

ПРИМЉЕНО: 25.11.2022

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
В Л А Д А  
05 Број: 023-9540/2022  
25. новембар 2022. године  
Београд

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
03	02-2596/22		

**НАРОДНОЈ СКУПШТИНИ**

**БЕОГРАД**

Влада, у складу са одредбом члана 19. став 2. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС”, број 55/04), доставља Народној скупштини Извештај о пословању Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за период од 1. јануара до 31. децембра 2021. године.

ПРЕДСЕДНИК  
  
Ана Брнабић



4100122.144/24

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА  
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА  
Београд, Београд Милоша бр.20

Датум: 25-03-2022

Лист: 706

**Национална корпорација за осигурање стамбених кредита**  
Извештај о пословању

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА  
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

### **ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ**

за период од 01. јануара до 31. децембра 2021. године

Београд, март 2022. године

**Садржај:**

1. Оснивање	3
2. Пословне активности и организациона структура	3
3. Преглед пословних активности и резултата пословања	6
4. Кадрови	22
5. Улагања у циљу заштите животне средине	22
6. Планирани будући развој	22
7. Активности истраживања и развоја	22
8. Догађаји по завршетку пословне године	23
9. Постојање огранака и откуп сопствених акција	23
10. Финансијски инструменти за процену финансијско положаја и успешности пословања	23
11. Управљање ризицима	24

## 1. Оснивање

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита ( у даљем тексту Корпорација) основана је 2004. године и уписана у регистар Трговинског суда у Београду, под бројем XVI-Fi-7242 дана 11. октобра 2004. године. Корпорација је основана на основу Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС“ бр. 55/2004) као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. Дана 6. јуна 2005. године извршен је упис у регистар у Агенцији за привредне регистре, под бројем БД 26671/2005. Седиште Националне корпорације за осигурање стамбених кредита је у Улици Кнеза Милоша 20, Београд.

Матични број Корпорације је 17613120, а порески идентификациони број је 103539077.

## 2. Пословне активности и организациона структура

У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Корпорација је регистрована за обављање следећих послова:

- осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке, која су обезбеђена хипотеком;
- посредовање у преносу потраживања обезбеђених хипотеком;
- издавање хартија од вредности на основу успостављене хипотеке, у складу са законом;
- пружање стручне помоћи државним органима, банкама и другим заинтересованим лицима у области побољшања услова за финансирање стамбене изградње;
- обављање других послова под условима предвиђеним Статутом и другим општим актима, актима пословне политике и правилима пословања Корпорације.

На дан 31. децембар 2021.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 19 пословних банака (31. децембра 2020. године са 21 пословном банком).

На дан 31.12.2021. године Корпорација је имала осигураних 105.179 стамбених кредита у укупном износу 3.537.755.324,51 ЕУР што у односу на крај 2020. године представља повећање износа осигураних кредита за 1,12% (на дан 31. децембра 2020. године 104.414 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.498.620.164,66 ЕУР).

Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословне банке дефинисано је да пословна банка уплаћује укупан износ премије осигурања на рачун Корпорације. Уколико корисник кредита не измирује доспеле ануитете, дефинисане уговором о кредиту потписаним између банке и дужника, Корпорација измирује заостале ануитете увећане за законску затезну камату и



надаље наставља да отплаћује ануитете како је то предвиђено ануитетним планом, све док пословна банка не прода имовину која је била средство обезбеђења.

Расподела добијених средстава по основу продаје имовине врши се на следећи начин:

- Корпорацији укупна сума ануитета увећана за затезну камату обрачунату на име кашњења плаћања комитента пословној банци;
- пословној банци дуговна главница увећана за све трошкове реализације инструмената обезбеђења осим трошкова адвоката;
- комитенту банке преостали износ новца уколико је сума уплаћена по основу наплате продаје имовине виша од укупних горе поменутих обавеза.

Уколико потраживање пословне банке по основу ненаплаћене главнице и свих осталих зависних трошкова, превазилази суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, Корпорација покрива 75% од оствареног нето губитка.

Органи Корпорације су Управни одбор, Надзорни одбор и Директор. Корпорацију представља и заступа директор Корпорације.

Организационе јединице у Корпорацији су: Кабинет директора, Сектор за осигурање кредита и управљање ризиком, Сектор за финансијско рачуноводствене послове и Сектор за правне, опште и кадровске послове. Посебно су систематизована радна места овлашћеног интерног ревизора у јавном сектору и овлашћеног актуара.

Кабинет директора обавља послове од значаја за рад директора Корпорације, обезбеђује спровођење одговарајућих протоколарних активности и врши послове од интереса за Корпорацију, укључујући системска питања и координацију.

Сектор за осигурање кредита и управљање ризиком обавља послове који се односе на: дефинисање предлога Правила пословања Корпорације; дефинисање модела сарадње са банкама и другим финансијским организацијама; анализу и спровођење осигурања стамбених кредита; сарадњу са банкама; анализу и предлагање висине премије осигурања; припремање стандардизоване документације за подношење захтева за кредит; сарадњу са Народном банком Србије; процењивање ризика; управљање ризицима; контролу плаћања премије осигурања; праћење тржишта некретнина и банкарског тржишта; праћење и прилагођавање Правила пословања насталим ситуацијама на тржишту; израду релевантних извештаја за потребе Корпорације и давање смерница развоја главних макроекономских показатеља.

Сектор за финансијско рачуноводствене послове прати законске и друге прописе из области финансија и рачуноводства и обезбеђује њихову примену; израђује правилнике, упутства и процедуре за примену прописа из области финансија и рачуноводства; израђује предлог јединственог аналитичког контног оквира Корпорације; обавља финансијско рачуноводствене послове и рачуноводствени надзор и контролу; обавља послове управљања активом Корпорације и врши усклађивање рачуноводствених извора средстава и пласмана; пласира слободна новчана средства у хартије од вредности и врши њихово усклађивање; усаглашава

потраживања и обавезе; усаглашава књиговодствено стање средстава и извора средстава са стањем на попису; припрема и саставља полугодишњи и годишњи финансијски извештај; саставља финансијски план Корпорације; припрема анализе, извештаје и информације о финансијском пословању Корпорације; врши контролу и плаћања по закљученим уговорима; обавља послове обрачуна и исплату зарада, накнада и осталих давања запосленима; води евиденцију и врши исплату по доспелим кредитима; врши састављање и достављање пореских пријава и других прописаних обрачуна пореским и другим органима; врши припреме за годишњу екстерну ревизију.

Сектор за правне, опште и кадровске послове обавља правне, нормативне и стручно оперативне послове који се односе на: израду општих и појединачних аката Корпорације; контролу имовинско-правне документације у вези са осигурањем потраживања банака по основу стамбених кредита; контролу документације за исплату по полиси осигурања, у делу који се односи на спровођење принудних поступака наплате из предмета хипотеке; сарадњу са банкама у погледу испуњености услова за прихватање осигурања потраживања и исплате по полиси осигурања; сарадњу са државним органима у пословима у вези са субвенционисаним стамбеним кредитима; заступање пред судовима и органима управе; примену прописа односно спровођење поступака из области јавних набавки; примену прописа из области радних односа; припрему документације потребне за одржавање седница Управног и Надзорног одбора Корпорације; примену прописа из области приступа информацијама од јавног значаја; примену прописа из области заштите података о личности; примену прописа из области безбедности и здравља на раду; вођење деловодника; пријем, експедицију, архивирање и чување поште; административне послове у циљу повећања ефикасности процеса рада; послове који се односе на спровођење кадровске политике Корпорације; послове од заједничког интереса за Корпорацију.

31. децембра 2021. године, Корпорација има 45 запослених (31.12.2020. године 46 запослених).

Корпорација је током 2021. године осигуравала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројекатом изградње станова за припаднике снага безбедности РС.



### 3. Преглед пословних активности и резултата пословања

#### Сума и број осигураних кредита по банкама:

у хиљадама ЕУР

Банка	31.12.2019. године			31.12.2020. године			31.12.2021. године		
	сума у ЕУР	%	број	сума у ЕУР	%	број	сума у ЕУР	%	број
ADDIKO	170.187,45	4,69	3.750	110.783,13	3,17	3.506	103.461,30	2,92	3.318
ЛИК банка	62.446,88	1,72	1.458	41.649,21	1,19	1.390	41.311,89	1,17	1.378
Поштанска штедионица	25.460,09	0,7	691	94.849,12	2,71	2.761	180.109,74	5,09	5.570
Cred. Agricole	212.902,06	5,87	6.873	222.197,32	6,35	7.095	231.013,73	6,53	7.242
Директна банка	72.267,07	1,99	1.365	40.006,55	1,14	1.319			
ERSTE	90.741,81	2,5	2.733	86.329,66	2,47	2.588	83.376,91	2,36	2.458
Eurobank Direktna banka	164.767,68	4,54	5.597	148.300,18	4,24	5.709	186.776,64	5,28	6.699
Exprobank	20.378,18	0,56	506	20.305,80	0,58	505	19.075,48	0,54	463
HALKBANK	28.202,42	0,78	838	30.150,26	0,86	876	29.811,60	0,84	863
Intesa	680.433,70	18,76	16.522	662.241,93	18,93	16.050	629.464,73	17,79	15.544
КБЦ банка (Мобн банка)									
Комерц.	429.721,80	11,85	13.606	450.862,30	12,89	14.408	462.351,74	13,07	14.673
NLB banka	10.818,34	0,3	339	11.043,72	0,32	343	11.034,24	0,31	342
ОТП-лд брисано из регистра (раније Soc. Generale)	727.936,97	20,07	21.169	737.092,36	21,07	22.151			
ОТП (раније Војвођанска)	182.653,71	5,04	5.719	176.536,80	5,05	6.105	885.838,71	25,04	27.298
ПББ (у стечају)									
ProCredit	20.258,73	0,56	602	19.340,48	0,55	573	18.225,64	0,52	540
Raiffeisen	260.755,03	7,19	6.804	217.822,53	6,23	6.682	200.301,56	5,66	5.972
РБВ (у стечају)									
SBER	109.697,52	3,02	2.331	68.613,19	1,96	2.224	65.075,39	1,84	2.086
Unicredit	357.106,99	9,85	9.317	360.495,61	10,3	10.129	390.526,01	11,04	10.733
Укупно	3.626.736,43	100	100.220	3.498.620,16	100	104.414	3.537.755,32	100	105.179

Суму осигураних кредита чине сви кредити за које је Корпорација донела одлуку о прихватању осигурања и за које је на дан 31.12.2021.године одлука о прихватању осигурања активна, без обзира на статус реализације кредита.

Активан портфолио чине стамбени кредити 16 банака .

Подаци који се односе на Директну банку (привредно друштво брисано из регистра) приказани су збирно са подацима банке која је преузела њено пословање/портфолио током 2021.године. Директна банка је престала да постоји услед статусне промене – припајање са Еуробанком која је наставила да послује под именом Еуробанк Директна банка а.д. Београд.

Подаци који се односе на КБЦ банку (сада Моби банка) су приказани збирно са подацима ОТП банке која је током 2013.године (као Societe Generale банка) преузела њихово пословање на основу Уговора о преносу пословања.

Подаци који се односе на ОТП банку (привредно друштво брисано из регистра- раније Societe Generale банка) приказани су збирно са подацима банке која је преузела њено пословање/портфолио током 2021.године. ОТП банка Београд је престала да постоји на основу статусне промене - припајање са Војвођанском банком која је наставила да послује под именом ОТП а.д. Нови Сад.

Над Развојном банком Војводине а.д. и Привредном банком Београд а.д. отворени су стечајни поступци, па су самим тим и радње које се буду односиле на портфолио ове две банке, условљене радњама које буду предузимане у оквиру отворених стечајних поступака. У складу са чланом 17. Уговора о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита, отварање стечајног поступка над банком представља основ за одбијање исплате по полиси осигурања.

Сагледавајући структуру осигураних кредита на дан 31. децембар 2021.године може се доћи до закључка да 4 банке (ОТП, Intesa, Комерцијална и Unicredit) имају 66,94% удела у осигураном портфолију стамбених кредита Корпорације.

#### Структура осигураних кредита по валути:

у хиљадама ЕУР

Број и сума осигураних кредита	Број кредита у ЕУР	Сума ЕУР кредита	% у суми	Број кредита у ЦХФ	Сума ЦХФ кредита у ЕУР	% у суми	Број кредита у РСД	Сума РСД кредита у ЕУР	% у суми
Укупно	103.011	3.409.399.19	96.37	2.118	125.368,89	3.54	50	2.987,24	0.09

Валутна структура осигураних кредита има значајан утицај на промену висине осигуране суме, пре свега узевши у обзир промену односа ЕУР/ЦХФ.

Посматрајући структуру броја и суме осигураних кредита по валутној индексацiji може се уочити тренд раста удела кредита индексираних у ЕУР. То се може објаснити укидањем стамбених кредита индексираних у ЦХФ од стране већег броја банака крајем 2008. године.



током 2009. и 2010. године као и забраном наведене индексације од стране НБС средином 2011.године. Такође, након ступања на снагу Одлуке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у страном валути Народне банке Србије почетком 2015. године, одређен број кредита индексираних у ЦХФ је конвертован у кредите индексираних у ЕУР, а доношењем и применом Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима 2019.године, велика већина стамбених кредита је конвертована у кредите индексираних у валути ЕУР.

На дан 31.12.2021. године валутна структура показује 3,54% учешћа у суми кредита индексираних у ЦХФ и 96,37% учешћа у суми кредита индексираних у ЕУР са тенденцијом раста. Учешће у суми кредита индексираних у РСД је и даље ниско, испод 0,1%.

Међутим, Корпорација закључно са 31.12.2021. године није добила од свих банака званично стање о свим појединачним конвертованим кредитима и евиденција конверзије је у току, али на бази достављених потврда/информација банака и ликвидираних партија, збирно стање преосталог дуга по осигураним кредитима на дан 31.12.2021. године износи 2,45 милијарди ЕУР са следећом валутном структуром:

у хиљадама ЕУР

Сума преосталог дуга по осигураним кредитима	Преостали дуг у валути ЕУР	% у укупној суми	Преостали дуг у валути ЦХФ (у ЕУР)	% у укупној суми	Преостали дуг у валути РСД (у ЕУР)	% у укупној суми
Укупно	2.420.553,73	98,70%	29.825,23	1,22%	1.961,71	0,08%

#### Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а:

исказано у ЕУР

Датум	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2021.
Просечна висина кредита	36.187,75	33.507,19	33.635,57

Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а на дан 31.12.2021.године је већа за 0,38% у односу на просечну висину кредита на крају 2020.године и износи 33.635,57 ЕУР.

**Реализација дугорочног стамбеног кредитирања у циљу подршке Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности РС**

Реализација Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности РС је дефинисана као општи интерес за јачање Система националне безбедности РС Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности ("Службени гласник РС", бр.41/2018, 54/2019 и 9/2020). Национална корпорација је у циљу подршке пројекту осигуравала стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са наведеним пројектом без накнаде за обраду захтева за осигурање и уз премијску

**Национална корпорација за осигурање стамбених кредита**  
Извештај о пословању

стоју са дефинисаним дисконтом и током 2021. године одобрено је 1.043 кредита у износу 24,44 милиона ЕУР.

2020. година		2021. година	
Број одобрених кредита	Сума одобрених кредита (у милионима ЕУР)	Број одобрених кредита	Сума одобрених кредита (у милионима ЕУР)
2.206	57,66	1.043	24,44

### ЛТВ

Пословном политиком Националне корпорације за осигурање стамбених кредита дозвољено је да максимална изложеност ризику, мерено величином односа висине кредита према вредности некретнине под хипотеком (такозвани ЛТВ), буде 90%.

У портфолију Националне корпорације, просечан износ ЛТВ ратиа износи:

Датум	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2021.
Просечан износ ЛТВ	67,21	64,86	65,53

Просечан ЛТВ ратиа активног портфолија НКОСК-а закључно са 31.12.2021. године је за 1,03% виши у односу на крај 2020. године и износи 65,53 што показује прихватљиву изложеност ризику Националне корпорације.

Тренутни ЛТВ осигураног портфолија НКОСК-а, тзв. ЦЛТВ (Current LTV), се обрачунава као однос остатка дуга, односно остатка главнице и тренутне тржишне вредности непокретности под хипотеком (на бази расположивих података у DOMех-у) и износи 48,99 што показује прихватљиву изложеност ризику Националне корпорације.

### Сума осигураних кредита у 2021. години

У 2021.години осигурано је 3.386 стамбених кредита за које су банке послале захтеве у 2021.години, у укупном износу 126,84 милиона ЕУР.

2020.		2021.	
Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)	Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)
6.136	219,30	3.386	126,84



Са коначним осигурањем условно одобрених кредита из претходних година, укупно увећање суме осигураних кредита у 2021. години износило је 196,95 милиона ЕУР (5.298 стамбених кредита).

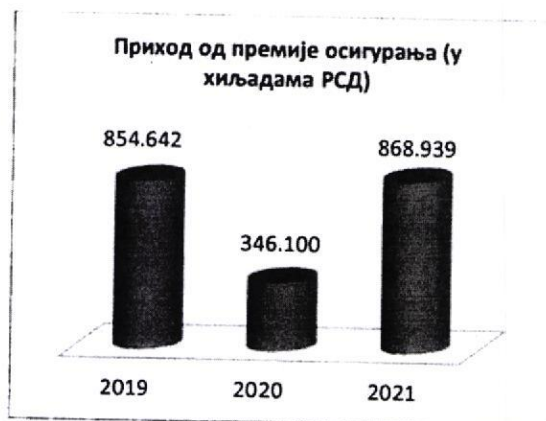
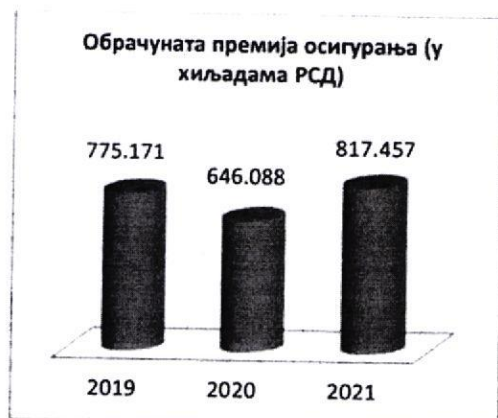
Након доношења позитивне одлуке о прихватању осигурања, у складу са уговорним одредбама, неопходно да је да конкретни стамбени кредит буде и реализован, како би настала обавеза плаћања премије по основу осигурања. Из тог разлога, обавеза банке по основу премије може настати у периоду (години) који се разликује у односу на период (годину) када је донесена одлука о прихватању осигурања, као и у случају коначног одобрења условно одобрених кредита из претходних година.

### Пословни приходи

Корпорација пословне приходе остварује по основу делатности осигурања стамбених кредита или пак послова који су непосредно повезани са осигурањем.

Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу обрачунате премије која је уговорена између Корпорације и банке умањене за износ премије која припада наредним обрачунским периодима у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора или пак увећане у ситуацији смањења резерви за преносну премију.

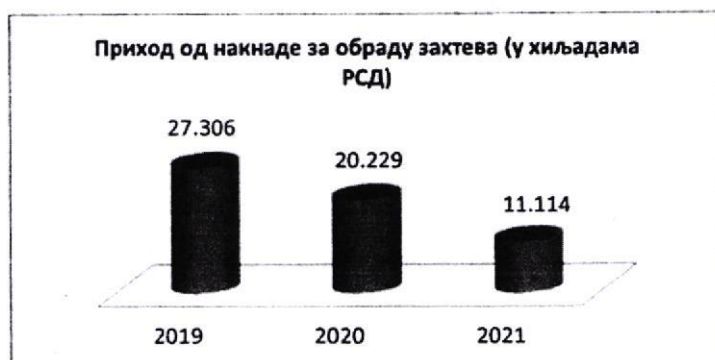
	2019	2020	2021
Обрачуната премија осигурања (у хиљадама РСД)	775.171	646.088	817.457
Смањење/(повећање) резервисања за преносну премију	79.471	(299.988)	51.482
Приход од премије осигурања (у хиљадама РСД)	854.642	346.100	868.939
процентуална промена прихода од премије осигурања	11.18%	-59.50%	151.07%



Приход од премије осигурања је у директној вези са обрачуном резерви за преносну премију, који се врши по методи појединачног израчунавања за сваки уговор о осигурању са тачним временским разграничењем. Обрачун се изводи са опадајућим сумама осигурања и премијом у валути, при чему сума осигурања ризика опада нелинеарно. Законском регулативом је дефинисана математичка формула за обрачун преносне премије за случај када се може претпоставити да се висина осигуравајућег покрића мења линеарно, а за случај када се не може претпоставити да се висина осигуравајућег покрића мења линеарно, предвиђена је могућност да се за обрачун резерви за преносну премију примени и другачији образац, на основу мишљења овлашћеног актуара. Тако је, у обрачун резерви за преносну премију на 31.12.2020. године уведен коефицијент увећања резерви за преносну премију, који зависи од просечног трајања и просечне каматне стопе осигураних кредита. Применом наведене методологије је дошло до повећања резерви за преносне премије на 31.12.2020. године и с тим у вези мањег прихода од премије у 2020. години, у односу на 31.12.2019. године. У обрачуну резерви за преносну премију на 31.12.2021. године је такође примењена наведена методологија, па је на промену резерви за преносну премију у 2021. години од утицаја једино развој основице која се користи за обрачун преносне премије (наплаћена премија осигурања). Иако је у 2021. години смањен обим осигурања нових стамбених кредита, на раст прихода од премије осигурања је утицала и наплата премије осигурања по основу стамбених кредита који су били условно осигурани, а за које је у току 2021. године донета одлука о коначном осигурању чиме су се стекли услови за наплату премије.

Приходи од послова непосредно повезаним са пословима осигурања признају се на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР у динарској противвредности на дан уплате.

	2019	2020	2021
Приход од накнаде за обраду захтева (у хиљадама РСД)	27.306	20.229	11.114
процентуална промена	-23,70%	-25,92%	-45,06%





Ослобађање од плаћања накнаде за обраду захтева појединих категорија корисника кредита у складу са посебним програмима (припадници снага безбедности) или одлукама НБС-а, као и пад броја новоосигураних кредита, довели су до смањења прихода по овом основу.

### Пословни расходи

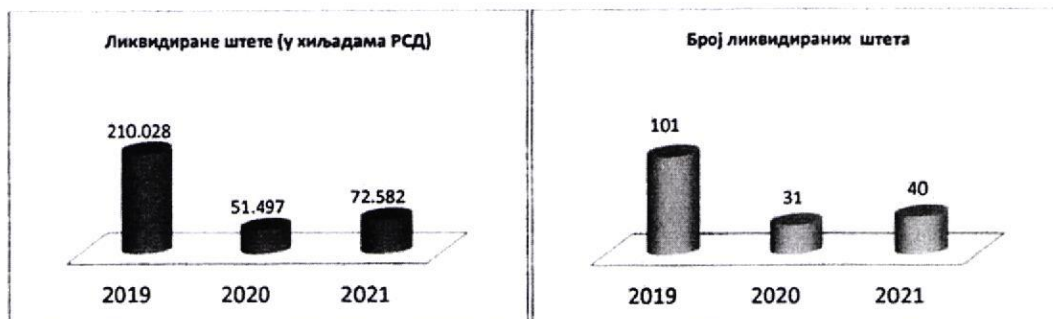
	у хиљадама РСД		
	2019	2020	2021
Пословни расходи	247.947	-	300.087

Пословни расходи у 2021. години представљају трошкови резервисања за изравнање ризика, ликвидираних штета неживотних осигурања и трошкови резервисања за штете из осигурања, умањени за приходе од регреса штета, и износе 300.087 хиљада РСД. УО Националне корпорације је током 2021. године усвојио нови правилник о техничким резервама и у складу са њим обрачуната су, по први пут, резервисања за изравнање ризика у износу од 98.165 хиљада РСД. Укупан износ ликвидираних (исплаћених) штета у 2021. години износи 72.582 хиљаде РСД, док је трошак резервисаних штета из осигурања 130.707 хиљада РСД. Приход од регреса штета, којим се умањују пословни расходи, износи 1.367 хиљада РСД.

Корпорација у 2020. години није имала пословне расходе, иако је трошак ликвидираних штета износио 51.497 хиљада РСД. Наиме, Корпорација је у 2020. години имала приход од укидања резервисаних штета из осигурања у износу од 502.480 хиљада РСД (умањен за износ ликвидираних штета) као последицу искључења доспелих кредита из обрачуна резервисања за које је закључен уговор о конверзији потраживања из ЦХФ у ЕУР у складу са Законом о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима и одбијања исплата по појединачним полисама осигурања банкама које крше Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита. Такође, постојао је приход од регреса штета у износу од 3.088 хиљада РСД. Међутим, како технички није било изводљиво унети настале приходе у биланс успеха на позицију Пословни расходи (АОП 1016), а како би у коначном збиру био исправан Бруто пословни резултат, укупан износ од 505.568 хиљада РСД је приказан у делу биланса који се односи на пословне приходе у оквиру групе Остали пословни приходи.

Корпорација је у 2019. године имала укупни пословни расход у износу 247.947 хиљада РСД, који су чиниле ликвидираних штета 210.028 хиљада РСД, трошак резервисаних штета из осигурања 41.067 хиљада РСД и приход од регреса штета 3.148 хиљада РСД, а којим се умањују пословни расходи.

### Ликвидиране штете неживотних осигурања



Целокупна ситуација са пандемијом Ковида 19 успорила је обраду предмета и достављање документације за исплату штета. НБС је током 2020. године својим одлукама омогућила застој у отплати корисницима стамбених кредита и привремено одложила обавезе дужника који су већ били у кашњењу, али и обуставила све правне радње у циљу наплате потраживања што је за последицу имало мањи број пријављених, обрађених и решених штета. У 2021. години имамо повећање од 41% у исплаћеном износу ликвидираних штета у односу на 2020. годину.

Закључно са 31.12.2021. године Корпорација је исплатила 538 штета по поднетим захтевима банка у укупном износу 11,07 милиона ЕУР. Од наведеног, 174 штета (32,34% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЕУР у укупном износу 1,92 милиона ЕУР (17,35% износа исплаћених штета), а 364 штета (67,66% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЦХФ у укупном износу 9,15 милиона ЕУР (82,65% износа исплаћених штета).

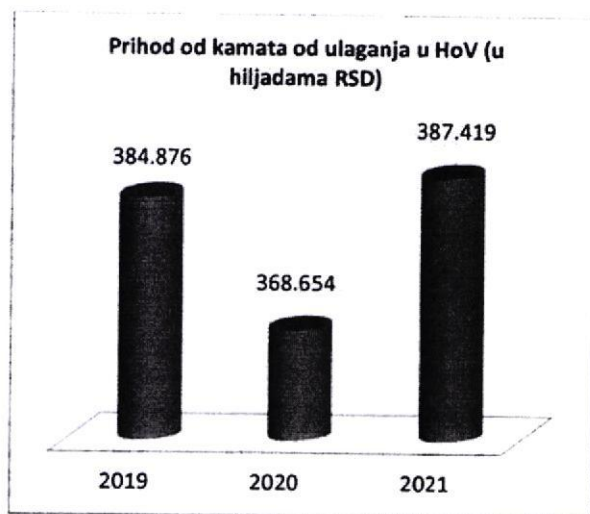
### **Приходи и расходи од инвестирања средстава осигурања**

Корпорација слободна средства може да пласира у првокласне хартије од вредности, односно обвезнице Републике Србије са купоном, водећи рачуна о рочној усклађености преузетих осигураних потраживања и рокова доспећа првокласних хартија од вредности и по том основу остварује приходе од камата.

Остварени приходи од камата:

	2019	2020	2021
Приход од камата од улагања у ХоВ (у хиљадама РСД)	384.876	368.654	387.419
Процентуална промена	-8.43%	-4.21%	5.09%





Корпорација је применила захтеве МСФИ 9 на финансијске извештаје за 2020. годину и, у складу са пословним моделом и карактеристикама уговорених новчаних токова, класификовала обвезнице Републике Србије са купоном као хартије од вредности које се накнадно одмеравају по амортизованој вредности. Примењујући захтеве стандарда за умањење вредности финансијских средстава која се одмеравају по амортизованој вредности, Корпорација исказује очекиване губитке (расходе) по основу обезвређења обвезница РС са купоном, односно приходе од усклађивања вредности обвезница РС са купоном.

#### **Трошкови спровођења осигурања**

Трошкови спровођења осигурања у 2021. години износе 158.921 хиљада РСД и обухватају трошкове амортизације, трошкове материјала, енергетских услуга, нематеријалне трошкове, трошкове зарада, трошкове управе и остале трошкове спровођења осигурања и у поређењу са планираним буџетом за 2021. годину, реализација је била нижа од плана за 6,86%. (у 2020. години трошкови спровођења осигурања износили су 159.550 хиљада РСД).

#### **Расходи по основу обезвређивања потраживања и др. имовине**

Расходи по основу обезвређења потраживања настали су као последица исправке вредности спорних потраживања по основу ненаплаћене премије осигурања из ранијих година, накнаде за обраду захтева, као и датих аванса за штете из осигурања.

Комисија за попис потраживања и обавеза је утврдила да није извршена наплата премија осигурања и накнада за обраду захтева у предвиђеним роковима, као и да се на основу поступања дужника могло основано очекивати да неће испунити своју обавезу повраћаја анuitета, односно датих аванса за штете из осигурања по одбијеним полисама осигурања, те је поднела извештај Управном одбору и предложила исправку вредности у складу са

**Национална корпорација за осигурање стамбених кредита**  
Извештај о пословању

Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама. Управни одбор Националне корпорације је донео одлуку о индиректном отпису спорних потраживања у укупном износу од 244.562 хиљада РСД. Расходи по основу обезвређења потраживања и друге имовине износе 192.337 хиљада РСД (25.707 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за премију осигурања из ранијих година, 1.050 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за накнаду за обраду захтева и 165.580 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за ануитете, односно дате авансе за штете из осигурања). Такође, извршена је исправка вредности обрачунате а ненаплаћене премије осигурања из текуће године у износу од 52.225 хиљада РСД (премија осигурања 52.223 хиљада РСД и 2 хиљаде РСД курсних разлика) умањењем билансне позиције обрачунате премије осигурања.

У 2020.години Управни одбор Националне корпорације је донео одлуку о индиректном отпису спорних потраживања у укупном износу од 353.231 хиљада РСД.

**Улагања у опрему и нематеријална улагања**

У 2021.години је извршена набавка софтверског решења за праћење и контролу приступа подацима у базама података, као и неструктурираним подацима у износу од 5.398 хиљада РСД. Регулатива је захтевала унапређење безбедности база, а непоштовање одредби закона и уредби би имало финансијске консеквенце у случају супервизије или надзора инспектора за примену Закона о информационој безбедности, односно инцидента у случају повреда Закона о заштити података о личности.

Поред тога, Корпорација је у току 2021.године набавила и нове рачунаре у износу од 541 хиљаду РСД.

**Потраживања**

у хиљадама РСД

	2020			2021		
	Потраживање	Испр. вред	Стање на дан 31.12.2020.	Потраживање	Испр. вред	Стање на дан 31.12.2021.
Потраж. за премију осигурања	779	-	779	77		77
Потраж. за прем осигурања-спорна	88.810	63.088	25.722	141.022	140.888	134
Дати аванси за штете из осигурања	1.122.807	5.613	1.117.194	911.379	5.707	905.672
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	290.711	290.711	-	461.723	461.723	
Потраж. за накнаду за обраду захтева- спорна	2.532	2.023	509	3.076	3.055	21
<b>Потраживања из пословања:</b>	<b>1.505.639</b>	<b>361.435</b>	<b>1.144.204</b>	<b>1.517.277</b>	<b>611.373</b>	<b>905.904</b>



**Национална корпорација за осигурање стамбених кредита**  
Извештај о пословању

Потраж од Завода за здрав.осигурање	144	-	144	106	-	106
Дати депозити	4	-	4	4	-	4
Потраживања за више плаћен порез на добитак	17.011	-	17.011	7.678	-	7.678
<b>Укупно:</b>	<b>1.522.798</b>	<b>361.435</b>	<b>1.161.363</b>	<b>1.525.065</b>	<b>611.373</b>	<b>913.692</b>

Дати аванси за штете из осигурања износе 911.379 хиљада РСД и настају из уговорних односа са пословним банкама. Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа пословним банкама месечне ануитете у динарској противвредности. По реализацији инструмената обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења врате Корпорацији након чега се врши обрачун и исплата банци 75% нето губитка (штета).

Дати аванси за штете из осигурања-спорни износе 461.723 хиљада РСД и настали су као последица одбијања исплате по полисама банкама које су једнострано отказале уговор од регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита и на основу њиховог поступања могло се основано очекивати да неће испунити своју обавезу повраћаја ануитета.

На 31.12.2021. године укупни дати аванси за штете из осигурања се односе на 589 доспелих кредита (31.12.2020. године тај број је износио 643).

Корпорација на 31.12.2021. године има и спорна потраживања за премију осигурања у износу 141.022 хиљада РСД, као и спорна потраживања за накнаду за обраду захтева у износу 3.076 хиљада РСД, такође од банака са којима има споран правни однос.

### **Капитал**

Оснивач и једини власник Корпорације је Република Србија. У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Статутом Корпорације и Законом о буџету Републике Србије за 2021. годину, Управни одбор Корпорације је 27. маја 2021. године донео Одлуку да се капитал Корпорације у 2021. години увећа за 50% остварене добити из 2020. године и нераспоређене добити из ранијих година, односно у износу 329.442.422,85 РСД, а да се 50% добити из 2020. године и нераспоређене добити из ранијих година, односно 329.442.422,85 РСД уплати у буџет РС. Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 41-6456/2021 од 9.7.2021. године дала сагласност на одлуку Управног одбора Корпорације и да је Агенција за привредне регистре 20. јула 2021. године донела Решење о извршеном упису капитала. Капитал Корпорације чини:

**Национална корпорација за осигурање стамбених кредита**  
Извештај о пословању

У хиљадама РСД	2020.	2021.
Државни капитал	11.639.899	11.969.341
Нераспоређени добитак ранијих година	12.938	-
Нераспоређени добитак текуће године	645.947	594.683
Стање на дан 31.децембар	12.298.784	12.564.024

У складу са чланом 9. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, укупан износ обавеза Корпорације које произилазе из обављања делатности Корпорације може бити највише до шеснаест пута већи од износа капитала Корпорације. Национална корпорација за осигурање стамбених кредита добила је 03.12.2020. године закључком Владе 05 Број: 420-9858/2020 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до двадесет један пут већи од износа капитала Корпорације, за период од 01.јануара до 31. децембра 2021. године.

Номиналним износом обавеза Корпорације се сматра 75% преосталог дуга по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације, а који је утврђен на основу достављених потврда / информација банака о преосталом дугу по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације.

На дан 31. децембар 2021. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 17,21 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама ЕУР	2020.	2021.
Вредност осигураних кредита	2.459.404	2.452.341
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.844.553	1.839.256
Капитал	104.599	106.853
Однос потенцијалних обавеза и капитала	17,63	17,21

### Техничке резерве

Током 2021. године Корпорација је донела нови Правилник о техничким резервама, којим су утврђени критеријуми и начин обрачуна техничких резерви, а у складу са прописима и општим принципима актуарске науке, савремене праксе у осигурању и међународним стандардима.



Резерве служе за покриће будућих обавеза по основу осигурања, као и евентуалних губитака због ризика који произилазе из пословања Корпорације.

Резерве за изравнање ризика

Имајући у виду примењени модел једнократне наплате премије за вишегодишњи период осигурања, а у складу са новим Правилником о техничким резервама, Корпорација је формирала резерве за изравнање ризика у циљу временског изравнавања тока штета које износе 98.165 хиљада РСД.

Резерве за преносну премију и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	2020.	2021.
Преносна премија неживотних осигурања	5.795.544	5.744.062
Резервисане штете неживотних осигурања	531.730	662.437
	6.327.274	6.406.499

У обрачуну резерви за преносну премију на 31.12.2021. године примењена је иста методологија као и у обрачуну на 31.12.2020. године, па је на промену резерви за преносну премију у 2021. години од утицаја једино развој основице која се користи за обрачун преносне премије (наплаћена премија).

Резервисања за штете на 31. децембар 2021. године износе 662.437 хиљада РСД (31. децембра 2020. године су износила 531.730 хиљада РСД). Резерве за настале пријављене а нерешене штете на 31. децембра 2021. године су обрачунате за 560 доспелих кредита (на 31. децембра 2020. године су обрачунате за 568 доспелих кредита). Имајући у виду развој статистичких података о реализацији хипотке у претходном периоду, у обрачуну резерви за настале пријављене а нерешене штете на 31.12.2021. године у односу на обрачун 31.12.2020. године, усвојене су конзервативније актуарске претпоставке, што је допринело повећању износа резервисаних штета неживотних осигурања.

Структура доспелих кредита по валути:

Година	Број доспелих кредита							
	31.12.2020.				31.12.2021.			
Валута кредита	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)
Укупно	368	199	1	568	402	157	1	560

### Резултат пословања

У 2021. години нето добитак Корпорације износи 594.683 хиљада РСД и нижи је у односу на нето добитак 2020. године за 8%, а у односу на планирани за 10%.

Одлагање спровођења системских мера (законских и подзаконских) којима би постојећи механизам осигурања стамбених кредита био оснажен, као и спорни однос са појединим банкама по питању примене одредби Уговора које се тичу обавеза банке да на осигурање нуде кредите који испуњавају услове за осигурање, представљају околности које утичу на пословање и пословни резултат Националне корпорације. У наредном периоду, планиране су додатне активности са циљем разрешења спорних питања кроз комуникацију са релевантним институцијама и наставак правних активности са циљем заштите пословних и имовинских интереса Националне корпорације.



**БИЛАНС УСПЕХА**

у периоду од 1.јануара до 31.децембра 2021.године

(У хиљадама динара)	2020.	2021.	Индекс (2/1*100)
Пословни (функционални ) приходи	871.897	880.053	101
Приходи од премије осигурања	346.100	868.939	251
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	20.229	11.114	55
Остали пословни приходи	505.568	-	-
Пословни (функционални ) расходи	-	(300.087)	-
Резервисања за изравнање ризика	-	(98.165)	-
Ликвидиране штете неживотних осигурања	-	(72.582)	-
Повећање резервисања за штете из осигурања	-	(130.707)	-
Приходи од регреса штета	-	1.367	-
Бруто пословни резултат - добит	871.897	579.966	67
Приходи од инвестирања средстава осигурања	368.779	393.848	107
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	(31.040)	(8.771)	28
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности	337.739	385.077	114
Трошкови спровођења осигурања	(159.550)	(158.921)	100
Трошкови амортизације	(7.677)	(10.033)	131
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	(37.690)	(32.732)	87
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	(96.544)	(102.981)	107
Остали трошкови управе	(9.727)	(8.843)	91
Остали трошкови спровођења осигурања	(7.912)	(4.332)	55
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат	1.050.086	806.122	77
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	13.545	35.568	263
Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	(12.700)	(8.972)	71
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	-	18	-
Расходи по основу обезвређивања потраживања и др.имовине	(353.231)	(192.337)	54
Остали приходи	24	4.245	X
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	697.724	644.644	92
Расход по основу испр.грешке из ранијих год.	-	4.654	-
Добитак пре опорезивања	697.724	639.990	92
Порез на добитак	(50.682)	(47.658)	94
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза	(1.095)	2.351	-
Нето добитак	645.947	594.683	92

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита  
Извештај о пословању

**БИЛАНС СТАЊА**  
на дан 31.децембар 2021.године

(У хиљадама динара)	2020.	2021.	Индекс (2/1*100)
<b>АКТИВА</b>			
<b>Стална имовина</b>	13.952.731	13.652.938	98
Софтвер и остала права	13.670	15.876	116
Некретнине и опрема	36.305	30.005	83
Дугорочни финансијски пласмани	13.902.756	13.605.774	98
Одложена пореска средства	-	1.283	-
<b>Обртна имовина</b>	4.701.340	5.451.991	116
Потраживања	1.144.352	906.014	79
Потраживања за више плаћен порез на добит	17.011	7.678	45
Краткорочни финансијски пласмани	1.965.909	4.168.362	212
Готовина и готовински еквиваленти	1.574.058	369.937	24
Активна временска разграничења	10	-	-
<b>Укупно актива</b>	18.654.071	19.104.929	102
<b>ПАСИВА</b>			
<b>Капитал</b>	12.298.784	12.564.024	102
Државни капитал	11.639.899	11.969.341	103
Нераспоређени добитак ранијих година	12.938	-	-
Нераспоређени добитак текуће године	645.947	594.683	92
<b>Резервисања и обавезе</b>	6.355.287	6.540.905	103
Резерве за изравнање ризика	-	98.165	-
Друга дугорочна резервисања	13.746	13.715	100
Одложене пореске обавезе	1.068	-	-
Краткорочне обавезе	13.199	22.526	171
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	5.795.544	5.744.062	99
Резервисане штете неживотних осигурања	531.730	662.437	125
<b>Укупно пасива</b>	18.654.071	19.104.929	102



#### **4. Кадрови**

На Корпорацију су се и током 2021. године примењивале одредбе Закона о буџетском систему ("Службени гласник Републике Србије", бр. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др. закон, 103/2015, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021 и 118/2021 – др. закон) које регулишу услове за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава.

Током 2021. године, Корпорација је организовала рад на начин да у највећој могућој мери заштити запослене у условима пандемије, кроз обављање послова од куће, као и уз спровођење свих препоручених мера за запослене чије је присуство у просторијама Корпорације било нужно.

#### **5. Улагања у циљу заштите животне средине**

Корпорација нема директна улагања у заштиту животне средине, али врши плаћање еколошке таксе у складу са Уредбом о критеријумима за одређивање активности које утичу на животну средину према степену негативног утицаја на животну средину који настаје обављањем активности, износима накнада.

#### **6. Планирани будући развој**

Имајући у виду да је Национална корпорација за осигурање стамбених кредита основана Законом као специјализовано правно лице за послове осигурања потраживања по основу стамбених кредита, као и да је регулатива за одобравање стамбених кредита у највећој мери у надлежности Народне банке Србије, у претходном периоду, у више наврата прослеђивани су конкретни предлози за унапређење регулативе из области стамбеног кредитирања према надлежним институцијама (Народна банка Србије, Министарство финансија; Влада Републике Србије), са циљем реafirмисања механизма осигурања стамбених кредита и са омогућавањем доступности стамбених кредита широком кругу грађана.

#### **7. Активности истраживања и развоја**

Осим поменутих предлога који се односи на измену регулативе, активности на анализи и даљем унапређењу пословања биће настављене и у наредном периоду, са циљем постизања потпуне транспарентности пословања и основне сврхе учешћа Националне корпорације у механизму одобравања стамбених кредита. У вези с тим је и континуирана активност у погледу анализе постојећег портфолија, са циљем да се кроз измену услова осигурања, осигурање стамбених кредита учини доступним ширем кругу потенцијалних корисника.

## 8. Догађаји по завршетку пословне године

Након датума биланса стања, а пре одобравања финансијских извештаја настали су догађаји који су пружили доказе о околностима које су већ постојале на датум биланса стања, па је Корпорација извршила корекције износа који су већ признати у финансијским извештајима:

- наплата исправљених потраживања по основу накнаде за обраду захтева износи 7 хиљада РСД
- наплата исправљених потраживања по основу премије осигурања износи 133 хиљаде РСД
- измена пореске пријаве пореза на добит за 2020. годину је корективни догађај којим је повећана пореска обавеза за 2020. годину у износу од 4.654 хиљада РСД и створен расход у 2021. години по основу исправке грешке из ранијих година која није материјално значајна.

## 9. Постојање огранака и откуп сопствених акција

Корпорација је основана као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. Корпорација је у 100% власништву Републике Србије, нема регистроване огранке и нема сопствене акције.

## 10. Финансијски инструменти за процену финансијског положаја и успешности пословања

Инвестирање средстава врши се у складу са Законом о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита. Корпорација слободна средства може да пласира у првокласне хартије од вредности, односно обвезнице Републике Србије са купоном, водећи рачуна о рочној усклађености преузетих осигураних потраживања и рокова доспећа првокласних хартија од вредности.

Укупна инвестициона актива на дан 31.12.2021. године износи 17.774.136 хиљада РСД. У односу на крај 2020. године увећана је за 1.605.471 хиљаду РСД односно за 12%. Корпорација крајем 2020. године није успела да уложи слободна средства у државне ХоВ, али је то учинила током 2021. године, што је и утицало на повећање инвестиционе активе.

У 2021. години Корпорација је пласирала слободна средства у износу од 1.150.000 хиљада РСД и 23.000 хиљаде ЕУР у дугорочне државне ХоВ са купоном, а у складу са годишњим календаром аукција Управе за јавни дуг.



## 11. Управљање ризицима

Стратегијом управљања ризицима за период 2021-2023. године дефинисани су мисија, визија и стратешки циљеви.

Мисија: Национална корпорација је институција која има јединствену улогу у финансијском систему Републике Србије и бави се осигурањем потраживања банака по основу одобрених стамбених кредита физичким лицима. Основана је Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске институције, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези с тим осигурањем.

Уз основну делатност осигурања потраживања по основу стамбених кредита, Национална корпорација обавља и друге послове утврђене законом, међу којима су: пружање стручне помоћи државним органима, банкама и другим финансијским институцијама и другим заинтересованим лицима у области услова за финансирање стамбене изградње, као и обављање других послова под условима предвиђеним статутом и другим општим актима, актима пословне политике и правилима пословања Националне корпорације.

Визија: да омогући континуирану доступност дугорочних стамбених кредита које банке одобравају грађанима, да омогући динамичан и складан регионални развој свих региона РС доступним дугорочним кредитима на целокупној територији РС и да допринесе одржању сигурности и стабилности банкарског система кроз дисперзију ризика.

Стратешки циљеви:

1. Континуитет у осигурању стамбених кредита
2. Подршка државним пројектима станоградње и субвенционисања стамбених кредита
3. Позитивно пословање, остварење пословног прихода и добити.

Остварење циља континуитета у осигурању стамбених кредита током 2021. године је било под ризиком највишег интензитета с обзиром на изазове који су присутни на банкарском тржишту и тражњу за осигураним кредитима уз свеprisутан тренд смањивања трошкова пласмана кредита и веће конкурентности банака. У том смислу Корпорација је примењивала активности у циљу редефинисања одредби уговора која се тичу обавезе осигурања, унапређења регулативе из области стамбеног кредитирања према надлежним институцијама (Народна банка Министарство финансија; Влада Републике Србије), са циљем реафирмисања механизма осигурања стамбених кредита и са омогућавањем доступности стамбених кредита широком кругу грађана и измена услова осигурања са циљем да се што ширем кругу потенцијалних корисника омогући доступност стамбених кредита. У наредном периоду је планирано интезивано ангажовање у циљу смањења овог ризика.

Остварење циља подршке државним пројектима станоградње и субвенционисања стамбених кредита је било под ризиком високог интензитета. Због зависности Корпорације од одлука на државном нивоу, постоји ризик немогућности обезбеђења веће доступности стамбених кредита за куповину непокретности по повољнијим ценама. У том смислу Корпорација је примењивала мере у циљу усклађивања услова осигурања са активностима које се предузимају у склопу државних пројеката јефтине станоградње и других пројеката који имају за циљ већу доступност стамбених кредита за куповину непокретности по повољнијим ценама што ће чинити и у наредном периоду са циљем ублажавања овог ризика.

Остварење циља позитивног пословања, остварења пословног прихода и добити је такође под ризиком високог интензитета, а пре свега због законских и системских ограничења да се реагује на измењене тржишне околности. У наредном периоду је планирано интензивано ангажовање у циљу смањења овог ризика активностима ефикасног управљања ризицима како би се спречили или свели на минимум негативни ефекти појаве нових ризика или повећања постојећих ризика.

Најзначајнији ризици у пословању Корпорације су: ризик осигурања, финансијски ризици који подразумевају ризик ликвидности и тржишни ризици (каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности, ризик промене цена непокретности), оперативни ризик, ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама, правни ризик и репутациони ризик.

### **Ризик осигурања**

Главни ризик са којим се Корпорација суочава је да се износ и временски оквир плаћања по основу осигураних случајева разликују од очекивања.

Ризик осигурања произлази из немогућности да се адекватно реагује на преузете ризике, а посебно у смислу постојања довољног износа резерви за покриће обавеза, као и расположивости података о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита.

Циљ Корпорације је да осигура постојање довољног износа средстава резерви за покриће ових обавеза, као и да у сваком моменту располаже подацима о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита. Корпорација је имплементирала софтверска решења за пријем и обраду података о портфолиу осигураних кредита у смислу праћења броја, суме и дисперзије кредита који имају потешкоћа у отплати, а нису проглашени доспелим у целости. На основу ових података се проактивно сагледава ризик од истовременог настанка већег броја доспелих кредита.

Корпорација је и до сада путем извештаја које банке месечно достављају, а у складу са уговором преузетом обавезом, пратила податке о кредитима код којих постоји кашњење у



отплати месечног ануитета дуже од тридесет дана, и путем наведеног решења постоји и могућност праћења квалитета осигураног портфолиа Корпорације у реалном времену.

На дан састављања биланса Национална корпорација има у својој евиденцији 429 доспелих стамбених кредита што чини 0,29% броја укупног осигураног портфолиа стамбених кредита.

Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита који је Корпорација потписала са банкама дефинисано је да у случају проглашења кредита доспелим у целости, Корпорација до спровођења продаје хипотековане непокретности банци уместо клијента плаћа износе месечног ануитета. По спроведеној продаји хипотековане непокретности банка је у обавези да из остварене купопродајне цене исплати прво Корпорацији суму плаћених ануитета, а Корпорација је у обавези да уколико потраживање банке по основу ненаплаћене главнице и свих документованих трошкова превазилази наплаћену суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, покрије банци 75% од оствареног нето губитка.

У смислу наведених одредби, изложеност Корпорације ризику осигурања у случају истовременог настанка већег броја доспелих кредита није велика из разлога непостојања обавезе Корпорације да у случају покретања поступка по полиси осигурања банци једнократно исплати осигурани износ у целости.

#### **Ризик ликвидности**

Ризик ликвидности представља могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат услед неспособности испуњења доспелих обавеза.

Криза ликвидности може резултирати смањењем нивоа улагања на тржишту капитала, драстичним падом референтних каматних стопа уз повећање ризика премија на међубанкарске каматне стопе и нестабилностима на тржишту хартија од вредности.

Услед последица финансијске кризе корисници стамбених кредита суочавају се са смањеном ликвидношћу што последично може утицати на њихову способност да отплаћују позајмљене износе. Погоршање општих услова пословања може довести до смањења запослености и извора финансирања корисника стамбених кредита што у крајњој линији може изазвати доцњу или престанак отплате кредита у случајевима појединих стамбених кредита.

На дан 31.12.2021. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 429 кредита проглашених доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 105.179 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација је у сарадњи са банкама, у складу са препорукама Народне банке Србије, развила нове моделе реструктурирања кредита, како би се клијентима олакшала отплата и на тај начин превентивно утицало на могућност даље отплате, али и прилагођава своје процедуре могућностима враћања клијената у редовну отплату. Такође, на смањење овог ризика велики утицај је имало доношење и примена

Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима („Службени гласник РС“, бр. 31/2019).

### Тржишни ризици

Каматни ризик је ризик могућности настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације услед промене каматних стопа које банке обрачунавају на кредите осигуране у Корпорацији, као и промене каматних стопа на пласирана средства Корпорације.

Валутни ризик је ризик да ће доћи до промене вредности финансијских инструмената приликом промена девизног курса. Корпорација је изложена овом ризику кроз пласмане у хартије од вредности и у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности ЕУР, као и услед раста вредности валуте ЦХФ у односу на ЕУР који има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолиа, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала.

Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у државне записе Републике Србије и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексираним хартијама од вредности је пласирано око 80% укупно пласираних средстава Корпорације, што смањује изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути. Корпорација није у могућности да утиче на смањење девизног ризика у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности ЕУР-а.

Други аспект валутног ризика се односи на промене висине укупне осигуране суме услед валутне структуре портфолиа. Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Раст вредности валуте ЦХФ у односу на ЕУР има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолиа, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала. Поред утицаја на висину портфолиа постоји и утицај на висину месечних задужења појединачних корисника осигураних кредита због раста вредности кредита у ЦХФ. Корпорација се приликом увођења производа осигурање кредита индексираних у валути ЦХФ одлучила за 0,45% вишу премијску стопу за кредите пласиране у ЦХФ валути. Међутим, доношење и примена Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима („Службени гласник РС“, бр. 31/2019) је значајно умањило овај валутни аспект ризика кредита који су иницијално били осигурани у валути ЦХФ.

Ризик од промене цена хартија од вредности је ризик губитка који произлази из промене цене финансијског инструмента. Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у државне записе Републике Србије и државне обвезнице Републике Србије са купоном.



Ризик промене цена непокретности је ризик који представља резултат односа понуде и тражње на тржишу непокретности, прописа о принудној продаји непокретности који омогућавају продају по ценама нижим од процењене тржишне вредности, као и присутног тренда исказивања нижих тржишних вредности предмета обезбеђења од стране овлашћених проценитеља у процесу принудне наплате из предмета хипотеке у односу на процене тржишних вредности у тренутку одобрења кредита.

С тим у вези, Корпорација је почетком 2012. године развила индекс цена непокретности ДОМех због идентификованих промена цена непокретности и у циљу заштите од ризика пада цена некретнина редовно прати осцилације цена некретнина првенствено на основу података којима располаже Корпорација, а који су припремљени на бази података о купопродајним ценама некретнина чија се куповина кредитира. Подаци показују да је током 2021. године у односу на просечну цену по м<sup>2</sup> из 2020. године евидентиран благ тренд раста цена што утиче позитивно на смањење наведеног ризика.

Корпорација сагледава и утицај ризика пада цена некретнина на пословање Корпорације, који је уочен у поступцима продаје заложених непокретности од стране банака, за кредите раскинуте услед неплаћања од стране клијената. По важећим прописима, у вансудском поступку принудне наплате поверилац је дужан да пре приступања продаји хипотековане непокретности утврди оријентациону тржишну вредност ангажовањем овлашћеног проценитеља. Цена по којој се хипотекована непокретност продаје може бити умањена до 60% тржишне вредности утврђене на описани начин. Корпорација предузима све расположиве мере да на правилан начин сагледа поменути ризик и смањи његов евентуални утицај у будућем периоду на пословање Корпорације. У том циљу, Корпорација условљава продају хипотековане непокретности од стране банака, односно исплату нето губитка по основу полисе осигурања, претходном сагласношћу на утврђену тржишну вредност односно цену по којој се непокретност продаје у вансудском поступку принудне наплате. Критеријуми којима се при томе руководи базирани су на подацима о купопродајним ценама некретнина којима располаже Корпорација. У случају да утврђена тржишна вредност не одговара тако одређеним критеријумима, од банке се захтева да процену уради још најмање један овлашћени проценитељ.

### **Оперативни ризик**

Оперативни ризик односи се на могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације који је последица пропуста у раду запослених, неодговарајућих интерних процедура и процеса, неадекватног управљања информационом и другим системима, као и услед непредвидивих екстерних догађаја. Оперативни ризик је ризик да ће доћи до губитка који би проистекао из пада система, људских грешака, проневера или спољних догађаја. Када контроле престану да функционишу, оперативни ризик може да наруши углед Корпорације, може имати законске последице или условити настанак финансијских губитака.



Корпорација утиче на смањење оперативног ризика закључивањем уговора о одржавању свих софтверских апликативних решења преко којих се обавља пословање Корпорације према клијентима, са реномираним ИТ кућама, које су у обавези да делују првенствено превентивно како до пада оперативно најважнијих функција не би ни дошло, као и по принципу ургентног одзива, уколико наступи било каква опасност по оперативне функције, те је у том смислу ризик по наступање губитака који би проистекли из пада система минимизиран. Такође, Корпорација оперативним ризиком у делу људских грешака и евентуалних злоупотреба управља ефективном организационом структуром, интерним процедурама, поделом дужности, обуком особља, као и контролом кроз сваку фазу процеса рада.

#### **Ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама**

Ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама проистиче из неспособности Корпорације да благовремено и у целини измирује доспеле обавезе, као и будуће обавезе Корпорације.

Управљање овим ризиком подразумева адекватну процену имовине и обавеза, односно, садашњих и будућих прихода и расхода, управљање активом и пасивом у ширем смислу (у вези са тржишним ризиком: каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности, ризик промене цена непокретности), примену адекватне политике ради обрачуна исправке вредности за доспела ненаплаћена потраживања, евиденцију о изложености укупном ризику према броју дана кашњења и износу доспелог дуга.

У ужем смислу, овај ризик најчешће значи солвентност и ливидност.

#### **Правни ризик**

Као најважнији правни ризици регистровани су ризици у вези са поступањем у поступцима јавних набавки, ризици у погледу радноправних односа, ризик губитака из судских спорова и ризик у поступку давања сагласности на продају хипотековане непокретности.

Корпорација континуирано примењује мере за управљање наведеним ризицима, врши редовно рангирање ризика, има предвиђене рокове за извршење и праћење извршења мера, као и именоване одговорне особе.

Као резултат наведених радњи, усвојени су интерни акти и процедуре и ангажовани правни заступници у судским споровима у којима постоји ризик од негативног материјалног ефекта за Корпорацију.

#### **Репутациони ризик**

Репутациони ризик проистиче из умањеног поверења јавности у пословање Корпорације (нпр. Корпорација послује с лицима која се доводе или се могу довести у везу с незаконитим пословима). Репутациони ризик је ризик утицаја јавног мишљења на текуће и будуће приходе, као и раст капитала Корпорације. Он се одражава на способност Корпорације да



успоставља нове пословне односе и пружа услуге или да настави да одржава постојеће пословне односе. Овај ризик може изложити Корпорацију финансијском губитку, али и паду обима пословања. Репутациони ризик се односи на негативно јавно мњење у случају значајног губитка новчаних средстава или напуштања клијената (због губитка поверења у способност Корпорације, незадовољства услугама и сл.). Репутациони ризик може настати због социјалних, етичких или еколошких питања, или као последица догађаја реализације оперативног ризика. Да би се институција заштитила од репутационог ризика, треба да пружа своје услуге доследно и константно, у складу с високим очекивањима корисника услуга осигурања – банака и заинтересованих страна – Влада РС, НБС, корисници кредита.

Gordana Kamidžorac  
Lukač 200031248

Digitally signed by  
Gordana Kamidžorac  
Lukač 200031248  
Date: 2022.03.03  
13:53:03 CET

В.д. директора

Гордана Камиџорац Лукач