

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
В Л А Д А
05 Број: 023-4126/2026
30. април 2026. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
БЕОГРАД

ПРИМЉЕНО: 30.04.2026

Орг јед	Број	Прилог	Вредност
03	011-1655/26		

НАРОДНОЈ СКУПШТИНИ

БЕОГРАД

Влада, у складу са одредбом члана 19. став 2. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС”, број 55/04), доставља Народној скупштини Извештај о пословању Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за период од 1. јануара до 31. децембра 2025. године.

ПРЕДСЕДНИК

проф. др Буро Мацут

4100126.004/20

2025-2026
697

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

за период од 01. јануара до 31. децембра 2025. године

Београд, март 2026. године

Садржај:

1. Оснивање	3
2. Пословне активности и организациона структура	3
3. Преглед пословних активности и резултата пословања	5
4. Кадрови	19
5. Улагања у циљу заштите животне средине	19
6. Планирани будући развој	19
7. Активности истраживања и развоја	19
8. Постојање огранака и откуп сопствених акција	19
9. Финансијски инструменти за процену финансијског положаја и успешности пословања	20
10. Управљање ризицима	20
11. Управљање сукобом интереса	25
12. Остваривање и унапређење родне равноправности	26
13. Догађаји по завршетку пословне године	26

1. Оснивање

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

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

2. Пословне активности и организациона структура

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

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

На дан 31. децембар 2025.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 14 пословних банака (31. децембра 2024. године са 15 пословних банака).

На дан 31.12.2025. године Корпорација је имала осигураних 91.318 стамбених кредита у укупном износу 3.114.158.355,91 ЕУР што у односу на крај 2024. године представља смањење износа осигураних кредита за 2,95% (на дан 31. децембра 2024. године 94.513 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.208.924.784,69 ЕУР).

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

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

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

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

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

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

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

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

Сектор за финансијско рачуноводствене послове прати законске и друге прописе из области финансија и рачуноводства и обезбеђује њихову примену; израђује правилнике, упутства и процедуре за примену прописа из области финансија и рачуноводства; израђује предлог јединственог аналитичког контног оквира Корпорације; обавља финансијско рачуноводствене послове и рачуноводствени надзор и контролу; обавља послове управљања активом Корпорације и врши усклађивање рочности извора средстава и пласмана; пласира слободна новчана средства у хартије од вредности и врши њихово усклађивање; усаглашава потраживања и обавезе; усаглашава књиговодствено стање средстава и извора средстава са стањем на попису; припрема и саставља полугодишњи и годишњи финансијски извештај; саставља финансијски план Корпорације; припрема анализе, извештаје и информације о финансијском пословању Корпорације; врши контролу и плаћања по закљученим уговорима; обавља послове обрачуна и исплату зарада, накнада и осталих давања запосленима; води

евиденцију и врши исплату по доспелим кредитима; врши састављање и достављање пореских пријава и других прописаних обрачуна пореским и другим органима; врши припреме за годишњу екстерну ревизију.

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

На 31.12.2025.године, Корпорација има 36 запослених (31.12.2024. године 40 запосленог).

Корпорација је током 2025. године осигуравала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројекатом изградње станова за припаднике снага безбедности РС.

3. Преглед пословних активности и резултата пословања

Сума и број осигураних кредита по банкама:

у хиљадама ЕУР

Банка	31.12.2023. године			31.12.2024. године			31.12.2025. године		
	сума	%	број	сума	%	број	сума	%	број
	у ЕУР			у ЕУР			у ЕУР		
Addiko Bank a d	101.146,96	3,06	3.217	99.059,36	3,09	3.180	98.095,77	3,15	3.156
Adriatic Bank a d	14.606,49	0,44	394	14.078,12	0,44	378	14.013,23	0,45	377
AIK banka a d	92.827,36	2,81	2.903	91.877,45	2,86	2.880	238.138,97	7,65	7.810
Banka Poštanska štedionica a d	215.334,29	6,52	6.213	227.766,01	7,10	6.384	228.398,32	7,33	6.399
Erste Bank a d	74.305,24	2,25	2.151	70.362,77	2,19	2.047	66.435,38	2,13	1.917
Eurobank Direktna a d	171.351,29	5,18	5.916	156.024,15	4,86	5.283			
HAL KBANK a d	27.498,78	0,83	792	26.828,61	0,84	764	24.634,56	0,79	691
Intesa Banca a d	548.091,34	16,58	13.616	518.706,34	16,16	12.954	504.553,52	16,20	12.590

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

КБЦ банка (Yettel Bank)									
NLB Komercijalna banka a.d.	453.150,59	13,71	14.329	448.883,60	13,99	14.204	438.648,94	14,09	13.860
OTP banka Srbija a.d.	786.663,99	23,80	24.146	745.248,25	23,22	22.754	706.870,87	22,70	21.447
ПББ (у стечају)									
ProCredit Bank a.d.	16.449,70	0,50	499	16.285,71	0,51	493	16.069,26	0,52	485
Raiffeisen banka a.d.	406.082,05	12,29	12.578	398.947,74	12,43	12.378	384.907,33	12,36	11.808
РБА банка - пд брисано из регистра									
Unicredit Bank Srbija a.d.	397.497,90	12,03	10.842	394.856,68	12,30	10.814	393.392,20	12,63	10.778
Укупно	3.305.005,99	100	97.596	3.208.924,78	100	94.513	3.114.158,36	100	91.318

Суму осигураних кредита чине сви кредити за које је Корпорација донела одлуку о прихватању осигурања и за које је на дан 31.12.2025.године одлука о прихватању осигурања активна, без обзира на статус реализације кредита.

Активан портфолио чине стамбени кредити 13 банака.

Подаци који се односе на Еуробанк Директна банка су приказани збирно са подацима АИК банке која је почетком 2025.године преузела њихово пословање.

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

Подаци који се односе на РБА банку (привредно друштво брисано из регистра) приказани су збирно са подацима банке која је преузела њено пословање/портфолио током 2023.године. РБА банка је престала да постоји услед статусне промене – припајање са Raiffeisen банком.

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

Сагледавајући структуру осигураних кредита на дан 31. децембар 2025.године, може се доћи до закључка да 5 банака (ОТП, Intesa, NLB Komercijalna, Raiffeisen и Unicredit) имају 77,98% удела у осигураном портфолију стамбених кредита Корпорације.

Структура осигураних кредита по валути:

у хиљадама ЕУР

Број и осигураних кредита	Број кредита у ЕУР	Сума ЕУР кредита	% у суми	Број кредита у ЦХФ	Сума ЦХФ кредита у ЕУР	% у суми	Број Кредита у РСД	Сума РСД кредита у ЕУР	% у суми
Укупно	89.853	3.018.243.884,20	96,92	1.416	92.975,98	2,99	49	2.938,49	0,09

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

Посматрајући структуру броја и суме осигураних кредита по валутној индексаџи може се уочити тренд раста удела кредита индексираних у ЕУР. То се може објаснити укидањем стамбених кредита индексираних у ЦХФ од стране већег броја банака крајем 2008. године, током 2009. и 2010. године као и забраном наведене индексаџије од стране НБС средином 2011.године. Такође, након ступања на снагу Одлуке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у страниој валути Народне банке Србије почетком 2015. године, одређен број кредита индексираних у ЦХФ је конвертован у кредите индексираних у ЕУР, а доношењем и применом Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима 2019.године, велика већина стамбених кредита је конвертована у кредите индексираних у валути ЕУР.

На дан 31.12.2025. године валутна структура показује 2,99% учешћа у суми кредита индексираних у ЦХФ и 96,92% учешћа у суми кредита индексираних у ЕУР са тенденцијом раста. Учешће у суми кредита индексираних у РСД је и даље ниско, испод 0,1%.

Међутим, Корпорација закључно са 31.12.2025. године није добила од свих банака званично стање о свим појединачним конвертованим кредитима и евиденција конверзије је у току, али на бази достављених потврда/информација банака и ликвидираних партија, збирно стање преосталог дуга по осигураним кредитима на дан 31.12.2025. године износи 1,57 милијарди ЕУР са следећом валутном структуром:

у хиљадама ЕУР

Сума преосталог дуга по осигураним кредитима	Преостали дуг у валути ЕУР	% у укупној суми	Преостали дуг у валути ЦХФ (у ЕУР)	% у укупној суми	Преостали дуг у валути ЦХФ (у РСД)	% у укупној суми
Укупно	1.550.266,56	98,44%	22.734,38	1,44%	1.862,59	0,12%

Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а:

исказано у ЕУР

Датум	31.12.2023.	31.12.2024.	31.12.2025.
Просечна висина кредита	33.864,15	33.952,21	34.102,35

Просечна висина кредита у активном портфолију НКОСК-а на дан 31.12.2025.године је већа за 0,44% у односу на просечну висину кредита на крају 2024.године, и на крају 2025. године износи 34.102,35 ЕУР.

ЛТВ

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

У портфолију Националне корпорације, просечан износ ЛТВ ратца износи:

Датум	31.12.2023.	31.12.2024.	31.12.2025.
Просечан износ ЛТВ	65,88	65,97	66,12

Просечан ЛТВ ратцио активног портфолија НКОСК-а закључно са 31.12.2025. године је за 0,23% виши у односу на крај 2024. године и износи 66,12.

Сума осигураних кредита у 2025. години

У току 2025. године осигурано је 14 стамбена кредита за које су банке послале захтеве током 2025. године, у укупном износу 0,70 милиона ЕУР.

2024.		31.12.2025.	
Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)	Број осигураних кредита	Сума осигураних кредита (у милионима ЕУР)
243	14,76	14	0,70

Сума осигураних кредита у 2025. години је мања за 95,63% у односу на план за 2025.годину. Одлагање активности које нису у надлежности Националне корпорације, а које се односе на реализацију стамбеног кредитирања у циљу подршке Пројекту изградње станова за

припаднике снага безбедности РС, као и споран однос са поједним банкама по питању примене одредби Уговора које се тичу обавеза банке да на осигурање нуде кредите који испуњавају услове за осигурање утицали су на смањење новоосигуране суме у 2025. години.

Сума осигураних кредита у 2025. години је мања за 95,26% у односу на суму осигураних кредита у 2024. години. Разлози су околности које утичу на тражњу за стамбеним кредитима, спорни однос са поједним банкама, а пре свега изостанак системских мера (законских и подзаконских прописа) којима би постојећи механизам осигурања стамбених кредита био оснажен.

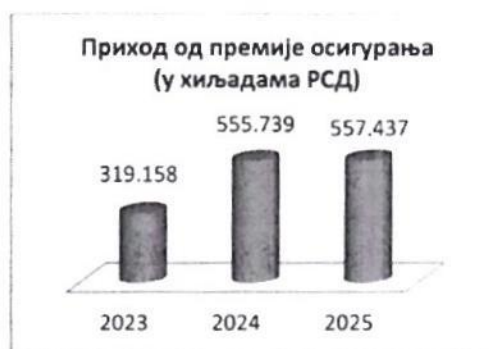
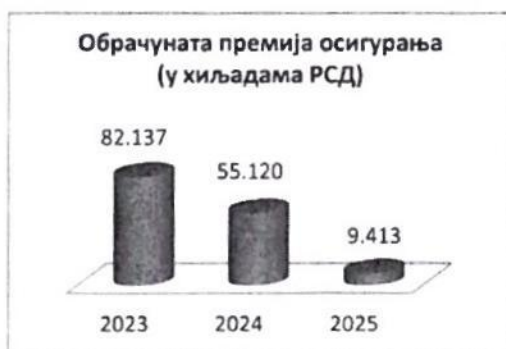
Након доношења позитивне одлуке о прихватању осигурања, у складу са уговорним одредбама, неопходно да је да конкретни стамбени кредит буде и реализован, како би настала обавеза плаћања премије по основу осигурања. Из тог разлога, обавеза банке по основу премије може настати у периоду (години) који се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

Пословни приходи

Корпорација пословне приходе остварује по основу делатности осигурања стамбених кредита, као и послова који су непосредно повезани са осигурањем.

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

	2023	2024	2025
Обрачуната премија осигурања (у хиљадама РСД)	82.137	55.120	9.413
Смањење/(повећање) резервисања за преносну премију	237.021	500.619	548.024
Приход од премије осигурања (у хиљадама РСД)	319.158	555.739	557.437

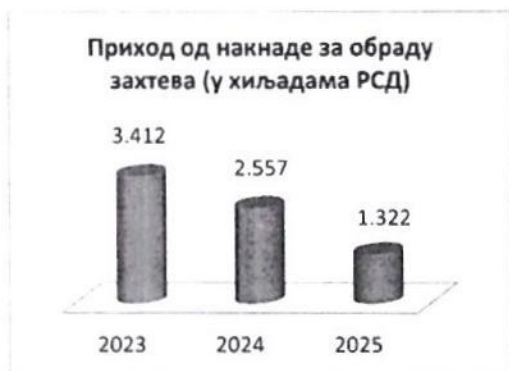


Приход од премије осигурања је у директној вези са обрачуном резерви за преносну премију, који се врши по методи појединачног израчунавања за сваки уговор о осигурању са тачним временским разграничењем. Обрачун се изводи са премијом у валути и опадајућим сумама осигурања за део премије намењен плаћању штета (при чему сума осигурања опада нелинеарно), односно равномерним сумама осигурања за део премије намењен плаћању трошкова спровођења осигурања. Законском регулативом је дефинисана математичка формула за обрачун преносне премије за случај када се може претпоставити да се висина осигуравајућег покрића мења линеарно, а за случај када се не може претпоставити да се висина осигуравајућег покрића мења линеарно, предвиђена је могућност да се за обрачун резерви за преносну премију примени и другачији образац, на основу мишљења овлашћеног актуара. С обзиром да се код осигурања стамбених кредита у портфелу Корпорације ради о уговорима код којих висина осигуравајућег покрића током времена опада нелинеарно, у обрачуну резерви за преносну премију за део премије намењен плаћању штета се користи коефицијент увећања резерви за преносну премију који зависи од трајања и каматне стопе сваког појединачног осигураног кредита.

У 2025. години настављен је негативан тренд, услед чега је обим осигурања нових стамбених кредита био мањи од планираног. Обрачуната премија износи 17% планиране вредности, док је Финансијским планом за 2025. годину премија осигурања стамбених кредита планирана у износу од 56.256 хиљада РСД.

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

	2023	2024	2025
Приход од накнаде за обраду захтева (у хиљадама РСД)	3.412	2.557	1.322



Ослобађање од плаћања накнаде за обраду захтева појединих категорија корисника кредита у складу са посебним програмима (припадници снага безбедности) или одлукама НБС-а, као и пад броја новоосигураних кредита, довели су до смањења прихода по овом основу. Забележен је пад прихода по овом основу за 46,28% у односу на планирани (у Финансијском плану за 2025.годину планирани приход од накнаде за обраду захтева износио је 2.461 хиљада РСД).

Пословни расходи

	у хиљадама РСД		
	2023	2024	2025
Пословни расходи	113.862	99.708	7.592

Пословни расходи у 2025.години износе 7.592 хиљада РСД и чине их трошкови резервисања за изравнање ризика у износу 1.147 хиљада РСД, ликвидираних штете неживотних осигурања у износу 16.717 хиљада РСД, умањени за приходе од смањења резервисања за штете у износу 7.104 хиљада РСД и приходе од регреса штета у износу од 3.168 хиљада РСД. Остварени пословни расходи су мањи за 95,08% у односу на планиране (пословни расходи у Финансијском плану за 2025.годину су износили 154.247 хиљада РСД).

Ликвидиране штете неживотних осигурања:



Закључно са 31.12.2025. године Корпорација је исплатила 669 штета по поднетим захтевима банка у укупном износу 13,94 милиона ЕУР. Од наведеног, 257 штете (38,42% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЕУР у укупном износу 2,60 милиона ЕУР (18,65% износа исплаћених штета), а 411 штета (61,43% броја исплаћених штета) се односи на стамбене кредита индексиране у валути ЦХФ у укупном износу 11,33 милиона ЕУР (81,28% износа исплаћених штета). У валути РСД исплаћена је једна штета у износу 0,017 милиона ЕУР.

Приходи и расходи од инвестирања средстава осигурања

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

Остварени приходи од камата:

	2023	2024	2025
Приход од камата од улагања у ХоВ (у хиљадама РСД)	452.826	526.812	539.000



Остварени приходи од камата од улагања у државне ХоВ су приближно једнаки планираним (у Финансијском плану за 2025. годину износе 550.000 хиљада РСД).

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

Трошкови спровођења осигурања

Трошкови спровођења осигурања на 31.12.2025. године износе 168.430 хиљада РСД и обухватају трошкове амортизације и резервисања, трошкове материјала, енергетских услуга, нематеријалне трошкове, трошкове зарада, трошкове управе и у поређењу са планираним за 2025. годину реализација је нижа за 11,14%. (у 2025. години је било планирано 189.552 хиљаде РСД за ове трошкове, док је извршење ових трошкова у 2024. години износило 163.351 хиљаду РСД).

Приходи од усклађивања вредности потраживања и др.имовине

Приходи од усклађивања вредности потраживања настали су као последица наплате исправљених потраживања из претходних година по основу накнаде за обраду захтева, законске затезне камате и датих аванса за штете из осигурања.

Расходи по основу обезвређивања потраживања и др. имовине

Расходи по основу обезвређења потраживања настали су као последица исправке вредности спорних потраживања по основу ненаплаћене премије осигурања, накнаде за обраду захтева и законске затезне камате.

Након спроведеног пописа, на предлог Комисије за попис потраживања и обавеза, УО доноси одлуку о индиректном отпису (исправци) спорних потраживања у проценту 100% њихове вредности.

Улагања у опрему

У 2025.години извршена су улагања у нематеријалну имовину (софтвере) у износу од 5.033 хиљаде РСД. Реч је о уплати 30% од укупне вредности софтвера, те се ово улагање у 2025. години води као нематеријално улагање у припреми.

Потраживања

	у хиљадама РСД					
	2024			2025		
	Потраживање	Испр вред	Стање на дан 31.12.2024	Потраживање	Испр вред	Стање на дан 31.12.2025
Потраж. за премију осигурања	-	-	-	-	-	-
Потраж. за прем осигурања-спорна	121.479	121.318	161	120.647	120.647	0
Дати аванси за штете из осигурања	673.905	5.904	668.001	649.327	2.281	647.046
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	442.878	442.878	0	442.910	442.910	0

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

Потраж за накнаду за обраду захтева- спорна	4 753	4 704	49	5 053	4 993	60
Потраживања из пословања:	1.243.015	574.804	668.211	1.217.937	570.831	647.106
Потраж за затезну камату-спорна	3 178	3 171	7	3 591	3 580	11
Потраж од РФЗО	-	-	-	9	-	9
Дати депозити	4	-	4	4	-	4
Потраживања:	1.246.197	577.975	668.222	1.221.541	574.411	647.130

Дати аванси за штете из осигурања износе 649.327 хиљада РСД и настају из уговорних односа са пословним банкама. Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа пословним банкама месечне ануитете у динарској противвредности. По реализацији инструмената обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења врате Корпорацији након чега се врши обрачун и исплата банци 75% нето губитка (штета).

Дати аванси за штете из осигурања-спорни износе 442.910 хиљада РСД и настали су као последица одбијања исплате по полисама банкама које су једнострано отказале уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита и на основу њиховог поступања могло се основано очекивати да неће испунити своју обавезу повраћаја ануитета.

На 31.12.2025. године укупни дати аванси за штете из осигурања се односе на 433 доспела кредита (31.12.2024. године тај број је износио 456).

Корпорација на 31.12.2025. године има и спорна потраживања за премију осигурања у износу 120.647 хиљада РСД, као и спорна потраживања за накнаду за обраду захтева у износу 5.053 хиљаде РСД, такође од банака са којима има споран правни однос.

Капитал

Оснивач и једини власник Корпорације је Република Србија. У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Статутом Корпорације и Законом о буџету Републике Србије за 2025. годину, Управни одбор Корпорације је 17.9.2025. године донео Одлуку да се 100% остварене добити из 2024.године, односно 767.183.621,80 РСД, уплати у буџет РС. Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 број: 41-11148/2025 од 16.10.2025. године дала сагласност на одлуку Управног одбора Корпорације.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	31.12.2024.	31.12.2025.
Државни капитал	12.266.683	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	767.184	889.098

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

Стање на дан	13.033.867	13.155.781
--------------	------------	------------

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.

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

На дан 31. децембар 2025. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 10,53 што је испод максималног коефицијента прописаног Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

У хиљадама ЕУР	2024.	2025.
Вредност осигураних кредита	1.750.188	1.574.864
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.312.641	1.181.148
Капитал	111.386	112.172
Однос потенцијалних обавеза и капитала	11,78	10,53

Техничке резерве

Правилником о техничким резервама су утврђени критеријуми и начин обрачуна техничких резерви, а у складу са прописима и општим принципима актуарске науке, савремене праксе у осигурању и међународним стандардима.

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

Резерве за изравнање ризика

Имајући у виду примењени модел једнократне наплате премије за вишегодишњи период осигурања, а у складу са Правилником о техничким резервама, Корпорација је формирала у 2021. години резерве за изравнање ризика у циљу временског изравнавања тока штета. На 31.12.2025. године резерве за изравнање ризика износе 135.897 хиљада РСД (у 2024. години резерве за изравнање ризика су износиле 134.750 хиљада РСД).

Резерве за преносну премију и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	31.12.2024.	31.12.2025.
----------------	-------------	-------------

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

Преносна премија неживотних осигурања	4.410.794	3.862.770
Резервисане штете неживотних осигурања	1.093.819	1.086.715
Укупно	5.504.613	4.949.485

Основицу за обрачун преносне премије чине све наплаћене премије за активне кредите којима је датум отпочињања осигурања у години за коју се врши обрачун (година почетка покрића).

Резервисања за штете неживотних осигурања на 31.12.2025. године износе 1.086.715 хиљада РСД (31.12.2024. године су износила 1.093.819 хиљада РСД). Резерве за настале пријављене а нерешене штете на 31.12.2025. године су обрачунате за 663 доспела кредита (на 31.12.2024. године су обрачунате за 683 доспелих кредита).

Број кредита за које се формира резервисање за штете								
Година	31.12.2024.				31.12.2025.			
Валута кредита	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)	ЕУР	ЦХФ	РСД	Све валуте (збир)
Укупно	515	168	-	683	500	163	-	663

Резултат пословања

У току 2025. године остварен је нето добитак у износу 889.098 хиљада РСД, док је планирани за 2025. годину износио 669.596 хиљада РСД. Иако је остварени нето добитак већи од планираног за 32,78% потребно је ипак напоменути, да је то последица развијања основнице за обрачун преносне премије постојећег портфолија стамбених кредита, а не раста пословног прихода на основу нове продукције, односно повећања броја и суме новоосигураних кредита.

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

БИЛАНС УСПЕХА
у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2025.године

(У хиљадама динара)	2024.	2025.
Пословни (функционални) приходи	558.296	558.759
Приходи од премије осигурања	555.739	557.437
Приходи од посл. непосредно повезаних са посл.осигурања	2.557	1.322
Пословни (функционални) расходи	(99.708)	(7.592)
Резервисања за изравнање ризика	(6.674)	(1.147)
Ликвидиране штете неживотних осигурања	(56.400)	(16.717)
Повећање резервисања за штете из осигурања	(39.465)	-
Смањење резервисања за штете из осигурања	-	7.104
Приходи од регреса штета	2.831	3.168
Бруто пословни резултат - добит	458.588	551.167
Приходи од инвестирања средстава осигурања	539.873	568.418
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	(18.990)	(11.667)
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности	520.883	556.751
Трошкови спровођења осигурања	(163.351)	(168.430)
Трошкови амортизације и резервисања	(11.662)	(9.062)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	(43.627)	(44.177)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	(98.368)	(104.546)
Остали трошкови управе	(9.694)	(10.645)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат	816.120	939.488
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	12.219	13.137

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	(19.973)	(9.655)
Приходи од усклађивања вред.потраж. и др.имовине	3.117	6.766
Расходи по основу обезвређивања потраживања и др.имовине	(1.221)	(946)
Остали приходи	23	575
Остали расходи	112	-
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	810.173	949.365
Добитак пре опорезивања	810.173	949.365
Порез на добитак	(42.177)	(60.896)
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза	(812)	629
Нето добитак	767.184	889.098

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.децембар 2025.године

(У хиљадама динара)	2024.	2025.
АКТИВА		
Стална имовина	10.253.344	15.422.753
Нематеријална имовина	-	5.033
Софтвер и остала права	8.802	6.618
Некретнине и опрема	35.616	29.145
Дугорочни финансијски пласмани	10.204.687	15.377.089
Одложена пореска средства	4.239	4.868
Обртна имовина	8.472.697	2.859.800
Потраживања	668.222	647.130
Краткорочни финансијски пласмани	7.381.137	1.357.050
Готовина и готовински еквиваленти	423.338	855.620
Укупно актива	18.726.041	18.282.553
ПАСИВА		
Капитал	13.033.867	13.155.781
Државни капитал	12.266.683	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	767.184	889.098
Резервисања и обавезе	5.692.174	5.126.772
Резерве за изравнање ризика	134.750	135.897
Друга дугорочна резервисања	10.583	8.139

Краткорочне обавезе	42.228	33.251
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	4.410.794	3.862.770
Резервисане штете неживотних осигурања	1.093.819	1.086.715
Укупно пасива	18.726.041	18.282.553

4. Кадрови

На Корпорацију су се и током 2025. године примењивале одредбе Закона о буџетском систему ("Службени гласник Републике Србије", бр. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др. закон, 103/2015, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021 и 118/2021 – др. закон, 92/2023 и 94/2024) које регулишу услове за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава.

5. Улагања у циљу заштите животне средине

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

6. Планирани будући развој

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

7. Активности истраживања и развоја

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

8. Постојање огранака и откуп сопствених акција

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

9. Финансијски инструменти за процену финансијског положаја и успешности пословања

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

Укупна инвестициона актива на дан 31.12.2025. године износи 16.734.139 хиљада РСД. У односу на крај 2024. године мања је за 5%, односно за 851.685 хиљада РСД. Смањење је последица чињенице да део доспелих новчаних средстава није реинвестиран у ХоВ, као и да је Корпорација крајем 2025. године измирила обавезе према свом оснивачу, Влади РС, уплатом 100% добити у буџет Републике Србије.

Корпорацији је у 2025. години доспело по основу ХоВ и купона 4.306.500 хиљада РСД и 29.861 хиљаду ЕУР. Слободна средства Корпорације су пласирана у износу од 10.009 хиљада ЕУР и 5.281.866 хиљада РСД у дугорочне државне ХоВ са купоном.

10. Управљање ризицима

Стратегијом управљања ризицима за период 2024-2026. године дефинисани су мисија, визија и стратешки циљеви.

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

Уз основну делатност осигурања потраживања по основу стамбених кредита, Национална корпорација обавља и друге послове утврђене законом, међу којима су: пружање стручне

помоћи државним органима, банкама и другим финансијским институцијама и другим заинтересованим лицима у области услова за финансирање стамбене изградње, као и обављање других послова под условима предвиђеним статутом и другим општим актима, актима пословне политике и правилима пословања Националне корпорације.

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

Стратешки циљеви:

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

Остварење циља континуитета у осигурању стамбених кредита током 2025. године је било под ризиком највишег интензитета с обзиром на изазове који су присутни на банкарском тржишту и тражњу за осигураним кредитима уз свеprisутан тренд смањивања трошкова пласмана кредита и веће конкурентности банака. У том смислу Корпорација је примењивала активности у циљу редефинисања одредби уговора која се тичу обавезе осигурања, унапређења регулативе из области стамбеног кредитирања према надлежним институцијама (Народна банка Министарство финансија; Влада Републике Србије), са циљем реafirмисања механизма осигурања стамбених кредита и са омогућавањем доступности стамбених кредита широком кругу грађана и измена услова осигурања са циљем да се што ширем кругу потенцијалних корисника омогући доступност стамбених кредита. У наредном периоду је планирано интензивано ангажовање у циљу смањења овог ризика.

Остварење циља подршке државним пројектима станоградње и субвенционисања стамбених кредита је било под ризиком високог интензитета. Због зависности Корпорације од одлука на државном нивоу, постоји ризик немогућности обезбеђења веће доступности стамбених кредита за куповину непокретности по повољнијим ценама. У том смислу Корпорација је примењивала мере у циљу усклађивања услова осигурања са активностима које се предузимају у склопу државних пројеката јефтине станоградње и других пројеката који имају за циљ већу доступност стамбених кредита за куповину непокретности по повољнијим ценама што ће чинити и у наредном периоду са циљем ублажавања овог ризика. Корпорација је током 2025. године осигурала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројектом изградње станова за припаднике снага безбедности РС.

Остварење циља позитивног пословања, остварења пословног прихода и добити је такође под ризиком високог интензитета, а пре свега због законских и системских ограничења да се реагује на измењене тржишне околности. У наредном периоду је планирано интензивано ангажовање у циљу смањења овог ризика активностима ефикасног управљања ризицима како би се спречили или свели на минимум негативни ефекти појаве нових ризика или повећања постојећих ризика. Током 2025. године Корпорација је остварила позитиван резултат пословања.

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

Ризик осигурања

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

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

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

Корпорација је и до сада путем извештаја које банке месечно достављају, а у складу са уговором преузетом обавезом, пратила податке о кредитима код којих постоји кашњење у отплати месечног анuitета дуже од тридесет дана, и путем наведеног решења постоји и могућност праћења квалитета осигураног портфолиа Корпорације у реалном времену.

На дан састављања биланса Национална корпорација има у својој евиденцији 242 доспела стамбена кредита што чини 0,27% броја укупног осигураног портфолија стамбених кредита.

Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита који је Корпорација потписала са банкама дефинисано је да у случају проглашења кредита доспелим у целости Корпорација до спровођења продаје хипотековане непокретности банци уместо клијента плаћа износе месечног 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 у случају истовременог настанка већег броја доспелих кредита није велика из разлога непостојања обавезе Корпорације да у случају покретања поступка по полиси осигурања банци једнократно исплати осигурани износ у целости.

Ризик ликвидности

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

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

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

На дан 31.12.2025. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 242 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 91.318 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација је у сарадњи са банкама, у складу са препорукама Народне банке Србије, развила нове моделе реструктурирања кредита, како би се клијентима олакшала отплата и на тај начин превентивно утицало на могућност даље отплате, али и прилагођава своје процедуре могућностима враћања клијената у редовну отплату (у складу са Одлуком о олакшицама у отплати кредита Народне банке која је усвојена током 2025. године, „Службени гласник РС“, бр.78/2025). Такође, на смањење овог ризика велики утицај је имало доношење и примена Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима („Службени гласник РС“, бр. 31/2019).

Тржишни ризици

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

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

Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у државне записе Републике Србије и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексираним хартијама од вредности је пласирано око 56% укупно пласираних средстава Корпорације, што смањује изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути. Корпорација није у могућности

да утиче на смањење девизног ризика у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности ЕУР-а.

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

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

Ризик промене цена непокретности је ризик који представља резултат односа понуде и тражње на тржишту непокретности, прописа о принудној продаји непокретности који омогућавају продају по ценама нижим од процењене тржишне вредности. Подаци Републичког геодетског завода показују да је током 2025. године у односу на просечну цену по м² из 2025. године евидентиран тренд умереног раста цена непокретности што указује на низак ниво наведеног ризика.

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 оперативних најважнијих функција не би ни дошло, као и по принципу ургентног одзива, уколико наступи било каква опасност по оперативне функције, те је у том смислу ризик

по наступање губитака који би проистекли из пада система минимизиран. Такође, Корпорација оперативним ризиком у делу људских грешака и евентуалних злоупотреба управља ефективном организационом структуром, интерним процедурама, поделом дужности, обуком особља, као и контролом кроз сваку фазу процеса рада.

Ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама

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

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

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

Правни ризик

Као најважнији правни ризици регистровани су ризици у вези са поступањем у поступцима јавних набавки, ризици у погледу радноправних односа, ризик губитака из судских спорова, ризик у поступку давања сагласности на продају хипотековане непокретности и ризик заштите података о личности који се обрађују у Корпорацији.

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

Као резултат наведених радњи усвојени су интерни акти и процедуре, ангажовани правни заступници у судским споровима у којима постоји ризик од негативног материјалног ефекта за Корпорацију и предвиђено имплементирање одредби Правилника о заштити података о личности.

Репутациони ризик

Репутациони ризик проистиче из умањеног поверења јавности у пословање Корпорације (нпр. Корпорација послује с лицима која се доводе или се могу довести у везу с незаконитим пословима). Репутациони ризик је ризик утицаја јавног мишљења на текуће и будуће приходе, као и раст капитала Корпорације. Он се одражава на способност Корпорације да успоставља нове пословне односе и пружа услуге или да настави да одржава постојеће пословне односе. Овај ризик може изложити Корпорацију финансијском губитку, али и паду обима пословања. Репутациони ризик се односи на негативно јавно мњење у случају значајног губитка новчаних

средстава или напуштања клијената (због губитка поверења у способност Корпорације, незадовољства услугама и сл.). Репутациони ризик може настати због социјалних, етичких или еколошких питања, или као последица догађаја реализације оперативног ризика. Да би се институција заштитила од репутационог ризика, треба да пружа своје услуге доследно и константно, у складу с високим очекивањима корисника услуга осигурања – банака и заинтересованих страна – Влада РС, НБС, корисници кредита.

11. Управљање сукобом интереса

Правилником о управљању сукобом интереса у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита прописано је да директор Корпорације једном годишње подноси Управном одбору извештај о управљању сукобом интереса, који чини саставни део извештаја о раду Националне корпорације и садржи: податке о броју поклона које су примили запослени, броју датих сагласности и одбијених захтева запослених за обављање додатног рада, броју пријава приватног интереса, броју пријава у случајевима сумње на постојање сукоба интереса и врстама мера које су предузете ради спречавања и санкционисања сукоба интереса и предлог мера и активности које је могуће предузети у циљу унапређења постојеће ситуације.

Одлуком в.д. директора одређено је лице за вођење евиденције о обавештењима о примљеним поклонима, додатном раду, оснивачким правима и бављењу преузетништвом запослених и сагласностима за додатни рад запослених.

У 2025. години није било евидентираних случајева.

12. Остваривање и унапређење родне равноправности

У извештајном периоду остварене су једнаке могућности за равноправно учешће и заступљеност жена и мушкараца, обезбеђивањем да услови за осигурање стамбених кредита ни на који начин не угрожавају принцип родне равноправности.

Национална корпорација, као послодавац, обезбеђује запосленима, без обзира на пол, род и породични статус, једнаке могућности у вези са остваривањем права из радног односа и по основу рада, односно других видова радног ангажовања.

13. Догађаји по завршетку пословне године

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

- наплата исправљених потраживања по основу накнаде за обраду захтева износи 42 хиљаде РСД

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Извештај о пословању

- наплата исправљених потраживања по основу законске затезне камате износи 9 хиљада РСД

Такође, Национална корпорација је крајем јануара 2026. године примила обавештење о тужби од стране једне банке. Поступак је у почетној фази, а Корпорација не може са поузданошћу проценити исход, нити износ евентуалних обавеза по овом основу.

Национална корпорација ће наставити са пословањем у догледној будућности.

В.д. директора

Гордана Камиџорац Лукач

Gordana
Kamidžorac
Lukač
200031248

Digitally signed by
Gordana
Kamidžorac Lukač
200031248
Date: 2026.03.04
11:48:34 +01'00'