Lei (2018: 11.553.683 Lei).

ii) La 11 martie 2021 Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat majorarea capitalului social, cu suma de 64.999.680 Lei în vederea reîntregirii fondurilor proprii, diminuate semnificativ în urma înregistrării unui provizion aferent litigiului cu Curtea de Conturi în contul de profit și pierderi aferent anului 2020, care a dus la scăderea indicatorilor prudențiali de adecvare a capitalului sub nivelul reglementat.

În ședința din data de 26 Aprilie 2021, Directoratul a aprobat prezentul Raport împreună cu Situațiile Financiare ale Aedificium Banca pentru Locuințe S.A. aferente exercițiului financiar al anului 2020, întocmite în conformitate cu Ordinul Băncii Naționale a României nr. 27/2010, cu modificările și completările ulterioare.

S.C. AEDIFICIUM BANCA PENTRU LOCUINȚE S.A.

Calea Floreasca 246 D, et. 6, zona A, Sector 1, București, cod 014476
Tel. 021 2333 000 • info@railoc.ro • www.rbl.ro