

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА
БЕОГРАД, Кнеза Милоша бр.20

Датум: 22 -10- 2024
Број: 2124

**Финансијски план
Националне корпорације за осигурање
стамбених кредита за 2025. годину**

Београд, октобар 2024. године

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.

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.

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

Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословне банке дефинисано је да пословна банка уплаћује укупан износ премије осигурања на рачун Корпорације. Уколико корисник кредита не измирује доспеле ануитете, дефинисане уговором о кредиту потписаним између банке и дужника, Корпорација измирује заостале ануитете увећане за законску затезну камату и надаље наставља да отплаћује ануитете како је то предвиђено ануитетним планом, све док пословна банка не прода имовину која је била средство обезбеђења.

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

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

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

Основе за припремање и презентацију финансијског плана и финансијских извештаја

Финансијски план за 2025. годину састављен је у складу са следећим прописима: Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита ("Сл. Гласник РС" бр. 55/04), Законом о рачуноводству ("Сл. гласник РС" број 73/2019 и 44/2021), Одлуком о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за друштва за осигурање ("Сл.гласник РС" бр. 93/2020 и 115/2023) и подзаконским актима донетим на основу поменутих закона, као и општим актима Корпорације.

У припремању и изради финансијског плана за 2025. годину Корпорација је применила Рачуноводствене политике дефинисане у оквиру Међународних рачуноводствених стандарда односно, Међународних стандарда финансијског извештавања, а све у складу са Законом о рачуноводству.

Процена остварења 2024.године извршена је на основу података са којима је Корпорација располагала на дан 30.9.2024.године, а користећи најбоље могуће пројекције за преостала три месеца 2024.године.

Приликом израде финансијског плана за 2025.годину коришћене су следеће претпоставке: да ће 1 ЕУР вредети 117,20 РСД, а 1 ЦХФ вредети 125,00 РСД.

Циљеви

Кључни циљеви осигурања стамбених кредита у 2025. години су:

1. омогућавање континуиране доступности дугорочних стамбених кредита које банке одобравају грађанима;
2. континуитет пласмана банака у стамбене кредите;
3. смањење ризика банака које осигуравају стамбене кредите код Корпорације;
4. одржање стабилности тржишта некретнина кроз очување тражње;
5. одржавање и подстицање конкурентности између банака које одобравају стамбене кредите;
6. одржавање стабилности и сигурности банкарског сектора кроз дисперзију ризика који банке не могу да остваре појединачно;
7. динамичнији и складнији регионални развој;
8. очување животног стандарда;
9. реализација дугорочног стамбеног кредитирања у циљу подршке Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности РС ;
10. позитиван утицај на индустрију грађевинарства и везане индустрије кроз омогућавање повољнијих услова за куповину, адаптацију и изградњу некретнина

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

Реализација Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности РС је дефинисана као општи интерес за јачање Система националне безбедности РС Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. Национална корпорација ће у циљу подршке пројекту осигуравати стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са наведеним пројектом без трошкова обраде захтева за осигурање и уз премијску стопу са дефинисаним дисконтом.

План осигурања стамбених кредита

Овим планом, на основу пројекције, предвиђа се осигурање стамбених кредита у укупном износу од око 16 милиона ЕУР, односно око 1,875 милијарди динара до краја 2025. године што представља око 265 стамбених кредита просечне вредности око 60.400 евра.

У табели је приказана пројекција осигуране суме до 31. децембра 2025. године.

месец	2025. година (* - пројекција осигуране суме)											
	Јан.*	Феб.*	Март.*	Апр.*	Мај.*	Јун.*	Јул.*	Авг.*	Сеп.*	Окт.*	Нов.*	Дец.*
Месечна сума у мил.ЕУР- укупно	1,3	1	1,1	1,6	1,5	1,4	1,7	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4
Износ осигураних кредита у мил. ЕУР по месецима	3.206	3.198	3.189	3.182	3.174	3.166	3.158	3.150	3.142	3.134	3.126	3.118
Раст у %	-0,25%	-0,26%	-0,26%	-0,24%	-0,25%	-0,25%	-0,24%	-0,26%	-0,26%	-0,26%	-0,26%	-0,25%

Сходно закљученим уговорима са банкама Корпорација покрива 75% оствареног нето губитка, на основу чега се одређује и максимални потенцијал за осигурање.

Члан 9. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, предвиђа да укупан номинални износ обавеза Корпорације које произилазе из обављања делатности Корпорације може бити највише до шеснаест пута већи од износа капитала Корпорације.

Очекивани износ осигураних кредита у НКОСК-у на крају 2025.године је 3.118 милиона ЕУР. Имајући у виду да се ради о врсти осигурања код које се висина покрића мења током трајања осигурања, тј умањује услед отплате кредита, као номинални износ обавеза је прихваћен преостали износ дуга по свим осигураним кредитима који је мањи за око 1,3 милијарди евра у односу на укупан износ осигураних кредита.

На основу свега наведеног, и са планираним новоосигураним кредитима у износу од око 16 милиона ЕУР у 2025.години, мултипликатор ће се задржати на нивоу до 16, односно номинални износ обавеза ће бити највише 16 пута већи од износа капитала НКОСК-а.

ПРИХОДИ И РАСХОДИ

Пословни приходи и расходи

Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу обрачунате (наплаћене) 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 увећане у ситуацији смањења резерви 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.

Приходи од премије осигурања и обраде захтева за осигурање стамбених кредита планирани су на основу планираног броја и суме осигураних кредита за 2025. годину.

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Премија осигурања стамбених кредита	56.655	78.800	56.256	72	72
Повећање резерви за преносну премију	-	-	-	-	-
Смањење резерви за преносну премију	464.934	459.649	443.730	101	97
Приходи од премије осигурања	521.589	538.449	499.986	97	93
Приходи од послова непосредно повезаних са осигурањем (накнада за обраду захтева)	2.639	3.000	2.461	88	82
Укупно пословни приходи:	524.228	541.449	502.447	97	93

Процењује се да ће укупни пословни приходи у 2024. години бити нижи за 3% у односу на план. Премија осигурања стамбених кредита у 2024. години је нижа у односу на план за 2024. годину услед тога што је процена остварења новоосигуране суме у 2024. године мања за 20%. 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, поскупљење кредитног задуживања услед претходног раста Еурибора и Белибора, 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, утицали су на смањење новоосигуране суме у 2024. години.

У 2025. години се очекује исти износ новоосигураних кредита у односу на суму кредита који ће бити осигурани у 2024. години, а имајући у виду непромењене околности које утичу на тражњу за стамбеним кредитима, раст цена непокретности, изостанак системских мера (законских и подзаконских прописа) којима би постојећи механизам осигурања стамбених кредита био оснажен, претходни раст Еурибора и Белибора, као и информације о пласманима банака у стамбене кредите.

У складу са тим, процењује се да ће укупни пословни приходи у 2025.години бити нижи за 7% у односу на план 2024.године.

Пословни расходи представљају трошкове резервисања за изравнање ризика, резервисања за штете из осигурања и ликвидираних штета, а који су умањени за приходе од регреса штета из осигурања.

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Резервисања за изравнање ризика	(6.799)	(10.000)	(6.751)	68	68
Ликвидираних штета нежив.осигурања	(71.366)	(62.275)	(72.895)	115	117
Резервисане штете - смањење	-	-	-	-	-
Резервисане штете - повећање	(70.710)	(150.000)	(77.101)	47	51
Приходи по основу регреса неж.осиг.	2.500	2.500	2.500	100	100
Укупно пословни расходи:	(146.375)	(219.775)	(154.247)	67	70

Обрачун свих врста резервисања врши се на основу општих принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда и Правилника о техничким резервама Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

Пројектовани број нових доспелих кредита, ликвидације штета постојећих, као и планирана премија осигурања по новоосигураним кредитима утичу на планиране пословне расходе и приходе за 2025.годину, а резултат су анализе података из извештаја банака и броја кредита у кашњењу, анализе тренда осигурања кредита и информација банака о планираној продукцији стамбених кредита који ће бити осигурани од стране Националне корпорације, као и активности које се предузимају према банкама са којима постоји спорни однос по питању примене уговора.

Приходи и расходи од инвестирања средстава осигурања

У складу са Законом о Националној корпорацији, Корпорација слободна новчана средства пласира у првокласне хартије од вредности, и то државне обвезнице Републике Србије са купоном.

Приходе од инвестирања средстава осигурања чине приходи од камата по основу улагања у ХоВ, позитивне курсне разлике из инвестирања, као и приходи од усклађивања вредности ХоВ које се одмеравају по амортизованој вредности.

Расходе од инвестирања средстава осигурања чине расходи од усклађивања вредности ХоВ које се одмеравају по амортизованој вредности, као и негативне курсне разлике из инвестирања.

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Приходи од камата по основу улагања у дугорочне државне ХоВ	525.283	490.000	550.000	107	117
Приходи од усклађив.вред.ХоВ и поз.курсне разлике из инвестирања	8.967	4.500	6.948	199	154
Расходи од усклађив.вред.ХоВ и негативне курсне разлике из инвест.	(15.721)	(6.000)	(16.000)	262	267
Добитак из инвестиционе активности	518.529	488.500	540.948	106	111

Корпорација има намеру да у 2025.години пласира слободна новчана средства и задржи постојећу структуру и рачност улагања у државне ХоВ, уколико услови на финансијском тржишту то буду дозвољавали, као и обавезе према оснивачу, а узимајући у обзир календар аукција Управе за јавни дуг, Правилник о ближим условима и начину улагања и депоновања слободних новчаних средстава Националне корпорације, као и измиривање обавеза по основу осигурања.

Трошкови спровођења осигурања

Трошкове спровођења осигурања чине трошкови амортизације и резервисања, трошкови материјала, енергетских услуга и нематеријални трошкови, трошкови зарада, накнада зарада и остала лична примања, остали трошкови управе и остали трошкови спровођења осигурања.

Трошкови материјала, енергетских услуга и нематеријални трошкови

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Трошкови материјала	1.486	1.640	1.246	91	76
Трош.осн.сред. мале вредности	1.163	1.360	1.627	86	120
Трошкови непроизводних услуга	23.783	25.689	27.544	93	107
Трошкови горива и енергије	2.800	2.800	3.000	100	107
Трошкови производних услуга	7.846	8.134	9.317	96	115
Трошкови рекламе и пропаганде	96	96	96	100	100
Трошкови репрезентације	300	300	300	100	100
Трошкови премије осигурања	1.508	1.750	1.970	86	113
Трошкови дажбине, таксе, порези	7.600	7.600	8.650	100	114
Трошкови платног промета	370	370	470	100	127
Трошкови ревизије	582	582	582	100	100
Трошкови стручних часописа	501	501	479	100	96
Трошкови стручних семинара	360	360	270	100	75
Нематеријални трошкови	339	497	720	68	145
Укупно:	48.734	51.679	56.271	94	109

Трошкови се планирају у складу са реално очекиваним ценама на тржишту роба и услуга и спроводе се кроз поступке јавних набавки у којима остварена цена може бити нижа од тржишне (планиране), што може довести до значајне разлике у висини планираних у односу на остварене трошкове. Такође, поједини планирани трошкови су увећани услед очекиваног раста цена роба и услуга, као и за преузете обавезе по основу потписаних уговора из претходне године.

Трошкови материјала обухватају трошкове канцеларијског потрошног материјала, трошкове хигијенских средстава и остале материјалне трошкове.

Трошкови основних средстава мале вредности односе се на набавку рачунарске опреме и канцеларијског намештаја чија је вредност у моменту набавке испод просечне бруто зараде у РС.

Трошкови непроизводних услуга се односе на трошкове одржавања програма, трошкове чишћења пословног простора, трошкове безбедности на раду и противпожарне заштите, адвокатске услуге, трошкове изнајмљивања, трошкове обезбеђења простора и остале трош.непроизводних услуга.

Трошкови горива и енергије односе се на трошкове електричне енергије, воде и грејања.

Трошкови производних услуга се односе на трошкове одржавања опреме, сервера и сторица, обезбеђење произвођачке гаранције за поједину опрему и њено интервенто одржавање, као и мониторинг и 24-часовно надгледање опреме и сервиса. Затим, на трошкове брокерских услуга, интернета, трошкове фиксне и мобилне телефоније и сл.

Трошкови премије осигурања се односе на обавезно колективно осигурање запослених од последица несрећног случаја, трошкове осигурања опреме и имовине, као и трошкове колективног добровољног здравственог осигурања запослених.

Трошкови дажбина, судских такси и пореза се односе на судске поступке које Корпорација покреће против корисника кредита, а у вези са исплаћеним штетама по основу полиса осигурања, али и разне врсте других дажбина.

Нематеријални трошкови се односе на нематеријална улагања чија је вредност у моменту набавке испод просечне бруто зараде у РС (сертификати, софтвери), трошкове чланарине Привредној комори и сл. Ови трошкови су виши у плану за 2025. годину из разлога планирања набавке десет офис пакета за рачунаре, који нису постојали у плану за 2024.годину.

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Трошкови бруто зарада	84.906	94.364	98.097	90	104
Трошкови доприноса на терет послодавца	12.906	14.337	14.862	90	104
Трошкови осталих примања	1.954	2.242	2.159	87	96
Укупно:	99.766	110.943	115.118	90	104

Зараде запослених у Корпорацији су планиране у 2025. години у складу са Законом о утврђивању максималне зараде у јавном сектору и Правилником о раду Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

Укупни планирани трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања су увећани у плану за 2025. годину за 4% у односу на план за 2024. годину.

Планирано је увећање основне зараде запослених од 6,67%, уз увећање за минули рад и топли оброк који је везан за просечну бруто зараду у РС, а узимајући у обзир и одлазак запослених из фирме у току 2024. године, укупно увећање планиране масе бруто зарада износи 4% у односу на планирану масу бруто зарада за 2024. годину.

Трошкове осталих примања чине:

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Трошкови накнада за превоз запослених	944	1.232	1.089	77	88
Трошкови дневница и службеног пута	120	120	150	100	125
Трошкови осталих давања запосленима	890	890	920	100	103
Укупно:	1.954	2.242	2.159	87	96

Трошкови накнада за превоз запослених су планирани у складу са очекиваним кретањем цена јавног превоза.

Трошкови осталих давања запосленима односе се на помоћ у случају смрти запосленог или члана уже породице, рођење детета запосленог и новогодишње пакетиће за децу запослених.

Остали трошкови управе

Остале трошкове управе чине трошкови накнада за УО и НО, трошкови уговора о допунском раду, као и трошкови накнада омладинским задругама.

У хиљадама РСД	Процена остварења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс I	Индекс II
	1	2	3	(1/2)*100	(3/2)*100
Трошкови накнада омладинским задругама	1.330	2.200	1.900	60	86
Трошкови уг.о допунском раду	1.452	1.621	2.042	90	126
Трошкови накнада за Управни и Надзорни одбор	7.190	7.190	7.190	100	100
Укупно:	9.972	11.011	11.132	91	101

Управни и Надзорни одбор Националне корпорације поставља Влада РС. Накнада за Управни одбор и Надзорни одбор утврђена је Одлуком Управног одбора а у складу са закључком Владе 05 број 400-8141/2009 и планирана је у 2024.години за 5 чланова УО и 5 чланова НО, колико је предвиђено Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

Имајући у виду да Национална корпорација нема стално запослена лица на радним местима овлашћени актуар и интерни ревизор, планирано је њихово ангажовање по основу уговора о допунском раду (у финансијском плану за 2024. годину средства за позицију интерног ревизора су била предвиђена за 8 месеци, а искоришћена су за само 6 месеци).

Финансијски приходи и расходи, осим фин. прихода по основу инвест. активности

Финансијски приходи и расходи се односе на курсне разлике које настају као последица усклађивања вредности имовине, односно промене вредности имовине изказане у валутама ЕУР и ЦХФ.

Приходи и расходи од усклађивања вредности имовине

Расходи од усклађивања вредности имовине настају као последица обезвређења имовине услед процене ненаплативости потраживања од дужника у складу са МСФИ 9, а након извршеног пописа имовине и обавеза.

Приходи од усклађивања вредности имовине настају у случајевима наплате претходно обезвређених потраживања.

Улагања у опрему, нематеријална улагања и туђа основна средства

Током октобра 2024.године је спроведена набавка новог софтверског решења портала Националне корпорације у вредности од 16.776 хиљада РСД (конто 013 - нематеријално улагање). Имајући у

виду динамику пружања услуга у изради софтвера и крајње рокове предвиђене за реализацију уговора, планирано је преузимање обавеза по овом основу у план за 2025. годину.

За спровођење финансијског плана Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2025.годину неће бити потребна ни коришћена средства из буџета Републике Србије.

В.д. директора
БЕОГРАД
Гордана Камиџорац Лукач



БИЛАНС УСПЕХА

У хиљадама РСД	Процена оствађења 2024.	План 2024.	План 2025.	Индекс (1/2)*100	Индекс (3/2)*100
	1	2	3		
Пословни (функционални) приходи	524.228	541.449	502.447	97	93
Обрачуната премије осигурања	56.655	78.800	56.256	72	71
Смањење резерви за преносне премије	464.934	459.649	443.730	101	97
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	2.639	3.000	2.461	88	82
Пословни (функционални) расходи	(146.375)	(219.775)	(154.247)	67	70
Резервисања за изравнање ризика	(6.799)	(10.000)	(6.751)	68	68
Ликвидиране штете нежив.осиг.	(71.366)	(62.275)	(72.895)	115	117
Резервисане штете - повећање	(70.710)	(150.000)	(77.101)	47	51
Приходи по основу регреса нежив.осигурања	2.500	2.500	2.500	100	100
Бруто пословни резултат- добит	377.853	321.674	348.200	117	108
Приходи од инвестирања средстава осигурања	534.250	494.500	556.948	108	113
Расходи од инвестирања средстава осигурања	(15.721)	(6.000)	(16.000)	262	267
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности	518.529	488.500	540.948	106	111
Трошкови спровођења осигурања	(168.413)	(184.587)	(192.967)	91	105
Трошкови амортизације и резервисања	(9.941)	(10.954)	(10.446)	91	95
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	(48.734)	(51.679)	(56.271)	94	109
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	(99.766)	(110.943)	(115.118)	90	104
Остали трошкови управе	(9.972)	(11.011)	(11.132)	91	101
Пословна добит/(губитак)-нето пословни резултат	727.969	625.587	696.181	116	111
Финансијски приходи, осим фин.прихода по осн.инвест.ак.	1.523	-	-	-	-
Финансијски расходи, осим фин.прихода по осн.инвест.ак.	(17.805)	-	-	-	-
Приходи од усклађив.вред.имовине	3.059	-	-	-	-
Расходи од усклађив. вред.имов.	-	-	-	-	-
Остали расходи	(112)	-	-	-	-
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	714.634	625.587	696.181	114	111
Порез на добитак	(30.000)	(50.000)	(30.000)	60	60
Одложени порески приход периода	-	-	-	-	-
Нето добитак	684.634	575.587	666.181	119	116