

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
В Л А Д А
05 Број: 023-4587/2023
2. јун 2023. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
БЕОГРАД

ПРИМЉЕНО: 02.06.2023

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
03	02-1086/23		

НАРОДНОЈ СКУПШТИНИ

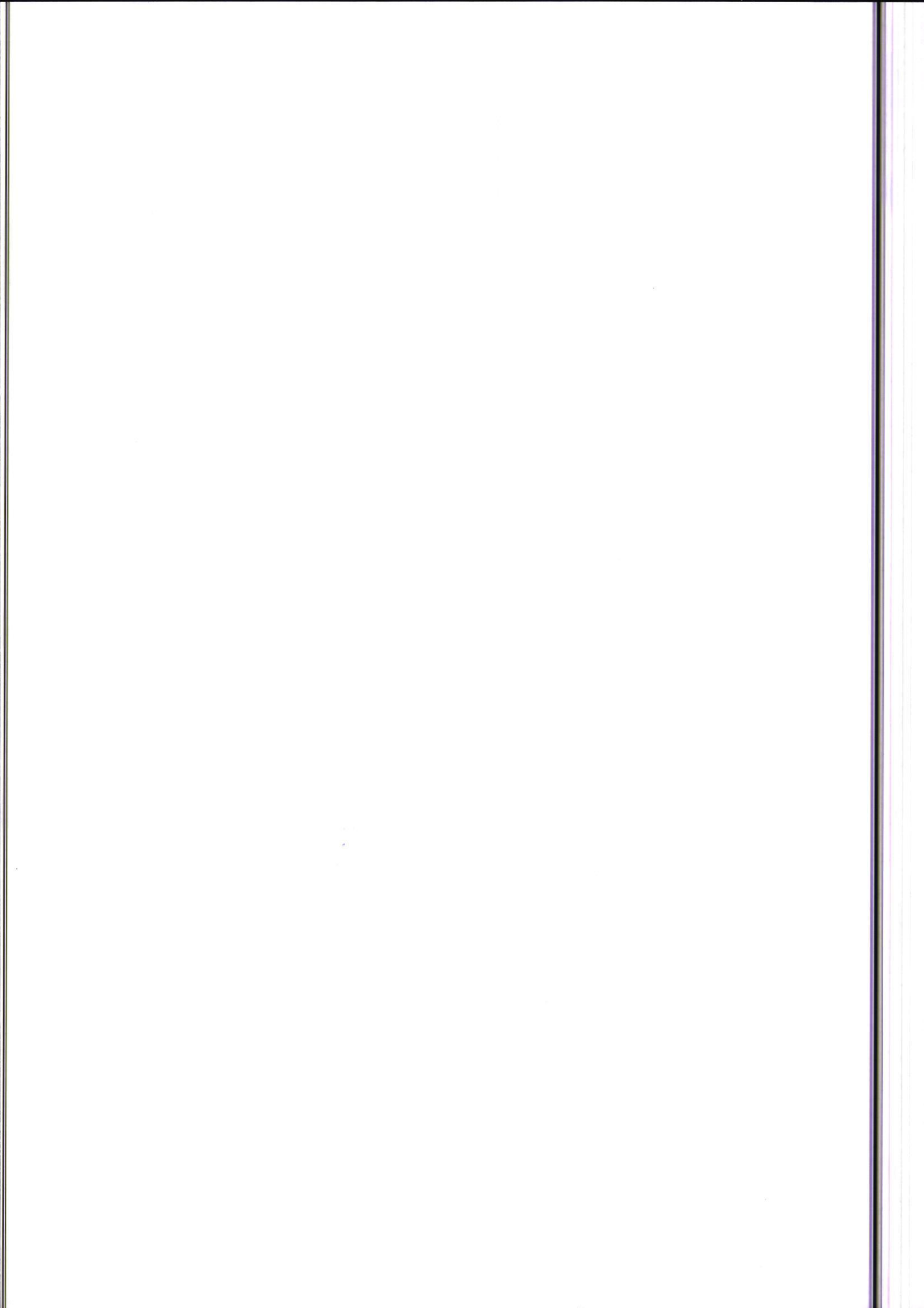
БЕОГРАД

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 2022. године.

ПРЕДСЕДНИК

Ана Брнабић


4100123.004/26



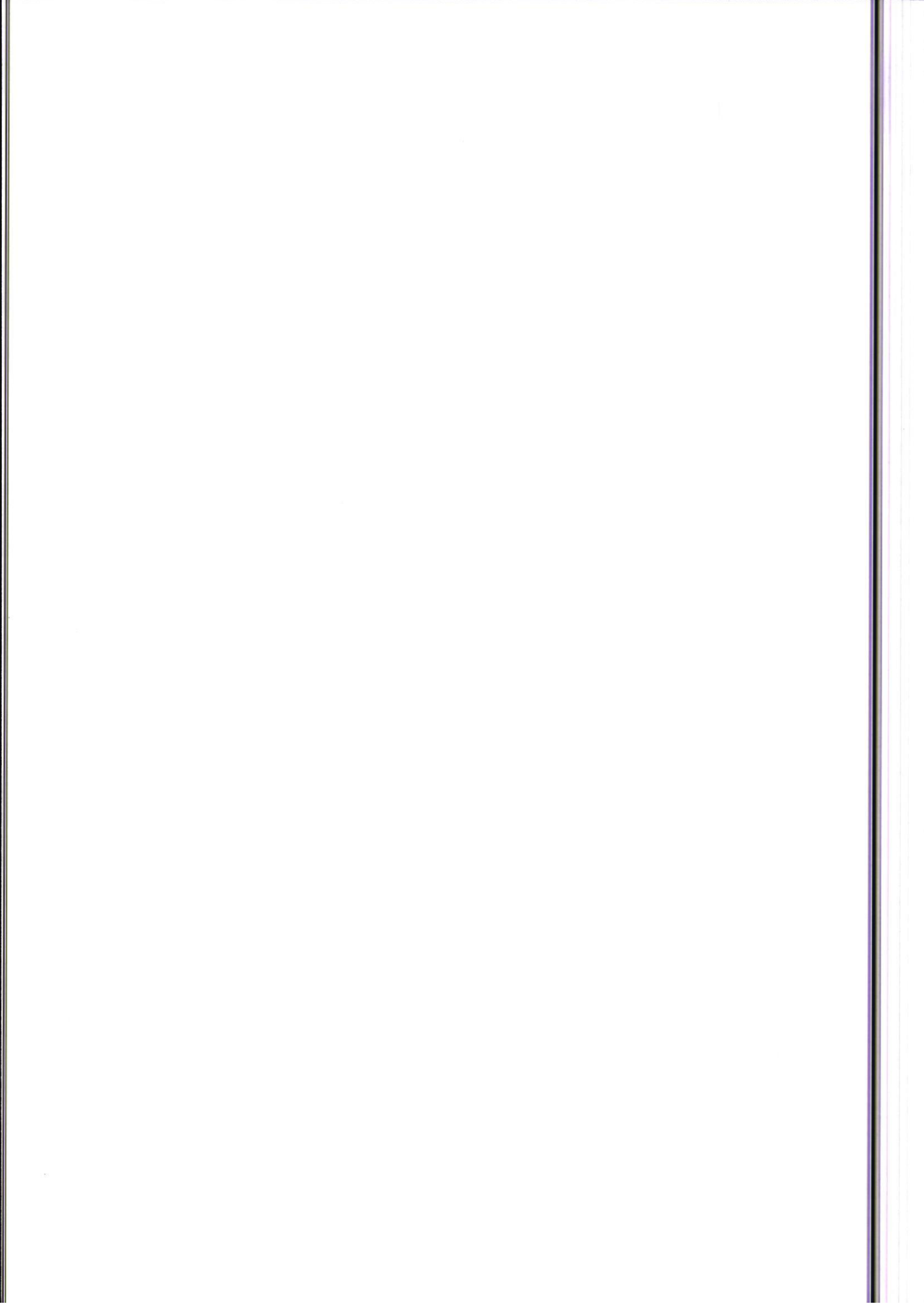
НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

707

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

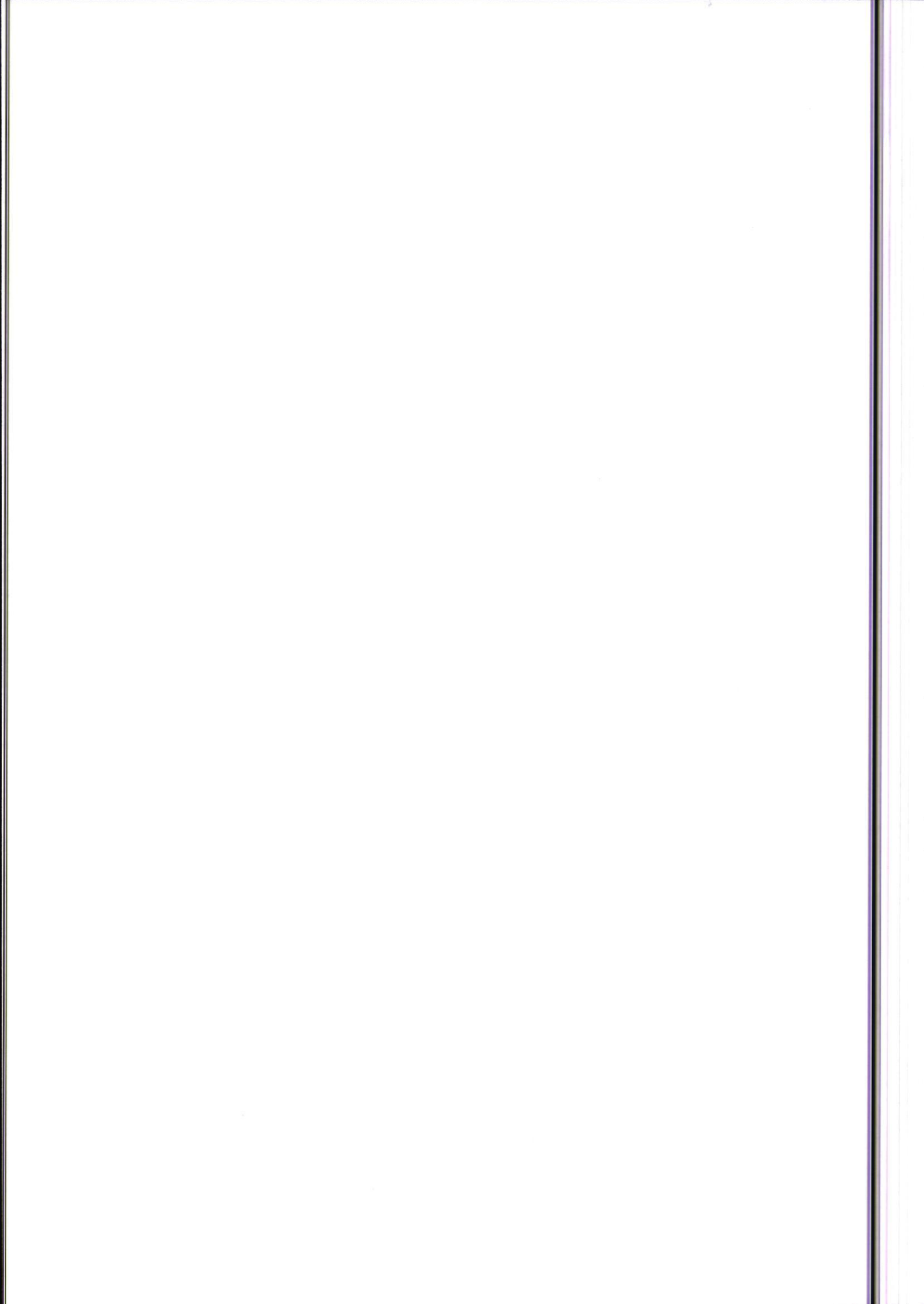
за период од 01. јануара до 31. децембра 2022. године

Београд, март 2023. године



Садржај:

1. Оснивање	3
2. Пословне активности и организациона структура	3
3. Преглед пословних активности и резултата пословања	6
4. Кадрови	20
5. Улагања у циљу заштите животне средине	20
6. Планирани будући развој	20
7. Активности истраживања и развоја	20
8. Постојање огранака и откуп сопствених акција	21
9. Финансијски инструменти за процену финансијско положаја и успешности пословања	21
10. Управљање ризицима	21



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

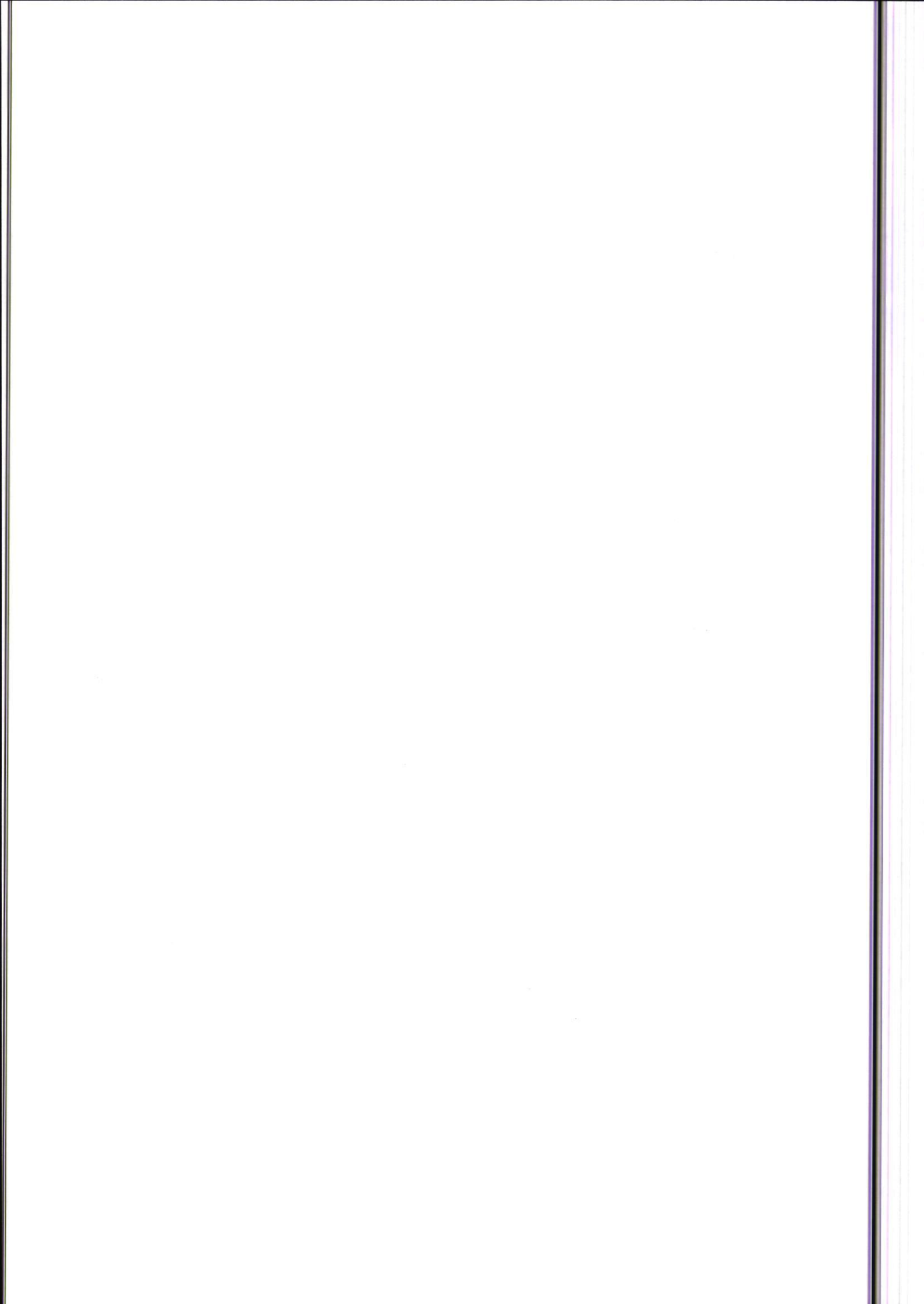
У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Корпорација је регистрована за обављање следећих послова:

- 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 2022.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 17 пословних банака (31. децембра 2021. године са 19 пословних банака).

На дан 31.12.2022. године Корпорација је имала осигураних 101.435 стамбених кредита у укупном износу 3.426.236.838,11 ЕУР што у односу на крај 2021. године представља смањење износа осигураних кредита за 3,15% (на дан 31. децембар 2021. године 105.179 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.537.755.324,51 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 анuitета 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.

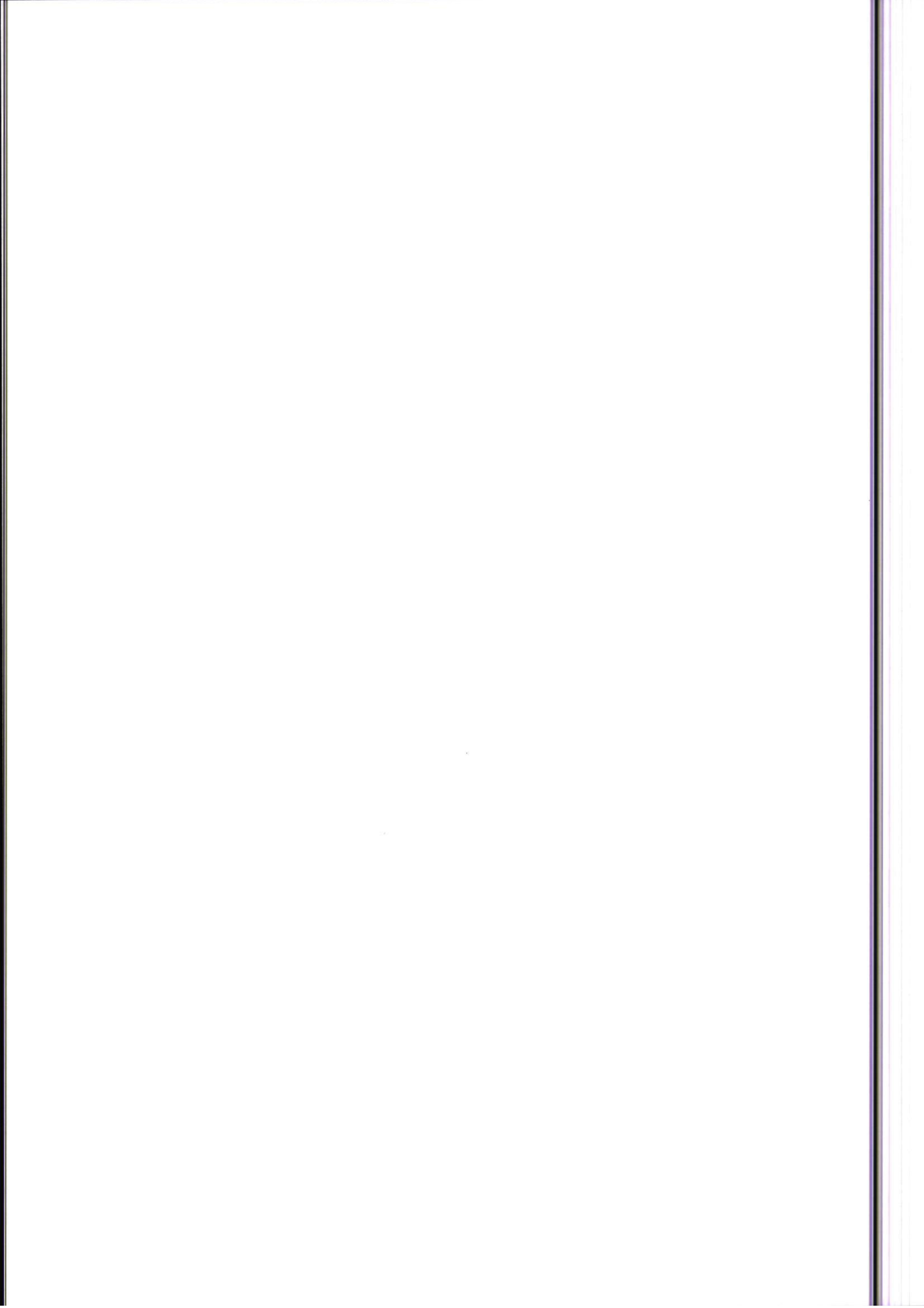
Органи Корпорације су Управни одбор, Надзорни одбор и Директор. Корпорацију представља и заступа директор Корпорације.

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 протоколних 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 некретности 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 контролног оквира Корпорације; обавља финансијско рачуноводствене послове и рачуноводствени надзор и контролу; обавља послове управљања активом Корпорације и врши усклађивање рачуна 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 свиденцију и врши исплату по доспелим кредитима; врши састављање и достављање

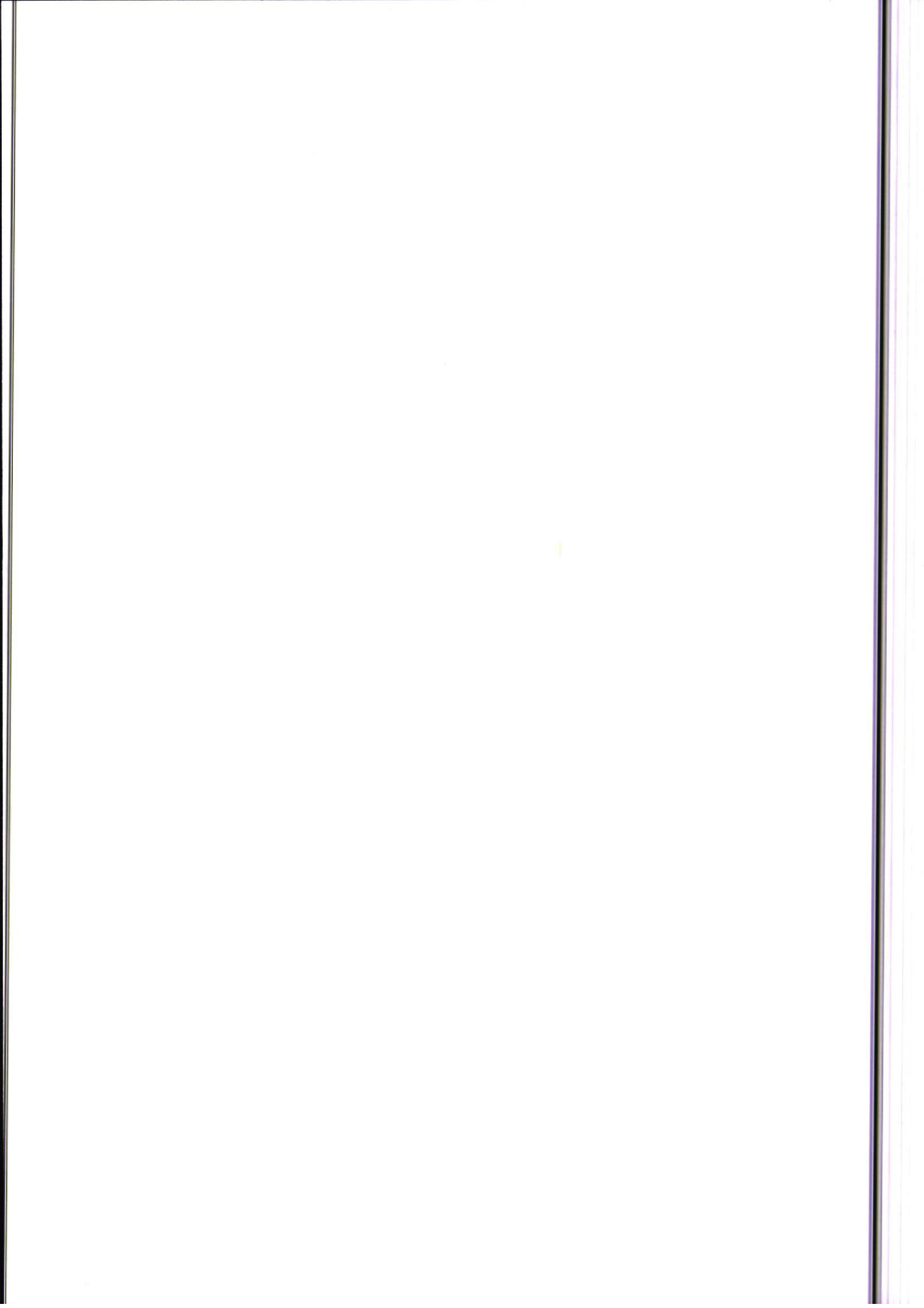


пореских пријава и других прописаних обрачуна пореским и другим органима; врши припреме за годишњу екстерну ревизију.

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.

На 31.12.2022.године, Корпорација има 43 запослених (31.12.2021. године 45 запослених).

Корпорација је током 2022. 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:

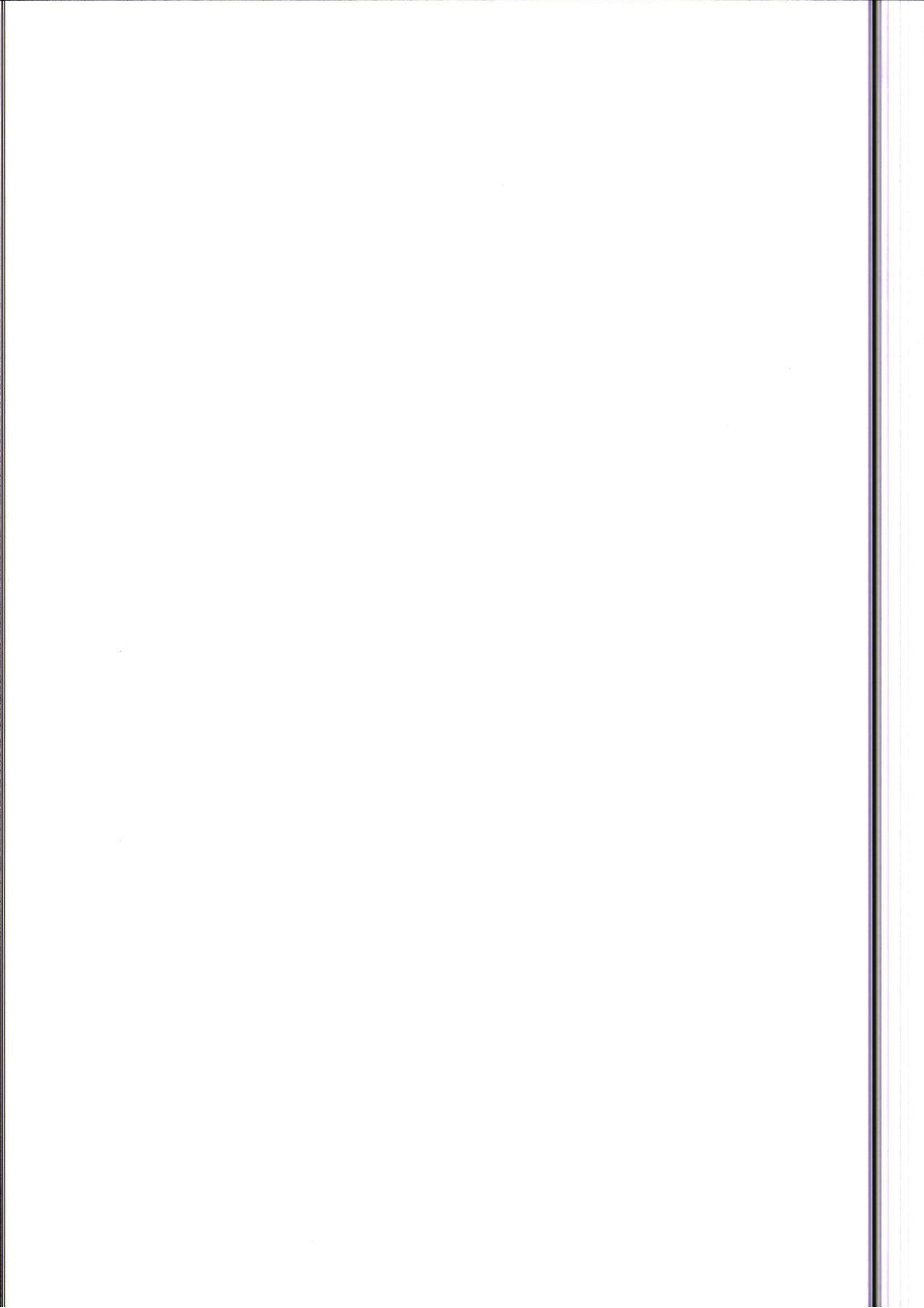
у хиљадама ЕУР

Банка	31.12.2020. године			31.12.2021. године			31.12.2022. године		
	сума	%	број	сума	%	број	сума	%	број
	у ЕУР			у ЕУР			у ЕУР		
ADRIKO	110.783,13	3,17	3.506	103.461,30	2,92	3.318	102.163,02	2,98	3.246
АНК банка	41.649,21	1,19	1.390	41.311,89	1,17	1.378	109.735,70	2,94	3.264
Поштанска штедионица	94.849,12	2,71	2.761	180.109,74	5,09	5.570	201.266,86	5,87	5.992
Директна банка	40.006,55	1,14	1.319						
ERSTE	86.329,66	2,47	2.588	83.376,91	2,36	2.458	78.537,57	2,29	2.292
Eurobank Direktna a.d.	148.300,18	4,24	5.709	186.776,65	5,28	6.699	183.071,95	5,34	6.388
Exporbank a.d.	20.305,80	0,58	505	19.075,48	0,54	463	15.567,24	0,45	428
HALKBANK	30.150,26	0,86	876	29.811,60	0,84	863	28.977,77	0,85	835
Intesa	662.241,93	18,93	16.050	629.464,73	17,79	15.544	587.164,44	17,14	14.445
КБЦ банка (Моби банка)									
Naša АК банка -и-д брисано из регистра (раније SBER)	68.613,19	1,96	2.224	65.075,39	1,84	2.086			
NLB Komercijalna banka	450.862,30	12,89	14.408	462.351,74	13,07	14.673	461.178,79	13,46	14.628
NLB банка- и-д брисано из регистра	11.043,72	0,32	343	11.034,24	0,31	342			
ОП-и-д брисано из регистра (раније Soc Generale)	737.092,36	21,07	22.151						
ОП (раније Војвођанска)	176.536,80	5,05	6.105	185.838,71	5,34	27.298	835.242,30	24,38	25.721
НББ (у стечају)									
ProCredit	19.340,48	0,55	573	18.225,64	0,52	540	17.240,35	0,50	517
Raiffeisen	217.822,53	6,23	6.682	200.301,56	5,66	5.972	195.786,35	5,71	5.862
РББ (у стечају)									
RBA банка (bivša Cred Agricole)	222.197,32	6,35	7.095	231.013,73	6,53	7.242	221.181,52	6,46	6.945
Unicredit	360.495,61	10,3	10.129	390.526,01	11,04	10.733	398.122,97	11,62	10.872
Укупно	3.498.620,16	100	104.414	3.537.755,32	100	105.179	3.426.236,84	100	101.435

Суму осигураних кредита чине сви кредити за које је Корпорација донела одлуку о прихватању осигурања и за које је на дан 31.12.2022.године одлука о прихватању осигурања активна, без обзира на статус реализације кредита.

Активан портфолио чине стамбени кредити 14 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 Нашу АИК банку (привредно друштво брисано из регистра) приказани су збирно са подацима банке која је преузела њено пословање/портфолио током 2022. године. Наша АИК банка је престала да постоји услед статусне промене – припајање са АИК банком.

Подаци који се односе на НЛБ банку (привредно друштво брисано из регистра) приказани су збирно са подацима банке која је преузела њено пословање/портфолио током 2022. године. НЛБ банка је престала да постоји услед статусне промене – припајање са Комерцијалном банком која је наставила да послује под именом НЛБ Комерцијална банка а.д. Београд.

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 а.д. 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 2022. године може се доћи до закључка да 4 банке (ОТП, Intesa, НЛБ Комерцијална и Unicredit) имају 66,6% удела у осигураном портфолију стамбених кредита Корпорације.

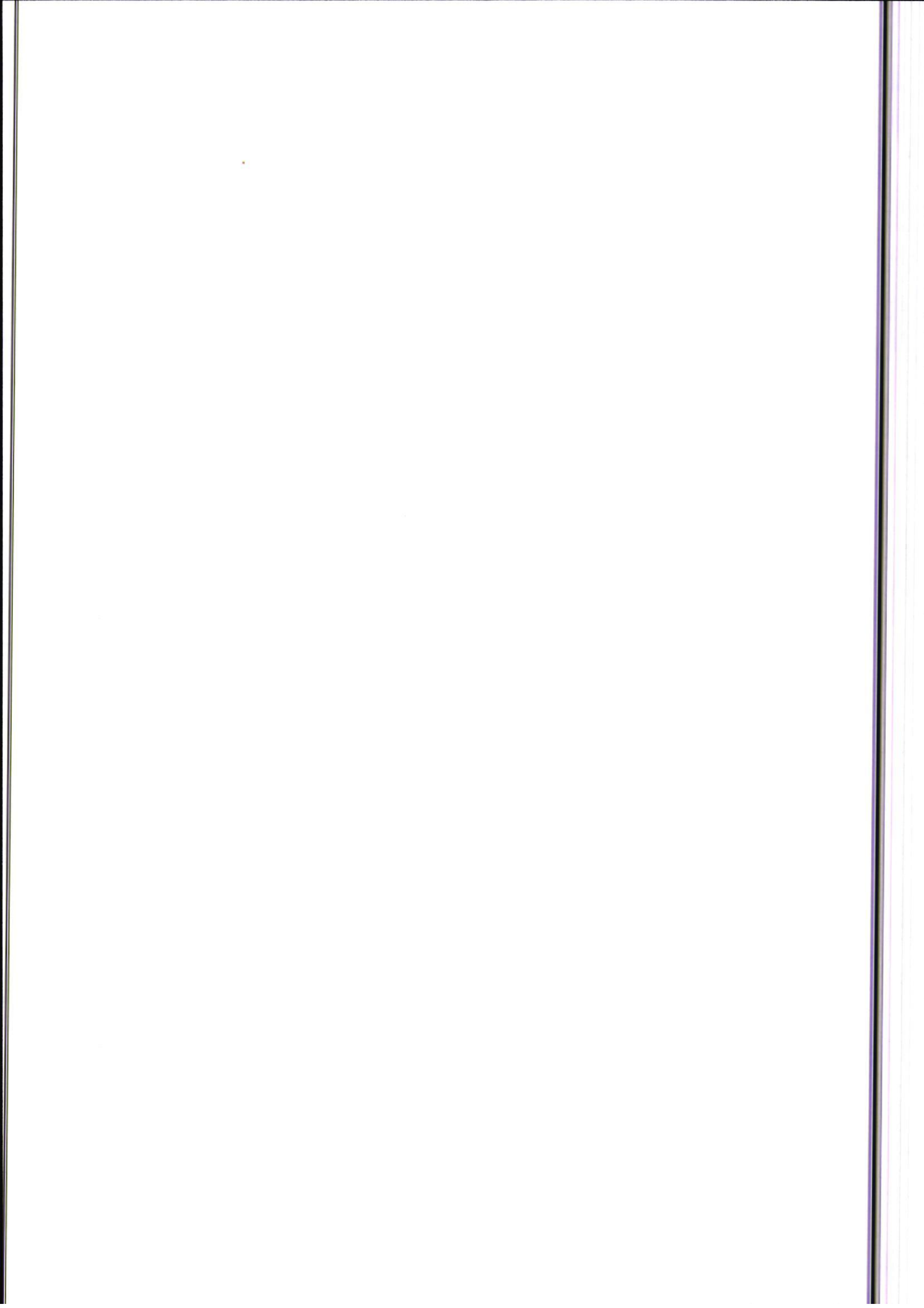
Структура осигураних кредита по валути:

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	99.608	3.311.436,82	96,65	1.775	111.698,83	3,26	52	3.101,18	0,09

Валутна структура осигураних кредита има значајан утицај на промену висине осигуране суме, пре свега узевши у обзир промене 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 иностраној валути Народне банке Србије почетком 2015. године, одређен број кредита индексираних у ЦХФ је конвертован у кредите индексиране 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 индексиране у валути ЕУР.

На дан 31.12.2022. године валутна структура показује 3,26% учешћа у суми кредита индексираних у ЦХФ и 96,65% 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 31.12.2022. 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 31.12.2022. године износи 2,22 милијарде 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	2.192.882,89	98,67%	27.867,92	1,25%	1.712,63	0,08%

Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а:

исказано у ЕУР

Датум	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2022.
Просечна висина кредита	33.507,19	33.635,57	33.777,66

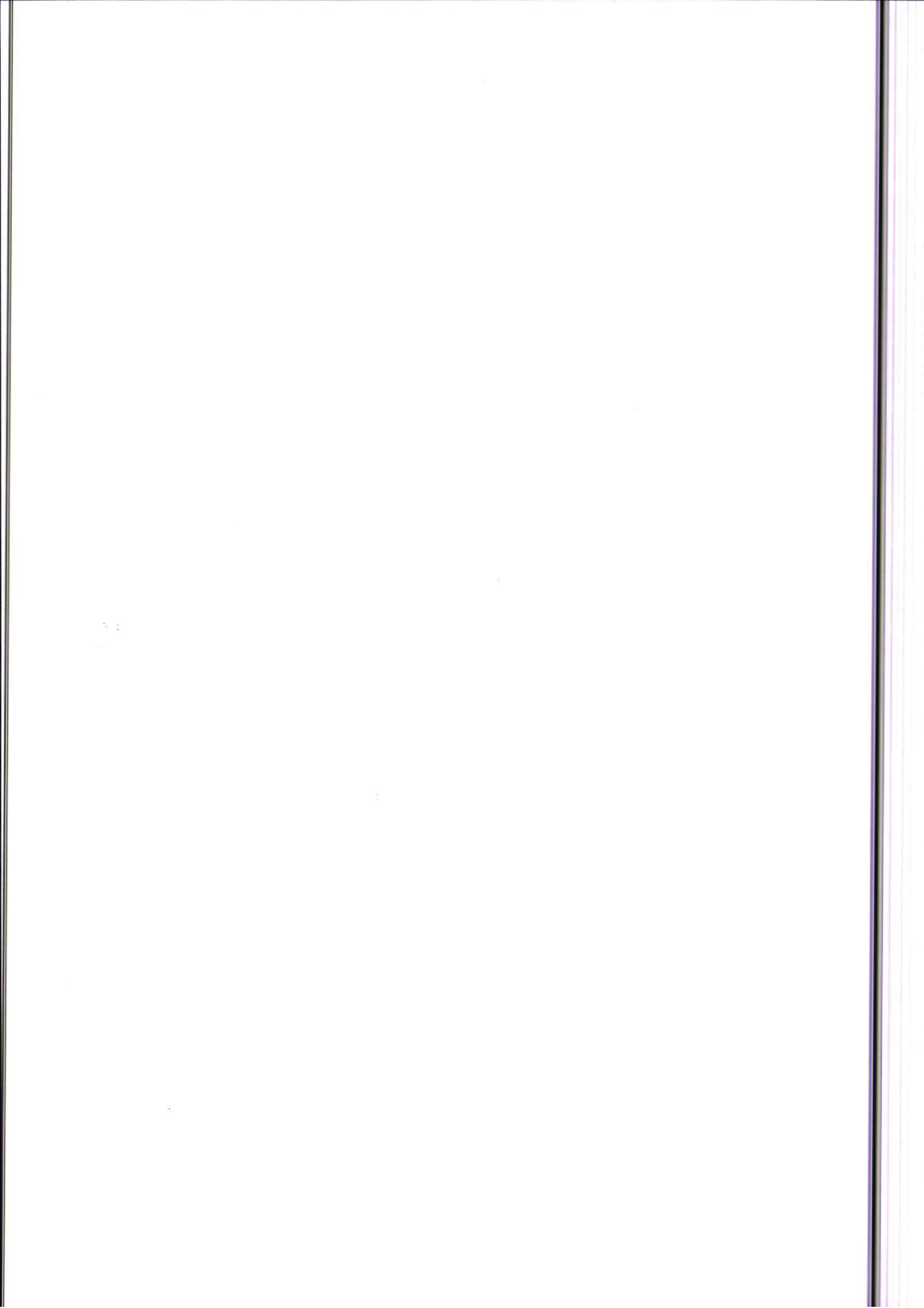
Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а на дан 31.12.2022.године је већа за 0,42% у односу на просечну висину кредита на крају 2021.године и износи 33.777.66 ЕУР.

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 рачуна износи:

Датум	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2022.
Просечан износ ЛТВ	64,86	65,54	65,69



Просечан ЛТВ ратио активног портфолија НКОСК-а на дан 31.12.2022. године је за 0,23% виши у односу на крај 2021. године и износи 65,69.

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 35,85 што показује прихватљиву изложеност ризику Националне корпорације.

Сума осигураних кредита у 2022. години

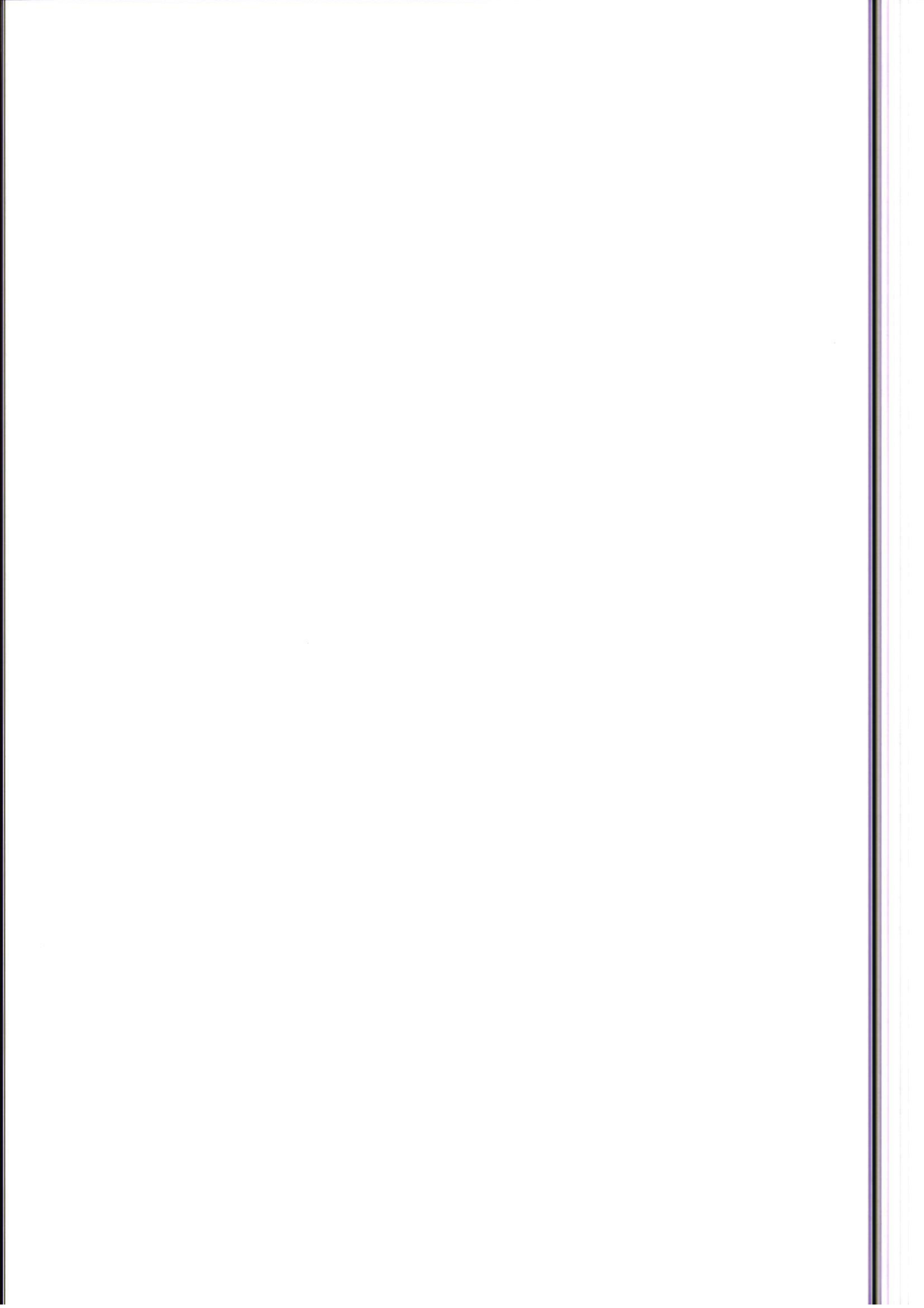
У 2022. години осигурано је 779 стамбених кредита за које су банке послале захтеве у 2022.години, у укупном износу 38,81 милион ЕУР.

2021.		2022.	
Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)	Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)
3.386	126,84	779	38,81

Сума осигураних кредита у 2022. години је мања за близу 57% у односу на план за 2022.годину. Одлагање активности које нису у надлежности Националне корпорације, а које се односе на реализацију стамбеног кредитирања у циљу подршке Пројекту изградње станова за припаднике снага безбедности РС, као и споран однос са поједним банкама по питању примене одредби Уговора које се тичу обавеза банке да на осигурање нуде кредите који испуњавају услове за осигурање, али и приметан тренд раста Еурибора и Белибора утицали су на смањење новоосигуране суме у 2022.години.

Сума осигураних кредита у 2022. години је мања за преко 69% у односу на суму осигураних кредита у 2021.години. Разлози су околности које утичу на тражњу за стамбеним кредитима, спорни однос са поједним банкама, а пре свега изостанак системских мера (законских и подзаконских прописа) којима би постојећи механизам осигурања стамбених кредита био оснажен.

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.

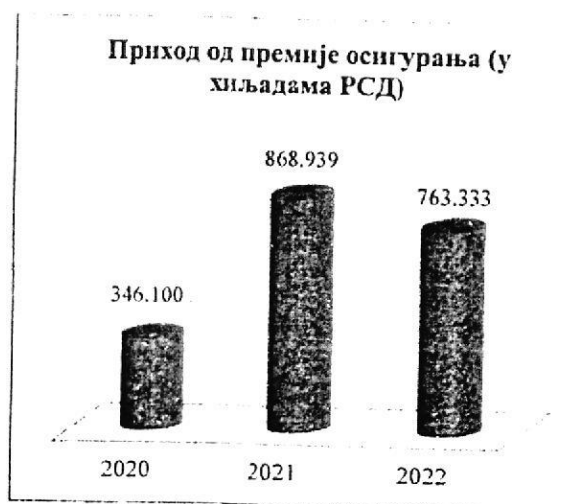
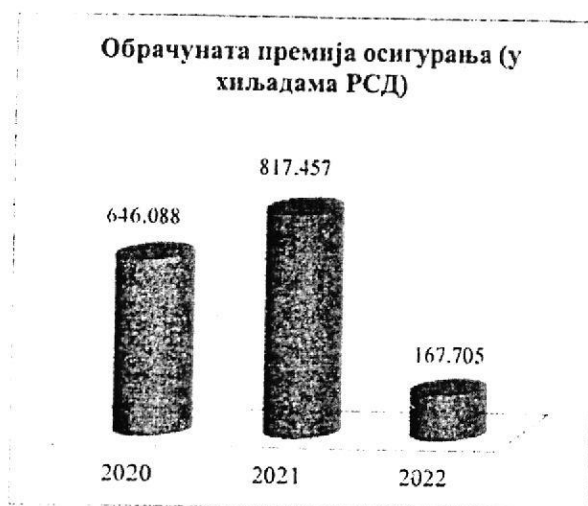


Пословни приходи

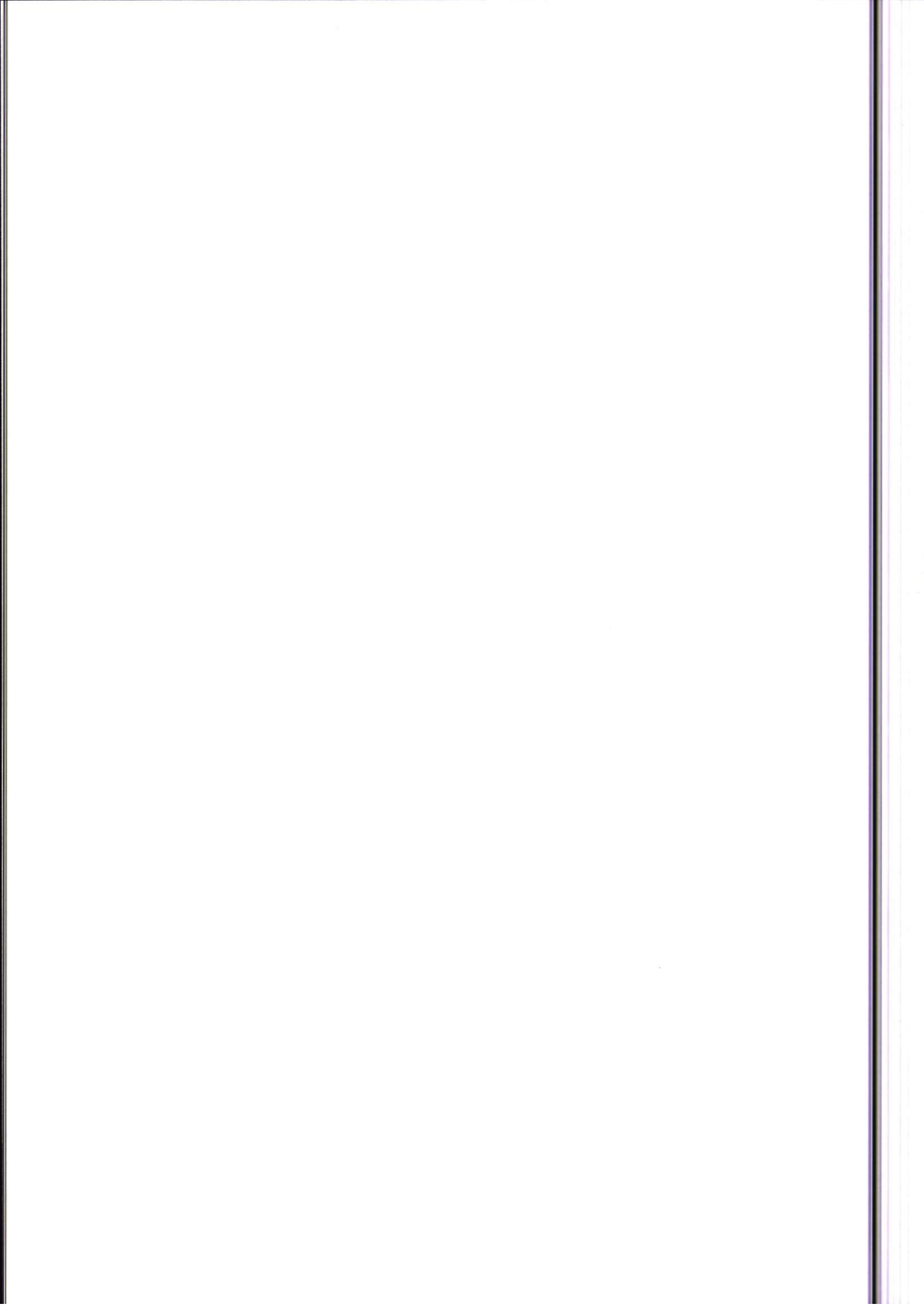
Корпорација пословне приходе остварује по основу делатности осигурања стамбених кредита или пак послова који су непосредно повезани са осигурањем.

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.

	2020	2021	2022
Обрачуната премија осигурања (у хиљадама РСД)	646.088	817.457	167.705
Смањење/(повећање) резервисања за преносну премију	(299.988)	51.482	595.628
Приход од премије осигурања (у хиљадама РСД)	346.100	868.939	763.333



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 уведен коефицијент увећања резерви за преносну премију који зависи од трајања и каматне стопе сваког појединачног осигураног кредита. У обрачуну резерви за преносну премију на 31.12.2022. године је примењена наведена методологија, па је на промену резерви за



преносну премију у 2022. години од утицаја једино развој основице која се користи за обрачун преносне премије (наплаћена премија осигурања).

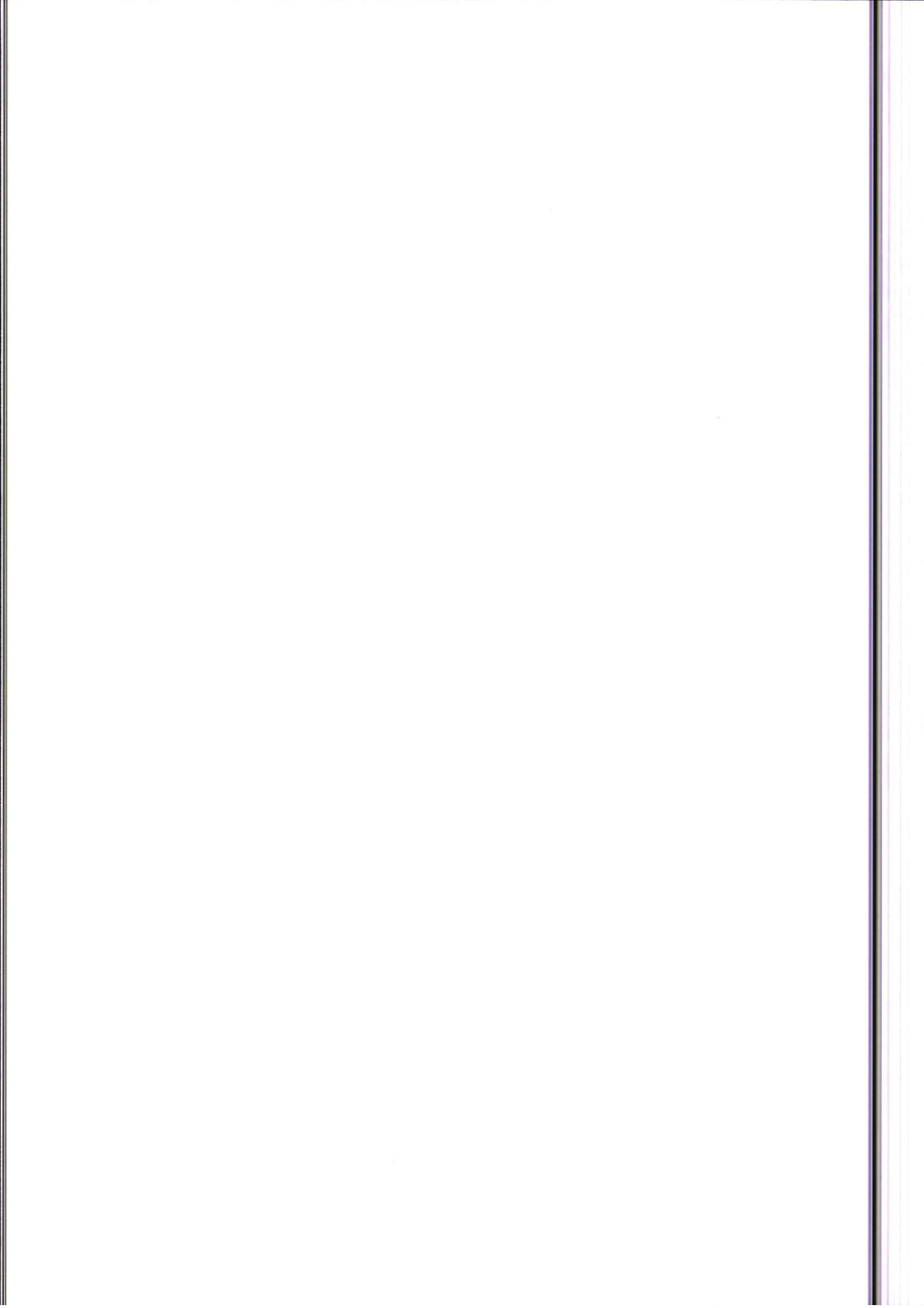
Иако је у 2021. години смањен обим осигурања нових стамбених кредита, на раст прихода од премије осигурања је утицала и наплата премије осигурања по основу стамбених кредита који су били условно осигурани, а за које је у току 2021. године донета одлука о коначном осигурању чиме су се стекли услови за наплату премије. У току 2022.године настављен је негативан тренд и обим осигурања нових стамбених кредита је мањи у односу на планирани, а с тим у вези и обрачуната премија осигурања стамбених кредита је мања за 39% од планиране (у Финансијском плану за 2022.годину планирана премија осигурања стамбених кредита за целу годнну износи је 274.940 хиљада РСД).

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.

	2020	2021	2022
Приход од накнаде за обраду захтева (у хиљадама РСД)	20.229	11.114	5.054



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. Забележен је пад прихода по овом основу за 32.02% у односу на планирани (у Финансијском плану за 2022.годину планирани приход од накнаде за обраду захтева износио је 7.434 хиљада РСД).

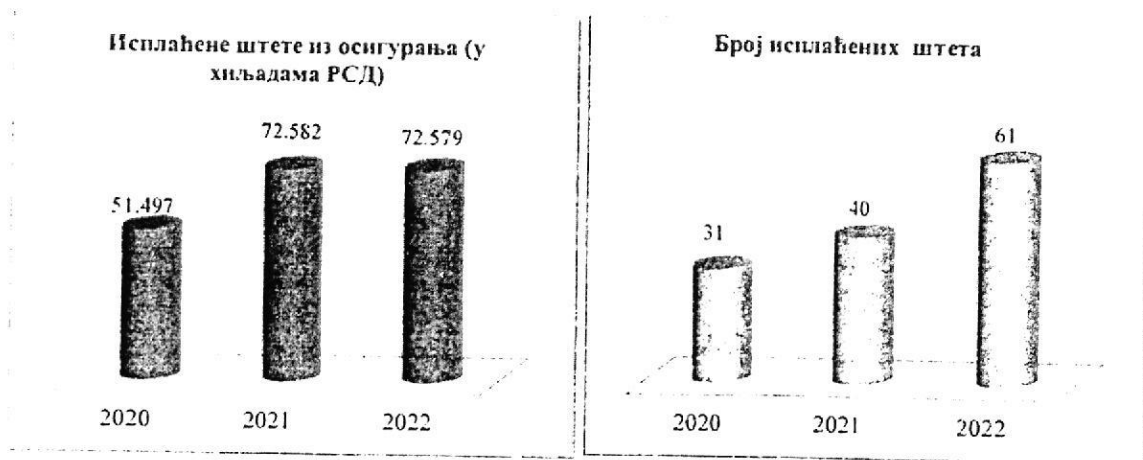


Пословни расходи

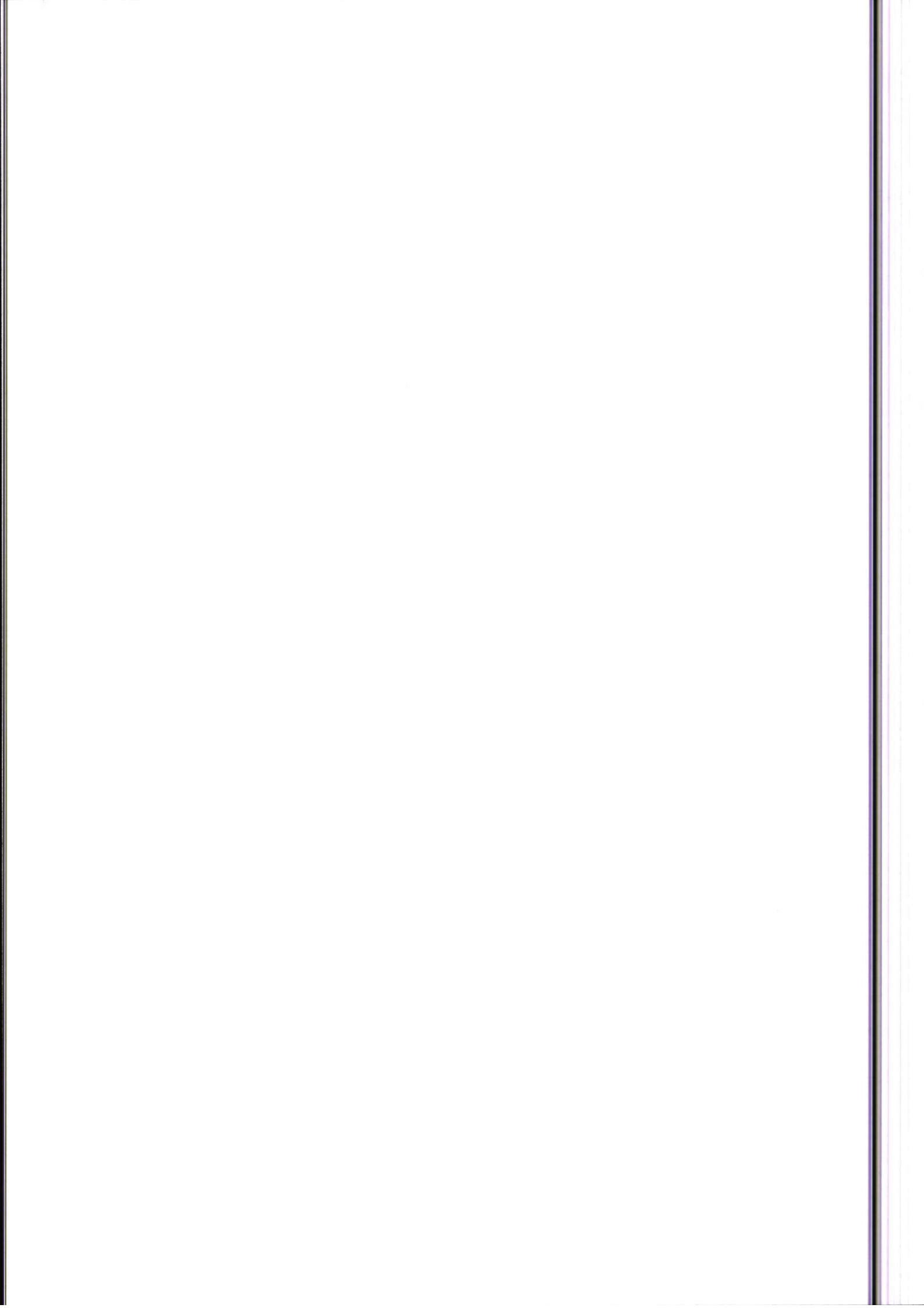
	у хиљадама РСД		
	2020	2021	2022
Пословни расходи	-	300.087	435.153

Пословни расходи у 2022.години износе 435.153 хиљада РСД и чине их трошкови резервисања за изравнање ризика у износу 20.056 хиљада РСД, ликвидираних штета неживотних осигурања у износу 72.579 хиљада РСД и трошкови резервисаних штета у износу 350.441 хиљада РСД, умањени за приходе од регреса штета у износу од 7.923 хиљада РСД. Остварени пословни расходи су већи за 50,12% у односу на планиране (пословни расходи у Финансијском плану за 2022.годину су износили 289.862 хиљада РСД). Повећање ових трошкова је узроковано постојањем спорног односа са појединим банкама по питању примене уговора, а чије се решење очекује у наредном периоду, повећањем броја доспелих кредита, као и значајним падом вредности РСД у односу на валуту ЦХФ (1 ЦХФ =113.6388 РСД на 31.12.2021., 1 ЦХФ =119,2543 РСД на 31.12.2022)

Ликвидиране штете неживотних осигурања



Закључно са 31.12.2022. године Корпорација је исплатила 599 штета по поднетим захтевима банка у укупном износу 12,17 милиона ЕУР. Од наведеног, 213 штета (35,56% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЕУР у укупном износу 2,23 милиона ЕУР (18,34% износа исплаћених штета), а 386 штета (64,44% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЦХФ у укупном износу 9,94 милиона ЕУР (81,66% износа исплаћених штета).

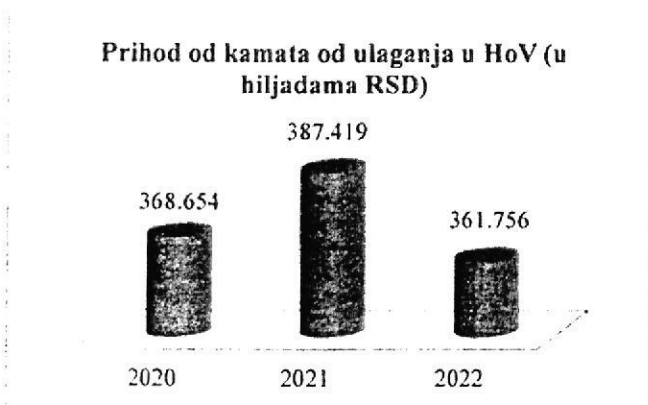


Приходи и расходи од инвестирања средстава осигурања

Корпорација слободна средства може да пласира (инвестира) 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.

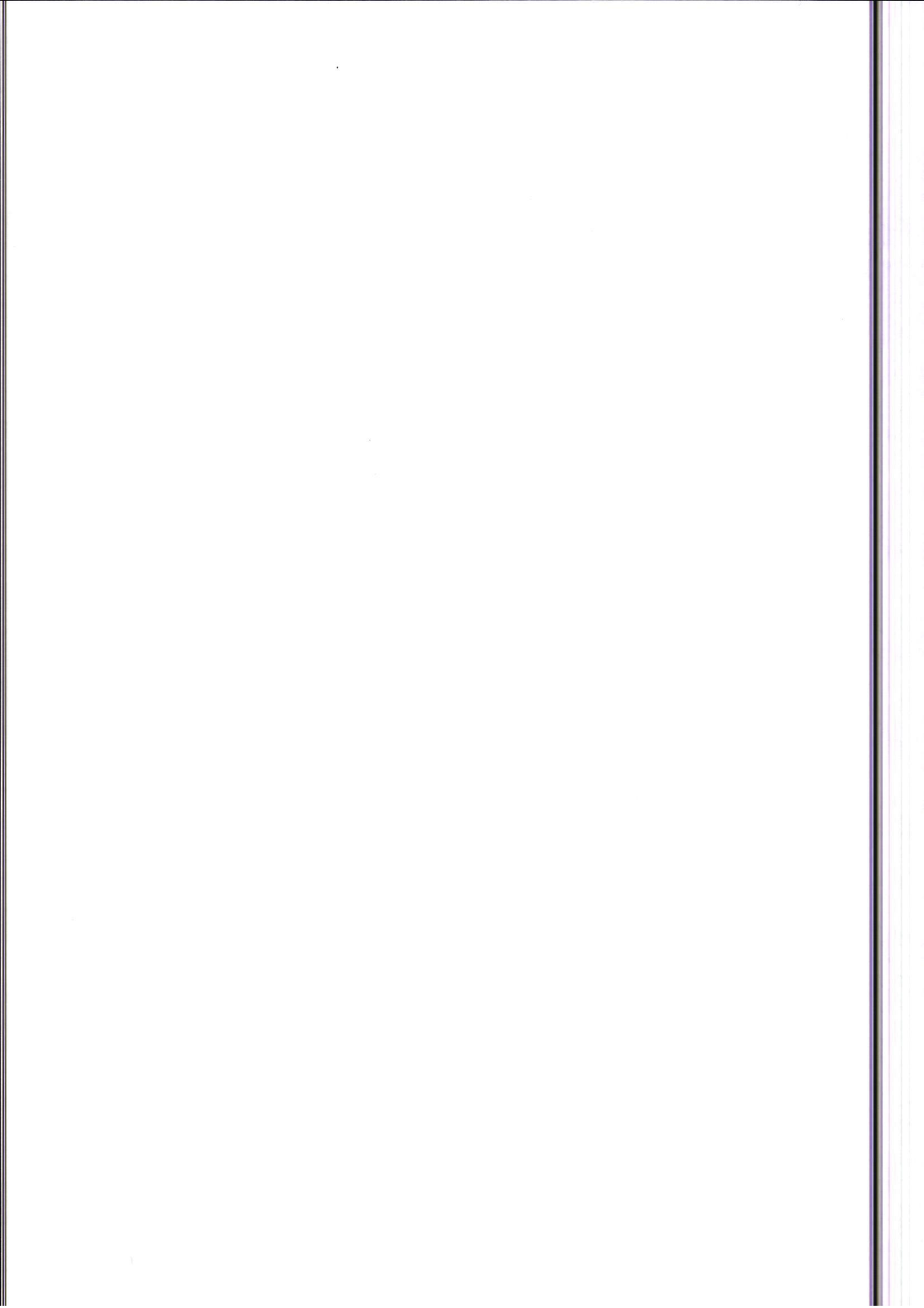
Остварени приходи од камата:

	2020	2021	2022
Приход од камата од улагања у ХоВ (у хиљадама РСД)	368.654	387.419	361.756



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, који такође чине расходе и приходе од инвестирања средстава осигурања.

Остварени приходи од камата од улагања у ХоВ нижи су од планираних за 5,23% (у Финансијском плану 381.686 хиљада РСД), јер Корпорација није успела да пласира слободна новчана средства у ХоВ, како због непостојања аукција у валутно индексираним ХоВ у последња два квартала 2022, тако и због реализованих каматних стопа. Корпорација је препознала ризик и континуирано ће пратити у наредном периоду дешавања на тржишту ХоВ, по потреби изменити Правилник о ближим условима и начину улагања и депоновања слободних новчаних средстава и омогућити улагање слободних новчаних средстава у већем проценту у динарске ХоВ.



Трошкови спровођења осигурања

Трошкови спровођења осигурања на 31.12.2022. године износе 153.540 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 за 2022. годину (у Финансијском плану за 2022.годину износе 178.915 хиљада РСД), реализација је нижа за 14,18%. (у 2021. години трошкови спровођења осигурања износили су 158.921 хиљаду 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, накнаде за обраду захтева и законске затезне камате.

Након спроведеног пописа, на предлог Комисије за попис потраживања и обавеза, УО доноси одлуку о индиректном отпису спорних потраживања.

Улагања у опрему и нематеријална улагања

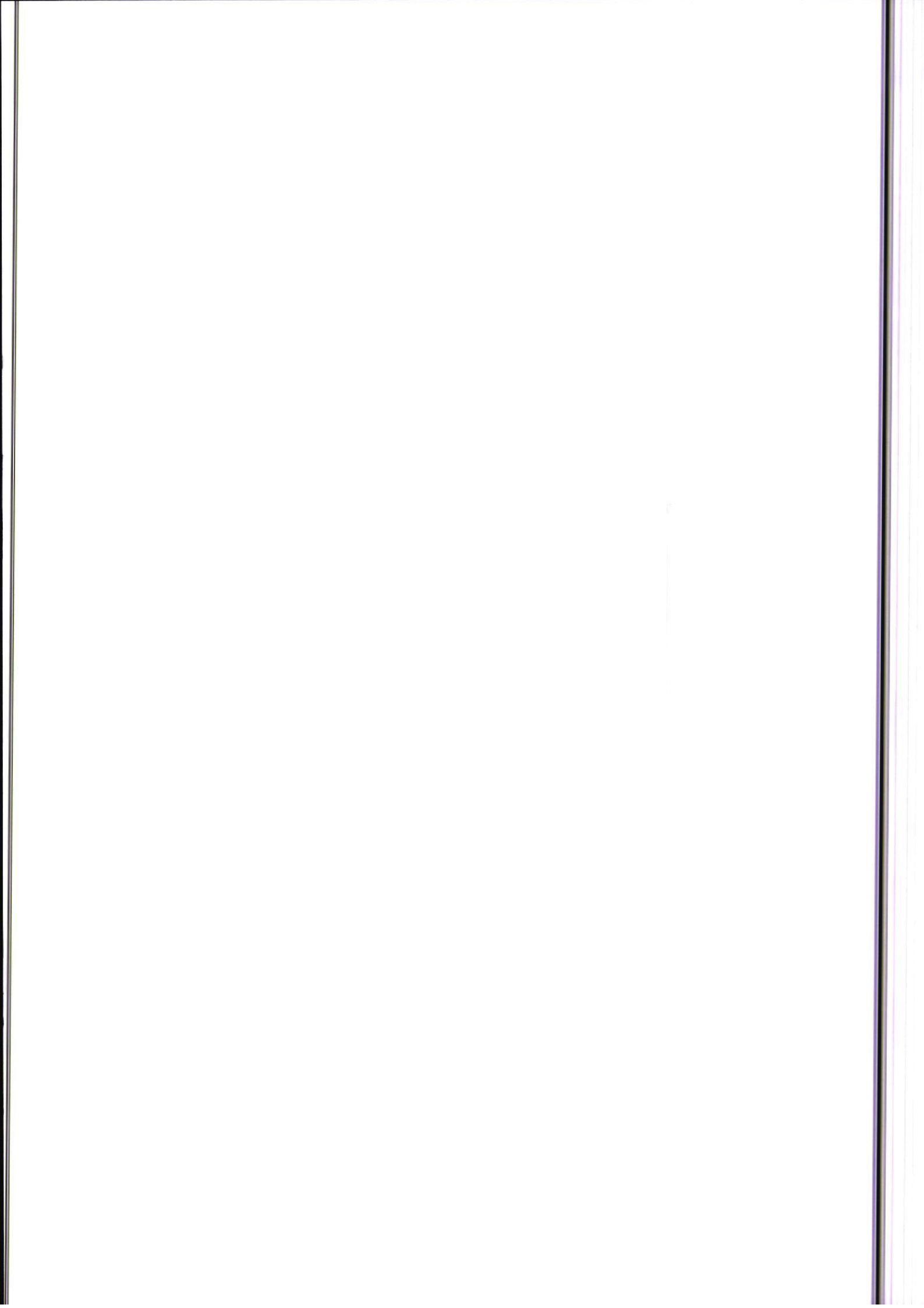
У 2022.године извршена су улагања у компјутерску опрему, сториџ и клима уређај у укупном износу од 10.733 хиљаде РСД, као и у софтвере у износу од 765 хиљада РСД.

Такође, током 2022.године извршена је санација крова у износу од 8.896 хиљада РСД у делу изнад таванског простора који Корпорација користи као архиву.

Потраживања

у хиљадама РСД

	2021			2022		
	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дат 31.12.2021	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дат 31.12.2022
Потраж. за премију осигурања	77	-	77	-	-	-
Потраж. за прем. осигурања-спорна	143.022	140.888	134	127.928	127.181	747
Дати аванси за штете из осигурања	911.379	5.707	905.672	842.005	5.808	836.197
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	461.723	461.723	-	482.549	462.549	-
Потраж. за накнаду за обраду захтева-спорна	3.076	3.055	21	3.608	3.587	21
Потраж. за затезну камату-спорна	-	-	-	2.458	2.458	-
Потраживања из пословања:	1.517.277	611.373	905.904	1.438.548	601.583	836.965
Потраж. од Завода за здрав осигурање	106	-	106	63	-	63
Дати депозити	4	-	4	4	-	4
Потраживања укупно:	1.517.387	611.373	906.014	1.438.615	601.584	837.032



Дати аванси за штете из осигурања износе 842.005 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 462.549 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 31.12.2022. године укупни дати аванси за штете из осигурања се односе на 542 доспела кредита (31.12.2021. године тај број је износио 589).

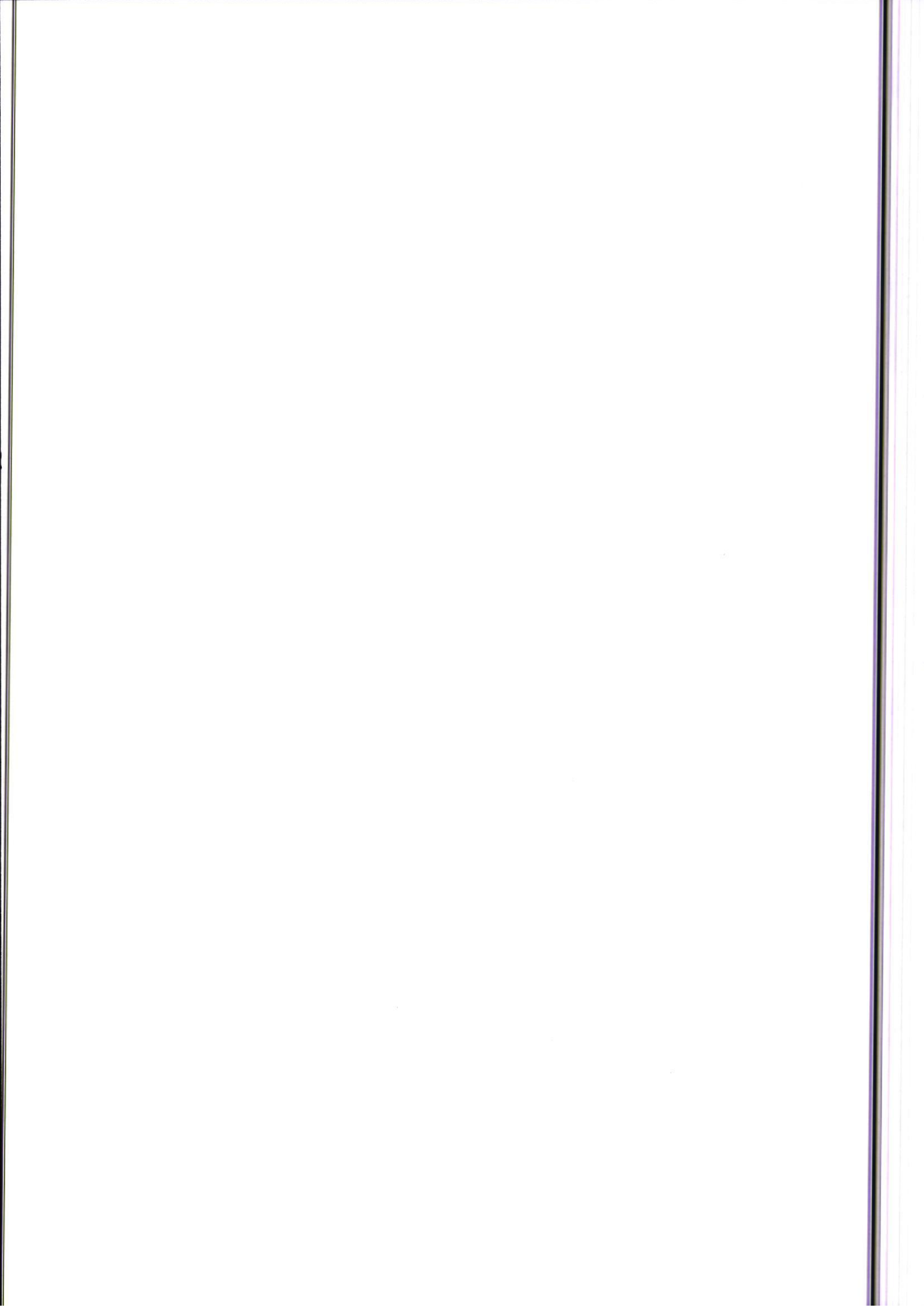
Корпорација на 31.12.2022. године има и спорна потраживања за премију осигурања у износу 127.928 хиљада РСД, као и спорна потраживања за накнаду за обраду захтева у износу 3.608 хиљада РСД, такође од банака са којима има споран правни однос.

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 2022. годину, Управни одбор Корпорације је 16.9.2022. године донео Одлуку да се капитал Корпорације у 2022. години увећа за 50% остварене добити из 2021.године, односно за износ од 297.341.264,25 РСД, а да се 50% добити из 2021.године, односно 297.341.264,26 РСД уплати у буџет РС. Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 41-10061/2022 од 8.12.2022. године дала сагласност на одлуку Управног одбора Корпорације и да је Агенција за привредне регистре 22.12.2022. године донела Решење о извршеном упису капитала. Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	31.12.2021.	31.12.2022.
Државни капитал	11.969.341	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	594.683	538.116
Стање на дан	12.564.024	12.804.799

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 29.12.2021. године закључком Владе 05 Број: 420-12424/2021 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања



делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до двадесет пута већи од износа капитала Корпорације, за период од 01. јануара до 31. децембра 2022. 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 2022. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 15,27 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС, као и испод максималног коефицијента прописаног Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

У хиљадама ЕУР	2022.	2021.
Вредност осигураних кредита	2.222.463	2.452.341
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.666.848	1.839.256
Капитал	109.142	106.853
Однос потенцијалних обавеза и капитала	15,27	17,21

Техничке резерве

Правилником о техничким резервама 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.

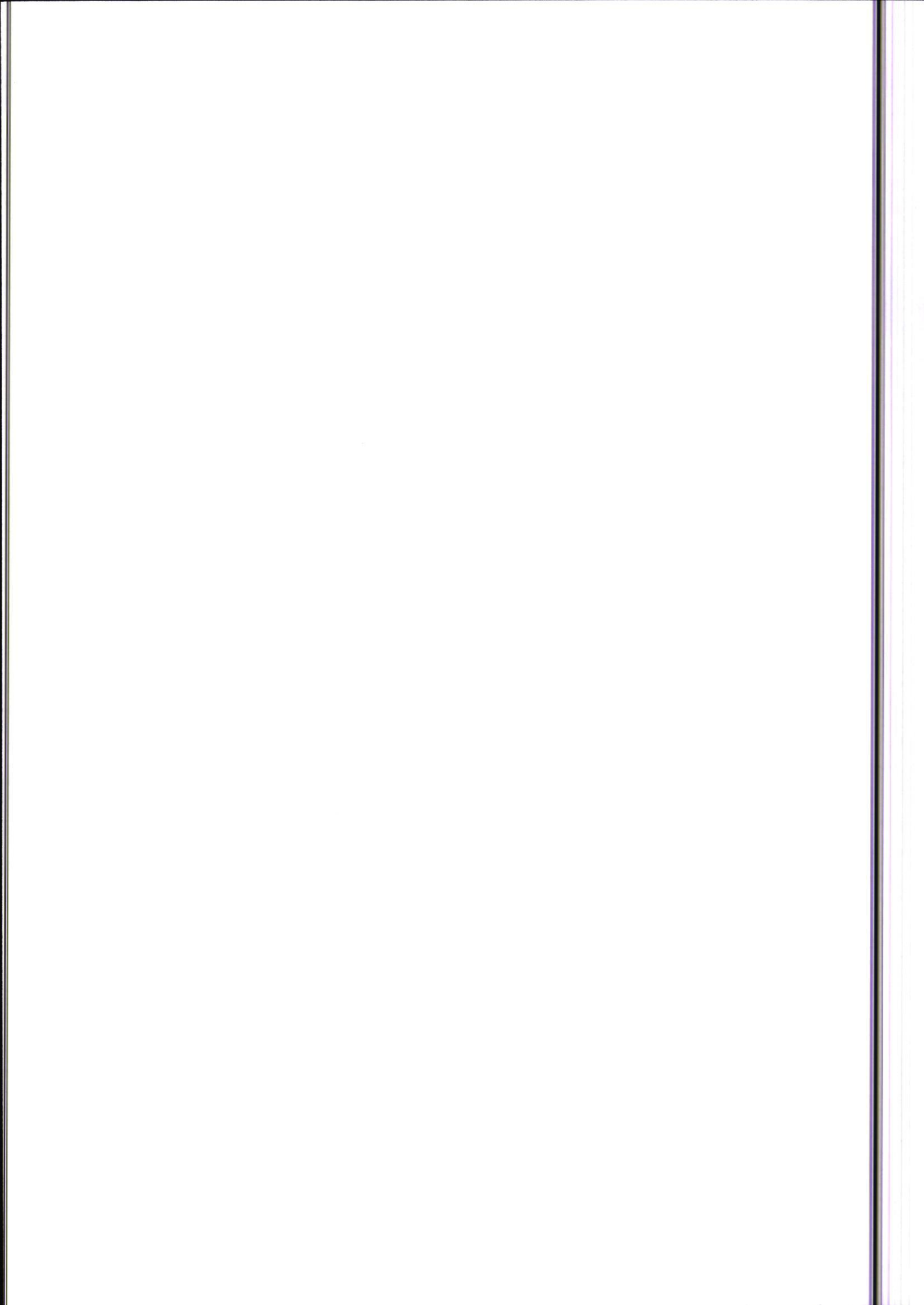
Резерве служе за покриће будућих обавеза по основу осигурања, као и евентуалних губитака због ризика који произилазе из пословања Корпорације.

Резерве за изравнање ризика

Имајући у виду примењени модел једнократне наплате премије за вишегодишњи период осигурања, а у складу са Правилником о техничким резервама, Корпорација је формирала у 2021. години резерве за изравнање ризика у циљу временског изравнавања тока штета и износиле су 98.165 хиљада РСД. На 31.12.2022. године резерве за изравнање ризика износе 118.221 хиљада РСД.

Резерве за преносну премију и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	31.12.2021.	31.12.2022.
Преносна премија неживотних осигурања	5.744.062	5.148.434
Резервисане штете неживотних осигурања	662.437	1.012.878
	6.406.499	6.161.312



У обрачуну резерви за преносну премију на 31.12.2022. године примењена је иста методологија као и у обрачуну на 31.12.2021. године, па на промену резерви за преносну премију утиче једино развој основице која се користи за обрачун преносне премије (наплаћена премија).

Резервисања за штете на 31.12.2022. године износе 1.012.878 хиљада РСД (31.12.2021. године су износила 662.437 хиљада РСД). Резерве за настале пријављене а нерешене штете на 31.12.2022. године су обрачунате за 706 доспелих кредита (на 31.12.2021. године су обрачунате за 560 доспелих кредита). Повећање резервисања за штете у 2022. години је узроковано постојањем спорног односа са појединим банкама по питању примене уговора, повећањем броја доспелих кредита, као и значајним падом вредности РСД у односу на валуту ЦХФ (1 ЦХФ = 113.6388 РСД на 31.12.2021., 1 ЦХФ = 119.2543 РСД на 31.12.2022)

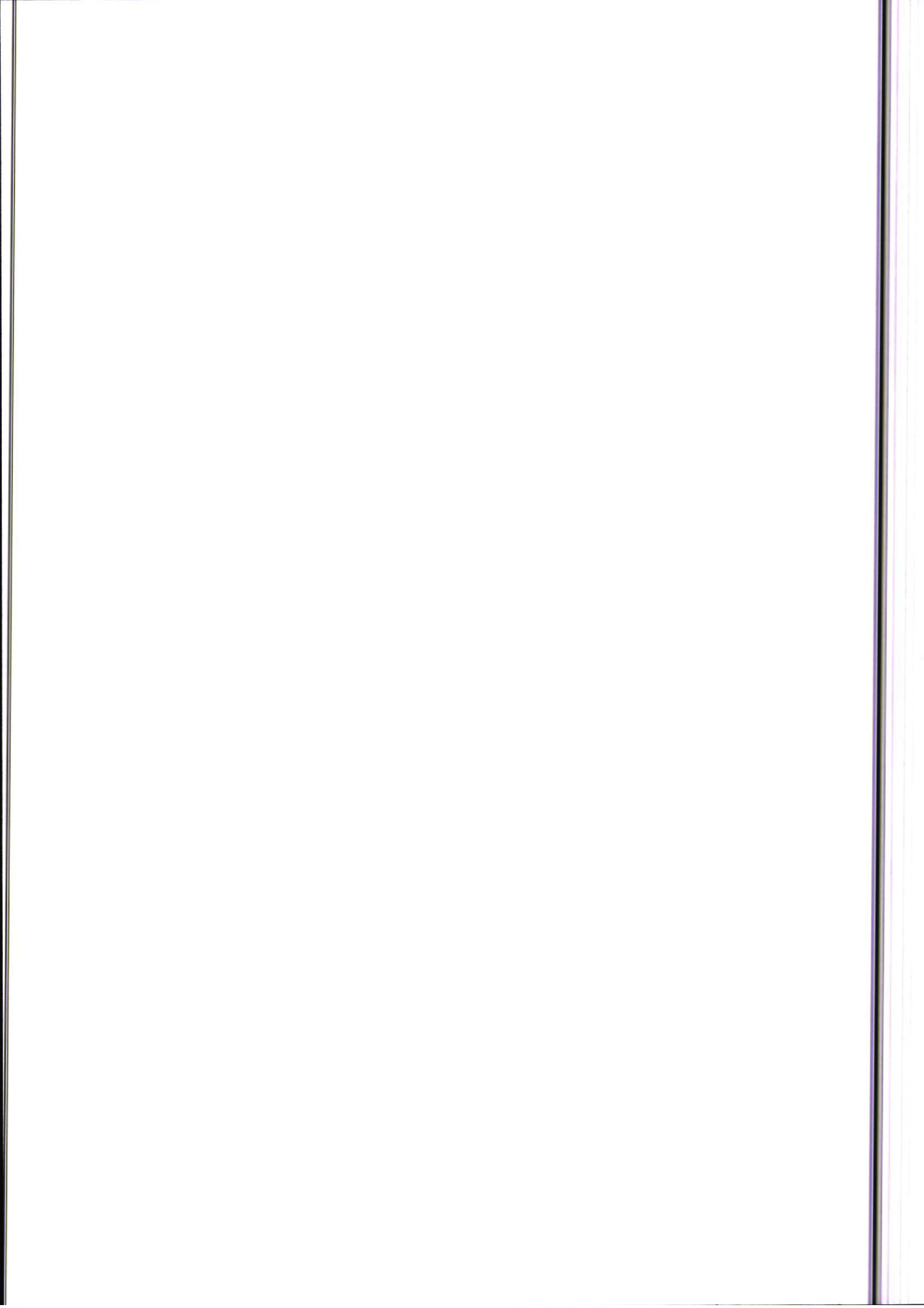
Структура доспелих кредита по валути:

Година	Број доспелих кредита							
	31.12.2021.				31.12.2022.			
Валута кредита	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)
Укупно	402	157	1	560	518	187	1	706

Резултат пословања

У току 2022.године остварен је нето добитак у износу 538.116 хиљада РСД, док је планирани за 2022.годину 508.645 хиљада РСД. Иако је остварени нето добитак већи од планираног за 5.79% треба га посматрати обазриво и са резервом, јер је највећим делом резултат развијања основице за обрачун преносне премије постојећег портфолија стамбених кредита, а не раста пословног прихода на основу нове продукције, односно повећања броја и суме новоосигураних кредита.

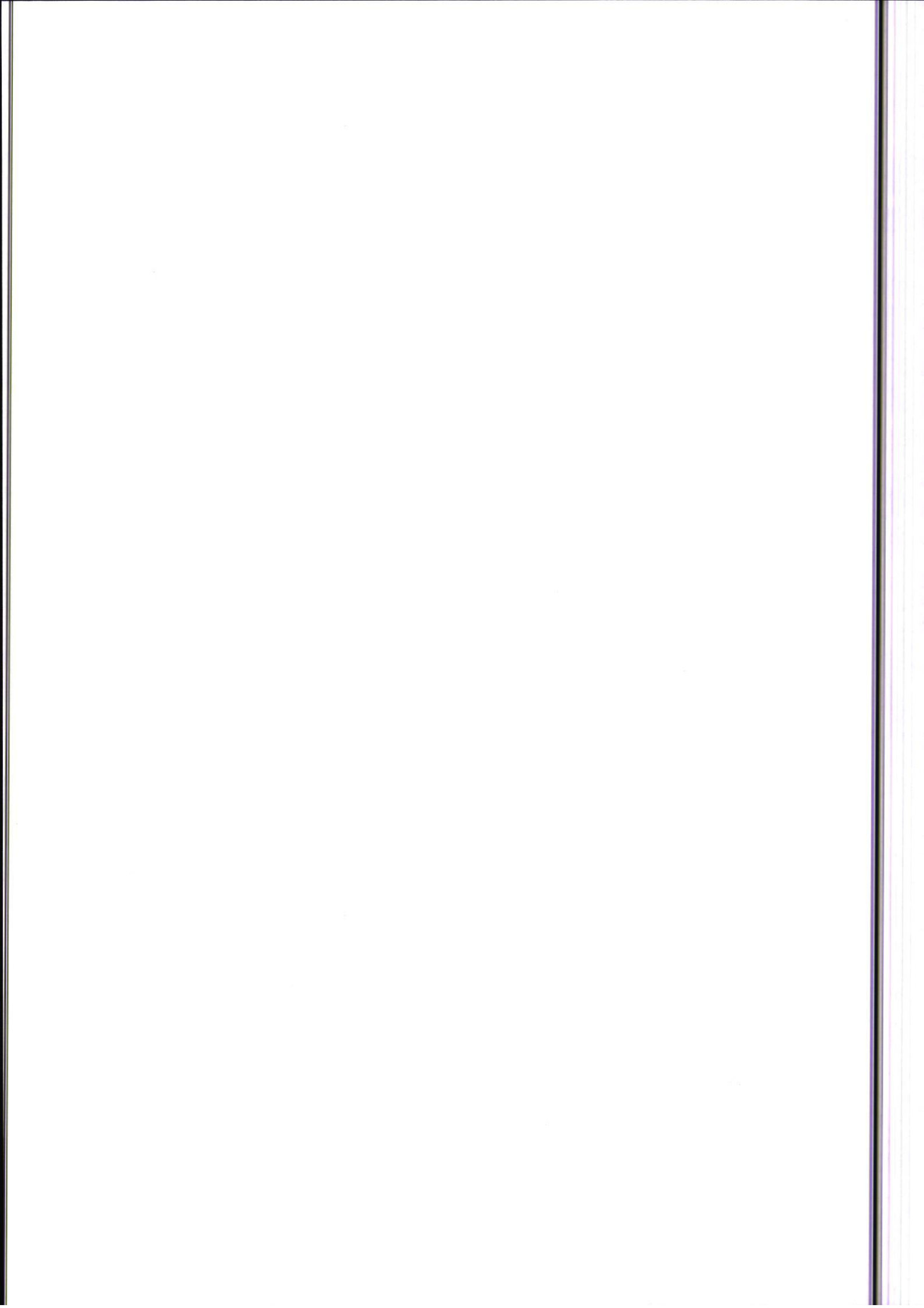
Поред тога, ако се узме у обзир спорни однос са појединим банкама по питању примене одредби Уговора које се тичу обавеза банке да на осигурање нуде кредите који испуњавају услове за осигурање, а што за последицу има смањен обим осигурања у текућем, али и будућем периоду, као и изостанак системских мера (законских и подзаконских прописа) којима би постојећи механизам осигурања стамбених кредита био оснажен, у овом и у наредним периодима ће доћи до смањене продукције новог осигурања, што ће за резултат имати мањи пословни приход и све мању нето добит.



БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 1.јануара до 31. децембра 2022.године

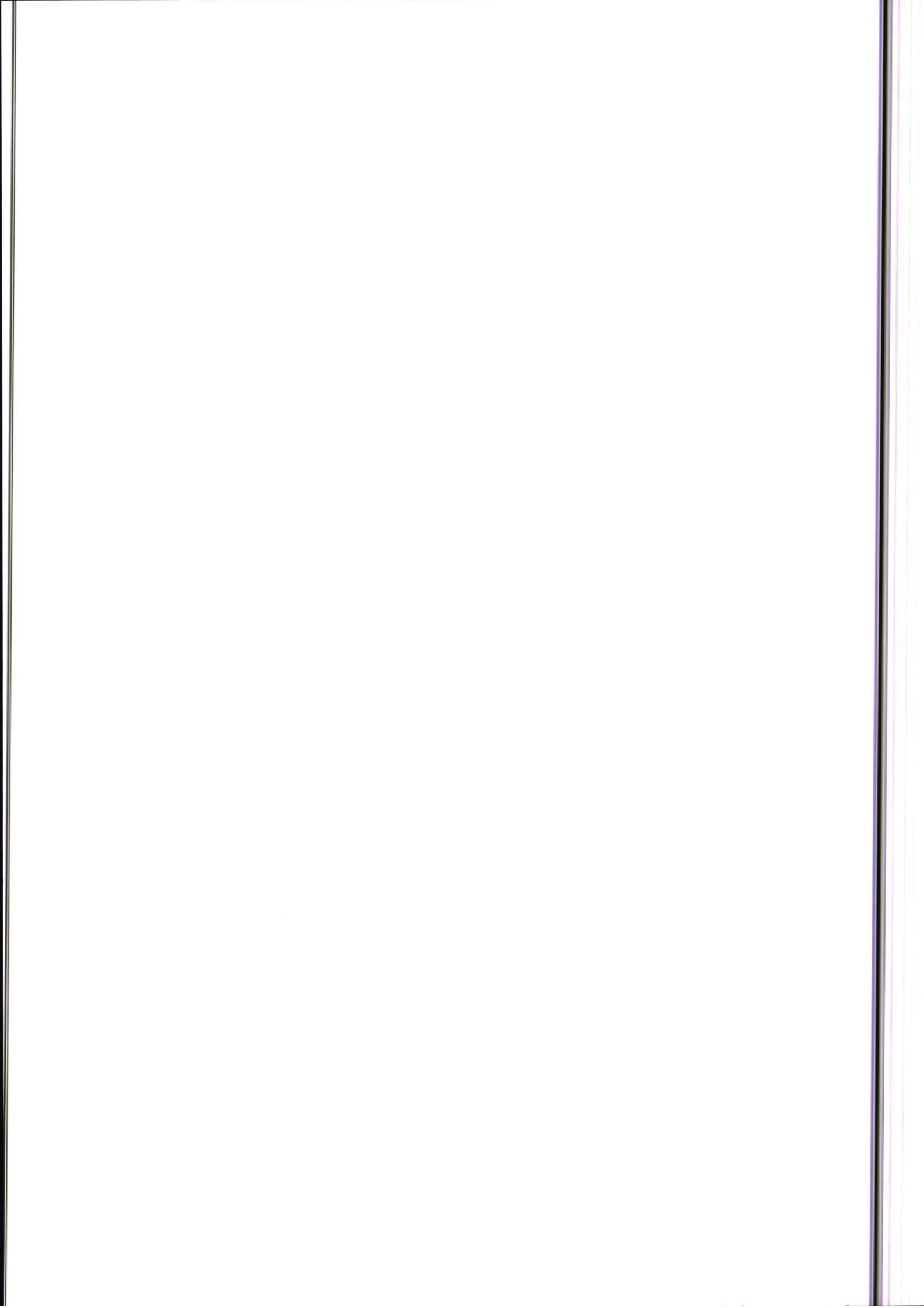
(У хиљадама динара)	2021.	2022.
Пословни (функционални) приходи	880.053	768.387
Приходи од премије осигурања	868.939	763.333
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	11.114	5.054
Пословни (функционални) расходи	(300.087)	(435.153)
Резервисања за изравнање ризика	(98.165)	(20.056)
Ликвидиране штете неживотних осигурања	(72.582)	(72.579)
Повећање резервисања за штете из осигурања	(130.707)	(350.441)
Приходи од регреса штета	1.367	7.923
Бруто пословни резултат - добит	579.966	333.234
Приходи од инвестирања средстава осигурања	393.848	372.307
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	(8.771)	(23.705)
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности	385.077	348.602
Трошкови спровођења осигурања	(158.921)	(153.540)
Трошкови амортизације	(10.033)	(9.382)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	(32.732)	(36.097)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	(102.981)	(99.724)
Остали трошкови управе	(8.843)	(8.337)
Остали трошкови спровођења осигурања	(4.332)	-
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат	806.122	528.296
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	35.568	28.044
Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	(8.972)	(12.300)
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	18	8.090
Расходи по основу обезвређивања потраживања и др.имовине	(192.337)	(3.137)
Остали приходи	4.245	5.815
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	644.644	554.808
Расход по основу испр.грешке из ранијих год.	4.654	321
Добитак пре опорезивања	639.990	554.487
Порез на добитак	(47.658)	(19.604)
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених переских обавеза	2.351	3.253
Нето добитак	594.683	538.116



БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.децембар 2022.године

(У хиљадама динара)

	2021.	2022.
АКТИВА		
Стална имовина	13.652.938	12.912.195
Софтвер и остала права	15.876	13.544
Некретнине и опрема	30.005	43.350
Дугорочни финансијски пласмани	13.605.774	12.850.785
Одложена пореска средства	1.283	4.516
Обртна имовина	5.451.991	6.193.264
Потраживања	906.014	837.032
Потраживања за више плаћен порез на добит	7.678	28.054
Краткорочни финансијски пласмани	4.168.362	2.216.609
Готовина и готовински еквиваленти	369.937	3.111.569
Укупно актива	19.104.929	19.105.459
ПАСИВА		
Капитал	12.564.024	12.804.799
Државни капитал	11.969.341	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	594.683	538.116
Резервисања и обавезе	6.540.905	6.300.660
Резерве за изравнање ризика	98.165	118.221
Друга дугорочна резервисања	13.715	7.853
Краткорочне обавезе	22.526	13.275
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	5.744.062	5.148.433
Резервисане штете неживотних осигурања	662.437	1.012.878
Укупно пасива	19.104.929	19.105.459



4. Кадрови

На Корпорацију су се и током 2022. 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.

До 30.04.2022. 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. Почев од 01.05.2022. године, послови су обављани у просторијама Корпорације, имајући у виду побољшање епидемиолошке ситуације.

5. Улагања у циљу заштите животне средине

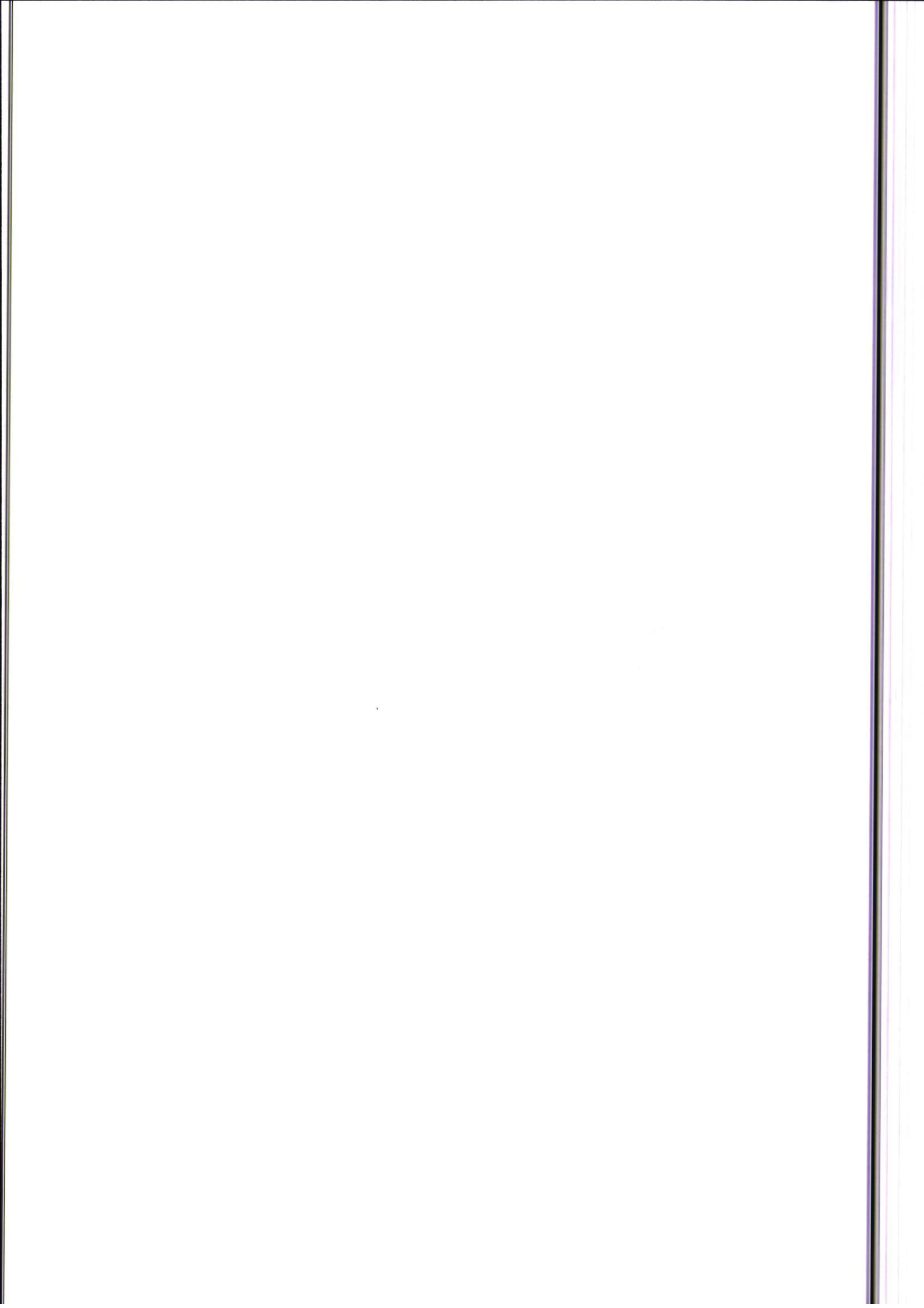
Корпорација нема директна улагања у заштиту животне средине, али врши плаћање еколошке таксе у складу са Уредбом о критеријумима за одређивање активности које утичу на животну средину према степену негативног утицаја на животну средину који настаје обављањем активности, износима накнада.

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. 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.

9. 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 31.12.2022. године износи 15.067.393 хиљаде РСД. У односу на крај 2021. године мања је за 2.706.742 хиљаде РСД, односно за 15%. Укупна инвестициона актива је смањена услед непостојања аукција у валути у III и IV кварталу, и с тим у вези немогућношћу пласирања доспелих средстава у нове валутно индексирани ХоВ, као и околностима у вези са средствима у РСД намењеним за уплату у буџет по основу Одлуке о распосподели добити 2021.године.

Корпорацији је 2022.години доспело по основу ХоВ и купона 705.950 хиљада РСД и 32.489 хиљада ЕУР. Слободна средстава у валути ЕУР су пласирана у износу од 12.900 хиљада ЕУР у дугорочне државне ХоВ са купоном.

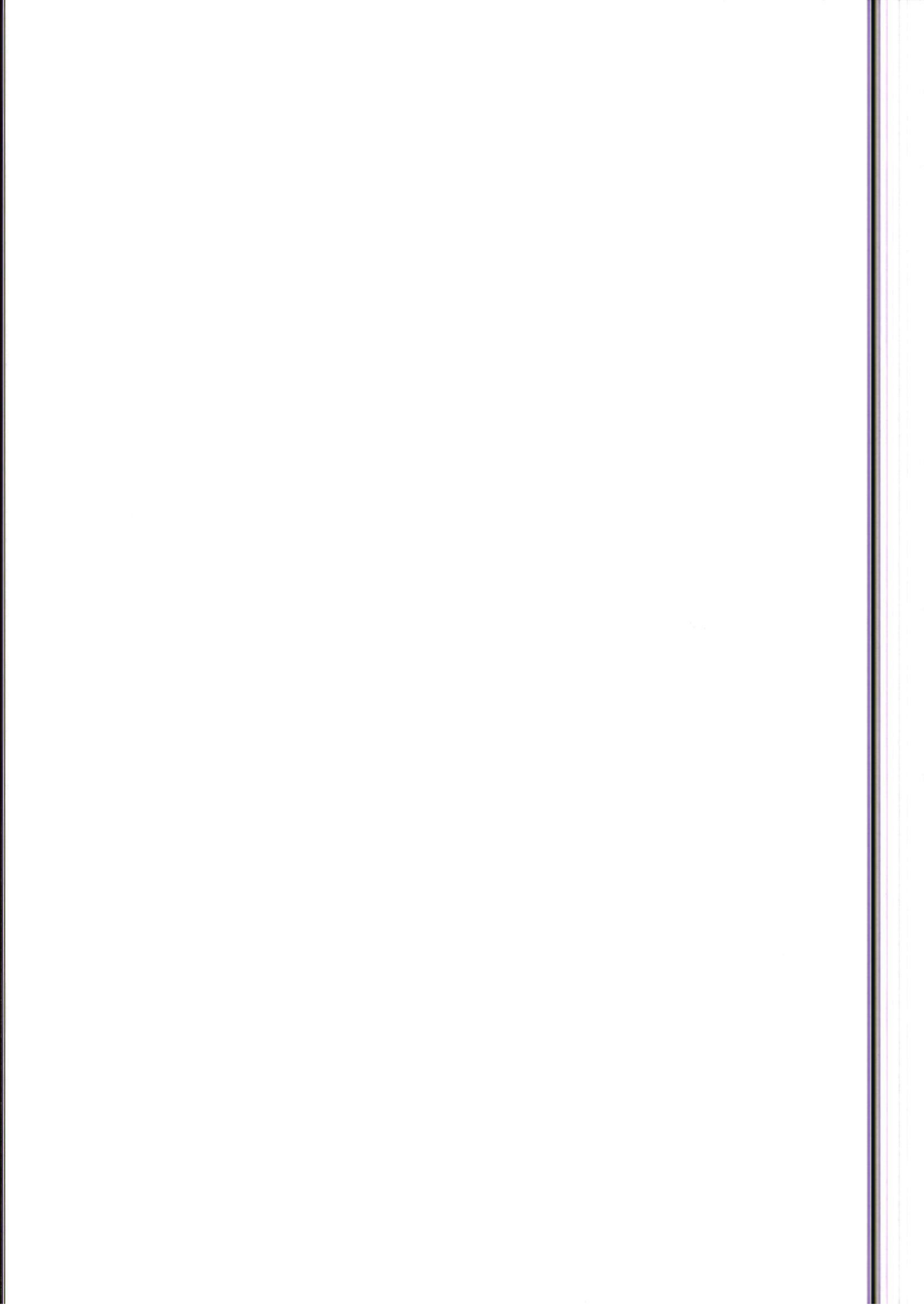
Корпорација ће слободна средства пласирати у наредној години и повећати своју инвестициону активу.

10. 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:

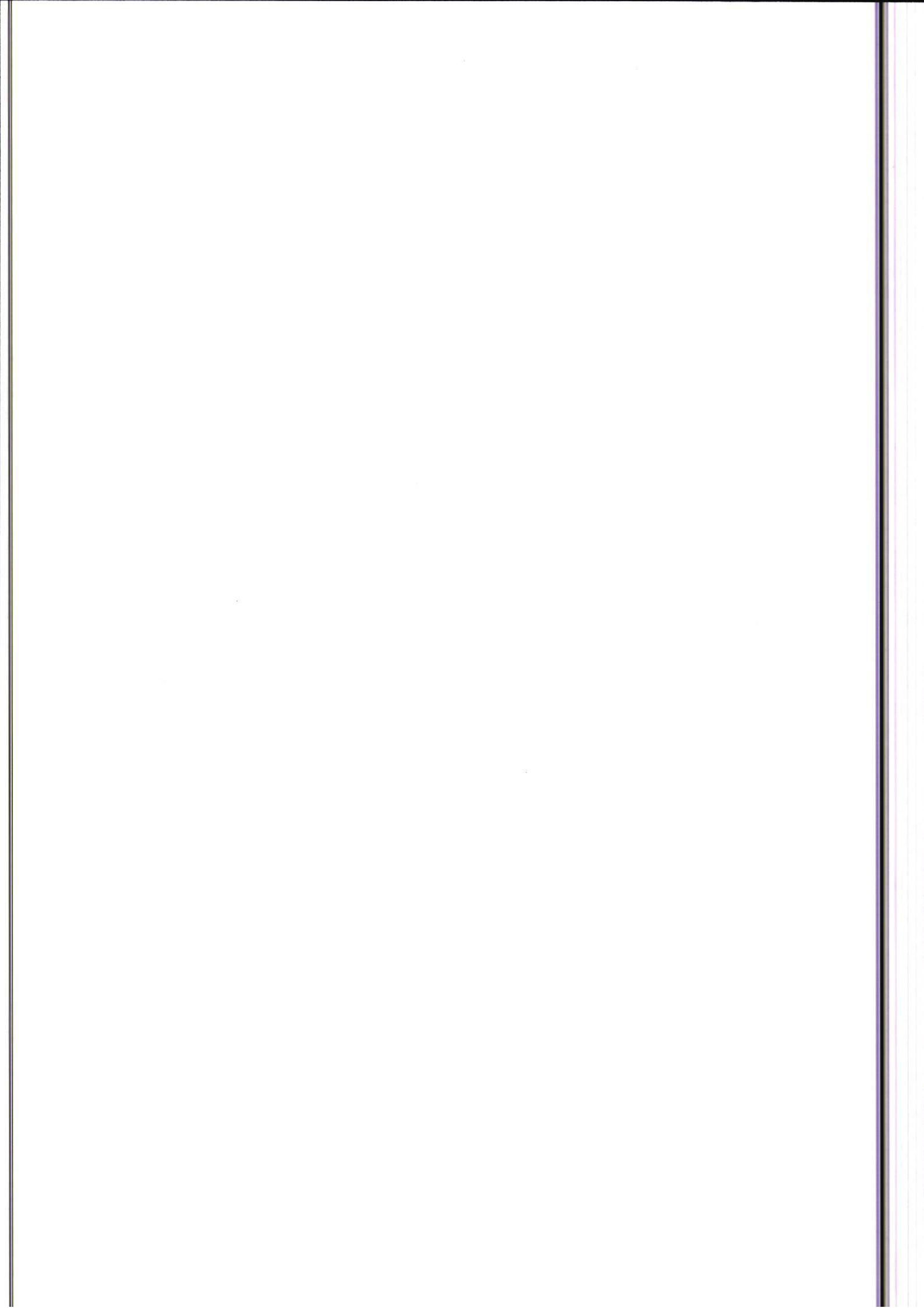
1. Континуитет у осигурању стамбених кредита
2. Подршка државним пројектима станоградње и субвенционисања стамбених кредита
3. Позитивно пословање, остварење пословног прихода и добити.

Остварење циља континуитета у осигурању стамбених кредита током 2022. 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 интензивано 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. Корпорација је током 2022. године осигуравала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројекатом изградње станова за припаднике снага безбедности РС.

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.

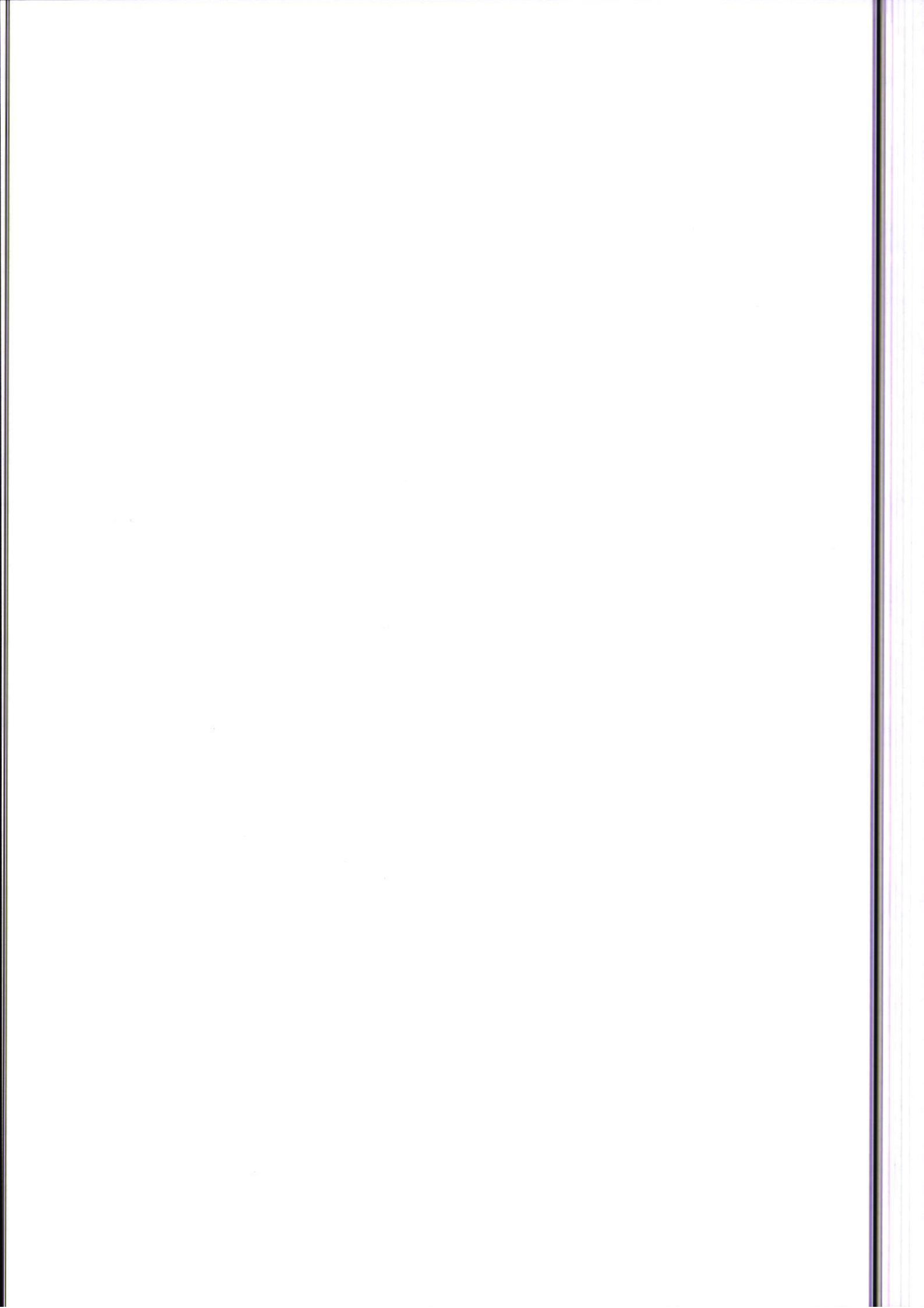
Циљ Корпорације је да осигура постојање довољног износа средстава резерви за покриће ових обавеза, као и да у сваком моменту располаже подацима о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита. Корпорација 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 334 доспела стамбена кредита што чини 0.33% броја укупног осигураног портфолија 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 дошћу или престанак отплате кредита у случајевима појединих стамбених кредита.

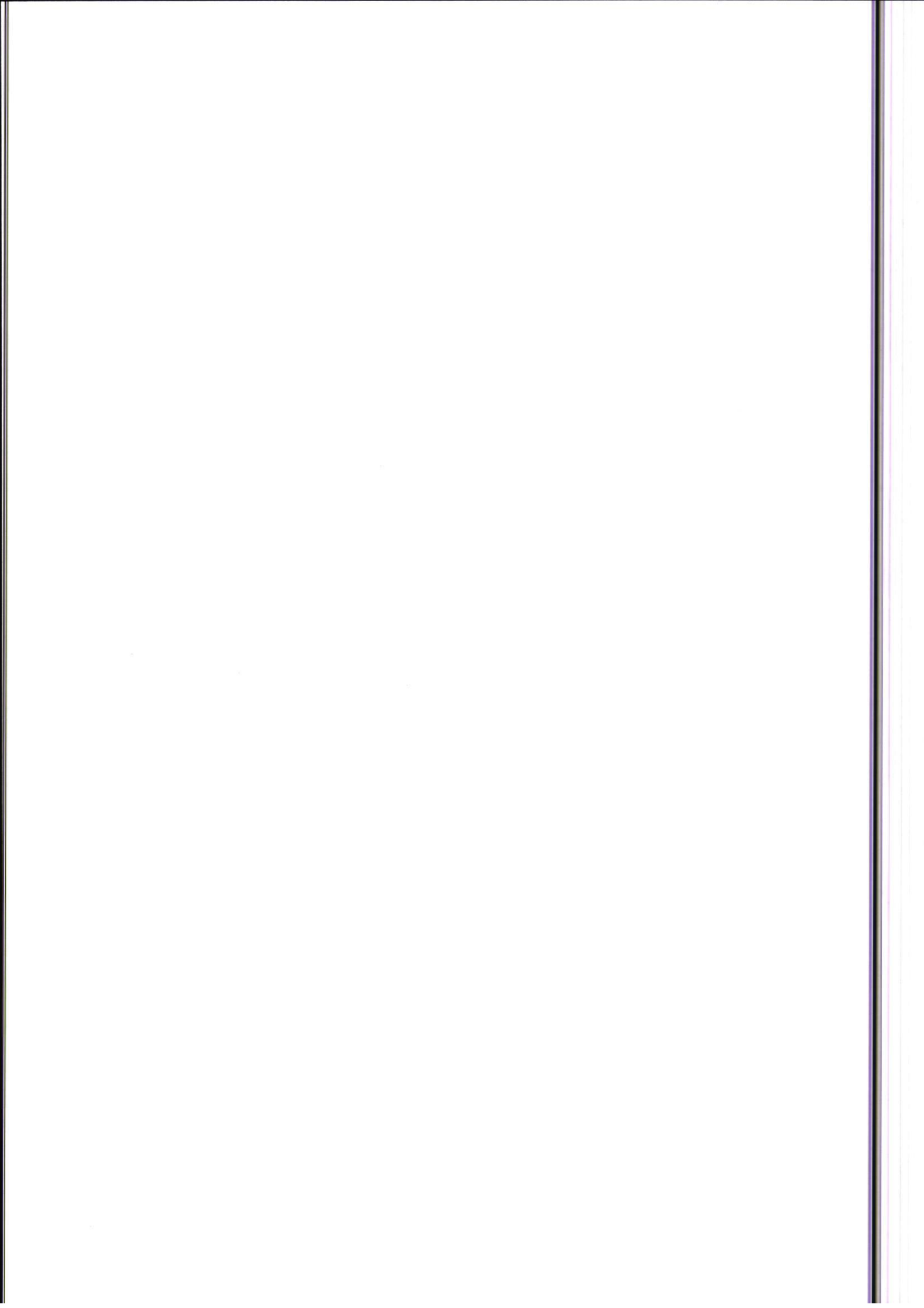
На дан 31.12.2022. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 334 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 101.435 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација је у сарадњи са банкама, у складу са препорукама Народне банке Србије, развила нове моделе 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. 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 свом 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 портфолија, 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 индексирани хартије од вредности је пласирано око 76% 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.



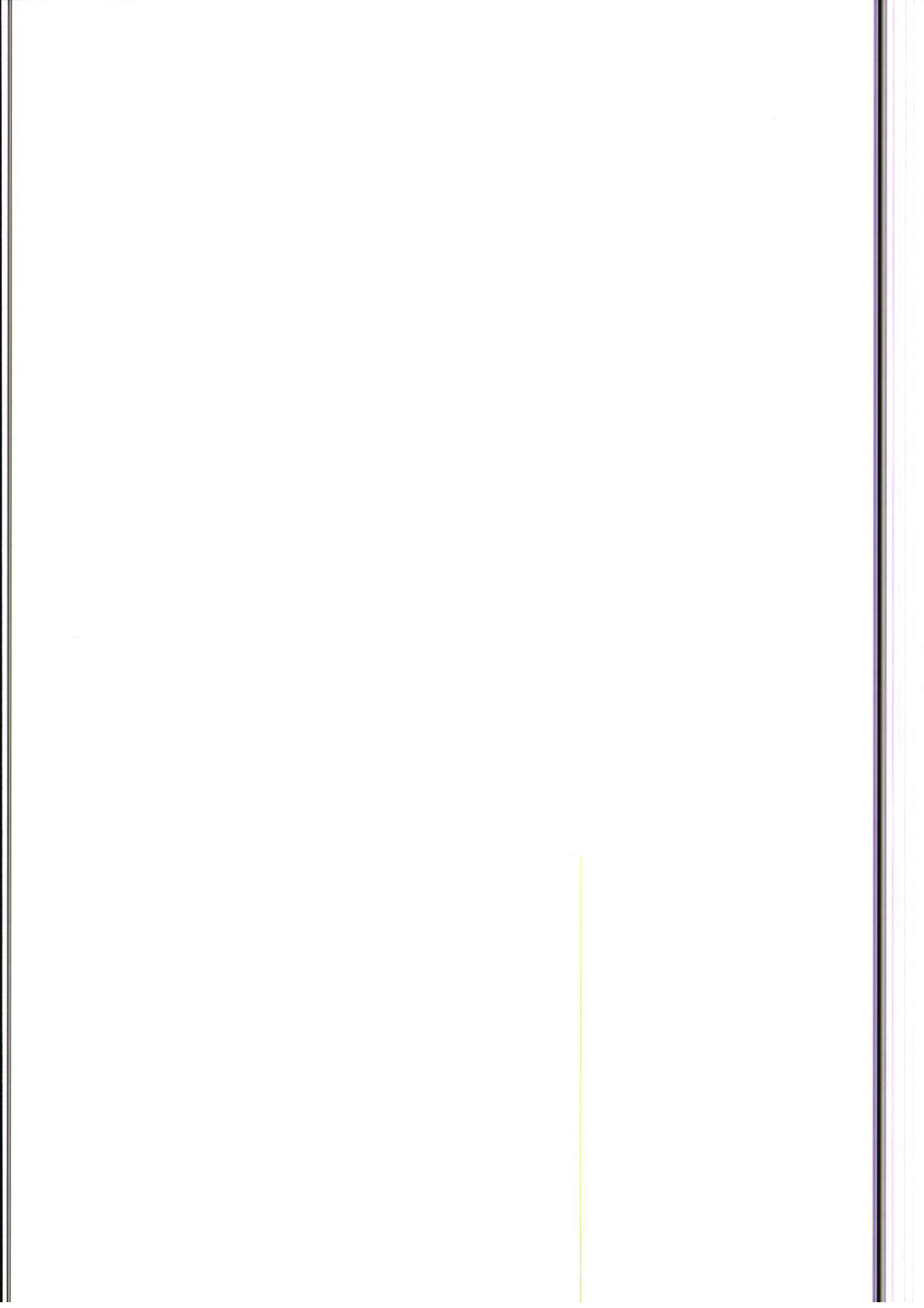
Други аспект валутног ризика се односи на промене висине укупне осигуране суме услед валутне структуре портфолија. Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Раст вредности валуте ЦХФ у односу на ЕУР има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолиа, а 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 тржишту непокретности, прописа о принудној продаји непокретности који омогућавају продају по ценама нижим од процењене тржишне вредности, као и присутног, од стране овлашћених проценитеља, тренда исказивања нижих тржишних вредности предмета обезбеђења 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 2022. године у односу на просечну цену по м² из 2021. године евидентиран 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 информационим 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, свиденцију о изложености укупном ризику према броју дана кашњења и износу доспелог дуга.

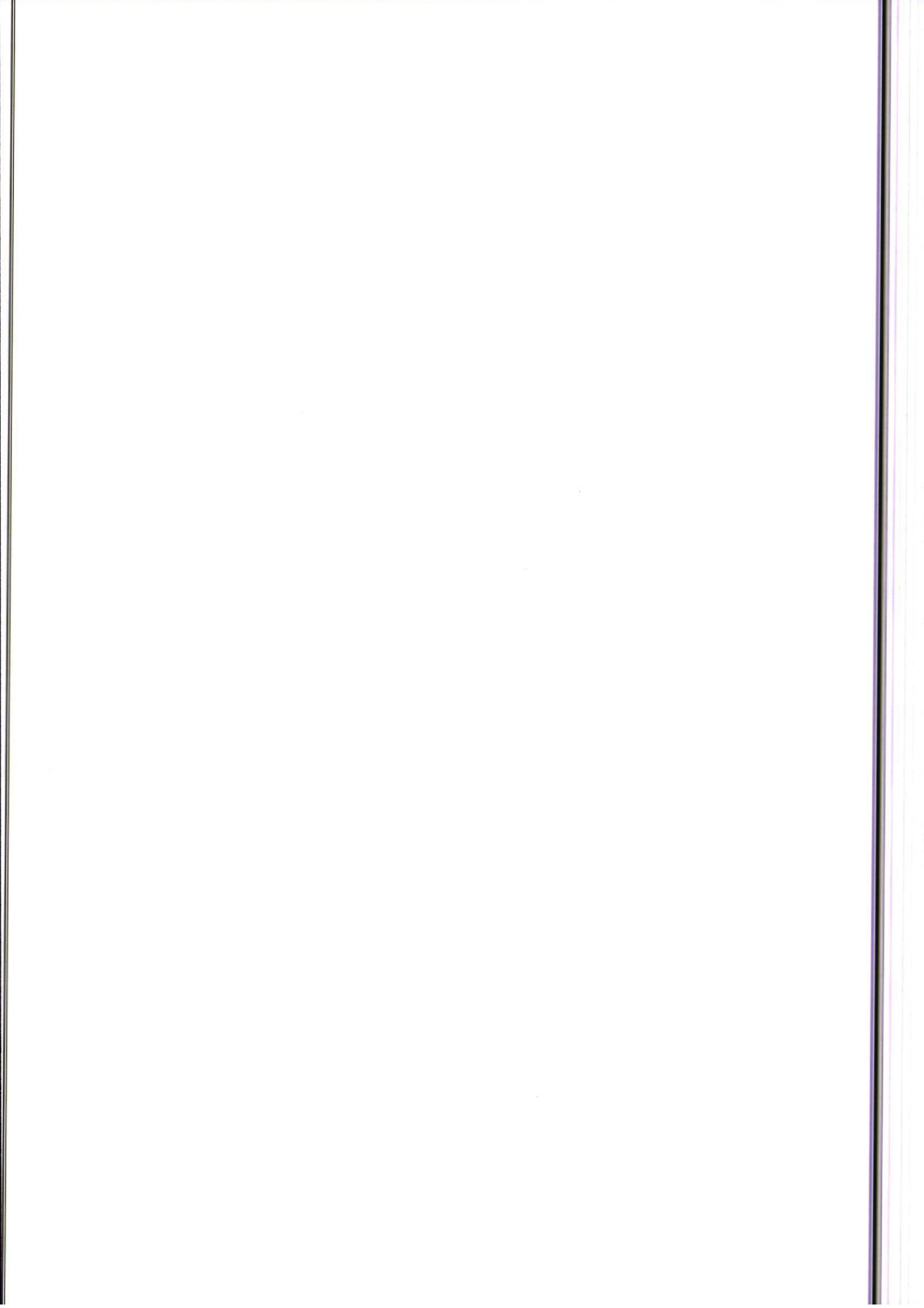
У ужем смислу, овај ризик најчешће значи солвентност и ликвидност.

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.

В.д. директора

Гордана Камидџорач Лукач

Gordana
Kamidžorac Lukač
200031248

Digitally signed by
Gordana
Kamidžorac Lukač
200031248
Date: 2023.03.01
11:55:41 CET

