

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
за период од 01. јануара до 31. децембра 2012. године

Београд, март 2013. године

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 извршена је пререгистрација у Агенцији за привредне регистре, под бројем БД 26671/2005. Седиште Националне корпорације за осигурање стамбених кредита је у Улици Кнеза Милоша 20, Београд.

2. Пословање

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.

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

На дан 31. децембар 2012. године, Корпорација је имала 44 запослених (31. децембра 2011. године: 38 запослених) .

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

На дан 31. децембар 2012. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банке и до 31.12.2012. године осигурала је 70.399 стамбених кредита у укупном износу 2.585.025.410,31 ЕУР (до 31. децембра 2011. године 64.858 осигураних стамбених кредита у укупном износу 2.396.505.928,22 ЕУР).

Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословних банкака 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.

Корпорација је током 2012. године осигуравала и кредите по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години, као и по Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2012. годину.

Основе за припремање и презентацију финансијских извештаја

Финансијски извештаји за 2012. годину састављени су у складу са следећим прописима: Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита ("Сл. Гласник РС" бр. 55/2004), Законом о рачуноводству и ревизији ("Сл. гласник РС" бр. 46/2006, 111/2009 и 99/2011), Законом о привредним друштвима ("Сл. гласник РС" бр. 36/2011 и 99/2011), Законом о порезу на добит правних лица ("Сл. гласник РС" бр. 25/2001, 80/2002, 43/2003, 84/2004 и 18/2010, 101/2011 и 119/2012), Правилником о контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за организације за осигурање ("Сл. гласник РС" бр. 55/2004, 61/2005, 15/2007, 3/2009 и 35/2010) и подзаконским актима донетим на основу поменутих закона, као и општим актима Корпорације.

У припремању и презентацији финансијских извештаја за период 01. јануара до 31. децембра 2012. године Корпорација је применила Рачуноводствене политике дефинисане у оквиру Међународних рачуноводствених стандарда односно Међународних стандарда финансијског извештавања, а у складу са Законом о рачуноводству и ревизији.

На основу Закона о рачуноводству и ревизији ("Службени гласник РС" бр. 46 од 2. јуна 2006. године и бр. 111 од 29. децембра 2009. године), правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја врше у складу са законском и професионалном регулативом, која подразумева Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја ("Оквир"), Међународне рачуноводствене стандарде ("МРС"), односно Међународне стандарде финансијског извештавања ("МСФИ"), као и тумачења која су саставни део стандарда који су били на снази на дан 31. децембра 2012. године.

Финансијски извештаји су састављени у складу са начелом историјског трошка, осим што су хартије од вредности расположиве за продају и хартије од вредности које се држе до доспећа, а које доспевају до једне године вредноване по фер вредности.

Финансијски извештаји Корпорације су исказани у хиљадама динара. Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији.

Сума и број осигураних кредита по банкама:

У хиљадама ЕУР

Банка	31.12.2009. године			31.12.2010. године			31.12.2011. године			31.12.2012. године		
	сума у ЕУР	%	број	сума у ЕУР	%	број	сума у ЕУР	%	број	сума у ЕУР	%	број
АИК банка	3.187,47	0,2	97	4.222,99	0,2	127	6.500,16	0,27	187	8.864,73	0,34	255
Alpha banka	77.827,57	4,78	2.298	162.839,67	7,76	4.479	203.063,81	8,47	5.625	211.752,31	8,19	5.957
Чачанска	9.465,03	0,58	327	10.701,66	0,51	381	12.136,85	0,51	427	12.783,32	0,49	463
Cred.Agricole	39.084,09	2,4	1.491	48.393,98	2,3	1.827	66.215,52	2,76	2.382	74.032,07	2,86	2.662
ERSTE	64.417,80	3,96	2.296	75.079,04	3,58	2.538	79.213,33	3,31	2.646	78.960,93	3,05	2.628
EFG	183.398,85	11,27	5.586	229.285,72	10,92	5.949	240.239,56	10	6.096	240.097,02	9,29	6.074
HYPO	153.585,22	9,44	3.854	180.067,51	8,58	4.009	189.898,38	7,92	4.200	198.725,81	7,69	4.461
Intesa	198.725,14	12,21	5.292	253.968,81	12,1	6.505	311.358,64	13	7.820	358.425,33	13,87	9.004
КБЦ банка	46.689,49	2,87	917	69.032,90	3,29	1.297	74.644,31	3,11	1.417	78.920,81	3,05	1.527
Комерц.	146.318,52	8,99	5.314	179.445,75	8,55	6.168	207.354,71	8,65	7.044	237.417,58	9,18	8.036
MARFIN	4.145,16	0,25	117	9.220,70	0,44	224	15.363,85	0,64	380	17.339,33	0,67	433
Нац. Штед.	6.098,94	0,37	265	7.133,55	0,34	264	7.199,25	0,3	260	6.595,12	0,26	237
NBG	13.654,96	0,84	380	14.637,35	0,7	364	14.232,68	0,59	348	14.016,12	0,54	340
NLB banka	1.341,35	0,08	57	1.935,12	0,09	80	2.348,04	0,1	98	2.672,27	0,10	113
ОТП	3.435,74	0,21	95	6.188,04	0,29	186	7.581,89	0,32	248	9.513,88	0,37	322
Pireus	74.700,19	4,59	1.619	87.486,25	4,17	1.587	89.405,11	3,73	1.605	91.069,66	3,52	1.650
ПББ	3.404,62	0,21	79	4.362,52	0,21	85	4.565,37	0,19	87	4.594,08	0,18	87
ProCredit	16.421,05	1,01	588	22.221,87	1,06	747	25.110,50	1,05	817	25.954,06	1,00	837
Raiffeisen	200.737,53	12,34	5.877	219.966,52	10,48	5.935	236.454,52	9,87	6.315	242.000,33	9,36	6.476
Разв.б. Војв.	2.526,94	0,16	123	2.834,14	0,13	132	2.958,67	0,12	135	2.910,90	0,11	132
Soc.Generale	128.151,33	7,88	4.436	173.436,98	8,26	5.692	215.484,97	8,99	6.830	257.185,15	9,95	7.992
Unicredit	89.813,42	5,52	2.512	122.306,36	5,83	3.087	146.817,96	6,13	3.760	164.607,29	6,37	4.277
Војвођанска	57.464,75	3,53	1.773	83.373,25	3,97	2.478	100.084,04	4,18	3.060	109.454,08	4,23	3.408
SBER	102.394,23	6,29	2.565	131.530,04	6,26	2.962	138.273,81	5,77	3.071	137.133,23	5,30	3.028
Укупно	1.626.989	100	47.958	2.099.671	100	57.103	2.396.505,93	100	64.858	2.585.025,41	100	70.399

Сагледавајући структуру осигуране суме на дан 31. децембар 2012. године долази до релативног уједначавања учешћа на тржишту. Могу се издвојити четири банке: Intesa, EFG, Raiffeisen и Soc.Generale које заједно чине 42,47% целокупног портфолиа.

Укупна сума осигураних кредита показује и благи раст проузрокован растом износа кредита који су осигурани у ранијем периоду а иницијално индексирани у ЦХФ због пада односа ЕУР/ЦХФ са 1,2179 на крају 2011. године на 1,2048 на дан 31.12.2012. године.

Структура ликвидираних партија по банкама:

У хиљадама ЕУР

	Број партија	Сума кредита
АИК банка	4	124,00
Alpha banka	140	4.567,68
Чачанска	15	1.100,91
Cred.Agricole	71	1.377,37
ERSTE	136	3.483,80
EFG	424	16.850,08
HYPO	307	15.795,45
Intesa	376	15.343,56
КБЦ банка	37	1.529,25
Комерц.	228	7.038,02
MARFIN	12	525,77
Нац. Штед.	25	745,09
NBG	47	1.398,11
NLB banka	/	/
ОТП	2	41,52
Pireus	124	7.375,65
ПББ	2	41,25
ProCredit	64	1.829,69
Raiffeisen	681	25.324,10
Разв.б. Војв.	7	128,87
Soc.Generale	223	6.782,23
Unicredit	289	13.018,88
Војвођанска	111	3.226,58
SBER	168	6.485,35
Укупно	3.493	134.133,24

Током 2012. године кроз извештаје банака о осигураном портфолиу и посебним потврдама банака добијамо податке о партијама које су ликвидирани. Корпорација наведене партије не укључује у свој портфолиу осигураних кредита зато што банке немају више потраживања по том основу од корисника кредита.

Структура осигуране суме по валути и банкама:

У хиљадама ЕУР / ЦХФ

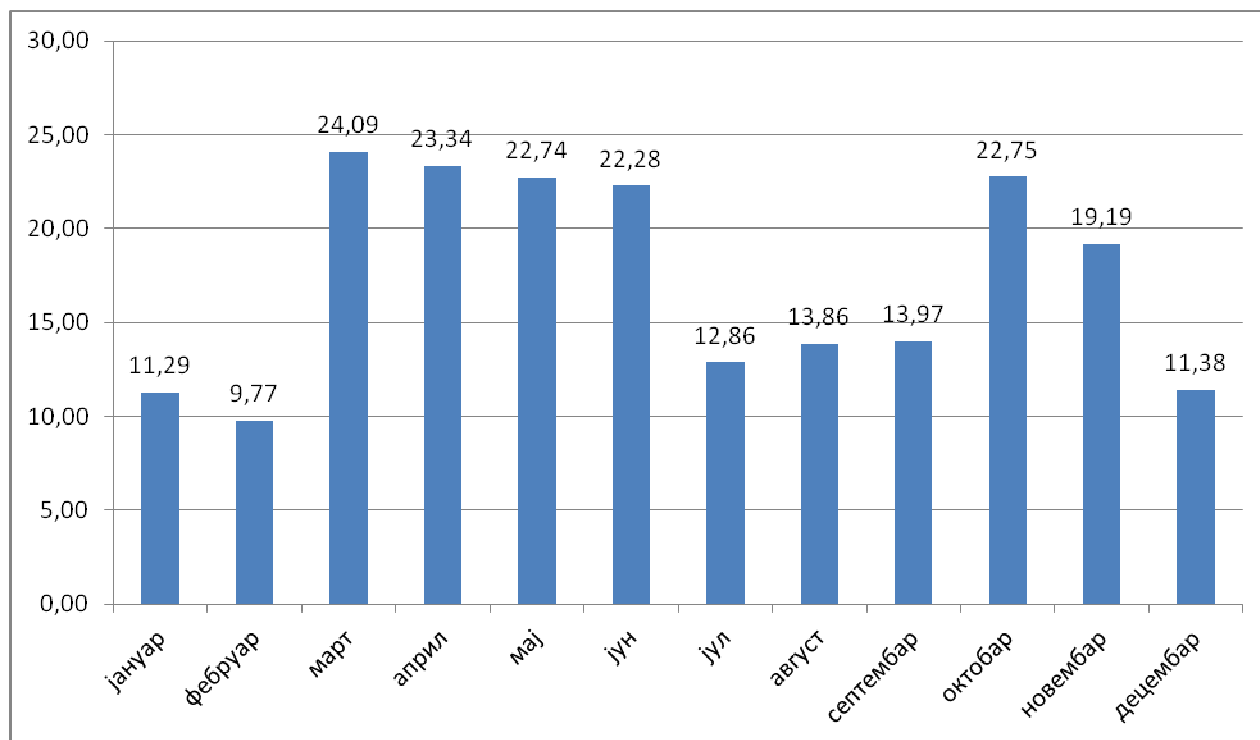
	Број кредита у ЕУР	Сума ЕУР кредита	% у суми	Број кредита у ЦХФ	Сума ЦХФ кредита у ЕУР	% у суми	Број кредита у РСД	Сума РСД кредита у ЕУР	% у суми
АИК банка	255	8.864,73	0,55						
Alpha banka	5.193	174.506,75	10,80	764	37.245,57	3,84			
Чачанска	463	12.783,32	0,79						
Cred.Agricole	2.662	74.032,07	4,58						
ERSTE	2.220	59.245,95	3,67	408	19.714,98	2,03			
EFG	1.280	42.496,54	2,63	4.794	197.600,48	20,39			
HYPO	1.865	63.665,40	3,94	2.596	135.060,41	13,94			
Intesa	8.365	318.352,56	19,70	639	40.072,78	4,13			
КБЦ банка	863	34.058,07	2,11	664	44.862,74	4,63			
Комерц.	6.867	186.911,69	11,57	1.169	50.505,89	5,21			
MARFIN	289	11.051,34	0,68	144	6.288,00	0,65			
Нац. Штед.	22	367,20	0,02	215	6.227,92	0,64			
NBG	153	3.752,25	0,23	187	10.263,88	1,06			
NLB banka	113	2.672,27	0,17						
ОТП	266	6.519,66	0,40	56	2.994,23	0,31			
Pireus	172	6.434,56	0,40	1.478	84.635,10	8,73			
ПББ	12	528,90	0,03	75	4.065,18	0,42			
ProCredit	837	25.954,06	1,61						
Raiffeisen	4.334	131.353,26	8,13	2.142	110.647,07	11,42			
Разв.б. Војв.	132	2.910,90	0,18						
Soc.Generale	7.990	257.135,34	15,91				2	49,80	100
Unicredit	2.419	81.847,80	5,07	1.858	82.759,50	8,54			
Војвођанска	2.414	61.756,45	3,82	994	47.697,63	4,92			
SBER	1.454	48.616,27	3,01	1.574	88.516,96	9,13			
Укупно	50.640	1.615.817,33	100	19.757	969.158,28	100	2	49,80	100

Посматрајући структуру осигуране суме по валутној индексаџи 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 индексаџије од стране НБС средином 2011.године. Из наведеног разлога структура портфолиа закључно са крајем 2012. године показује 37,49% учешћа кредита индексираних у ЦХФ и 62,51% учешћа кредита индексираних у ЕУР са тенденцијом раста. Такође, током 2012.године Корпорација је осигурала и прва два кредита у домаћој валути.

Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Ова тврдња се може објаснити растом износа кредита који су осигурани у ранијем периоду а индексирани су у ЦХФ због пада односа ЕУР/ЦХФ са 1,2179 на крају прошле године, на 1,2048 на крају 2012. године.

Сума осигураних кредита по месецима током 2012. године:

Динамика осигурања кредита у милионима ЕУР по месецима показује раст осигуране суме по месецима у којима је спровођена Уредба о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање. Наведена појава показује зависност броја и суме стамбених кредита од издвајања из буџета РС.



Просечна висина кредита по банкама износи исказано у ЕУР:

Банка	31.12.2009.	31.12.2010.	31.12.2011.	31.12.2012.
АИК банка	32.860,55	33.251,92	34.760,19	34.763,66
Alpha банка	33.867,52	36.356,26	36.100,23	35.546,80
Чачанска	28.945,05	28.088,34	28.423,54	27.609,77
Cred.Agricole	26.213,34	26.488,22	27.798,29	27.810,70
ERSTE	28.056,53	29.581,97	29.937,01	30.046,02
EFG	32.831,87	38.541,89	39.409,38	39.528,65
HYPO	39.850,86	44.915,82	45.213,90	44.547,37
Intesa	37.551,99	39.042,09	39.815,68	39.807,34
КБЦ банка	50.915,47	53.225,05	52.677,71	51.683,57
Комерц.	27.534,54	29.093,02	29.437,07	29.544,25
MARFIN	35.428,72	41.163,83	40.431,19	40.044,65
Нац. Штед.	23.014,87	27.021,04	27.689,43	27.827,50
NBG	35.934,10	40.212,50	40.898,50	41.223,89

NLB banka	23.532,51	24.188,97	23.959,57	23.648,37
ОТП	36.165,67	33.269,03	30.572,14	29.546,22
Pireus	46.139,71	55.126,81	55.704,12	55.193,73
ПББ	43.096,51	51.323,76	52.475,46	52.805,47
ProCredit	27.926,95	29.748,15	30.735,01	31.008,43
Raiffeisen	34.156,46	37.062,60	37.443,31	37.368,80
Разв.б. Војв.	20.544,20	21.470,75	21.916,07	22.052,27
Soc.Generale	28.888,94	30.470,30	31.549,78	45.288,38
Unicredit	35.753,75	39.619,81	39.047,33	32.180,32
Војвођанска	32.411,03	33.645,38	32.707,20	38.486,62
SBER	39.919,78	44.405,82	45.025,66	32.116,81
Просечно	33.925,30	36.769,88	36.950,04	36.719,63

Током 2012. године долази до мањег пада просечне висине кредита који на дан 31.12.2012. године износи 36.719,63 ЕУР.

Кредити са субвенцијом Републике Србије

Влада Републике Србије је у јануару 2012. године усвојила нову Уредбу о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години, којом се предвиђа субвенционисање стамбених кредита грађанима Републике Србије који испуњавају критеријуме дефинисане Уредбом.

Овом Уредбом је предвиђено да се за намене спровођења уредбе у 2012. години обезбеђују средства у буџету Републике Србије у укупном износу од две милијарде сто милиона динара. У складу са Уредбом о утврђивању Програма подршке грађевинској индустрији у 2012. години (“ Сл. гласник РС“, бр. 4/2012), Фонд за заштиту животне средине је закључио Уговор о регулисању међусобних односа у реализацији Програма подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години са Националном корпорацијом, на основу којег је пренето 500.000.000,00 динара, а којима се располагало у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години.

Национална корпорација је током 2012. године обављала послове пријема захтева за добијање кредитних средстава из буџета, обраду захтева, доношење Одлука о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава као и реализацију односно пренос средстава пословним банкама.

Табеларни приказ броја и суме примљених и одобрених захтева:

		Број захтева	Збир купопродајних вредности	Висина кредита банке	Висина кредита РС
I.	Примљени захтеви	2.072	111.622.705,33 €	73.315.321,06 €	19.550.752,06 €
II.	Одбијени захтеви и одустали	54	2.608.212,02 €	1.709.903,95 €	455.974,37 €
III=I-II	Одобрени захтеви	2.018	109.014.493,31 €	71.605.417,11 €	19.094.777,69 €

Табеларни приказ броја и суме реализованих кредита:

	Број захтева	Збир купопродајних вредности	Висина кредита банке	Висина субвенционисаног кредита РС	Висина субвенционисаног кредита РС
I.	1.625	86.487.523,03 €	56.811.091,86 €	15.119.461,42 €	1.743.201.359,80 РСД

Поред Уредбе, током 2012. године Влада Републике Србије је донела и Програм дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске за 2012. годину у чијем спровођењу учествује Национална корпорација.

Током 2012. године из буџета Републике Србије је на име субвенционисаних кредита Републике Србије исплаћено 348 кредита по Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2012. годину у укупној вредности од 3.285.404,87 ЕУР односно 380.213.731,13 РСД.

Премија осигурања и ЛТВ

Пословном политиком и Уговором о регулисању међусобних односа у пословима осигурања стамбених кредита, дефинисано је да премија осигурања износи од 1,5% до 6,35% базирано на параметрима - висина односа кредита према вредности некретнине (ЛТВ), индексације кредита, а зависи и од тога да ли је објекат који је предмет обезбеђења укњижен или је неукњижен тзв. "објекат у изградњи", да ли је предмет хипотеке легализован на основу минималне документације, поседовања ризико животног осигурања, као и од степена кредитне задужености.

Просечна висина премије на крају 2009. године износи 951,23 ЕУР односно 2,8%, на крају 2010. године износи 1.003,86 ЕУР односно 2,73%, на дан 31.12.2011. године износи 2,64% односно 976,12 ЕУР, док на крају 2012. године износи 2,64% односно 967,93 ЕУР.

Сума обрачунатих премија по банкама износи:

У хиљадама ЕУР

Банка	31.12.2009. године		31.12.2010. године		31.12.2011. године		31.12.2012. године	
	сума премија у ЕУР		сума премија у ЕУР		сума премија у ЕУР		сума премија у ЕУР	
АИК банка	82,06	0,18%	110,46	0,19%	172,43	0,27%	244,43	0,36%
Alpha banka	2.230,64	4,89%	4.651,12	8,11%	5.756,60	9,09%	5.976,48	8,77%
Чачанска	228,47	0,50%	263,51	0,46%	288,6	0,46%	300,47	0,44%
Cred.Agricole	942,13	2,07%	1.178,18	2,06%	1.635,67	2,58%	1.833,46	2,69%
ERSTE	1.790,85	3,93%	2.121,10	3,70%	2.166,55	3,42%	2.150,73	3,16%
EFG	5.600,58	12,28%	6.584,52	11,49%	6.675,81	10,54%	6.628,87	9,73%
HYPO	4.784,35	10,49%	5.202,96	9,08%	5.315,18	8,40%	5.557,77	8,16%
Intesa	5.357,41	11,74%	6.908,85	12,05%	8.168,32	12,90%	9.362,40	13,74%
КБЦ банка	1.339,05	2,94%	1.929,91	3,37%	1.968,35	3,11%	2.070,06	3,04%
Комерц.	4.161,76	9,12%	5.095,87	8,89%	5.764,67	9,11%	6.598,19	9,68%
MARFIN	110,6	0,24%	240,87	0,42%	409,32	0,65%	465,13	0,68%
Нац. Штед.	161,28	0,35%	25,57	0,04%	25,03	0,04%	22,16	0,03%

NBG	346,28	0,76%	380,42	0,66%	361,66	0,57%	357,54	0,52%
NLB banka	27,67	0,06%	42,92	0,07%	52,52	0,08%	60,92	0,09%
ОТП	99,64	0,22%	166,42	0,29%	198,74	0,31%	245,20	0,36%
Pireus	2.196,76	4,82%	2.580,35	4,50%	2.390,44	3,78%	2.424,20	3,56%
ПББ	96,41	0,21%	121,31	0,21%	120,77	0,19%	121,57	0,18%
ProCredit	394,83	0,87%	557,67	0,97%	612,01	0,97%	632,88	0,93%
Raiffeisen	5.701,88	12,50%	6.164,71	10,75%	6.306,51	9,96%	6.450,08	9,47%
Разв.б. Војв.	55,23	0,12%	63,79	0,11%	67,33	0,11%	66,59	0,10%
Soc.Generale	2.925,72	6,41%	4.170,42	7,28%	5.170,55	8,17%	6.218,60	9,13%
Unicredit	2.242,83	4,92%	2.494,79	4,35%	3.038,73	4,80%	3.518,83	5,16%
Војвођанска	1.645,83	3,61%	2.330,22	4,07%	2.612,67	4,13%	2.836,48	4,16%
SBER	3.096,94	6,79%	3.937,44	6,87%	4.030,91	6,37%	3.998,10	5,87%
Укупно	45.619,20	100,00%	57.323,38	100,00%	63.309,37	100,00%	68.141,13	100,00%

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%. Од 30. јуна 2011. године је ступила на снагу Одлука НБС која банкама ограничава максималну вредност ЛТВ рача на 80%.

У портфолиу Националне корпорације, просечан износ ЛТВ рача и просечан ЛТВ рачио по банкама износи:

Банка	31.12.2009.	31.12.2010.	31.12.2011.	31.12.2012.
	просечан ЛТВ	просечан ЛТВ	просечан ЛТВ	просечан ЛТВ
АИК банка	63,58	64,46	64,99	64,84
Alpha banka	64,7	66,06	66,3	66,31
Чачанска	60	60,59	60,98	61,26
Cred.Agricole	59,95	60,37	63,06	63,50
ERSTE	65,86	65,73	65,81	66,05
EFG	64,43	64,61	65,05	65,26
HYPO	68,98	69,06	69,21	69,23
Intesa	64,37	64,24	64,19	63,92
КБЦ банка	60,86	61,13	61,22	61,43
Комерц.	68,83	68,54	68,24	67,82
MARFIN	52,72	54,49	56,95	57,51
Нац. Штед.	60,71	60,58	60,79	60,93
NBG	65,12	66,04	66,29	66,43
NLB banka	63,88	63,31	62,17	62,96
ОТП	64,23	63	62,61	62,43
Pireus	62,34	62,7	62,81	63,06
ПББ	65,46	64,12	64,16	64,16

ProCredit	63,81	64,14	64,43	64,78
Raiffeisen	65,58	65,46	65,55	65,51
Разв.б. Војв.	62,54	62,76	63,01	63,36
Soc.Generale	64,75	65,99	66,41	66,77
Unicredit	65,26	66,45	67,05	67,18
Војвођанска	64,57	63,67	63,62	63,75
SBER	65,72	65,18	65,13	65,30
Просечно	65,28	65,42	65,62	65,68

Просечан ЛТВ закључно са 31.12.2012. године је незнатно виши у односу на крај 2011. године и показује прихватљиву изложеност ризику Националне корпорације.

3. Преглед значајних рачуноводствених политика

3.1. Прерачун страних валута

Финансијски извештаји су изражени у динарима Републике Србије (РСД). Осим ако је другачије назначено, износи у финансијским извештајима су исказани у хиљадама РСД.

Трансакције у иностраној валути прерачунавају се у динаре по курсу Народне банке Србије на дан трансакције.

Монетарна средства и обавезе исказане у иностраној валути, на дан биланса стања, прерачунате су у динаре по средњем курсу Народне банке Србије важећем на дан биланса стања.

Курсне разлике које настају приликом прерачуна трансакција у иностраној валути, као и монетарних средстава и обавеза исказаних у иностраној валути су евидентирани у корист биланса успеха у оквиру позиције прихода и расхода од курсних разлика.

3.2. Приходи од премије осигурања

Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу фактурисане премије која је уговорена између Корпорације и банке, умањене за износ премије који припада наредном обрачунском периоду (тзв. „преносна премија“) у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора.

Висина премије утврђена је Уговором између Корпорације и пословне банке и може бити:

- 3,5% за кредите исказане у EUR уколико је $80 < \text{ЛТВ} \leq 90$,
- 2,5% за кредите исказане у EUR уколико је $70 < \text{ЛТВ} \leq 80$,
- 1,5% за кредите исказане у EUR уколико је $\text{ЛТВ} \leq 70$,
- 4,5% за кредите исказане у EUR уколико је $80 < \text{ЛТВ} \leq 100$ (За кредите пласиране по Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије)

Висина премије се на горе поменути увећава за 0,45% уколико је кредит индексиран у CHF, 0,25% уколико корисник нема плаћено животно осигурање, 0,5% уколико је предмет хипотеке објекат у

изградњи и 0,15% уколико код предмета хипотеке постоји унета забележба да Република Србија не гарантује за стабилност објекта.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 60% наведене премије се увећавају за 0,5%.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 70% наведене премије се увећавају за 1%.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 80% наведене премије се увећавају за 1,5% само у случају када је 80% или више обавеза уговорено у динарима.

Висина премије се умањује за 0,15% уколико је кредит индексиран у РСД.

3.3. Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања

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

3.4. Финансијски приходи

Финансијски приходи представљају приходе од камата по основу обвезница старе девизне штедње Републике Србије, државних записа Републике Србије и државних обвезница Републике Србије са купоном. За све финансијске инструменте вредноване по амортизационој вредности и каматоносне финансијске инструменте расположиве за продају, приходи од камата се исказују по ефективној каматној стопи.

3.5. Готовина и готовински еквиваленти

У Билансу стања и Извештају о новчаним токовима, готовина и готовински еквиваленти се састоје од готовине у благајни, стања на текућим рачунима код Управе за трезор и стања на девизним рачунима код Народне банке Србије.

3.6. Опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања

Основна средства Корпорације се односе на опрему и улагања у туђа основна средства, док нематеријална улагања обухватају софтвере.

Опрема и улагања у туђа основна средства се иницијално евидентирају по набавној вредности, коју чини фактурна вредност увећана за зависне трошкове и трошкове довођења средстава у стање функционалне приправности, умањена за трговинске попусте и рабате. Опрема и улагања у туђа основна средства се исказују по принципу историјског трошка односно по набавној вредности или цени коштања умањеној за амортизацију и губитке услед обезвређивања.

Нематеријална улагања се иницијално вреднују по набавној вредности или цени коштања. Након почетног признавања, нематеријална улагања се вреднују по набавној вредности или цени коштања умањеној за амортизацију и губитке услед обезвређивања.

Амортизација опреме, улагања у туђа основна средства и нематеријалних улагања се обрачунава по пропорционалној методи. Обрачун амортизације опреме, улагања у туђа основна средства и нематеријалних улагања почиње од наредног месеца у односу на месец када се ова средства ставе у употребу.

За опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања је примењена стопа амортизације од 20%. Трошкови одржавања основних средстава и нематеријалних улагања исказују се као расход у моменту настанка.

3.7. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани обухватају обвезнице старе девизне штедње Републике Србије, обвезнице Републике Србије са купоном и државне записе Републике Србије, које су класификоване као хартије од вредности расположиве за продају.

Хартије од вредности расположиве за продају иницијално се признају по набавној вредности, а на дан биланса утврђују се по тржишној вредности. Добитак или губитак који произилази признаје се директно у капитал, изузев губитка и добитка због обезвређивања и позитивних и негативних курсних разлика које се признају у билансу успеха. Приходи од камате на ове хартије од вредности евидентирају се у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе. Када дође до отуђења средстава акумулирани губитци или добитци, претходно признати у оквиру капитала, се признају у корист или на терет биланса успеха у оквиру добитка или губитка од продаје хартија од вредности. Када Корпорација располаже са више улагања у исте хартије од вредности сматра се да је дошло до отуђивања на „first-in first-out“ основи. Камата стечена током држања финансијских средстава расположивих за продају је укључена у приходе од камата коришћењем методе ефективне каматне стопе. Губитци по основу обезвређивања ових улагања се признају у оквиру биланса успеха и за износ признатих губитака се умањују ревалоризационе резерве.

Обезвређивање се процењује на основу критеријума примењених за финансијска средства која се исказују по амортизационој вредности. Уколико се, у наредној години фер вредност дужничког инструмента повећа и уколико се тај раст може објективно повезати са догађајем који се десио након што је губитак услед обезвређивања признат на терет биланса успеха, губитак услед обезвређивања се укида у корист биланса успеха.

3.8. Потраживања

Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа месечне ануитете пословним банкама у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита, на дан уплате. 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 уплате Корпорацији у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита на дан измирења обавеза банке према Корпорацији.

Разлике између књиговодственог стања на дан биланса и уплаћених средстава из претходног става евидентирају се као приходи или расходи по основу курсних разлика.

Плаћени ануитети по основу осигураних случајева евидентирају се као потраживања. На дан биланса врши се прерачун потраживања по средњем курсу Народне банке Србије, а обрачунате курсне разлике представљају финансијске приходе као позитивне курсне разлике или финансијске расходе као негативне курсне разлике.

Ризик наплате сваког појединачног материјално значајног потраживања процењује руководство Корпорације.

3.9. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани који се држе до доспећа – који доспевају до једне године обухватају државне записе Републике Србије. Државни записи су класификовани као хартије од вредности које се држе до доспећа и иницијално се вреднују по набавној вредности, а на дан биланса се исказују по амортизованој вредности. Приходи од камата на ове инструменте се евидентирају у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе.

3.10. Дефинисани планови доприноса

Корпорација обрачунава и плаћа доприносе за пензионо и здравствено осигурање и доприносе за осигурање од незапослености по стопама утврђеним законом на бази бруто зарада запослених. Трошкови доприноса признају се у билансу успеха у истом периоду као и трошкови зарада на које се односе. Корпорација нема додатних обавеза за накнаде запосленим по овом основу.

3.11. Дугорочне накнаде запосленима

Корпорација има обавезу исплате накнаде запосленима приликом одласка у пензију (отпремнина) у висини троструког износа који запослени оствари у месецу који претходи месецу у коме се исплаћује отпремнина, а која не може бити нижа од отпремнине утврђене у складу са Законом о раду.

Трошкови и обавезе по основу ових планова нису обезбеђени фондовима. Обавезе по основу накнада и са њима повезани трошкови се признају у износу садашње вредности очекиваних будућих готовинских токова применом актуарске методе пројектовања по јединици права.

Дугорочна резервисања за накнаде запосленима приликом одласка у пензију процена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада 10% и дисконтна стопа од 9% годишње у 2012. години и очекивана годишња флукуација радне снаге у посматраном периоду од 5%.

3.12. Краткорочне финансијске обавезе

Средства наменски уплаћена из буџета Републике Србије са раздела Министарства финансија и привреде и Министарства животне средине и просторног планирања на рачун Националне корпорације за осигурање стамбених кредита код Управе за трезор по Уредби о мерама подршке

грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање, у рачуноводству Корпорације евидентирају се задужењем текућег рачуна а одобрењем рачуна краткорочне обавезе за субвенционисане камате и стамбене кредите.

Приликом реализације, односно исплате учешћа Републике Србије за осигуране стамбене кредите и субвенционисане камате, евидентирање се врши задужењем рачуна обавеза за износ учешћа Републике Србије, односно субвенционисане камате, а одобрењем текућег рачуна. На крају пословне године Корпорација неутрошена средства не враћа у буџет Републике Србије јер по основу тих средстава донете су одлуке и осигурани кредити, само се реализација кредита преноси у наредну годину, односно поступа у складу са актима Владе Републике Србије.

3.13. Преносна премија

Преносна премија представља незарађени део премије за ризике који се односе на обрачунске периоде након дана биланса стања и класификује се у оквиру пасивних временских разграничења.

Преносна премија се приликом иницијалног и накнадног вредновања процењује према времену трајања уговора о осигурању применом „pro-rata-temporis“ методе, узимајући у обзир укупну премију. Преносна премија се на овај начин преноси у приходе током трајања уговора о осигурању и признаје као приход од премије.

3.14. Резервисање за штете

Обрачун резервисаних штета у свим врстама осигурања, укључујући и осигурање кредита врши се на основу општих принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда као и постојеће домаће законске регулативе.

Резервисаним штетама, сматрају се

- 1) настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода и
- 2) настале непријављене штете до краја текућег обрачунског периода

1) Резервисане настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода обрачунавају се на основу процене сваке штете.

Резервисане настале пријављене, а нерешене штете које се исплаћују у облику анuitета обрачунавају се у капитализованим износима (садашња вредност будућих исплата) уз годишњу дисконтну стопу која није већа од 5%. Обрачун вредности будућих исплата анuitета врши се по Одлуци о ближим критеријумима и начину обрачунавања резервисаних штета уз годишњу каматну стопу. За обрачун капитализованих износа у валути ЕУР користи се крива приноса најквалитетнијих обвезница које емитује влада Еуро зоне.

2) Износ за резервисане настале непријављене штете добија се актуарским прорачунима који узимају у обзир претходно искуство компаније, трендове, економске факторе, статистичке податке о исплаћеним резервисаним штетама, статистику о ризицима, итд у складу са важећом законском регулативом.

Под трошковима у вези са решавањем и исплатом штете подразумевају се трошкови обраде процене и исплате штете, трошкови остваривања регресних захтева, судски трошкови и таксе у споровима, трошкови вештачења и други трошкови.

3.15. Порез на добитак

Текући порези

Текући порез на добитак представља износ који се обрачунава применом прописане пореске стопе од 10% на основицу утврђену пореским билансом, коју представља износ добитка пре опорезивања по одбитку ефеката усклађивања прихода и расхода, у складу са пореским прописима Републике Србије, уз умањење за прописане пореске кредите. Стопа пореза на добитак која се примењује после 1. јануара 2013. године је 15%.

Закон о порезу на добитак Републике Србије не предвиђа да се порески губици из текућег периода могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода исказани у пореском билансу могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година. Порески губици настали пре 1. јануара 2010. године могу се преносити на рачун будућих добитака у периоду не дужем од десет година.

Одложени порез на добитак

Одложени порез на добитак се обрачунава коришћењем методе утврђивања обавеза према билансу стања, за привремене разлике произашле из разлике између пореске основе потраживања и обавеза и њихове књиговодствене вредности. Одложене пореске обавезе се признају за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска средства се признају за све одбитне привремене разлике и пореске губитке и кредите, који се могу преносити у наредне фискалне периоде, до степена до којег ће вероватно постојати опорезиви добитак од којег се одложена пореска средства могу искористити.

Одложена пореска средства и обавезе се обрачунавају по пореској стопи чија се примена очекује у периоду када ће се средство реализовати односно обавеза измирити. На дан 31. децембра 2012. године, одложена пореска средства и обавезе обрачунати су по стопи од 15% (31. децембра 2011. године: 10%)

4. Преглед значајних рачуноводствених процена

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Корпорације коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентоване вредности средстава и обавеза као и обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода. Ове процене и претпоставке су засноване на историјским и осталим информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. Стварни износи се могу разликовати од процењених. Процене и претпоставке се стално преиспитују. Измене књиговодствених процена признају се у

периоду измене уколико се односе само на тај период, или у периоду измене и будућим периодима уколико измена утиче на текући и будуће периоде. У наставку су приказане кључне претпоставке везане за будућност и остали извори процењивања неизвесности на датум биланса стања, које представљају значајан ризик за материјалне корекције износа позиција биланса стања у финансијској години.

4.1. Амортизација и амортизационе стопе

Обрачун амортизације и примењене стопе амортизације су засноване на пројектованом економском веку трајања опреме и нематеријалних улагања. Једном годишње Корпорација процењује економски век на основу тренутних предвиђања.

4.2. Исправка вредности потраживања

Услед немогућности наплате потраживања, а након старосне анализе потраживања, као и модела понашања „купца“, Корпорација процењује колики проценат потраживања ће бити индиректно отписан.

4.3. Резервисања за накнаде запосленима

Као што је истакнуто у напмени 3.11., Корпорација у складу са прописима који се примењују у Републици Србији има обавезу исплате запосленима отпремнина приликом одласка у пензију након испуњених услова.

4.4. Резервисане штете

Свака пријављена штета се процењује појединачно од стране Корпорације, случај по случај, узимајући у обзир околности везане за штету, доступне информације и историјско искуство о величини сличних штета. Обрачун резервисаних штета обавља овлашћени актуар на основу општих принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда као и постојеће домаће законске регулативе. Процена резерве штете за сваки случај појединачно се редовно контролише и ажурира када су расположиве нове информације. Резервисања за штете се базирају на информацијама које су тренутно доступне. Међутим, крајње обавезе по штетама могу варирати као резултат накнадних промена расположивих чињеница.

4.5. Фер вредност финансијских инструмената

Фер вредност финансијских инструмената за које не постоји активно тржиште је одређена применом одговарајућих метода процене. Друштво примењује професионални суд приликом избора одговарајућих метода и претпоставки. Методе коришћења за утврђивање фер вредности финансијских инструмената су приказане у напмени 13.

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2012. године

(У хиљадама динара)	Напомена	2012.	2011.
Пословни (функционални) приходи	5	393.553	343.974
Приходи од премије осигурања	5	365.412	313.801
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	5	27.282	29.949
Остали пословни приходи	5	859	224
Резервисане штете неживотног осигурања	6	(233.587)	(255.819)
Бруто пословни резултат - добит		159.966	88.155
Трошкови спровођења осигурања		(124.899)	(108.933)
Трошкови амортизације	12	(11.455)	(12.202)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	7	(23.127)	(23.075)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	8	(83.069)	(65.028)
Остали трошкови управе	9	(6.487)	(6.535)
Остали трошкови спровођења осигурања		(761)	(2.093)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат		35.067	(20.778)
Финансијски приходи	10	1.479.483	1.113.904
Финансијски расходи		(72.409)	(61.498)
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	10	1.751	
Расходи по основу обезвређивања имовине и остали расходи		(53)	-
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	11	1.443.839	1.031.628
Порез на добитак	11	(144.349)	(103.369)
Добитак по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза		591	539
Нето добитак		1.300.081	928.798

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.децембар 2012.године
(У хиљадама динара)

	Напомена	2012.	2011.
АКТИВА			
Стална имовина		9.774.991	2.600.126
Нематеријална улагања	12	8.400	9.555
Некретнине, постројења, опрема	12	12.343	18.051
Дугорочни финансијски пласмани	13	9.754.248	2.572.520
Обртна имовина		3.497.287	8.903.073
Потраживања	14	466.597	256.208
Потраживања за више плаћен порез		-	4.013
Краткорочни финансијски пласмани	15	2.520.068	6.883.984
Готовина и готовински еквиваленти	16	509.326	1.758.162
Одложена пореска средства	11	1.296	706
Укупно актива		13.272.278	11.503.199
ПАСИВА			
Капитал и резерве	17	7.242.903	6.389.108
Државни капитал	17	5.894.796	5.430.397
Нереализован добитак по основу ХоВ расположиви за продају	17	48.026	29.913
Нераспоређени добитак текуће године	17	1.300.081	928.798
Резервисања и обавезе		6.029.375	5.114.091
Друга дугорочна резервисања	18	6.014	5.339
Краткорочне финансијске обавезе	19	454.201	108.295
Краткорочне обавезе	20	213	683
Обавезе за порез из резултата	11	40.048	-
Преносна премија-пасивна временска разграничења	18	4.797.698	4.471.269
Резервисане штете –пасивна временска разграничења	18	722.726	525.182
Одложене пореске обавезе	11	8.475	3.323
Укупно пасива		13.272.278	11.503.199

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2012. године
(У хиљадама динара)

	Основни капитал	Нераспоређена добит	Ревалоризационе резерве - ХоВ расположиве за продају	Укупно
Стање 1. јануара 2011. године	4.947.536	965.722	122.357	6.035.615
Расподела добити из 2010. године	482.861	(482.861)	-	-
Уплата у Буџет Републике 50% добити	-	(482.861)		(482.861)
Нереализовани добити/(губици) по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	(92.444)	(92.444)
Нето добитак периода	-	928.798	-	928.798
Стање на дан 31. децембра 2011. године	5.430.397	928.798	29.913	6.389.108
Расподела добити из 2011. године	464.399	(464.399)		
Уплата у Буџет РС 50% добити		(464.399)		(464.399)
Нереализовани добитци по основу ХоВ расположивих за продају			18.113	18.113
Нето добитак периода		1.300.081		1.300.081
Стање на дан 31. децембра 2012. године	5.894.796	1.300.081	48.026	7.242.903

**ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ У ПЕРИОДУ
ОД 01. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2012 . ГОДИНЕ**

(У хиљадама динара)

2012.

2011.

ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ

Приливи готовине из пословних активности	765.235	920.732
Прилив од премија осигурања	692.196	867.756
Остали приливи из редовног пословања	73.039	52.976
Одливи готовине из пословних активности	(485.194)	(378.607)
Накнада штета и уговорених износа из осиг.	(266.164)	(168.950)
Одлив по основу зарада, накнада зарада и остали лични расходи	(88.007)	(71.562)
Одлив по основу осталих трошкова спровођења осигурања	(23.597)	(22.139)
Плаћене камате	(159)	-
Одлив по основу пореза на доходак	(100.288)	(112.206)
Плаћања јавни приходи	-	(1.724)
Остали одливи готовине из редовног пословања	(6.979)	(2.026)

Нето прилив готовине из пословних активности 280.041 542.125

ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА

Приливи готовине из активности инвестирања	6.259.777	6.099.842
Остали финансијски пласмани-депоновање и улагања	5.953.188	5.796.124
Примљене камате из активности инвестирања	306.589	303.718
Одлив готовине из активности инвестирања	(7.673.097)	(4.782.883)
Одлив по основу куповине нематеријалних улагања и опреме	(4.592)	(8.450)
Одлив по основу осталих финансијских пласмана	(7.668.505)	(4.774.433)

Нето прилив/(одлив) готовине из активности инвестирања (1.413.320) 1.316.959

ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА

Прилив готовине из активности финансирања	2.671.773	1.617.649
Остале дугорочне и краткорочне обавезе	2.671.773	1.617.649
Одливи готовине из активности финансирања	(2.790.266)	(2.398.617)
Остале дугорочне и краткорочне обавезе	(2.790.266)	(2.398.617)
Нето одлив готовине из активности финансирања	(118.493)	(780.968)
Свега приливи готовине	9.696.785	8.638.223
Свега одливи готовине	(10.948.557)	(7.560.107)
Нето прилив/(одлив) готовине	(1.251.772)	1.078.116
Готовина на почетку обрачунског периода	1.758.162	641.891
Позитивне курсне разлике по основу прерачуна готовине	8.133	38.155
Негативне курсне разлике по основу прерачуна готовине	(5.197)	-
ГОТОВИНА НА КРАЈУ ПЕРИОДА	509.326	1.758.162

БИЛАНС УСПЕХА

5. Приходи од премије осигурања и остали пословни приходи

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	691.841	865.597	80
Преносна премија - пасивна	(326.429)	(551.796)	59
Приходи од премије осигурања	365.412	313.801	116
Једнократна накнада за обраду кредитног захтева	27.282	29.949	91
Остали пословни приходи	859	224	383
Укупно:	393.553	343.974	114

Приходи по основу премије осигурања представљају наплаћене износе који су фактурисани, умањени за преносну премију.

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

6. Пословни (функционални) расходи

Пословни расходи у 2012. години износе 233.587 хиљада РСД и односе се на резервисане штете неживотног осигурања за нова 123 доспела кредита (у 2011 износе 255.819 хиљада РСД и издвојене су за 152 доспела кредита).

7. Трошкови материјала, енергетских услуга и нематријални трошкови

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Трошкови материјала	2.720	4.210	65
Трошкови осн.средстава мале вредности	1.282	2.415	53
Трошкови непроизводних услуга	9.652	7.036	137
Трошкови горива и енергије	1.288	1.076	120
Трошкови производних услуга	2.021	2.219	91
Трошкови рекламе и пропаганде	393	558	70

Трошкови репрезентације	487	396	123
Трошкови осигурања запослених	94	75	125
Трошкови дажбине, таксе, порези	554	117	474
Трошкови накнада коришћења град. грађ. земљишта	1.309	1.309	100
Трошкови нак. заштите шума	243	333	73
Трошкови платног промета	499	462	108
Трошкови ревизије	743	926	80
Трошкови стручних часописа	469	472	99
Трошкови стручних семинара	364	30	1213
Трошкови немат. улагања мале вредности	206	688	30
Остали нематеријални трошкови	803	753	107
Укупно	23.127	23.075	100

Укупни трошкови спровођења осигурања у 2012. години су у нивоу укупних трошкова за 2011. годину.

Трошкови дажбина, такси и пореза су повећани јер је Корпорација у 2012. години покренула судске спорове против шест корисника кредита за које је платила штету банци, као и вођење судских спорова из претходних година и плаћање такси по изреченим пресудама.

У оквиру прегледа структуре трошкова, може се приметити повећање трошкова који се односе на стручне семинаре. Наведено повећање је резултат неопходности праћења промена законске регулативе која се односи на пословне активности које су у надлежности Корпорације, као и на пословање банака са којима Корпорација тесно сарађује. На тај начин стварају се услови за унапређење пословања, адекватније праћење и смањење свих врста ризика у пословању, као и усавршавање запослених у циљу ефикаснијег и квалитетнијег обављање послова и задатака.

8. Трошкови зарада, накнада зарада и остала лична примања

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Трошкови бруто зарада	65.990	53.635	123
Трошкови доприноса на терет послодавца	11.531	9.285	124
Трошкови осталих личних примања	2.256	1.578	143
Трошкови учешћа у финансирању инвалида	307	306	100
Трошкови накнада одржавања трудноће	309	224	138
Трошкови разлике зараде по Закону о утврђивању максималне зараде	2.676	-	-
Укупно:	83.069	65.028	128

У септембру 2012. године донет је Закон о утврђивању максималне зараде у јавном сектору. У складу за наведеним законом Корпорација је ограничила зараде запосленима, а разлику од 2.676 хиљада РСД је уплатила у буџет Републике Србије.

Трошкови зарада, накнада зарада и остала лична примања повећани су у 2012. години због повећања броја запослених, распоређивања запослених на сложенија радна места, као и повећања масе зарада у складу са Законом о буџету за 2012.годину.

9. Остали трошкови управе

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Трошкови накнаде за уговоре	2.946	2.994	98
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор	3.541	3.541	100
Укупно:	6.487	6.535	99

10. Финансијски приходи, приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи

Финансијски приходи се односе на:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Приходи од камата по основу обв. старе девизне штедње ЕУР	143.992	147.782	97
Приходи од камата на државне записе РС РСД - краткорочне	560.579	917.272	61
Прих. од камата на државне записе РС РСД – дугороч.	398.915	-	-
Прих. од камата на државне записе РС ЕУР – дугороч.	12.522	-	-
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	35.872	-	-
Приходи од камата –обвезнице РС ЕУР са купоном	15.102	-	-
Позитивне курсне разлике	312.501	48.850	-
Укупно	1.479.483	1.113.904	133

Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Приходи од укидања дугорочних резервисања	85	-	-
Остали непоменути приходи	1.666	-	-
Укупно	1.751	-	-

11. Порез на добитак

Добитак на дан 31. децембар 2012. године према Пореском билансу износи 1.448.072 хиљада РСД. Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2012. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Добитак пословне године	1.443.839	1.031.628	140
Новчане казне уговорне казене и пенали	159	-	-
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	761	2.093	36
Обрачуната амортизација за фин.извештај	11.455	12.202	94
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(8.142)	(9.075)	90
Пореска основица	1.448.072	1.036.848	140
Обрачунат порез по пореској стопи од 10%	144.807	103.685	140
Ослобађања по основу пореског кредита за основна средства	(458)	(316)	145
Пореска обавеза на дан 31. децембар 2012.	144.349	103.369	140

Корпорација је у 2012. години уплатила аконтацију пореза у износу 104.301 хиљада РСД, док је обрачунати порез 144.349 хиљада РСД. Обавезе по основу мање плаћеног пореза износе 40.048 хиљада РСД по пореској пријави за 2012.годину.

Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и обавеза односи се на одложена пореска средства обрачуната на основу разлике између рачуноводствене вредности и пореске основице основних средстава и нематеријалних улагања у износу 1.195 хиљада РСД, као и одложена пореска средства по основу обрачунатих а неисплаћених отпремнина у износу 101 хиљада РСД, обрачунат по пореској стопи од 15% на дан 31.12.2012. године (на дан 31.12.2011. године одложена пореска средства су износила 706 хиљада РСД).

Порески кредит по основу улагања у основна средства у 2012. години износи 458 хиљада РСД, и Корпорација ће ова средства искористити за умањење пореза на добитак за 2012. годину.

Одложене пореске обавезе у 2012.години обрачунате на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају износе 8.475 хиљада РСД (на дан 31.12.2011. године износиле су 3.323 хиљада РСД)

БИЛАНС СТАЊА

12. Опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања

Промене на опреми, улагањима у туђа основна средства и нематеријалним улагањима дата су у следећој табели:

	Улаг. у туђе некретни не, постројења и опрема			Укупно основ.сред. улагање у туђа ос.сред.и ул.у туђа ос.сред.у припреми	Нематеријална улагања
	Улагања на туђим некретнинама, постројењим опрема и опрема	Улаг. у туђе некретни не, постројења и опрема	Улаг. у туђе некретни не, постројења и опрема	Укупно основ.сред. улагање у туђа ос.сред.и ул.у туђа ос.сред.у припреми	
Опрема	I	II	III	I+II+III	IV
Набавна вредност					
Стање 1. јануара 2011. године	17.704	30.969		48.673	14.809
Преноси					3.194
Отписана и искњижена основна средства у 2011.години	(1.056)			(1.056)	
Набавке у току године	1.579	4.673		6.252	235
Стање 31. децембра 2011. године	18.227	35.642		53.869	18.238
Набавке у току године	2.733		61	2.794	1.797
Отписана и искњижена основна средства у 2012.години	(736)			(736)	(70)
Преноси					51
Стање 31. децембра 2012. године	20.224	35.642	61	55.927	20.016
Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2011. године	8.518	19.121		27.639	5.767
Амортизација текуће године	2.806	6.428		9.234	2.967
Пренос	(1.056)			(1.056)	
Стање 31. децембра 2011. године	10.268	25.549		35.817	8.734
Амортизација текуће године	2.807	5.696		8.503	2.952
Отписана и искњижена основна средства у 2012.години	(736)			(736)	(70)
Стање 31. децембра 2012. године	12.339	31.245		43.584	11.616
Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2012. године	7.885	4.397	61	12.343	8.400
Стање 31. децембра 2011. године	7.957	10.094		18.051	9.555

Трошкови амортизације за опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања у 2012.години износе 11.455 хиљада РСД.

13. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани се односе на обвезнице старе девизне штедње РС, државне обвезнице РС са купоном и државне записе РС, класификоване као хартије од вредности расположиве за продају и вредноване по тржишној вредности.

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Обвезнице старе девизне штедње РС	2.527.162	2.572.520	-

Обвезнице РС са купоном	799.770	-	-
Државни записи РС	6.427.316	-	-
Укупно	9.754.248	2.572.520	-

У 2012. години промењена је структура пласмана у смислу рочности, из тог разлога индекси у табели пласмана нису ни израчунати, али је истовремено повећан проценат улагања у валутно индексиране ХоВ, како би се смањила изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути.

Тржишна вредност обвезница старе девизне штедње на дан 31. децембар 2012. године износи 2.527.162 хиљада РСД. Нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају на дан 31. децембар 2012. године износи 56.501 хиљада РСД. Корпорација је на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају обрачунала одложене пореске обавезе по стопи од 15% и приказала у билансу стања у износу од 8.475 хиљаде РСД.

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Обвезнице старе девизне штедње РС (тржишна вр)	2.527.162	2.572.520	98
Обвезнице старе девизне штедње РС (књиговодствена вр)	2.470.661	2.539.284	97
Нереализовани добитак по осн. ХоВ располож. за продају	56.501	33.236	170
Одложена пореска обав. по осн. ХоВ располож за пр.	8.475	3.323	255
	48.026	29.913	161

Промене вредности обвезница старе девизне штедње у 2012. години била је како следи:

У хиљадама РСД	31.12.2012.	31.12.2011.
Стање на дан 1.јануар	2.572.520	3.071.635
Усклађивање са тржишном вредношћу	23.265	(102.716)
Усклађивање по основу промене ефективне каматне стопе	143.992	147.782
Реализоване обвезнице у 2012.години	(443.656)	(483.022)
Курсне разлике	231.041	(61.159)
Стање на дан 31.децембар	2.527.162	2.572.520

Тржишна вредност државних обвезница РС са купоном:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Обвезнице РС РСД са купоном	369.020	-	-

Обвезнице РС ЕУР са купоном	430.750	-	-
Укупно	799.770	-	-

Тржишна вредност државних записа РС:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Државни записи РС РСД	5.019.155	-	-
Државни записи РС ЕУР	1.408.161	-	-
Укупно	6.427.316	-	-

14. Потраживања

Потраживања се односе на плаћене ануитете по доспелим кредитима за које је Корпорација у складу са Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања по основу стамбених кредита са пословним банкама, преузела плаћање уместо корисника кредита. На дан 31.12.2012. године потраживања од пословних банака износе 465.172 хиљада РСД за 394 осигурана доспела стамбена кредита (потраживања су исказана у валути па је извршено курсирање на дан биланса по средњем курсу НБС).

Корпорација има и потраживања накнада за боловање од Завода за здравствено осигурање у износу 213 хиљада РСД, Фонда дечије заштите у износу 735 хиљада РСД, као и од Комерцијалне банке за износ од 530 хиљада РСД који представља вишак исплаћеног 75% нето губитка за два доспела кредита. Корпорација је проценила да потраживање од Комерцијалне банке можда неће бити у целости наплаћено, обзиром да је прошло више од три месеца од момента формирања потраживања до датума биланса стања, па је сходно томе отписала 10% кроз исправку вредности у износу од 53 хиљаде РСД.

15. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Државни записи РС РСД	2.520.068	6.883.984	-

У 2012. години промењена је структура пласмана у смислу рочности, из тог разлога индекс у табели краткорочних пласмана није ни израчунат.

Краткорочни финансијски пласмани класификовани су као краткорочне хартије од вредности које се држе до доспећа, који доспевају до једне године. Ови пласмани иницијално се евидентирају по набавној вредности, а на дан биланса исказују по амортизационој вредности.

Датуми доспећа државних записа:

Вредност на дан 31.12.2012.	Вредност на дан доспећа	Датум доспећа
1.947.849.150	1.950.000.000	3.1.2013
149.481.000	150.000.000	10.1.2013
276.841.320	280.000.000	31.1.2013
145.896.600	150.000.000	21.3.2013
2.520.068.070	2.530.000.000	

16. Готовина и готовински еквиваленти

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Текући рачун у динарима	492.152	1.236.974	40
Текући рачун за боловања у динарима	223	-	-
Текући рачун у иностраној валути	16.946	521.177	3
Благајна	5	11	45
Укупно:	509.326	1.758.162	29

Текући рачуни Корпорације води се код Управе за јавна плаћања, док се девизни рачун води код Народне банке Србије.

17. 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 2012, Управни одбор Корпорације на дан 30.04.2012. године донео је Одлуку да се утврђени добитак у износу 928.797.977,13 РСД за 2011. годину распоређује на повећање капитала Корпорације у износу 464.398.988,57 РСД што је 50% од укупне добити, док је других 50% уплаћено у буџет Републике Србије у 2012. години. Агенција за привредне регистре дана 18.05.2012. године донела је Решење о извршеном повећању капитала по основу расподеле 50% добитка за 2011. годину у износу од 464.398.988,56 РСД.

У складу са релевантном Законском регулативом, Влада Републике Србије на седници одржаној 18. маја 2012. године донела је Решење 05 број 41-3428/2012 о давању сагласности на Одлуку о расподели добитка Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2011. годину.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Државни капитал	5.894.796	6.035.615
Добит текуће године	1.300.081	464.399
Нереал. добитак по осн. ХоВ располож. за пр.	48.026	(92.444)
Стање на дан 31.12.	7.242.903	6.407.570

Циљеви Корпорације у погледу управљања капиталом су:

- да обезбеди усаглашеност са прописима Републике Србије
- да обезбеди могућност дугорочног наставка пословања
- да обезбеди адекватну капиталну основу као подршку даљем развоју пословања Корпорације.

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 31.05.2012. године закључком Владе 05 бр 420-3401/2012 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до четрдесет пута већи од износа капитала Корпорације, за период до 31. децембра 2012. године.

На дан 31. децембра 2012. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 30,44 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама ЕУР	2012.	2011.
Вредност осигураних кредита	2.585.025	2.396.506
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.938.769	1.797.380
Основни капитал	63.692	61.234
Однос потенцијалних обавеза и основног капитала	30,44	29,35

18. Дугорочна резервисања

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Резер. по основу дугорочних накнада запослених	6.014	5.339	113

Резервисања за отпремнине за 44 запослених у Корпорацији на дан 31.12.2012. године износе 6.014 хиљада РСД, (31.12.2011. резерве за отпремнине обрачунате су за 38 запослених) а обрачунате су на основу просечне дисконтне стопе за посматрани период од 9%, очекиване годишње флукуације запослених од 5% и очекиваног номиналног раста зарада од 10%.

Резерве по уговорима у неживотном осигурању су дате у следећој табели:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Резерве за настале пријављене штете	657.024	477.438	138
Резерве за настале непријављене штете	65.702	47.744	138
Укупно резервисање за штете	722.726	525.182	138

Резервисања за штете на дан 31.12.2012. године износе 722.726 хиљада РСД, и повећане су у односу на 1. јануар 2012. године за 197.544 хиљада РСД, а обрачунате су за 394 осигурана доспела кредита. (31.12.2011. године штете су обрачунате за 271 доспели кредит). У 2012. години реализовано је 18 хипотека, а за 14 продатих хипотека Корпорација је платила штету у износу од 36.043 хиљада РСД.

Преносна премија:

У хиљадама РСД	2012.	2011.	Индекс
Стање на дан 1. јануар	4.471.269	3.919.472	114
Промена/повећање у току године	326.429	551.797	59
Стање на дан 31. децембра	4.797.698	4.471.269	107

19. Краткорочне финансијске обавезе

Средства која су пренета на рачун Корпорације у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години, као и Уговором о регулисању међусобних односа у реализацији програма подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години, а која су одобрена по основу захтева корисника кредита у 2012. износе 2.600.000 хиљада РСД. Средства по одобреним захтевима корисника кредита из 2012. године у висини 454.201 хиљада РСД нису исплаћена до краја 2012. године и ако је за њих донета одлука о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије. Преостала средства не враћају се у буџет, већ ће се користити за исплату одобрених захтева из 2012. године а у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2013. години.

20. Краткорочне обавезе

Краткорочне обавезе за трошкове пословања из 2012. године су 213 хиљада РСД.

21. Потенцијалне обавезе и потраживања

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 70.399 стамбених кредита, укупне вредности 2.585.025.410,31 ЕУР-а.

На дан 31. децембра 2012. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се један судски спор у вредности од 8.500 хиљада РСД, док Корпорација води осам

спорова против дужника – корисника кредита за износ који представља 75 % исплаћеног нето губитка након реализоване продаје непокретности, као и два поступка у којима је донета правноснажна пресуда, али није окончан поступак извршења.

1. Тужилац „Volksbank a.d. Beograd“ – тужени Национална корпорација – исплата 8.500 хиљада РСД . У спору по тужби „Volksbank a.d. Beograd“ донета је првостепена пресуда којом је делимично усвојен тужбени захтев и наложено Националној корпорацији да исплати износ од 77.524,85 цхф са домицилном каматом почев од 24.11.2011. године па до исплате, све у динарској противвредности рачунато по средњем курсу НБС на дан исплате. Национална корпорација је поступила по наведеној пресуди и 02.11.2012. године извршила исплату наведеног износа у динарској противвредности, што је на дан исплате износило 7.332.974,78 РСД на име главнице и 136.590,81 РСД на име домицилне камате. У току је поступак пред другостепеним судом по жалби „Volksbank a.d. Beograd“ на део пресуде којим је делимично одбијен тужбени захтев у износу од 26.557,33 ЦХФ.
2. Тужилац Национална корпорација – тужени Душан Дукић – исплата 378 хиљада РСД
3. Тужилац Национална корпорација – тужени Слађана Станић – исплата 941 хиљада РСД (донето је решење о платном налогу, које није правноснажно из разлога што је тужена преминула и у току је оставински поступак)
4. Тужилац Национална корпорација – тужени Вања Ђорђевић – исплата 11 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
5. Тужилац Национална корпорација – тужени Марко Стојковић – исплата 62 хиљаде ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
6. Тужилац Национална корпорација – тужени Дубравка Шокчић – исплата 51 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
7. Тужилац Национална корпорација – тужени Александар Скубан – исплата 10 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
8. Тужилац Национална корпорација – тужени Сеад Исановић – исплата 15 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
9. Тужилац Национална корпорација – тужени Петар Ђери – исплата 13 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
10. Тужилац Национална корпорација – тужени Миљанка Илић – исплата 756 хиљада РСД (донета правноснажна пресуда којом је усвојен тужбени захтев, следи поступак извршења)
11. Извршни поверилац Национална корпорација – извршни дужник Драган Ристановић - исплата 512 хиљада РСД

22. Односи са повезаним странама- Република Србија

Једини оснивач Корпорације је Република Србија. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита пласирање слободних средстава Корпорација је ограничена на хартије од вредности чији је издавалац Република Србија. На овај начин Корпорација улази у пословне односе са својим оснивачем који има значајног утицаја на пословне активности Корпорације. Следећа табела приказује стање потраживања и обавеза, као и одговарајуће приходе и расходе по основу пословних односа закључно са даном биланса стања:

У хиљадама РСД	31.12.2012.	31.12.2011.
----------------	-------------	-------------

БИЛАНС СТАЊА

Потраживања

Обвезнице старе девизне штедње	2.527.162	2.572.520
Државни записи РС-краткорочни	2.520.068	6.883.984
Државни записи РС-дугорочни	6.427.316	
Обвезнице РС са купоном-дугорочне	799.770	
Укупно	12.274.316	9.456.504
Потраживања- нето	12.274.316	9.456.504
БИЛАНС УСПЕХА		
Приходи од камата на ХоВ	1.166.982	1.065.054
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор	(3.541)	(3.541)
Нето приходи	1.163.441	1.061.513

23. Повезана правна лица

Корпорација нема повезаних правних лица.

24. Управљање ризицима

Најзначајнији ризици у пословању Корпорације су: ризик осигурања, финансијски ризици који подразумевају ризик ликвидности и тржишни ризик (каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности) и оперативни ризик.

Финансијска криза

Текућа криза ликвидности у свету која је почела средином 2007. године је, између осталог, резултирала смањењем нивоа улагања на тржишту капитала, смањењем ликвидности банкарског система, драстичним падом референтних каматних стопа уз повећање ризика премија на међубанкарске каматне стопе и великим колебањима на тржишту хартија од вредности. Неизвесност на глобалним финансијским тржиштима је такође довела до смањења доступности капитала као и пружања помоћи угроженим банкама у САД, Западној Европи, Русији и другим деловима света. Није могуће предвидети с прецизношћу обим последица финансијске кризе нити је могуће у потпуности предузети мере заштите против њих.

У овом тренутку постоје знаци опоравка тржишта, али није могуће адекватно и поуздано проценити ефекте дужине отежане ликвидности финансијских тржишта и повећања нестабилности валута и тржишта капитала на финансијски положај Корпорације. Руководство Корпорације сматра да предузима све неопходне мере како би подржало опстанак и развој пословања Корпорације у текућим околностима.

Утицај финансијске кризе на крајње дужнике

Услед последица финансијске кризе корисници стамбених кредита могу доћи у ситуацију смањене ликвидности, 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 31.12.2012. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је минималан, с обзиром да Корпорација врши плаћање по полиси осигурања за 394 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 70.399 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација је у сарадњи са банкама, а на предлог Владе Републике Србије, развила нове моделе преструктурирања 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.

У мери у којој су информације биле доступне, руководство Корпорације сматра да предузима све неопходне мере како би умањило утицај финансијске кризе на пословање Корпорације.

Ризик осигурања

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

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

На дан састављања биланса Национална корпорација врши исплату месечних анuitета по полиси осигурања за 394 стамбена кредита. Имајући у виду минималан број кредита проглашених доспелим у целости, као и чињеницу да Национална корпорација осигурава потраживања по основу стамбених кредита која су по својој природи дугорочна, али и да се стамбени кредити у већем обиму пласирају од стране банака тек од почетка 2007. године, још увек не постоји довољно података на основу којих би се барем са одређеном извесношћу могла пратити, односно предвидети будућа редовност у отплати кредита.

Такође, различитост тржишта непокретности Србије у односу на земље у окружењу, али и друге развијене земље онемогућава преузимање статистика у погледу ризика осигурања.

Међутим, 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 анuitета. По спроведеној продаји хипотековане непокретности банка је у обавези да из остварене купопродајне цене исплати прво Корпорацији суму плаћених анuitета, 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 чак и 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.

На дан 31.12.2012. године ЛТВ рацио који представља однос износа кредита банке и купопродајне, односно процењене вредности некретнине која се ставља под хипотеку целокупног портфолиа Корпорације износи 65,68 % што указује на релативно низак ризик портфолиа Корпорације.

Узевши у обзир минимални број кредита проглашених доспелим у целости, Корпорација на крају 2012. године нема закључене уговоре о реосигурању као начин умањења ризика.

Други тржишни ризици

Други тржишни ризици обухватају ризик Корпорације у погледу пада цена некретнина на тржишту. Као резултат светске финансијске кризе стамбено кредитирање је редуковано у значајној мери а нарочито 2009. године. С тим у вези, Корпорација је развила индекс цена непокретности ДОМех 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 2012. године у односу на просечну цену по м² из 2011. године евидентирана релативна стабилност цена. Све наведено говори у прилог томе да су осцилације у ценама минималн, што представља мали ризик по осигурани портфолио Корпорације, посебно са аспекта висине ЛТВ рация целокупног портфолиа.

Међутим, у овом тренутку Корпорација сагледава утицај ризика пада цена некретнина на пословање Корпорације, који је уочен у поступцима продаје заложене непокретности од стране банака, за кредите раскинуте услед неплаћања од стране клијената. Наиме, иако се не може са сигурношћу утврдити тржишна вредност непокретности које се продају у поступку принудне наплате, због скоро потпуног одсуства тражње за таквим некретнинама, приметан је тренд обезвређивања вредности заложене непокретности од стране овлашћених проценитеља, онда када се процена врши за потребе продаје од стране банака. Имајући у виду још увек мали број кредита за које је покренут поступак принудне наплате, као и околност да је мали број заложене непокретности продат на овај начин, након одржавања у многим случајевима и више аукцијских продаја, Корпорација још увек нема довољно информација на основу којих може релативно поуздано извести одређене закључке и утврдити да ли је овакав тренд последица тренутног стања на тржишту или је у питању озбиљнији ризик по пословање Корпорације, међутим предузима све расположиве мере да на правилан начин сагледа поменути ризик и смањи његов евентуални утицај у будућем периоду на пословање Корпорације и то кроз оглашавање продаја на сајту Корпорације.

Девизни ризик

Валутни ризик је ризик да ће доћи до промене вредности финансијских инструмената приликом промена девизног курса. Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у обвезнице старе девизне штедње, државне записе Републике Србије, као и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексирани хартије од вредности је

пласирано око 36% укупних 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. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита инвестиционе алтернативе су јако мале и Корпорација није у могућности да додатно утиче на губитке по овом основу осим у границама које Закон допушта.

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.

Оперативни ризик

Оперативни ризик односи се на могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације који је последица пропуса 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, што 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 усклађености пословања са прописима

Ризик усклађености пословања са прописима представља вероватноћу настанка губитака проистеклих из неусклађености пословања и аката друштва са прописима, уговора који се не могу у целини или делимично извршити (нпр. ништавни уговори), као и могућих губитака из спорова. Правни ризик представља могућност настанка губитака услед казни и санкција проистеклих из судских спорова по основу неиспуњавања уговорних и законских обавеза, као и услед казни и санкција изречених од стране регулаторних тела.

Правни ризик је ризик који настаје због неизвесности правних акција или неизвесности у примени или интерпретацији уговора, закона или регулатива, односно нарушавања или неусаглашености са законима, правилима или прописаном праксом. Постоји јако пуно извора правног ризика и њих је

јако тешко контролисати. Корпорација се са наведеним ризиком суочава кроз додатне обуке, процедуре и проактивну анализу нових прописа који имају утицај на пословање.

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 зараде, 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.

25. Догађаји након биланса стања

Нису постојали значајни догађаји након датума биланса стања који би материјално утицали на финансијске извештаје састављене на дан 31. децембар 2012. године.

26. Девизни курсеви

Девизни курс утврђен на међубанкарском састанку девизног тржишта примењен на прерачун позиција биланса стања на дан 31. децембра 2012. и 2011. године за дате валуте износи:

Валута	31.12.2012.	31.12.2011.
EUR	113,7183	104,6409
CHF	94,1922	85,9121

В.д. Директор
Саша Јовановић
