

A group of four business professionals (two men and two women) are walking through a modern office hallway. They are dressed in business attire. The man in the foreground is holding a white document and looking at it with a woman who is holding a tablet. Another man is walking behind them, and a woman is walking further back, also holding a tablet. The hallway has large windows and a glass railing.

RAPORT ANUAL 2021

RAPORTUL ANUAL

pentru exercițiul financiar al anului 2021

Informații generale

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.

În primele cinci luni ale anului 2021, Directoratul a fost alcătuit din dna Elena Cioană – Președinte, dna Luminița Diaconu – Vicepreședinte și dl Ionel Fierăscu – Vicepreședinte, iar ulterior, începând cu luna mai 2021, Directoratul a fost alcătuit din dna Mădălina Badea – Președinte, dna Luminița Diaconu – Vicepreședinte și dl Ionel Fierăscu – Vicepreședinte.

La data de 31 decembrie 2021, capitalul social al Băncii era în valoare totală de 121.678.080 Lei și era divizat în 126.748 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 960 Lei fiecare. Capitalul social era subscris de acționari și integral vărsat, după cum urmează:

- Raiffeisen Bank S.A., acționar majoritar, a subscris un număr de 126.747 acțiuni nominative având o valoare totală de 121.677.120 Lei, reprezentând 99,99921103% din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 99,99921103%.

- Elena Cioană a subscris un număr de 1 acțiune nominativă având o valoare totală de 960 Lei, reprezentând 0,00078897 % din capitalul social total, precum și o cotă de participare la beneficii și pierderi de 0,00078897%.¹

În anul 2021, 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 continuat lucrul la distanță, acolo unde există această posibilitate.

În cursul anului 2021, ABL s-a concentrat în special pe administrarea portofoliului existent de contracte de economisire-creditare, respectiv pe derularea de campanii de optimizare a acestuia în condițiile în care decizia de suspendare a vânzării de contracte noi de economisire – creditare a fost menținută.

Obiectivele 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 la 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 2021 în suma de 29,9 mil RON, un impact semnificativ având suplimentarea provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi (21,4 mil RON), în urma soluționării definitive a acestuia în defavoarea ABL.

¹ În luna mai a anului 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat majorarea capitalului social cu suma de 6.999.360 de lei, prin infuzie de capital social din partea acționarilor Băncii.

Evoluții macroeconomice¹

Produsul Intern Brut estimat pentru trimestrul IV 2021 a fost de 355194,9 milioane lei prețuri curente, în creștere – în termeni reali – cu 2,4% față de trimestrul IV 2020.

La creșterea PIB, în anul 2021 față de anul 2020, au contribuit majoritatea ramurilor economiei, contribuții pozitive mai importante având următoarele ramuri:

- Comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante (+1,7%), cu o pondere de 19,0% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 9,5%;
- Industria (+1,0%), cu o pondere de 21,3% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a majorat cu 5,0%;
- Informațiile și comunicațiile (+0,8%), cu o pondere de 6,4% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 13,4%;
- Impozitele nete pe produs (+0,8%), cu o pondere de 9,5% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 8,2%.

Construcțiile au avut o contribuție negativă la modificarea PIB (-0,1%) ca urmare a scăderii volumului lor de activitate cu 1,8%.

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 7,8% contribuind cu +4,7% la creșterea PIB;
- Formării brute de capital fix, al cărei volum s-a majorat cu 4,0% contribuind cu +0,9% la creșterea PIB.

Exportul net a avut o contribuție negativă la modificarea PIB (-1,5%), consecință a creșterii cu 13,7% a volumului importurilor de bunuri și servicii corelată cu o creștere mai redusă a volumului exporturilor de bunuri și servicii, cu 11,1%.

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

Evoluția inflației și cauzele acesteia

Rata anuală a inflației IPC a încheiat anul 2021 semnificativ peste limita superioară a intervalului țintei, urcând la 8,19 la sută, cea mai ridicată valoare din ultimii 10 ani. Avansul față de finele trimestrului III a fost de 1,9 puncte procentuale, jumătate din acesta datorându-se componentei energetice.

Accentuarea tensiunilor pe piața energiei, cu efecte și asupra prețului unor surse alternative de încălzire, precum lemnele de foc, s-a răsfrânt asupra prețurilor de consum, chiar dacă impactul a fost parțial atenuat de intrarea în vigoare în luna noiembrie 2021 a schemei de plafonare și compensare a tarifelor la energie electrică și gaze naturale.

Rata anuală a inflației de bază CORE2 ajustat a marcat la rândul ei o creștere semnificativă (de la 3,6 la sută în septembrie la 4,7 la sută la finele anului), cu precădere sub acțiunea factorilor de pe latura ofertei (creșterea costurilor cu materiile prime, în special a celor energetice, funcționarea cu sincope a lanțurilor de producție și aprovizionare) și a deteriorării anticipațiilor privind inflația (Grafic 1.1).

Deși la debutul crizei energetice, prevalau abordările care îi atribuiau un caracter temporar, succesiunea și magnitudinea creșterilor de preț înregistrate generează efecte asupra principalelor variabile macroeconomice cu o acțiune mai persistentă față de cea evaluată inițial. Astfel, dimensiunea și multitudinea șocurilor produse pe piețele de energie au reprezentat pe parcursul anului 2021 principala cauză a revizuirilor succesive ale prognozelor de inflație realizate de băncile centrale.

Activitatea Băncii

În anul 2021, activitatea de economisire s-a caracterizat printr-un proces constant de optimizare a portofoliului prin păstrarea în portofoliu a acelor contracte de economisire unde ritmul de economisire a fost conform cu cel asumat prin contractul de economisire-creditare și reeșuțarea la acele contracte în care termenii contractuali nu erau respectați.

Astfel, la data de 31 decembrie 2021, portofoliul ABL era alcătuit din contracte de economisire-creditare și contracte de credit, cu următoarea structură:

- Contracte de economisire-creditare: în număr total de 3.680 (contracte ce provin de la 3.670 clienți) din care:
 - Contracte active cu sold economisit pozitiv (incluđ și contracte cu credit anticipat și intermediar): 3.634 (în scădere cu 67% față de anul 2020);
 - Contracte de economisire cu sold negativ: 46 (au scăzut cu aproape 100% față de anul 2020 datorită acțiunilor constante de reducere a acestui portofoliu).
- Contracte de credit 1.530 (în scădere cu 15,19 % față de anul 2020) din care 1.299 contracte de credit locativ.

În ceea ce privește valoarea depozitelor de economisire ale clienților, în anul 2021, acestea au scăzut cu aproximativ 70% față de anul anterior, ca urmare a faptului că aprox. 24.000 contracte au încheiat perioada de economisire prin reziliere sau repartizare. Soldul total aferent contractelor de economisire-creditare a atins la sfârșitul anului cifra de 45 milioane RON.

În ceea ce privește activitatea de creditare, în anul 2021, ABL a acordat credite în valoare de 24,3 mii Lei, față de 25,3 mii lei, care reprezintă valoarea acordată în 2020. Menționam că și pe parcursul anului 2021 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 finanțării 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 2021 o expunere brută de 37,36 milioane Lei, reprezentând o scădere de 23.76 % față de nivelul de la finalul lui 2020.

La sfârșitul anului 2021, structura portofoliului de credite aflat în bilanțul Băncii se prezenta astfel: credite locative în proporție de 89%, credite anticipate 0%, 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 Martie 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 6 Aprilie 2020 a Normelor interne 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 și pe parcursul anului 2021 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 al acestora, dar și posibilitatea reală de reluare a plăților la momentul în care perioada de amânare solicitată se va finaliza. La data de 31 decembrie 2021 în portofoliul de credite ABL mai figurau 41 credite amânate la plata (25 credite cu ipoteca și 16 credite negarantate).

Ca măsură de gestionare optimă a portofoliului de credite, în cadrul Direcției Economisire-Creditare, a fost intensificată activitatea de colectare a creanțelor datorate de clienții restanțieri. Prin pârghiile 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 2021, în limitele stabilite prin reglementările interne ale Băncii.

Strategia investițională

Politica băncii este de a investi în active cu risc de credit scăzut, în conformitate cu prevederile legii. Astfel, pe parcursul anului 2021, portofoliul a fost constituit din depozite pe piața monetară, obligațiuni de stat și obligațiuni 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 2021, portofoliul de investiții al Băncii consta în depozite pe piața monetară și conturi curente (12,0% din portofoliu, adică 24 milioane lei), titluri de stat (79,5% din portofoliu, respectiv 181,5 milioane lei) și obligațiuni emise de Municipiul București (8,5% din portofoliu, respectiv 19,5 milioane lei). La sfârșitul anului randamentul mediu pe portofoliu se situa la 3,18% (fără a lua în calcul soldul contului curent la Banca Centrală), față de 3,76% la finalul lui 2020.

În contextul incertitudinilor legate de piața produselor de economisire-creditare, banca a abordat cu prudență achiziția de noi instrumentele pe parcursul anului 2021, acestea având maturitatea medie relativ scurtă, de aproximativ 14 luni. Dobânda medie plătită la depozite a crescut (ca urmare a creșterii ponderii depozitelor cu dobândă 3%), de la 1,78% la 1,95%, iar marja netă a dobânzii a scăzut de la 3,06% la 2,89%, în principal ca rezultat al înlocuirii maturităților de titluri de stat (81 mil. RON la randamentul mediu de 3,37%) cu noi achiziții (117 mil. RON la un randament mediu de 2,59%).

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 2021 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 (CAR), care raportează conducerii executive a Băncii.

Politicile de management al riscului sunt revizuite cu regularitate pentru a reflecta schimbările condițiilor de piață precum și pe 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 cadrul întregii organizații.

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

La 31 decembrie 2021, profilul general agregat al riscurilor semnificative (prin luarea în considerare a contaminării la nivel individual) a fost ridicat (scorul 5), acesta fiind influențat de indicatorii privind riscul operațional (indicatorii de avertizare timpurie) și strategic (rata rentabilității activelor și rata rentabilității financiare), 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 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 extra bilanțiere. 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 decembrie 2021, 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 că 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 decembrie 2021, profilul general al riscului de piață a fost scăzut (scorul 1,5) acesta fiind influențat de Modificarea potențiala a valorii economice (IRR) în fondurile proprii (%), care s-a situat la un nivel de risc scăzut-mediu și Cerința de capital de risc de piață în fondurile proprii (%), care s-a situat la un nivel de risc scăzut.

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

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.

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 operaționale ale Grupului (ORCA) în conformitate cu metodologia DQI (Data Quality Indicators).

La 31 decembrie 2021, 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 decembrie 2021, profilul general al riscului reputațional a fost scăzut (scorul 1).

VI. Administrarea **riscului de conformitate** a fost realizată în anul 2021 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 (CAR), Directoratului și Consiliului de Supraveghere.

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 decembrie 2021 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 decembrie 2021 profilul general al riscului strategic a fost ridicat (scorul 5), influențat de indicatorii (i) ROA care a atins nivelul de -11,26% și (ii) ROE care a atins nivelul de -62,42%, ca urmare a înregistrării rezultatului operațional negativ.

Principalele rezultate financiare

Situațiile financiare pentru anul 2021 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 decembrie 2021 este următorul:

	2021	2020	2021 / 2020
Active			
Numerar și echivalente de numerar	3.213.473	518.203	> >100%
Credite și avansuri acordate băncilor	24.006.659	22.001.123	9%
Credite și avansuri acordate clienților	36.328.758	46.615.177	-22%
Titluri de valoare la cost amortizat	103.329.051	155.015.132	-33%
Titluri de valoare la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global	96.927.949	61.644.066	57%
Imobilizări corporale	582.879	683.105	-15%
Imobilizări necorporale	278.032	417.047	-33%
Creanțe privind impozitul curent și amânat	93.177	365.067	-74%
Alte active	495.773	626.961	-21%
Total active	265.255.751	287.885.881	-8%

Datorii			
Datorii față de clientelă	87.276.452	189.096.498	-54%
Alte datorii	118.195.669	98.117.046	20%
Împrumut subordonat	11.914.231	11.920.040	0%
Total datorii	217.386.352	299.133.584	-27%
Capitaluri proprii			
Capitalul social	121.678.080	31.680.000	>>100%
Rezultat reportat	(79.137.640)	(49.257.693)	61%
Rezerve legale	6.017.138	6.017.138	0%
Rezerva pentru activele financiare evaluate la valoare justă	(688.179)	312.852	<<-100%
Total capitaluri proprii	47.869.399	(11.247.703)	>>100%
Total datorii și capitaluri proprii	265.255.751	287.885.881	-8%

I. Activele și pasivele totale ale ABL, în valoare de 265 mil. RON la sfârșitul anului 2021, au înregistrat o scădere de 8% față de anul 2020 și sunt compuse în principal din:

- a. Disponibilități la Banca Națională a României, depozite plasate la alte instituții de credit și numerar**, însumând 27,2 mil. RON și reprezentând în principal plasamente interbancare pe termen scurt, efectuate în vederea susținerii necesităților de lichiditate pe termen scurt, cu o pondere de 10,26% din active.
- b. Credite acordate clienților**, în valoare netă de 36,33 mil. RON, constând în credite locative, acordate clienților persoane fizice, cu o pondere de 13,69% în totalul activelor.
- c. Plasamente în titluri de stat și obligațiuni emise de Municipiul București**, în valoare totală de 200,26 mil. RON, care la sfârșitul anului 2021 au cea mai mare pondere în totalul activelor, reprezentând 75,49% din valoarea acestora; comparativ cu anul 2020, au înregistrat o scădere de 16,4 mil. RON datorită scăderii 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 RON, având cupoane fixe și randament financiar între 1,89% și 5,85% 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 2021 o scădere de 14,67%, în principal ca urmare a amortizării lunare, precum și a unui necesar mai redus de investiții în echipamente IT. Drepturile de utilizare aferente spațiilor destinate Disaster Recovery au crescut de la 76.066 RON la 263.767 RON ca urmare a prelungirii perioadei de închiriere cu încă 3 ani.
- e. Activele imobilizate necorporale** au scăzut cu 22%, 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. Datorii privind clientela, în sumă de 87,27mil. RON din care 48,00 mil. RON** reprezintă depozitele atrase de la clienți în baza contractelor de economisire-creditare în sistem locativ (33% în total pasive), în scădere cu 54% față de sfârșitul anului 2020, ca urmare a faptului ca activitatea de vânzare de noi contracte de economisire creditare a fost întreruptă, 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 decembrie 2021 erau la nivelul de 47,87 mil. RON, în creștere cu 526% față de anul 2020, în urma majorărilor de capital social prin aport de numerar efectuate în cursul anului 2021, în suma totală de 89,99 mil RON. În urma acestor majorări, toți indicatorii prudențiali au înregistrat niveluri conforme cu limitele minime reglementate. Totuși, în urma pierderilor operaționale înregistrate în cursul anului 2021, dar și a suplimentării provizionului aferent litigiului cu Curtea de Conturi, valoarea activului net a scăzut sub limita minimă reglementată de 50% din nivelul capitalului social, situație ce va fi remediata în cursul anului 2022 prin diminuarea capitalului social.

III. Contul de profit sau pierdere

În anul 2021, ABL a obținut un rezultat operațional negativ în sumă de 29,88 mil RON. Principalii factori care au contribuit la înregistrarea acestui rezultat au fost: suplimentarea provizionului pentru litigiul cu Curtea de Conturi în suma de 21,42 mil. RON, precum și scăderea veniturilor operaționale în condițiile scăderii activelor purtătoare de dobânzi.

Principalele componente ale contului de profit sau pierdere sunt următoarele:

	2021	2020	2021 / 2020
Venituri din dobânzi	10.509.497	14.047.360	-25%
Cheltuieli cu dobânzi	(2.387.633)	(4.063.486)	-41%
Venituri nete din dobânzi	8.121.865	9.983.874	-19%
Venituri din comisioane	(109.192)	1.017.889	>>-100%
Cheltuieli cu comisioane	(300.293)	(237.332)	27%
Venituri nete din comisioane	(409.485)	780.557	<<-100%
Venituri / (Cheltuieli) nete din diferențe de curs valutar	(906)	(3.078)	-71%
Alte venituri din exploatare	29.387	93.418	-69%
Venituri din exploatare	7.740.861	10.854.771	-29%
Venituri / (Cheltuieli) nete din ajustările pentru deprecierea valorii activelor financiare	1.019.641	225.224	>>100%
Cheltuieli salariale	(8.709.308)	(8.991.359)	-3%

Cheltuieli cu deprecierea și amortizarea	(623.533)	(729.795)	-15%
Alte cheltuieli de exploatare	(29.296.266)	(48.632.178)	-40%
Profit / (Pierdere) înainte de impozitare	(29.868.605)	(47.273.337)	-37%
Venit / (Cheltuiala) din impozit pe profit curent și amânat	(11.342)	(150.104)	-92%
Rezultatul net al exercițiului financiar	(29.879.947)	(47.423.441)	-37%

Veniturile din dobânzi au fost în 2021 în valoare de 10,5 mil. RON, în scădere cu 25% comparativ cu anul 2020 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 7,6 mil. RON, care au înregistrat o scădere față de anul anterior (2020: 9,8 mil. RON), 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 2021 la un nivel de 2,6 mil. RON, în scădere cu 30% față de nivelul de 3,8 mil. realizat în anul 2020, ca urmare a diminuării portofoliului de credite.

Cheltuiala cu dobânzile la depozitele clienței a înregistrat o scădere cu 55% față de 2020 datorită scăderii depozitelor clienților din activitatea de economisire. Cheltuielile administrative operaționale ale ABL au fost în sumă de 38,6 mil. RON (2020: 58,4 mil. RON), din care o pondere însemnată în valoarea acestora a fost reprezentată de provizionul pentru litigiul cu Curtea de Conturi în suma de 21,42 mil RON (2020:43,7 mil RON). Acestea au înregistrat o scădere de 51% față de anul precedent.

IV. Principali indicatori

ABL acordă o atenție deosebită respectării indicatorilor de prudență bancară, ca urmare în cursul anului capitalul social al ABL a fost majorat cu suma totală de 89,99 mil RON, 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 2021, nivelul acestora s-a încadrat în valorile prevăzute de reglementările emise de Banca Națională a României.

Principalele realizări ale ABL în anul financiar 2021 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 2022, având ca premisa principală menținerea deciziei acționarilor de suspendare a activității de vânzare de contracte noi de economisire – creditare.

Astfel, obiectivele principale pentru acest an sunt următoarele:

- implementarea măsurilor impuse de Curtea de Conturi prin Decizia nr. 18/2015, în condiții optime;
- 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.

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 (nu au depus șase rate de economisire consecutive sau soldul economisit depășește suma contractuală);
- diminuarea patrimoniului în conformitate cu evoluția contractuală a activelor precum și prin cesionarea creditelor la Raiffeisen Bank Romania S.A, estimată a avea loc în primul trimestru al anului 2022;
- În întocmirea bugetului, a fost luată în considerare plata prejudiciului aferentă Deciziei Curții de Conturi în două părți a anului 2022. În realitate, în urma finalizării metodologiei de calcul precum și efectuării verificărilor necesare, estimăm ca plata efectivă a prejudiciului va fi devansată, urmând a fi plătită în primul semestru;

Principalele elemente ale prognozei financiare aferente anului 2022 sunt prezentate mai jos:

RON	
Total active	106.691.190
Datorii față de clientelă	20.662.109
Rezultatul net al exercițiului financiar	-18.100.351

Fluctuația personalului în 2021

Periodic, Departamentul Resurse Umane calculează un indicator ce monitorizează fluctuația personalului angajat. Valoarea totală a indicatorului "Indicele fluctuației de personal" pentru anul 2021 a fost de 10,44% înregistrând o scădere semnificativă față de 2020 când a fost 15,52%.

Luând în considerare că nivelul de la care acest indicator devine semnificativ pentru bancă a fost stabilit la 25%, putem aprecia că în 2021 Banca s-a situat sub nivelul indicatorului de referință.

Situația litigiilor

În cursul anului 2021, ca urmare a pronunțării de către Înalta Curte de Casație și Justiție (ICCJ) a Deciziei nr. 6344/26.11.2020, ABL a formulat, la aceeași instanță, două căi extraordinare de atac, respectiv (1) contestație în anulare și (2) cerere de revizuire, care au fost definitiv respinse de către Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția contencios administrativ și fiscal. 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, care a fost soluționat definitiv de către ICCJ , 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.

Ca urmare a soluției nefavorabile pronunțată de către 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 pentru anul 2021 privind valoarea estimată a prejudiciului aferent litigiului cu Curtea de Conturi și respectiv a provizionului necesar a fi recunoscut în situațiile financiare ale anului 2021, din perspectiva prevederilor standardului de contabilitate IAS 37 – Provizioane, datorii contingente și alte active contingente.

Astfel, ABL a stabilit, la nivel de contract de economisire-creditare, valoarea prejudiciului 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 2021 este în sumă de 113.020.121 RON, din care 91.594.974 RON a fost recunoscut în anii anteriori. La nivelul anului 2021, provizionul suplimentar constituit aferent litigiului cu Curtea de Conturi a fost în sumă de 21.425.147 RON.

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 2022, Banca concentrându-se în continuare pe deservirea portofoliului existent de clienți, în condițiile implementării deciziei Curții de Conturi.

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

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 2021 este de 964.038,53 Lei (2020: 2.406.437,43 Lei).

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