

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА  
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА,  
БЕОГРАД**

**Финансијски извештаји  
31. децембар 2011. године и  
Извештај независног ревизора**

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ  
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД

**САДРЖАЈ**

	<b>Страна</b>
Извештај независног ревизора	1
Финансијски извештаји:	
Биланс успеха	2
Биланс стања	3
Извештај о променама на капиталу/фондовима	4
Извештај о токовима готовине	5
Напомене уз финансијске извештаје	6 - 28

## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

### Управном одбору Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд

Обавили смо ревизију приложених финансијских извештаја (страна 2 до 28) Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд, који обухватају биланс стања на дан 31. децембра 2011. године и одговарајући биланс успеха, извештај о променама на капиталу и извештај о токовима готовине за годину која се завршава на тај дан, као и преглед значајних рачуноводствених политика и напомене уз финансијске извештаје.

#### *Одговорност руководства за финансијске извештаје*

Руководство је одговорно за састављање ових финансијских извештаја у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије, као и за интерне контроле које сматра неопходним за састављање финансијских извештаја који не садрже погрешне информације од материјалног значаја, настале услед криминалне радње или грешке.

#### *Одговорност ревизора*

Наша одговорност је да изразимо мишљење о приложеним финансијским извештајима на основу обављене ревизије. Ревизију смо обавили у складу са Међународним стандардима ревизије и Законом о ревизији и рачуноводству Републике Србије. Ови стандарди налажу усаглашеност са етичким принципима и да ревизију планирамо и обавимо на начин који омогућава да се, у разумној мери, уверимо да финансијски извештаји не садрже погрешне информације од материјалног значаја.

Ревизија укључује спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о износима и информацијама обелодањеним у финансијским извештајима. Одабрани поступци су засновани на просуђивању ревизора, укључујући процену ризика материјално значајних грешака садржаних у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке. Приликом процене ових ризика, ревизор разматра интерне контроле које су релевантне за састављање финансијских извештаја у циљу осмишљавања најбољих могућих ревизорских процедура, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерних контрола правног лица. Ревизија, такође, укључује оцену примењених рачуноводствених политика и вредновање значајнијих процена које је извршило руководство, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и одговарајући и да обезбеђују солидну основу за изражавање нашег мишљења.

#### *Мишљење*

По нашем мишљењу, финансијски извештаји Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд, за годину која се завршава на дан 31. децембра 2011. године, су састављени, по свим материјално значајним питањима, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Београд, 21. март 2012. године



*Гордана Радич Ђорђевић*  
Овлашћени ревизор

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ  
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

**БИЛАНС УСПЕХА**

У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2011. године  
(У хиљадама динара)

	<u>Напомена</u>	<u>2011.</u>	<u>2010.</u>
<b>ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ</b>			
Приходи од премије осигурања		313,801	258,980
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања		29,949	34,921
Остали пословни приходи		224	30
	5	<u>343,974</u>	<u>293,931</u>
<b>ПОСЛОВНИ РАСХОДИ</b>			
Резервисане штете неживотног осигурања	6	(255,819)	(174,061)
<b>ДОБИТ – БРУТО ПОСЛОВНИ РЕЗУЛТАТ</b>			
		88,155	119,870
<i>Трошкови спровођења осигурања</i>			
Амортизација		(12,202)	(11,605)
Трошкови материјала, енергије, услуга и нематеријални трошкови	7	(23,075)	(22,316)
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови	8	(65,028)	(45,205)
Остали трошкови управе	9	(6,535)	(5,552)
Остали трошкови спровођења осигурања		(2,093)	-
		<u>(108,933)</u>	<u>(84,678)</u>
<b>ПОСЛОВНИ (ГУБИТАК)/ДОБИТ - - НЕТО ПОСЛОВНИ РЕЗУЛТАТ</b>			
		(20,778)	35,192
Финансијски приходи	10	1,113,904	1,036,200
Финансијски расходи		(61,498)	-
Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи		-	148
<b>ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА</b>			
		1,031,628	1,071,540
Порез на добитак	11	(103,369)	(106,045)
Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и смањења одложених пореских обавеза	11	539	227
<b>НЕТО ДОБИТАК</b>			
		<u>928,798</u>	<u>965,722</u>

Напомене на наредним странама  
чине саставни део ових финансијских извештаја.

Ови финансијски извештаји су одобрени од стране одговорних лица Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд и предати Агенцији за привредне регистре Републике Србије дана 22. фебруара 2011. године.

Потписано у име Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд:

Директор  
Весна Ћирић

Директор Сектора за финансијско  
рачуноводствене послове  
Милка Вуковић

**БИЛАНС СТАЊА**  
На дан 31. децембра 2011. године  
(У хиљадама динара)

	Напомена	2011.	2010.
<b>АКТИВА</b>			
<b>Стална имовина</b>			
Нематеријална улагања	12	9,555	9,042
Опрема	12	18,051	22,328
Дугорочни финансијски пласмани	13	2,572,520	3,071,635
		<u>2,600,126</u>	<u>3,103,005</u>
<b>Обртна имовина</b>			
Потраживања	14	256,208	103,837
Потрживања за више плаћен порез на добитак		4,013	-
Краткорочни финансијски пласмани	15	6,883,984	6,808,823
Готовински еквиваленти и готовина	16	1,758,162	641,891
		<u>8,902,367</u>	<u>7,554,551</u>
Одложена пореска средства	11	<u>706</u>	<u>166</u>
<b>Укупна актива</b>		<u><u>11,503,199</u></u>	<u><u>10,657,722</u></u>
<b>ПАСИВА</b>			
<b>Капитал и резерве</b>			
Државни капитал	17	5,430,397	4,947,536
Нереализовани добици по основу ХОВ расположивих за продају	13	29,913	122,357
Нераспоређена добит текуће године		<u>928,798</u>	<u>965,722</u>
		<u>6,389,108</u>	<u>6,035,615</u>
<b>Резервисања и обавезе</b>			
Друга дугорочна резервисања		5,339	3,245
Краткорочне финансијске обавезе	18	108,295	406,402
Обавезе за премију, зараде и друге обавезе		683	850
Обавезе за порез из резултата		-	4,824
Преносна премија	19	4,471,269	3,919,472
Резервисане штете	20	525,182	273,719
Одложене пореске обавезе	11	3,323	13,595
		<u>5,114,091</u>	<u>4,622,107</u>
<b>Укупна пасива</b>		<u><u>11,503,199</u></u>	<u><u>10,657,722</u></u>

Напомене на наредним странама  
чине саставни део ових финансијских извештаја.

**ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ**  
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2011. године  
(У хиљадама динара)

	Основни капитал	Нераспоређена добит	Ревалоризационе резерве - ХоВ расположиве за продају	Укупно
Стање 1. јануара 2010. године	3,843,271	909,265	96,228	4,848,764
Повећање капитала из нераспоређене добити	909,265	(909,265)	-	-
Нереализовани добици/(губици) по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	26,129	26,129
Повећање капитала	195,000	-	-	195,000
Нето добитак периода	-	965,722	-	965,722
Стање на дан 31. децембра 2010. године	<u>4,947,536</u>	<u>965,722</u>	<u>122,357</u>	<u>6,035,615</u>
Расподела добити из 2010. године	482,861	(482,861)	-	-
Уплата у Буџет Републике 50% добити	-	(482,861)	-	(482,861)
Нереализовани добици/(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	<u>5,430,397</u>	<u>928,798</u>	<u>29,913</u>	<u>6,389,108</u>

Напомене на наредним странама  
чине саставни део ових финансијских извештаја

**ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ**  
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2011. године  
(У хиљадама динара)

	<u>2011.</u>	<u>2010.</u>
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>		
<b>Приливи готовине из пословних активности</b>	<u>920,732</u>	<u>1,024,043</u>
Прилив од премија осигурања	867,756	978,673
Остали приливи из редовног пословања	52,976	45,370
<b>Одливи готовине из пословних активности</b>	<u>(378,607)</u>	<u>(308,013)</u>
Накнада штета и уговорених износа из осигурања	(168,950)	(91,410)
Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	(71,562)	(50,757)
Остали трошкови спровођења осигурања	(22,139)	(18,027)
Порез на добитак	(112,206)	(143,584)
Плаћања по основу осталих јавни прихода	(1,724)	(4,235)
Остали одливи готовине из редовног пословања	(2,026)	-
<b>Нето прилив готовине из пословних активности</b>	<u>542,125</u>	<u>716,030</u>
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>		
<b>Приливи готовине из активности инвестирања</b>	<u>6,099,842</u>	<u>3,843,048</u>
Остали финансијски пласмани-депоновање и улагања	5,796,124	3,703,910
Примљене камате из активности инвестирања	303,718	139,138
<b>Одлив готовине из активности инвестирања</b>	<u>(4,782,883)</u>	<u>(4,734,630)</u>
Куповина нематеријалних улагања и опреме	(8,450)	(9,847)
Остали финансијски пласмани – депоновање и улагање	(4,774,433)	(4,724,783)
<b>Нето прилив/(одлив) готовине из активности инвестирања</b>	<u>1,316,959</u>	<u>(891,582)</u>
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>		
<b>Прилив готовине из активности финансирања</b>	<u>1,617,649</u>	<u>3,035,000</u>
Увећања основног капитала	-	195,000
Остале краткорочне обавезе	1,617,649	2,840,000
<b>Одливи готовине из активности финансирања</b>	<u>(2,398,617)</u>	<u>(2,753,845)</u>
Краткорочне обавезе	(2,398,617)	(2,753,845)
<b>Нето (одлив)/прилив готовине из активности финансирања</b>	<u>(780,968)</u>	<u>281,155</u>
Свега приливи готовине	8,638,223	7,902,091
Свега одливи готовине	(7,560,107)	(7,796,488)
<b>НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ</b>	1,078,116	105,603
<b>ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ГОДИНЕ</b>	641,891	530,688
<b>ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ</b>	<u>38,155</u>	<u>5,600</u>
<b>ГОТОВИНА НА КРАЈУ ПЕРИОДА</b>	<u><u>1,758,162</u></u>	<u><u>641,891</u></u>

Напомене на наредним странама  
чине саставни део ових финансијских извештаја

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
**31. децембар 2010. године**

**1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ КОРПОРАЦИЈЕ**

**1.1. 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 и друге финансијске организације, а 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 корпорација за осигурање стамбених кредита је у Улици Кнеза Милоша 20, у Београду.

**1.2. Делатност корпорације**

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, који су обезбеђени 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. децембра 2011. године. Корпорација има 38 запослених (31. децембра 2010. године 28 запослених).

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

На дан 31. децембра 2011. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банке (31. децембра 2010. године са 23 пословне банке) и до 31. децембра 2011. године осигурала је 64,858 стамбених кредита у укупном износу 2,396,505,928.22 EUR ( до 31. децембра 2010 године 57,103 осигураних стамбених кредита у укупном износу 2,099,670,702.27 EUR).

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.

Корпорација осигурава и кредите из Програма дугорочног стамбеног кредитирања Владе Републике Србије и по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање камате за стамбене кредите и дугорочно стамбено кредитирање у 2010. години.



**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
**31. децембар 2011. године**

**2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД**

**2.1. Основе за састављање и презентацију финансијских извештаја**

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 2002. године.

Измене МРС, као и нови МСФИ и одговарајућа тумачења, издати од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде („Одбор”) и Комитета за тумачење међународног финансијског извештавања („Комитет”), у периоду од 31. децембра 2002. године до 1. јануара 2009. године, званично су усвојени Решењем Министра финансија Републике Србије („Министарство”) и објављени у „Службеном гласнику РС” бр. 77 на дан 25. октобра 2010. године.

Међутим, до датума састављања приложених финансијских извештаја, нису биле преведене све измене МРС/МСФИ и IFRIC тумачења која су била на снази за годишње периоде који почињу 1. јануара 2009. године. При том, приложени финансијски извештаји су приказани у формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја друштва за осигурање („Службени гласник РС” бр.15/07 и 3/09), који преузима законом дефинисан потпун скуп финансијских извештаја који одступа од оног дефинисаног у МРС 1 „Приказивање финансијских извештаја”, а уз то у појединим деловима одступа и од начина приказивања одређених билансних позиција предвиђених наведеним стандардом. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени, као и објављени стандарди и тумачења који још увек нису у примени, обелодањени су у напоменама 2.2 и 2.3.

Сходно наведеном, а имајући у виду потенцијално материјалне ефекте које одступања рачуноводствених прописа Републике Србије од МСФИ и МРС могу имати на реалност и објективност финансијских извештаја Привредног друштва, приложени финансијски извештаји се не могу сматрати финансијским извештајима састављеним у сагласности са МСФИ и МРС.

Финансијски извештаји су састављени у складу са начелом историјског трошка, осим ако је другачије наведено у рачуноводственим политикама које су дате у даљем тексту.

Корпорација је у састављању ових финансијских извештаја примењивало рачуноводствене политике образложене у напомени 3.

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

**2.2. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени**

На дан објављивања ових финансијских извештаја, доле наведени стандарди и измене стандарда су били издати од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде, а следећа тумачења била су објављена од стране Комитета за тумачење међународног финансијског извештавања, али нису званично усвојена у Републици Србији за годишње периоде који почињу на дан 1. јануара 2010. године:

- Измене МСФИ 7 „Финансијски инструменти: Обелодањивања” – Измене којима се побољшавају обелодањивања фер вредност и ризика ликвидности (ревидиран марта 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2009. године),
- Измене МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања” – Додатни изузеци за лица која први пут примењују МСФИ Измене које се односе на средства у индустрији нафте и гаса и утврђивање да ли уговори садрже лизинг (ревидиран јула 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године),

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
**31. децембар 2011. године**

**2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)**

**2.2. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени (наставак)**

- Измене различитих стандарда и тумачења резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ објављеног 16. априла 2009. године (МСФИ 5, МСФИ 8, МРС 1, МРС 7, МРС 17, МРС 36, МРС 39, IFRIC 16 првенствено са намером отклањања неусаглашености и појашњења формулација у тексту (измене стандарда ступају на снагу за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године, а измена IFRIC на дан или након 1. јула 2009. године),
- Измене МРС 38 „Нематеријална имовина” (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године),
- Измене МСФИ 2 „Плаћања акцијама”: Измене као резултат Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ (ревидиран априла 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године) и измена која се односи на трансакције плаћања акцијама групе засноване на готовини (ревидиран јуна 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године);
- Измене IFRIC 9 „Поновна процена уграђених деривата” ступа на снагу за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године и МРС 39 “Финансијски инструменти: Признавање и одмеравање” – Уграђени деривати (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 30. јуна 2009. године),
- IFRIC 18 „Пренос средстава са купаца” (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године).

**2.3. Објављени стандарди и тумачења која још увек ниси ступила на снагу**

На дан издавања ових финансијских извештаја следећи стандарди, њихове допуне и тумачења били су објављени, али нису још увек ступили на снагу:

- „Свеобухватни оквир за финансијско извештавање 2010. године” што представља измену „Оквира за припремање и приказивање финансијских извештаја” (на снази од датума објављивања, односно од септембра 2010. године),
- МСФИ 9 “Финансијски инструменти” (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године),
- Допуне МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања” – Ограничено изузеће од упоредних обелодањивања прописаних у оквиру МСФИ 7 код лица која први пут примењују МСФИ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2010. године),
- Допуне МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања” – Велика хиперинфлација и уклањање фиксних датума за лица која први пут примењују МСФИ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2011. године),
- Допуне МСФИ 7 „Финансијски инструменти: Обелодањивања” - Пренос финансијских средстава (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2011. године),
- Допуне МРС 12 „Порези на добитак” – Одложени порез: повраћај средстава која се налазе у основи (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2012. године),
- Допуне МРС 24 „Обелодањивања о повезаним лицима” – Поједностављени захтеви за обелодањивањем код лица под (значајном) контролом или утицајем владе и појашњење дефиниције повезаног лица (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године),

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
31. децембар 2011. године

**2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)**

**2.3. Објављени стандарди и тумачења која још увек ниси ступила на снагу (наставак)**

- Допуне МРС 32 „Финансијски инструменти: Презентација” – Рачуноводствено обухватање пречег права на нове акције (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. фебруара 2010. године),
- Допуне различитих стандарда и тумачења „Побољшања МСФИ (2010)“ резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ објављеног 6. маја 2010. године (МСФИ 1, МСФИ 3, МСФИ 7, МРС 1, МРС 27, МРС 34, IFRIC 13) првенствено са намером отклањања неслагања и појашњења формулација у тексту (већина допуна биће на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године),
- Допуне IFRIC 14 „МРС 19 - Ограничење дефинисаних примања, минимални захтеви за финансирањем и њихова интеракција” Преплаћени минимални захтеви за финансирањем (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године),
- IFRIC 19 „Намиривање финансијских обавеза инструментима капитала” (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2010. године).

**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 динара.

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 („Преносна премија“) у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора.

Висина премије утврђена је Уговором између Корпорације и пословне банке и дефинисана је узимајући у обзир рачуно кредитног и вредности некретности односно некретности под хипотеком (LTV- loan to value) и може бити:

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

Висина премије се на горе поменуто увећава за 0.45% уколико је кредит индексан 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.

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
**31. децембар 2011. године**

**3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)**

**3.2. Приходи од премије осигурања (наставак)**

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 динарима.

**3.3. Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања**

Приходи од послова непосредно повезаних 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 EUR 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 и државних записа Републике Србије. За све финансијске инструменте вредноване по амортизационој вредности и каматносно финансијске инструменте расположиве за продају, приходи од камата се исказују по ефективној каматној стопи.

**3.5. Готовина и готовински еквиваленти**

У извештају о новчаним токовима, готовина и готовински еквиваленти се састоје од готовине у благајни, стања на текућем рачуну код Управе за трезор и стања на девизном рачуну 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 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.

Трошкови одржавања основних средстава и нематеријалних улагања исказују се као расход у моменту настанка.

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%.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

**3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)**

**3.7. Дугорочни финансијски пласмани**

Дугорочни финансијски пласмани обухватају обвезнице старе девизне штедње Републике Србије које су класификоване као хартије од вредности расположиве за продају. Хартије од вредности иницијално се признају по набавној вредности, а на дан биланса утврђују се по тржишној вредности. Добитак или губитак који произлази из њихове тржишне вредности 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 губици или добици, 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 укључена је у приходе од камата коришћењем методе ефективне каматне стопе. Губици 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 инструмента обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмента 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.

**3.9. Краткорочни финансијски пласмани**

Краткорочни финансијски пласмани који се држе до доспећа и 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 амортизованом вредности. Приходи од камата на ове инструменте се евидентирају у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе.

У складу са Законом о Националној корпорацији, Корпорација слободна средства пласира у првокласне хартије од вредности, као што су обвезнице старе девизне штедње Републике Србије и државне записе Републике Србије.

**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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

**3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)**

**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 процењена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада 10% и дисконтна стопа од 9% годишње у 2011. 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 економије и регионалног развоја на рачун Националне корпорације за осигурање стамбених кредита код Управе за трезор по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање каматне стопе за стамбене кредите и 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 субвенционисаних камата и стамбених кредита, евидентирање се врши задужењем рачуна обавеза за субвенционисане камате и стамбене кредите, 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

**3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)**

**3.14. Резервисање за штете (наставак)**

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

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

Под трошковима у вези с 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**

Порез на добитак представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добитак предузећа Републике Србије.

Текући порез на добитак представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са Законом о порезу на добитак важећим у Републици Србији. Порез на добитак у висини од 10% се плаћа на пореску основуцу утврђену пореским билансом. Пореска основуца приказана у пореском билансу укључује добитак приказан у званичном билансу успеха и корекције дефинисане пореским прописима Републике Србије.

Порески прописи у Републици Србији не дозвољавају да се порески губици из текућег периода искористе као основа за повраћај пореза плаћеног у одређеном претходном периоду. Међутим, губици из текућег периода могу се користити за умањење пореске основуце будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година почев од 2010. године.

**Одложена пореска средства и одложене пореске обавезе**

Одложена пореска средства и одложене пореске обавезе се обрачунавају за привремене разлике произашле из разлике између пореске основе средстава и обавеза исказаних у билансу стања и њихове књиговодствене вредности. Важеће пореске стопе на дан биланса стања или пореске стопе које су након тог дана ступиле на снагу, користе се за утврђивање разграниченог износа пореза на добитак. Одложене пореске обавезе се признају за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска потраживања се признају за све одбитне привремене разлике и ефекте пореских губитака и пореских кредита, који се могу преносити у наредне фискалне периоде, до степена до којег ће вероватно постојати опорезива добит од које се пренети порески губитак и кредити могу умањити.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

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.

а) 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.

б) Резервисања за накнаде запосленима

Као што је истакнуто у напомени 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.

в) 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. 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.

г) 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.

5. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	У хиљадама динара За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
<b>Приходи од премије осигурања</b>		
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	865,598	978,674
Преносна премија (напомена 19)	(551,797)	(719,694)
Приходи од премије осигурања	313,801	258,980
Једнократна накнада за обраду кредитног захтева	29,949	34,921
Остали пословни приходи	224	30
	343,974	293,931



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

5. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (наставак)

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 EUR по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

6. РЕЗЕРВИСАНЕ ШТЕТЕ НЕЖИВОТНИХ ОСИГУРАЊА

	У хиљадама динара За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
Резервисане пријављене штете	228,603	153,482
Резервисане непријављене штете	22,860	15,349
Исплаћене штете	4,356	5,230
	<u>255,819</u>	<u>174,061</u>

Расходи за пријављене резервисане штете у 2011. години износе 228,603 хиљаде динара и односе се на 271 доспео кредит.

У 2011. години реализовано је пет хипотека, а за четири продате хипотеке Корпорација је платила штету у износу од 4,356 хиљада динара.

7. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ЕНЕРГИЈЕ, УСЛУГА И НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	У хиљадама динара За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
Трошкови материјала	4,210	2,129
Трошкови одржавања програма	5,357	6,235
Трошкови непроизводних услуга	4,094	1,522
Трошкови производних услуга	2,219	2,967
Трошкови рекламе и пропаганде	558	783
Трошкови ревизије	926	1,054
Трошкови горива и енергије	1,076	931
Трошкови репрезентације	396	512
Трошкови стручних семинара, часописа и публикација	635	524
Трошкови платног промета	462	379
Трошкови накнаде заштите шума	333	-
Трошкови премије осигурања	75	88
Трошкови дажбина, такси и пореза	117	74
Трошкови накнада коришћења градског грађевинског земљишта	1,309	4,235
Нематеријална улагања мале вредности	688	583
Остали нематеријални трошкови	620	300
	<u>23,075</u>	<u>22,316</u>

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

7. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ЕНЕРГЕТСКИХ УСЛУГА И НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ (наставак)

Укупни трошкови спровођења осигурања у 2011. години су за 3% већи у односу на 2010. годину. Корпорација је у 2011. години смањила трошкове који не утичу на процес рада, а трошкове материјала је повећала за 135% из разлога што је извршила паковање документације у регистраторе и пресељење дела архиве у адаптирани пословни простор. Трошкови материјала – основана средства мале вредности за које је Корпорација планирала средства у инвестицијама за опрему, приликом набавке појединачна вредност опреме била је мања од просечне зараде у Републици Србији, па у складу са Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама не могу имати третман улагања у опрему, већ имају третман трошкова пословања. Трошкови дажбине и таксе повећани су јер је Корпорација у 2011. години покренула судске спорове против четири корисника кредита за које је платила штету.

Корпорација је на основу закључка Владе РС број 361-9860/2006 од 30. новембра 2006. године, добила на коришћење пословни простор. Према тада важећој Одлуци о накнади за коришћење грађевинског земљишта накнаду за коришћење плаћа власник. Изменама ове одлуке накнаду плаћа корисник пословног простора. Корпорација је поднела пријаву за утврђивање накнаде за коришћење грађевинског земљишта 23. новембра 2010. године. Управа јавних прихода града Београда донела је решење по коме је Корпорација обавезна да плати накнаду за грађевинско земљиште од 01. маја 2007. године. Обавезе по овом решењу Корпорација је платила за период од 1. маја 2007.- 31. децембра 2010. године у износу од 4,235 хиљада динара, а за 2011. годину, ове накнаде је платила по решењу за 2011. годину у износу од 1,309 хиљада динара.

8. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	У хиљадама динара	
	За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
Трошкови бруто зарада	53,635	37,442
Трошкови пореза и доприноса на терет послодавца	9,285	6,496
Остали лични расходи	1,578	1,066
Трошкови учешћа у финансирању инвалида	306	201
Трошкови накнада одржавања трудноће	224	-
Укупно	65,028	45,205

Трошкови зарада, накнада зарада и остала лична примања повећани су у 2011. години због повећања броја запослених и примене Правилника о организацији и систематизацији радних места, на који је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 110-2174/2011 од 1. априла 2011. године.

9. ОСТАЛИ ТРОШКОВИ УПРАВЕ

	У хиљадама динара	
	За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
Трошкови накнаде за уговоре	2,994	2,270
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор	3,541	3,282
	6,535	5,552

Трошкови накнада за уговоре повећани су због додатног ангажовања запослених преко Студентске задруге на пословима архиве.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

10. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	У хиљадама динара	
	За годину која се завршава 31. децембра	
	2011.	2010.
Приходи од камата по основу обвезница старе девизне штедње	147,782	159,781
Приходи од камата на државне записе Републике Србије	917,272	600,897
Позитивне курсне разлике	48,850	275,507
Приходи од укидања дугорочних резервисања	-	148
Остали финансијски приходи	-	15
	<u>1,113,904</u>	<u>1,036,348</u>

11. ПОРЕЗ НА ДОБИТ

а) Компоненте пореза на добит

	У хиљадама динара	
	2011.	2010.
Порез на добит	(103,369)	(106,045)
Добитак по основу креирања одложених пореских средстава	539	227
	<u>(102,830)</u>	<u>(105,818)</u>

б) Усаглашавање износа пореза на добитак у билансу успеха и производа губитка пре опорезивања и прописане пореске стопе

	У хиљадама динара	
	2011.	2010.
Добитак пре опорезивања	1,031,628	1,071,540
Порез на добитак обрачунат по стопи од 10%	(103,163)	(107,154)
Порески ефекти расхода који се не признају у пореском билансу	-	(227)
Порески кредит за улагање у основна средства	316	1,336
Остало	17	227
	<u>(102,830)</u>	<u>(105,818)</u>

в) Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

	У хиљадама динара	
	2011.	2010.
Привремене разлике на:		
Опреми и нематеријалним улагањима	496	166
Обрачунате неисплаћене отпремнине	210	-
Финансијским средствима расположивим за продају	(3,323)	(13,595)

Корпорација је у 2011. години уплатила аконтацију пореза у износу 107,382 хиљаде динара, док је обрачунати порез 103,369 хиљада динара. Потраживања по основу више плаћеног пореза на добитак износе 4,013 хиљаде динара по пореској пријави за 2011. 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 од 496 хиљада динара, као и одложена пореска средства по основу обрачунатих а неисплаћених отпремнина у износу 210 хиљада динара, обрачунат по пореској стопи 10% на дан 31. децембра 2011. године.

Порески кредит по основу улагања у основна средства у 2011. години износи 316 хиљада динара и Корпорација ће ова средства искористити за умањење пореза на добитак за 2011. годину.

Одложене пореске обавезе обрачунате на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају износи 3,323 хиљаде динара.

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**  
**31. децембар 2011. године**

**12. ОПРЕМА, УЛАГАЊЕ У ТУЋА ОСНОВНА СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА**

Улагања у туђа основна средства односе се на улагање у пословни простор који је дат 2007. године Корпорацији на коришћење од стране Владе Републике Србије без накнаде и без прецизираног рока коришћења. У децембру 2010. години Корпорација је потписала уговор о адаптацији простора за архиву и уложила је 1,295 хиљада динара, а у 2011. години извршена је адаптација пословног простора за архиву и плаћено је за ове намене 3,378 хиљада динара. Корпорација је адаптирани пословни простор за архиву у 2011. години ставила у употребу и обрачунала амортизацију у складу са рачуноводственим политикама тј. амортизује наведена улагања у периоду од пет година.

Трошкови амортизације на опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања у 2011. години износе 12,202 хиљаде динара.

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

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2010. године

12. ОПРЕМА, УЛАГАЊЕ У ТУЂА ОСНОВНА СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА (наставак)

	Опрема	Основна средства у припреми	Аванси за основна средства, некретнине и постројења	Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	Укупно
<b>Набавна вредност</b>					
Стање 1. јануара 2010. године	11,020	173	-	30,969	42,162
Преноси	6,684	(8,726)	-	-	(2,042)
Набавке у току године	-	8,726	1,121	-	9,847
Стање 31. децембра 2010. године	17,704	173	1,121	30,969	49,967
Набавке у току године	1,579	-	-	3,379	4,958
Отписана и искњижена основна средства у 2011. години	(1,057)	-	-	-	(1,057)
Преноси	-	(173)	(1,121)	1,294	-
Стање 31. децембра 2011. године	18,226	-	-	35,642	53,868
<b>Исправка вредности</b>					
Стање 1. јануара 2010. године	5,940	-	-	12,927	18,867
Амортизација текуће године	2,578	-	-	6,194	8,772
Стање 31. децембра 2010. године	8,518	-	-	19,121	27,639
Амортизација текуће године	2,808	-	-	6,427	9,235
Отписана и искњижена основна средства у 2011. години	(1,057)	-	-	-	(1,057)
Стање 31. децембра 2011. године	10,269	-	-	25,548	35,817
<b>Садашња вредност:</b>					
Стање 31. децембра 2011. године	7,957	-	-	10,094	18,051
Стање 31. децембра 2010. године	9,186	173	1,121	11,848	22,328

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2010. године

12. ОПРЕМА, УЛАГАЊЕ У ТУЂА ОСНОВНА СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА (наставак)

	Нематеријална улагања	Аванси за нематеријална улагања	Укупно
<b>Набавна вредност</b>			
Стање 1. јануара 2010. године	12,767	-	12,767
Преноси	2,042	-	2,042
Набавке у току године	-	-	-
Стање 31. децембра 2010. године	14,809	-	14,809
Набавке у току године	3,429	-	3,480
Отписана и искњижена основна средства у 2011. години	-	-	-
Остала повећања/( смањења)	-	51	51
Преноси	-	-	-
Стање 31. децембра 2011. године	18,238	51	18,289
<b>Исправка вредности</b>			
Стање 1. јануара 2010. године	2,934	-	2,934
Амортизација текуће године	2,833	-	2,833
Стање 31. децембра 2010. године	5,767	-	5,767
Амортизација текуће године	2,967	-	2,967
Отписана и искњижена основна средства у 2011. години	-	-	-
Стање 31. децембра 2011. године	8,734	-	8,734
<b>Садашња вредност:</b>			
Стање 31. децембра 2011. године	9,504	51	9,555
Стање 31. децембра 2010. године	9,042	-	9,042

13. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Дугорочни финансијски пласмани се односе на обвезнице старе девизне штедње класификоване као хартије од вредности расположиве за продају и вредноване су по тржишној вредности. Тржишна вредност обвезница старе девизне штедње на дан 31. децембра 2010. године износи 2,572,520 хиљада динара.

Нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају на дан 31. децембра 2011. године износи 29,913 хиљаде динара. Корпорација је на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају обрачунала одложене пореске обавезе по стопи од 10% и приказала у билансу стања у износу од 3,323 хиљаде динара.

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Обвезнице старе девизне штедње РС (тржишна вредност)	2,572,520	3,071,635
Обвезнице старе девизне штедње РС (књиговодствена вредност)	2,539,284	2,935,683
Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају	33,236	135,952
Одложена пореска обавеза по основу ХоВ расположивих за продају (напомена 11 в.)	3,323	13,595
	29,913	122,357

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

13. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (наставак)

Промене вредности хартија од вредности расположивих за продају у 2011. години била је како следи:

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
<b>Стање на дан 1. јануара</b>	3,071,635	2,731,563
Усклађивање са тржишном вредношћу призната у капитал	(102,716)	29,032
Усклађивање по основу промене ефективне каматне стопе	147,782	159,781
Реализоване обвезнице у 2011. години	(483,022)	(108,567)
Курсне разлике	(61,159)	259,826
<b>Стање на дан 31. децембар</b>	<b>2,572,520</b>	<b>3,071,635</b>

14. ПОТРАЖИВАЊА

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Потраживања од банака по основу плаћених ануитета	255,385	103,793
Остала потраживања	823	44
	<b>256,208</b>	<b>103,837</b>

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. децембар 2011. године потраживања од пословних банака износе 255,385 хиљада динара, за 271 осигуран стамбени кредит (потраживања су исказана у валути па је извршено курсирање на дан биланса по средњем курсу НБС). Остала потраживања односе се на накнаде за боловање од Завода за здравствено осигурање у износу 348 хиљада динара, као и од Фонда дечије заштите у износу 475 хиљада динара.

15. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Краткорочни финансијски пласмани се односе на Државне записе Републике Србије.

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Државни записи Републике Србије	6,883,984	6,808,823
	<b>6,883,984</b>	<b>6,808,823</b>

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

15. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (наставак)

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.

Дисконтована вредност на дан 31. децембра 2011.	Вредност на дан доспећа	Датум доспећа
1,198,069,200	1,200,000,000	05. јануар 2012.
327,188,070	330,000,000	26. јануар 2012
491,159,000	500,000,000	23. фебруар 2012
486,805,000	500,000,000	22. март 2012
1,158,751,200	1,200,000,000	19. април 2012
383,486,000	400,000,000	26. април 2012
1,151,870,400	1,200,000,000	17. мај 2012
1,145,125,200	1,200,000,000	07. јун 2012
541,530,000	600,000,000	25. октобар 2012
<u>6,883,984,070</u>	<u>7,130,000,000</u>	

16. ГОТОВИНА И ГОТИВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Текући рачун у динарима	1,236,974	641,853
Текући рачун у страниј валути	521,177	-
Благајна	11	38
	<u>1,758,162</u>	<u>641,891</u>

Текући рачун у динарима 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 и Статутом Корпорације и Законом о буџету Републике Србије за 2011., Управни одбор Корпорације на дан 26. јула 2011. године донео је Одлуку да се утврђени добитак у износу од 965,722 хиљаде динара за 2010. годину, распоређује на повећање капитала Корпорације у износу 482,861 хиљада динара што је 50% од укупне добити, док је других 50% у износу од 482,861 хиљаду динара уплаћен у буџет Републике Србије у 2011. години.

Агенција за привредне регистре дана 26. јула 2011. године донела је Решење о извршеном повећању капитала по основу расподеле 50% добитка за 2010. годину у износу од 482,861,350 динара.

У складу са релевантном Законском регулативом, Влада Републике Србије на седници одржаној 18. августа 2011. године донела је Решење о давању сагласности на Одлуку о расподели добитка Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2010. годину.

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.



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

17. **КАПИТАЛ (наставак)**

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 30. децембра 2010. године сагласност Владе бр. 401-10008/2010 за повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до тридесет пет пута већи од износа капитала Корпорације, за период до 31. децембра 2011. године.

На дан 31. децембра 2011. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 29.43 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

	У хиљадама EUR	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Вредност осигураних кредита	2,396,506	2,099,671
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1,797,380	1,574,753
Основни капитал	61,057	57,210
Однос потенцијалних обавеза и основног капитала	29.43	27.53

18. **КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ**

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Средства буџета Републике Србије за субвенционисане камате за стамбене кредите	108,295	406,402
	108,295	406,402

Средства која су пренета на рачун Корпорације у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2011. години, а која су одобрена по основу захтева корисника кредита у 2011. износе 1,600,000 хиљада динара. Средства по одобреним захтевима корисника кредита из 2011. године у висини 108,295 хиљада динара нису исплаћена до краја 2011. 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 2011., године а у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2011. години.

19. **ПРЕНОСНА ПРЕМИЈА**

	У хиљадама динара	
	2011.	2010.
Стање на дан 1. јануара	3,919,472	3,199,778
Промена/повећање у току године (напомена 5)	551,797	719,694
Стање на дан 31. децембра	4,471,269	3,919,472

20. **РЕЗЕРВИСАЊА ЗА ШТЕТЕ**

	У хиљадама динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
Резерве за настале пријављене штете	477,438	248,835
Резерве за настале непријављене штете	47,744	24,884
<b>Укупно резервисање за штете</b>	<b>525,182</b>	<b>273,719</b>

Резервисања за штете на дан 31. децембра 2011. године износе 525,182 хиљаде динара, и повећане су у односу на 1. јануар 2011. године за 251,463 хиљаде динара, а обрачунате су за 271 осигурани доспели кредита (31. децембра 2010. године штете су обрачунате за 119 доспелих кредита).

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

20. РЕЗЕРВИСАЊА ЗА ШТЕТЕ (наставак)

Промена на резервисањима за штете у току 2011. године:

	У хиљадама динара	
	2011.	2010.
Стање на дан 1. јануара	273,719	104,888
Повећање резервисања за настале пријављене штете	228,603	153,482
Повећање резервисања за настале непријављене штете	22,860	15,349
Стање на дан 31. децембра	525,182	273,719

21. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 64,858 стамбених кредита, укупне вредности 2,396,505,928.22 EUR.

На дан 31. децембра 2011. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се један судски спор у вредности од 8,500 хиљада динара. Обзиром на то да нису материјално значајна средства предмет овог спора Корпорација није резервисала средства за покриће расхода у финансијским извештајима за 2011. годину. Корпорација нема судских спорова против трећих лица.

22. ОДНОСИ СА ПОВЕЗАНИМ СТРАНАМА - РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита пласирање слободних средстава Корпорација је ограничено на хартије од вредности чији је издавалац Република Србија која је уједно и оснивач Корпорације. На овај начин Корпорација улази у пословне односе са својим оснивачем који имају 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 динара	
	31. децембар 2011.	31. децембар 2010.
<b>БИЛАНС СТАЊА</b>		
<b>Потраживања</b>		
Обвезнице Републике Србије	2,572,520	3,071,635
Државни записи Републике Србије	6,883,984	6,808,823
<b>Укупно</b>	<u>9,456,504</u>	<u>9,880,458</u>
<b>Потраживања - нето</b>	<u>9,456,504</u>	<u>9,880,458</u>
<b>БИЛАНС УСПЕХА</b>		
Приходи од камата на обвезнице и државне записе	1,065,054	760,678
Трошкови накнада - Управни и Надзорни одбор	(3,541)	(3,282)
<b>Нето приходи</b>	<u>1,061,513</u>	<u>757,396</u>

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

**23. 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, повећањем референтних каматних стопа до трећег квартала 2008. године, па 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 постоји знаци опоравка тржишта али није могуће адекватно и поуздано проценити ефекте дужине отежане ликвидности финансијских тржишта и повећања нестабилности валута и тржишта и капитала на финансијски положај Корпорације. Руководство 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. децембра 2011. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је минималан, с обзиром на то да Корпорација врши плаћање по полиси осигурања за 271 кредита проглашених доспелим у целости, наспрам осигураног портфолија од 64,858 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација у сарадњи са банкама развија нове моделе реструктурирања кредита, како би се клијентима олакшала отплата и на тај начин превентивно утицало на могућност даље отплате, али и прилагођава своје процедуре могућностима враћања клијената у редовну отплату.

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. Наиме, Корпорација је имплементирала решења за пријем и обраду података о портфолију 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 портфолија Корпорације у реалном времену.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

23. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

Ризик осигурања (наставак)

На дан састављања биланса, Национална корпорација врши исплату месечних анuitета по полиси осигурања за 271 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 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. децембра 2011. године LTV рацио који представља однос износа кредита банке и купопродајне, односно процењене вредности некретнине која се ставља под хипотеку целокупног портфолија Корпорације износи 65,62%, што указује на релативно низак ризик портфолија Корпорације.

Узевши у обзир минимални број кредита проглашених доспелим у целости, Корпорација на крају 2011. 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. Током 2010. и 2011. године долази до повећања пласмана у односу на 2009. годину. Сума осигураних кредита 2011. године показује пад од 14.22% у односу на 2010. годину.

С тим у вези, Корпорација је развила индекс цена непокретности ДОМех i и циљу заштите од ризика пада цена некретнина редовно прати осцилације цена некретнина првенствено на основу података којим располаже Корпорација, а који су припремљени на бази података о купопродајним ценама некретнина чија се куповина кредитира. Подаци показују да је током 2011. године у односу на просечну цену по м<sup>2</sup> из 2010. године евидентиран пад цене непокретности и то 5.69% у Београдском региону, 3.93% у региону Војводине, 8.04% у региону Јужна и источна Србија док у региону Шумадија и западна Србија уочен пад од 2.61%. Све наведено говори у прилог томе да си осцилације у ценама минималне што представља мали ризик по осигурани портфолија Корпорације, посебно са аспекта висине LTV рациа целокупног портфолија.

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 су само заложене непокретности продате 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

23. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

**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 и државне записе. У обвезнице старе девизне штедње које су исказане у валути пласирано је око 27% 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 EUR. 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 укупне осигуране суме услед валутне структуре портфолија. Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Ова тврдња се може објаснити растом износа кредита који су осигурани током 2007. и 2008. године а индексирани су у швајцарским францима (CHF) због пада односа EUR/CHF са 1,2493 на крају прошле године на 1,2179 на крају 2011. године. Наведени раст вредности CHF у односу на EUR има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолија, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала. Поред утицаја на висину портфолија постоји и утицај на висину месечних задужења појединачних корисника осигураних кредита због раста вредности кредита у CHF. Корпорација се приликом увођења производа осигурања кредита индексираних у валути CHF одлучила за 0,45% вишу премијску стопу за кредите пласиране у CHF 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, 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. ништави 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ  
31. децембар 2011. године

23. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

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 повезаних са настанком 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 Републике Србије, Народне банке Србије и корисника кредита.

24. ДЕВИЗНИ КУРС

Средњи курсеви за девизе, утврђени на међубанкарском тржишту девиза, примењени за прерачун девизних позиција биланса стања у динаре, за поједине главне валуте су били следећи:

	<u>31. децембар 2011.</u>	<u>31. децембар 2010.</u>
EUR	104.6409	105.4982
USD	80.8662	79.2802
CHF	85.9121	84.4458