

Застрахователна компания „Български имоти“ АД е създадена през 1994 г. с решение на Софийски градски съд от 06.04.1994 г. По фирмено дело №6100/1994, като компания от общ тип.

На 10.08.1998 г. застрахователна компания „Български имоти“ АД получава лиценз № 34 за извършване на застрахователна дейност от Националния съвет по застраховане, съгласно изискванията на Закона за застраховане.

През ноември 2002 г. най-голямата австрийска застрахователна компания „Винер Щетише Ферзихерунг АГ ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ става мажоритарен собственик на застрахователна компания „Български имоти“ АД, чрез закупуването на основния пакет от капитала ѝ.

През последните десет години дружеството се оформи като автомобилен застраховател, с дял в застрахователните премии над 70 % на ГО на МПС и около 20 % Каско на МПС. От 2008 година стремежа на ръководството на компанията е да реструктурира застрахователния портфейл с увеличаване на дела на Имуществено застраховане, Селскостопанско Застраховане, както и на Злополука и Помощ при пътуване.

Дружеството има стабилна презастрахователна програма, в която са включени квотни и ексцедентни договори с рейтингови и утвърдени презастрахователни дружества като Виена Иншурънс груп, Мюнхен Ре, Суис Ре и други.

Пазарния дял на компанията през последните няколко години е относително стабилен – между 3 и 4%.

На територията на страната първоначално се изграждат 60 офиса с над 300 сътрудници, което позволява да се осъществи бързина и качество в обслужването на клиентите и в изплащане на обезщетенията по щетите.

С цел постигане на по-голяма ефективност, оптимизация на разходите и качество на обслужването от 2009 година започна реструктуриране на продажбените структури, като в момента компанията разполага с 5 Генерални агенции (София, Варна, Пловдив, Бургас, и В.Търново), 12 Агенции (Балша, Младост, Враца, Благоевград, Русе, Плевен, Добрич, Шумен, Сливен, Стара Загора, Смолян, Хасково), 9 офиса работещи на франчайз (Овча купел, Перник, Петрич, Горна Оряховица, Свищов, Тетевен, Разград, Търговище, Девин) и 7 изнесени работни места. За ЗК „Български имоти“ работят 150 квалифицирани служители от които 35 работят в Централно Управление. Агентската мрежа на дружеството наброява над 1000 агента и има сключени посреднически договори с 275 брокера.

ЗК „Български имоти“ АД е 100% собственик на дъщерно предприятие „Български имоти Асистънс“ ЕООД.

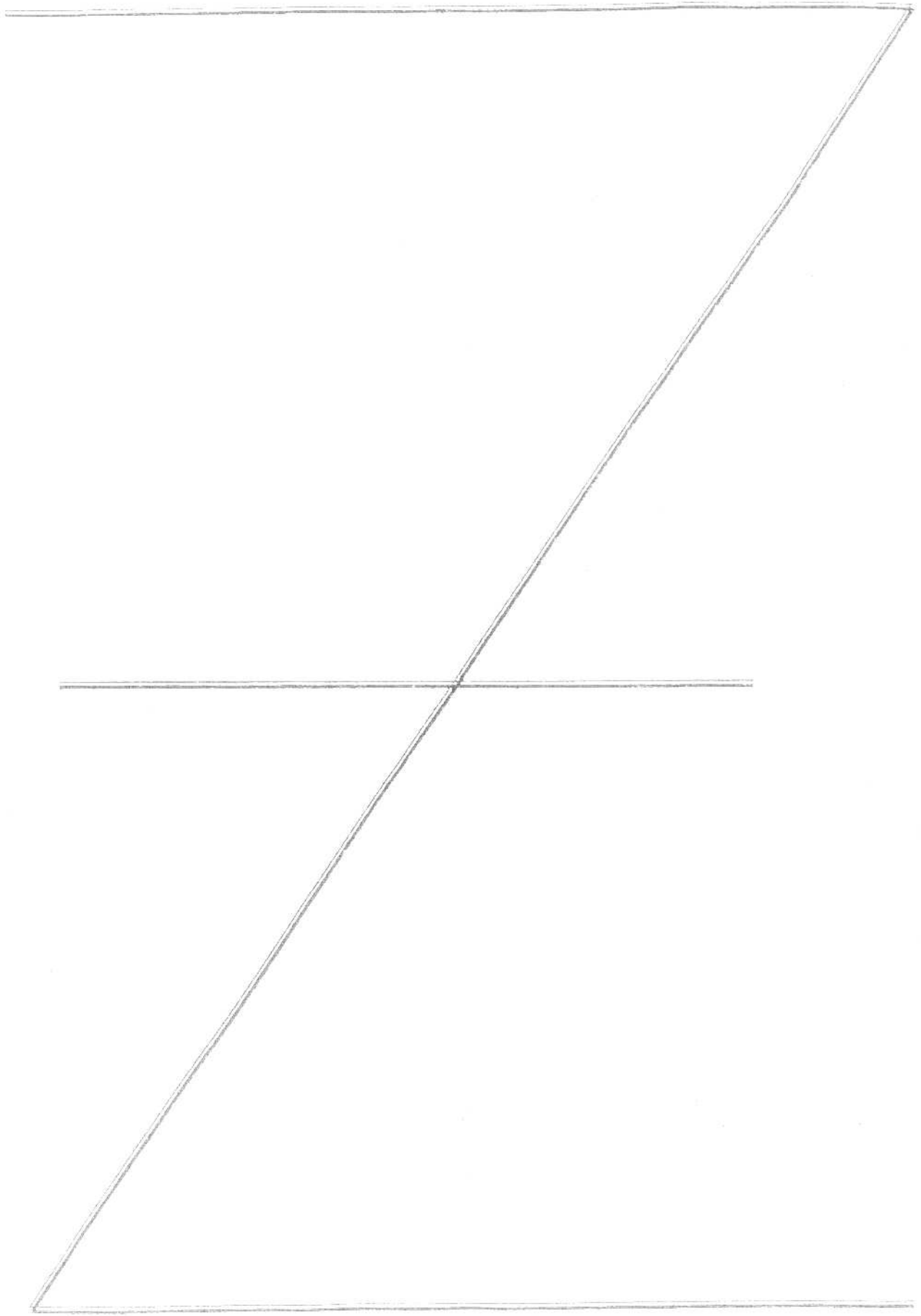
2.2. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ

Основният предмет на дейност на ЗК „Български имоти“ АД е застраховане, осъществявано на територията на страната. Предметът на дейност включва следните видове застраховане: Застраховка на сухопътни превозни средства, без релсови превозни средства; застраховка на товари по време на превоз; застраховка „пожар“ и „природни бедствия“; застраховка „щети на имущество“; застраховка „гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на МПС; застраховка „обща гражданска отговорност“; застраховка „злополука“.

Застрахователната дейност има лицензионен режим и се регулира от Комисията за финансов надзор. ЗК „Български имоти“ АД е лицензирана застрахователна компания и притежава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 34 от 10.08.1998 г. на Националния съвет по застраховане. Дейността на Дружеството не зависи от други лицензи, патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

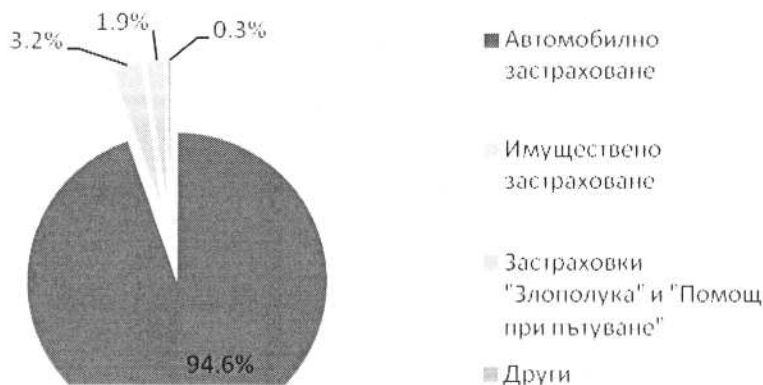
ЗК „Български имоти“ АД предлага застрахователни продукти, включени в утвърден от Комисията за финансов надзор списък.

ЗК „Български имоти“ АД разполага със собствена структура за продажби, състояща се от 5 генерални агенции, 12 агенции, 9 офиса и 7 изнесени работни места. Партньорската посредническа мрежа се състои от собствени застрахователни агенти и брокерски компании,



и представлява значим канал за дистрибуция на застрахователните продукти на дружеството.

Премиен приход по линии бизнес за 2010 г.



Продукти от групата на автомобилните застраховки са „Каско“ (Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства) и „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС“. Автомобилните застраховки съставляват близо 95 % от общия премиен приход на компанията, реализиран през 2010 г. Спрямо 2009 г. застраховка „Каско“ бележи ръст с около 6%. По застраховка „Гражданска отговорност“ се наблюдава значителен намаление на премиения приход спрямо 2009 г. с над 17%, като основна причина за това е целенасочената политика на компанията по селектиране на риска по застраховката и ограничаване дела на високо рисковите сегменти. Според официалните данни на КФН за 2010 г. дялът на автомобилното застраховане на застрахователния пазар възлиза на 71.2 %, което показва концентрация на портфейла на Дружеството в автомобилното застраховане, значително над пазарните нива. Размерът на brutните начислени премии по автомобилно застраховане към разглеждания период отнежда девето пазарно място на ЗК „Български имоти“ АД.

Значително по-нисък дял в структурата на портфейла на Дружеството са имуществените застраховки. Групата на имущественото застраховане включва застраховките на домашно имущество, индустриални обекти, хотели, ресторанти, магазини. През 2010 г. Дружеството бележи спад в премиения приход по имуществено застраховане с 18.5 %. Основно тук се наблюдава ефекта от редуцираната кредитна дейност на банките и преразглеждането на застрахователните разходи на голяма част от клиентите. Дялът на имуществените застраховки в портфейла на ЗК „Български имоти“ АД за 2010 г. е 3.2 %.

Приблизително същия спад се наблюдава и в застраховките „Злополука“ и „Помощ при пътуване“, при които спадът спрямо 2009 г. е 19%, като дялът на тези застраховки в портфейла на дружеството е 1.9%. Групата на други застрахователни продукти обхваща застраховките по товари по време на превоз и обща гражданска отговорност, с дял в портфейла 0.3%.

2.3. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ЗК „БЪЛГАРСКИ ИМОТИ“ АД

Силните и слаби страни на дружеството в сравнение с конкурентните компании на пазара могат да се обобщат по следния начин:

- Силни страни:

- Компания с традиции и силно позициониране на пазара по автомобилно застраховане;
- Установена на пазара търговска марка.

➤ Слаби страни

- Изключително конкурентен пазар по автомобилно застраховане, налагащ в определени сегменти по-ниски нива на застрахователни премии от минимално необходимите за покритие на застрахователния риск;
- Силно концентриран (недиверсифициран) застрахователен портфейл;
- Сравнително високи пазарни нива на аквизиционните разходи.

➤ Възможности

- Все още ниски нива на застрахователно проникване (дял на приходите от застрахователни премии от brutния вътрешен продукт) в България, сравнено с другите страни членки на ЕС. Налице е висок потенциал за развитие на застрахователния сектор;
- Като част от международна застрахователна група, възможности за въвеждане на нови бизнес практики и оптимизиране на сега съществуващите.

➤ Заплахи (рискове)

- Прекалена или неефективна регулация от страна на регулативните органи на застрахователния пазар;
- Нелоялна конкуренция на пазара, водеща до намаляване на цените на предлаганите застрахователни продукти под тяхната себестойност;
- Нарастване на размера на изплащаните обезщетения по застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилстите с по-бързи темпове от нарастването на застрахователните премии.

2.4. ОТНОСИМИ ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И СВЕТА

ЗК „Български имоти“ АД е лицензирано застрахователно дружество в областта на общото застраховане с основна дейност позиционирана на територията на Р.България.

Застраховането е бизнес, чието развитие зависи в огромна степен от общото състояние на националната икономика и в частност, от развитието на финансовата ѝ сфера. През последните две години застрахователният сектор оперира в неблагоприятна икономическа среда, следствие от ефектите на глобалната криза върху стопанството на България. Пониженото търсене на автомобили и недвижими имоти, ограниченото банково кредитиране, спадът в разполагаемите доходи на домакинствата, ограничиха търсенето на застрахователни услуги, което понижи приходите на дружествата от сектора и изостри конкуренцията между тях. Наблюдава се спад на brutния премиен приход по директно застраховане, както през 2009 г., така и през 2010 г. През разглеждания период се запазва високата пазарна концентрация, както и водещата роля на автомобилните застраховки на пазара.

По показатели като застрахователно проникване и застрахователна плътност България остава на едно от последните места в Европа. По-долу са коментирани стойностите на тези два показателя за периода до 2005 - 2010 г.

Таблица № 2: Застрахователният сектор в българската икономика (2005 – 2010 г.)

Показатели	2010	2009	2008	2007	2006	2005
БВП в текущи цени (млн.лв)	70 474.3	68 321.61	69 295.03	60 184.63	51 783.09	45 483.75

БПП от застраховане (млн.лв)	1 623.19	1 681.49	1 804.64	1 505.07	1 246.95	1 069.20
Застрахователно проникване (%)	2.30%	2.46%	2.60%	2.50%	2.41%	2.35%
Население в края на годината (души)	7 504 868	7 563 710	7 606 551	7 640 238	7 679 290	7 718 750
Застрахователна плътност (лв.)	216.28	222.31	237.25	196.99	162.38	138.52

Източник: НСИ (www.nsi.bg), КФН (www.fsc.bg)

Застрахователно проникване

Застрахователното проникване представлява отношението на brutния премиен приход (БПП) на застрахователните компании към brutния вътрешен продукт (БВП) на страната. Коефициентът показва каква част от БВП се формира от застраховане. В резултат на по-бързия растеж на застрахователния пазар спрямо икономиката като цяло, в годините до 2008 г. застрахователното проникване в България нараства и за 2008 г. достига 2.60 %. В сравнение с 2005 г., когато застрахователното проникване е било 2.35 %, до 2008 г. е отбелязан ръст от 0,25 %. Влошаването на макроикономическата обстановка след 2008 г. се отразява в посока надолу и за този показател, като постигнатата стойност от 2.30 % през 2010 г. е под тази за 2005 г. (2.35 %).

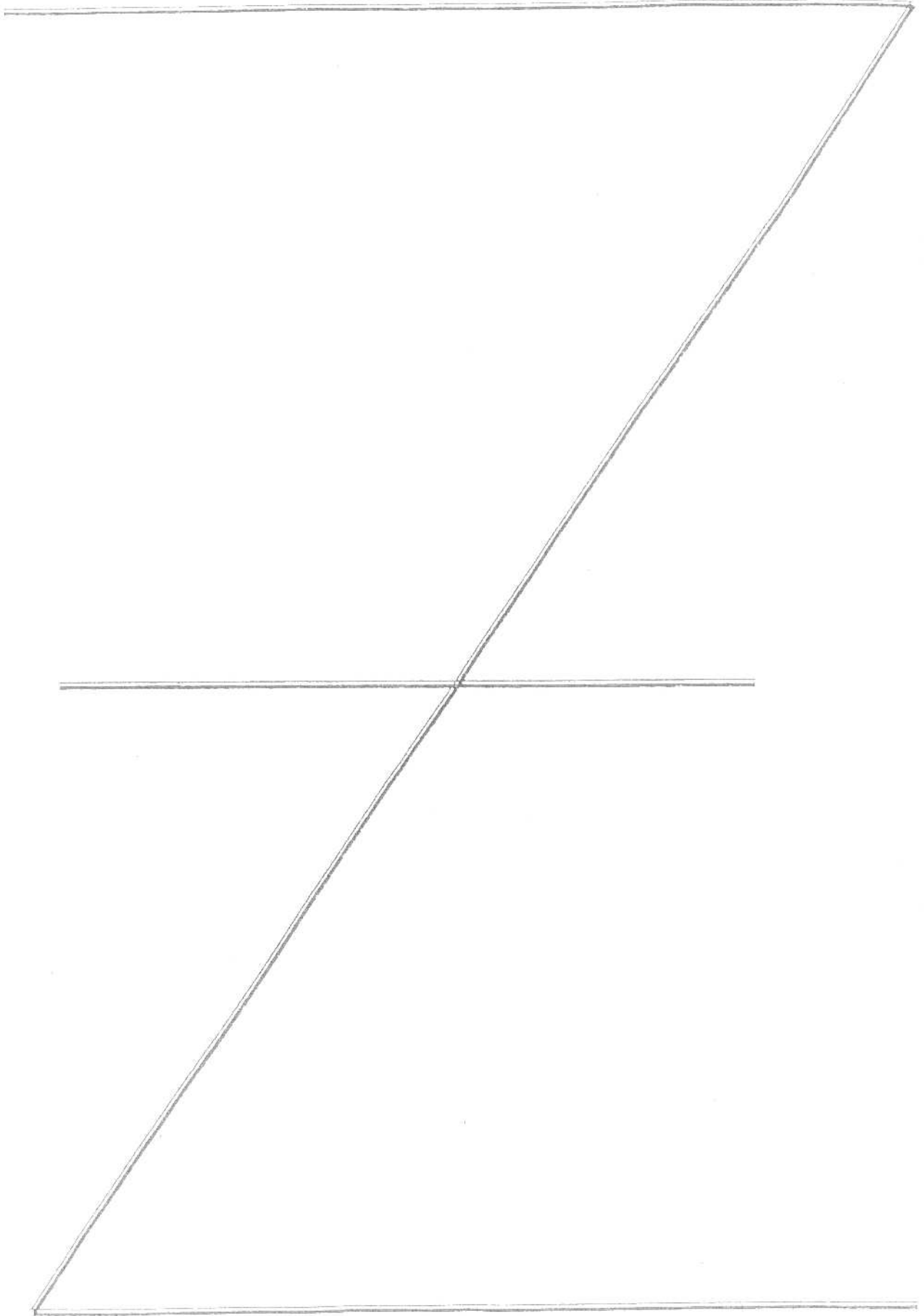
По този показател България все още чувствително изостава от високо развитите индустриални икономики. Това се дължи от една страна на сравнително ниската застрахователна и инвестиционна култура на населението в страната, а от друга – на влошените икономически условия. Тези фактори определят поведението на потребителите, които се насочват основно към задължителните застраховки и тези, които те неотменно считат за най-важни, а именно автомобилните застраховки.

Застрахователна плътност

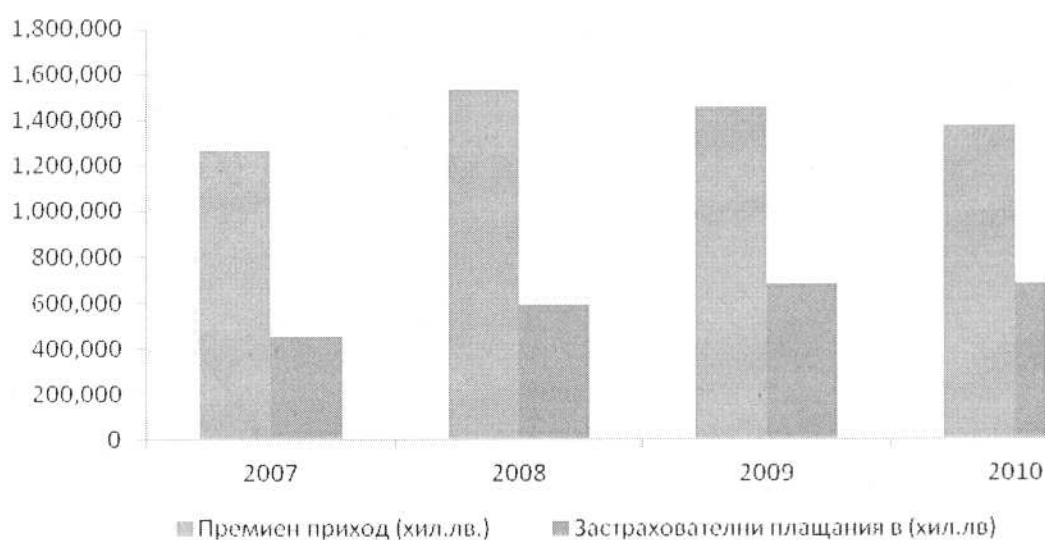
Застрахователната плътност показва средния размер на разходите за застраховане на човек от населението. За 2008 г. на всеки българин се падат 237.25 лв. разходи за застраховки, което представлява увеличение със 71.3 % в сравнение с 2005 г., когато всеки българин се падат 138.52 лв. Независимо че за 2008 г. премиеният приход на застрахователите в България надхвърля 1 804 млн. лв. (ръст от 19.9 % спрямо предходната година), застрахователната плътност остава една от най-ниските за страните в преход и значително по-ниска в сравнение със страните-членки на Европейския съюз. През 2009 г. и 2010 г. и този показател намалява, като стойността му е съответно 222.31 лв. и 216.28 лв. Трябва да се има предвид, че в развитите икономики голяма част от застрахователните премии се формират от различните видове животозастрахователни продукти, докато в България е обратното.

Разпределение на застрахователния пазар в България

Характерно за българския застрахователен пазар е това, че се доминира от малко на брой големи застрахователни компании. През последните 4 (четири) години около 60 % от премиения приход в общото застраховане се генерира от първите пет застрахователни дружества. Същевременно се забелязва висок интензитет на конкуренция и честа промяна в позициите на пазарните участници, особено на позиционираните след първите две челни места, които се заемат през разглеждания период от ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ (лидер за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.) и „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД (лидер за 2007 г.).



Премиен приход и застрахователни плащания на пазара
по общо застраховане за периода 2007 – 2010 г.



В таблиците по-долу е представена информация за пазарния дял на застрахователните дружества по отношение на общия премиен приход от общо застраховане за 2007 – 2010 г.

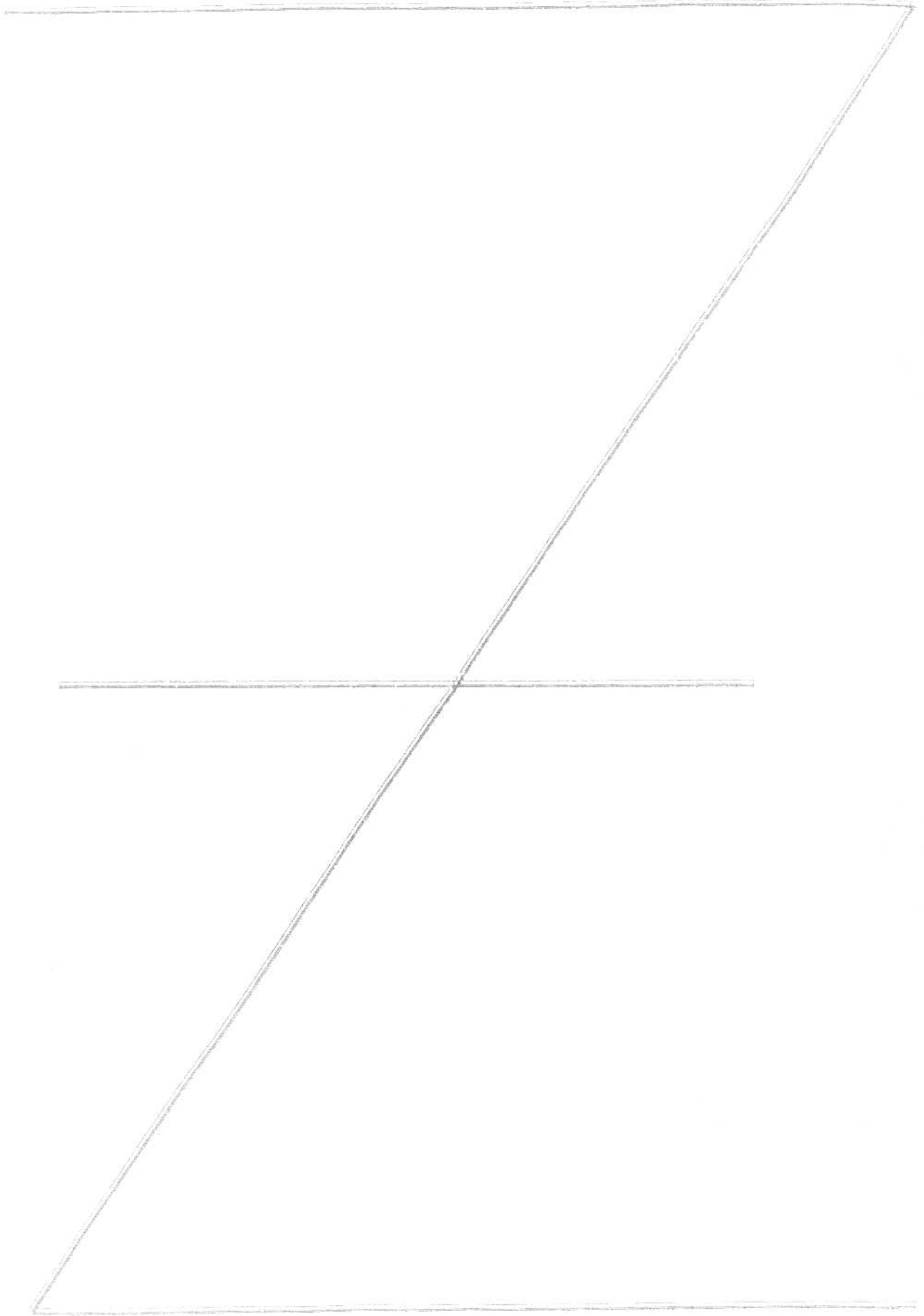
Таблица № 3: Премиен приход и пазарни дялове на застрахователите за периода 2007 г. – 2010 г. в Общото застраховане

Дружество	2010		2009		2008		2007	
	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)
ЗАД "Булстрад Виена Иншурънс Груп"	180 656	13.1%	209 490	14.4%	221 938	14.5%	177 576	14.0%
"ДЗИ - Общо застраховане" ЕАД	172 533	12.5%	201 946	13.9%	202 151	13.2%	186 729	14.7%
ЗАД "Армеец" АД	155 269	11.3%	148 239	10.2%	145 968	9.5%	90 725	7.2%
ЗАД "Алианц България"	141 687	10.3%	141 757	9.7%	165 032	10.8%	149 183	11.8%
ЗД "Бул инс" АД	135 809	9.9%	130 830	9.0%	155 002	10.1%	146 573	11.6%
ЗК "Лев Инс" АД	135 198	9.8%	168 057	11.5%	158 561	10.3%	101 682	8.0%
ЗД "Уника" АД	71 962	5.2%	63 063	4.3%	95 974	6.3%	87 724	6.9%
Застрахователно дружество	71 876	5.2%	74 314	5.1%	82 345	5.4%	66 578	5.3%

Евроинс АД								
Дженерали Застраховане АД	54 124	3.9%	56 984	3.9%	62 381	4.1%	64 920	5.1%
ЗАД "Енергия"	51 766	3.8%	67 226	4.6%	57 799	3.8%	52 784	4.2%
ЗАД "Виктория"	49 830	3.6%	49 150	3.4%	44 127	2.9%	30 911	2.4%
ЗК "Български имоти" АД	44 153	3.2%	50 183	3.4%	52 202	3.4%	50 866	4.0%
ЗАД "ОЗК - ЗАСТРАХОВАНЕ" АД	34 745	2.5%	28 772	2.0%	14 203	0.9%	7 398	0.6%
Интерамерикан България ЗЕАД	34 023	2.5%	30 447	2.1%	20 258	1.3%	14 003	1.1%
ХДИ Застраховане АД	22 896	1.7%	19 232	1.3%	18 860	1.2%	13 845	1.1%
ОББ Чартис ЗД АД (ОББ – Ей Ай Джи ЗД" АД)	6 750	0.5%	6 814	0.5%	5 936	0.4%	2 903	0.2%
Групама Застраховане ЕАД (ДСК Гаранция АД)	5 963	0.4%	6 814	0.5%	8 328	0.5%	4 942	0.4%
Българска агенция за експортно застраховане ЕАД	5 371	0.4%	3 371	0.2%	3 083	0.2%	1 825	0.1%
"ГРАВЕ България Общо застраховане" ЕАД	175	0.0%	151	0.0%	73	0.0%	0	-
"Ей Ай Джи България застрахователно и презастрахователно дружество" ЕАД	0	0.0%	0	0.0%	18 216	1.2%	17 417	1.4%
ОБЩО	1 374 787	100%	1 456 840	100%	1 532 438	100%	1 268 584	100%

Източник: Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

Таблица № 4: Брутен премиен приход по видове застраховки за 2007 – 2010 г. в Общото застраховане



Видове застраховки	2010		2009		2008		2007	
	хи.л.лв	дял (%)	хи.л.лв	дял (%)	хи.л.лв	дял (%)	хи.л.лв	дял (%)
"ЗЛОПОЛУКА"	23 946	1.74%	24 799	1.70%	27 311	1.78%	21 808	1.72%
В т.ч. ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЗАСТРАХОВКА "ЗЛОПОЛУКА" НА ПЪТНИЦИТЕ В СРЕДСТВАТА ЗА ОБЩЕСТВЕН ТРАНСПОРТ	5 679	0.41%	6 159	0.42%	5 552	0.36%	5 461	0.43%
"ЗАБОЛЯВАНЕ"	33	0.00%	41	0.00%	33	0.00%	18	0.00%
"СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА (БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА)"	496 239	36.10%	602 657	41.37%	690 286	45.04%	560 055	44.15%
"РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА"	411	0.03%	276	0.02%	7 684	0.50%	3 836	0.30%
"ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ"	14 561	1.06%	11 922	0.82%	7 024	0.46%	9 025	0.71%
"ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ"	8 459	0.62%	10 227	0.70%	21 955	1.43%	16 974	1.34%
"ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ"	13 666	0.99%	12 792	0.88%	18 215	1.19%	18 803	1.48%
"ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ"	202 530	14.73%	214 411	14.72%	200 473	13.08%	181 879	14.34%
"ДРУГИ ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО"	58 880	4.28%	63 519	4.36%	59 120	3.86%	59 520	4.69%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА МПС"	482 243	35.08%	440 535	30.24%	383 844	25.05%	309 634	24.41%
В т.ч. "ГО НА АВТОМОБИЛИСТИТЕ"	476 320	34.65%	431 740	29.64%	368 812	24.07%	299 235	23.59%
В т.ч. "ЗЕЛЕНА КАРТА"	857	0.06%	4 152	0.29%	10 982	0.72%	8 138	0.64%
В т.ч. ГРАНИЧНА ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ"	3 268	0.24%	2 729	0.19%	2 163	0.14%	654	0.05%
В т.ч. "ГО НА ПРЕВОЗВАЧА"	1 798	0.13%	1 603	0.11%	1 887	0.12%	1 607	0.13%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ"	9 193	0.67%	9 046	0.62%	7 836	0.51%	8 650	0.68%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ"	2 418	0.18%	2 656	0.18%	1 928	0.13%	2 125	0.17%
"ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ"	30 262	2.20%	28 293	1.94%	31 673	2.07%	30 762	2.42%
"КРЕДИТИ"	8 026	0.58%	11 816	0.81%	30 023	1.96%	9 329	0.74%
"ГАРАНЦИИ"	3 814	0.28%	2 723	0.19%	3 487	0.23%	3 368	0.27%
"РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ"	10 141	0.74%	11 330	0.78%	31 032	2.03%	23 143	1.82%
"ПРАВНИ РАЗНОСКИ"	4	0.00%	4	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
"ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ"	9 961	0.72%	9 793	0.67%	10 513	0.69%	9 654	0.76%
ОБЩО	1 374 787	100.00%	1 456 840	100.00%	1 532 438	100.00%	1 268 582	100.00%

Източник: Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

Към настоящия момент 19 застрахователни дружества развиват дейност в областта на общото застраховане. ЗК „Български имоти“ АД заема дванадесетото място по премиен приход. Общо brutният им премиен приход на пазара през 2010 г. възлиза на 1 374 786 757 лв., което представлява спад с 5.63 % в сравнение с 2009 г.

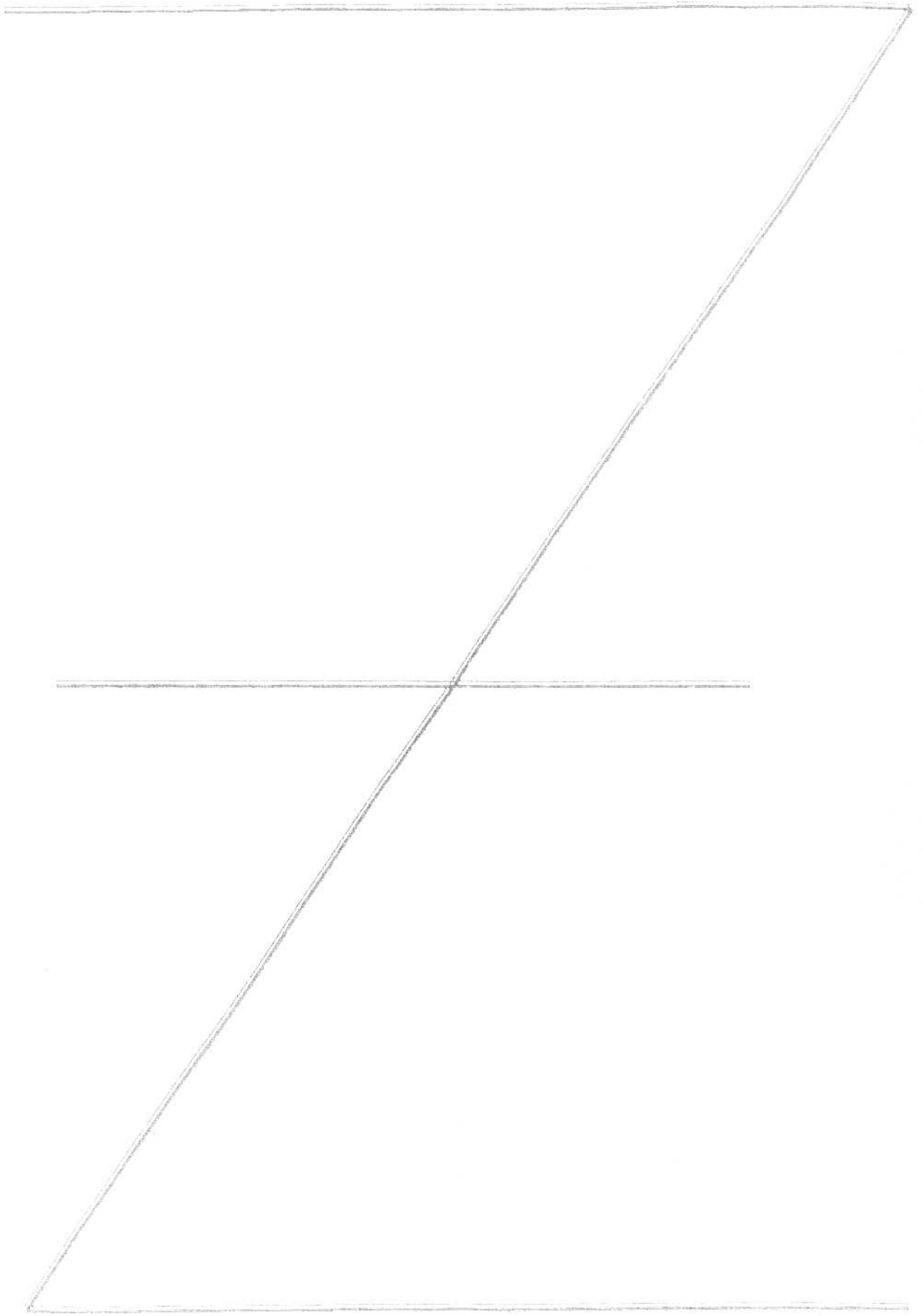
Лидерите на българския застрахователен пазар се оформят и утвърждават в периода след 1999 г., като водещи застрахователни групи в страната са тези на ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“, „ДЗИ“ АД и „Алианс България“ АД, а през последните няколко години в челната петица са също ЗАД „Армеец“, ЗД „Бул Инс“, ЗК „Лев Инс“. Това, което се изменя, е разпределението на пазара, както между всички участници, така и в рамките на челната тройка. Независимо от все още високата концентрация на българския застрахователен пазар, трите най-големи застрахователи губят от силата на доминиращата си позиция.

Структурата на премиения приход в общозастрахователния бранш си остава традиционната за българския пазар от последните години. Преобладаващата част от премиения приход се генерира от застраховките на МПС („Каско“ и „Гражданска отговорност“) – над 71 % за 2010 г. На второ място са застраховките „Пожари и природни бедствия“ и „Щети на имуществото“ с около 19 % дял в общия премиен приход.

По отношение на имуществените застраховки са налице фактори, които действат в две противоположни посоки. Основният негативен фактор е недоброто финансово състояние на земеделските производители. Също така, все още е голям неизползваният капацитет в застраховането на домашно имущество. В допълнение, неблагоприятно въздействие върху имущественото застраховане през последните години оказват забавения растеж на икономиката и отлива на чуждестранни инвеститори с високи застрахователни потребности.

Таблица № 5: Застрахователни плащания на застрахователите за периода 2007 – 2010 г. в Общото застраховане

Видове застраховки	2010		2009		2008		2007	
	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)	хил.лв	дял (%)
"ЗЛОПОЛУКА"	4,550	0.67%	4,418	0.65%	5,295	0.89%	3,534	0.78%
В т.ч. ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЗАСТРАХОВКА "ЗЛОПОЛУКА" НА ПЪТНИЦИТЕ В СРЕДСТВАТА ЗА ОБЩЕСТВЕН ТРАНСПОРТ	143	0.02%	266	0.04%	495	0.08%	622	0.14%
"ЗАБОЛЯВАНЕ"	16	0.00%	21	0.00%	16	0.00%	33	0.01%
"СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА (БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА)"	328,021	48.38%	384,198	56.54%	341,327	57.47%	254,178	56.32%
"РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА"	21	0.00%	976	0.14%	126	0.02%	0	0.00%
"ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ"	248	0.04%	2,596	0.38%	1,376	0.23%	560	0.12%
"ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ"	10,738	1.58%	8,391	1.23%	17,471	2.94%	6,586	1.46%
"ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ"	7,304	1.08%	3,081	0.45%	3,268	0.55%	4,381	0.97%
"ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ"	39,101	5.77%	29,942	4.41%	31,751	5.35%	30,375	6.73%
"ДРУГИ ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО"	18,663	2.75%	10,346	1.52%	8,141	1.37%	6,094	1.35%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА МПС"	235,195	34.69%	208,937	30.75%	161,273	27.16%	123,273	27.31%



В т.ч. "ГО НА АВТОМОБИЛИСТИТЕ"	221,417	32.66%	191,109	28.12%	141,466	23.82%	95,931	21.26%
В т.ч. "ЗЕЛЕНА КАРТА"	12,916	1.90%	17,057	2.51%	18,769	3.16%	26,395	5.85%
В т.ч. ГРАНИЧНА ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ"	134	0.02%	82	0.01%	391	0.07%	10	0.00%
В т.ч. "ГО НА ПРЕВОЗВАЧА"	732	0.11%	689	0.10%	647	0.11%	938	0.21%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ"	1	0.00%	0	0.00%	131	0.02%	112	0.02%
"ГО, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ"	27	0.00%	1,847	0.27%	618	0.10%	9	0.00%
"ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ"	7,940	1.17%	4,712	0.69%	10,727	1.81%	11,955	2.65%
"КРЕДИТИ"	8,202	1.21%	4,053	0.60%	5,006	0.84%	1,819	0.40%
"ГАРАНЦИИ"	571	0.08%	-11	0.00%	739	0.12%	203	0.04%
"РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ"	14,706	2.17%	13,125	1.93%	4,643	0.78%	6,261	1.39%
"ПРАВНИ РАЗНОСКИ"	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
"ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ"	2,738	0.40%	2,875	0.42%	1,981	0.33%	1,938	0.43%
ОБЩО	678,042	100.00%	679,506	100.00%	593,890	100.00%	451,310	100.00%

Източник: Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

Изплатените обезщетения в общото застраховане към 31.12.2010 г. се запазват почти непроменени спрямо 2009 г. и са в размер на 678 042 хил. лв. – налице е минимален спад от 0.22%. Следва да се отбележи, че размерът на изплатените обезщетения се запазва почти непроменен, докато намалението при brutния премиен приход е значително.

Тенденции в общата икономическа среда, оказващи влияние върху дейността на дружеството

Като значим фактор, повлиял върху дейността на ЗК „Български имоти“ АД, следва да се посочи негативният ефект от световната икономическа криза, респективно нейните регионални и национални измерения. През 2009 г. и 2010 г. пазарът на общо застраховане, следвайки общия спад в икономическата активност, реализира намаление спрямо съпоставимите предходни периоди (2008 г. и 2009 г.) съответно с - 4.93 % и - 5.63 %, като идентична негативна тенденция за същите периоди се наблюдава в продажбите и на ЗК „Български имоти“ АД -3.87% и -12.02%.

Единствената застраховка, която за коментирания период отбелязва нарастване за пазара като цяло, е застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите, по която на годишна база се отчита увеличение в премиения приход в размер на около 10-15%.

3. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към полугодieto на 2011 г. Дружеството реализира брутен премиен приход по общо застраховане в размер на 27 608 хил. лв., срещу 24 852 хил. лв. към 30.06.2010 г.

Нетният размер на възникналите претенции към 30.06.2011 г. е 9 844 хил.лв. като към 30.06.2010 г. е бил 18 430 хил.лв. Към 30.06.2011 г. Компанията реализира нетна загуба в размер на 3 307 хил. лв. (към 30.06.2010 г. загуба – 3 218 хил. лв.).

Размерът на активите на дружеството се е увеличил с 15 988 хил. лв. (или с 15.03%) спрямо 2010 г. и достига 122 376 хил. лв.

Резервите и задълженията нарастват по-бавно от активите (със 6.16%) и достигат размер от 115 732 хил. лв.

В изпълнение на действащите законови изисквания, да се поддържа съотношение на чистата стойност на активите, която да надвишава вписания капитал, Управителният съвет е взел решение и през първо тримесечие на 2011 г. е увеличил капитала с 15 642 хил.лв. Като резултат собственият капитал към 30.06.2011 г. е достигнал размер от 6 644 хил. лв., като това представлява увеличение от повече от три пъти спрямо края на 2010 г., когато е той е бил отрицателна величина (- 2 470 хил. лв.).

3.1. РАЗМЕР НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

С брутен премиен **приход** от 27,608 хил.лв., към 30.06.2011 г. ЗК „Български Имоти” АД с се нарежда на 10 място на пазара на общо застрахователни услуги в страната и заема 4,1% от пазара.

Нетните приходи са с променлива динамика през годините, която може да се проследи в представената таблица, както следва:

Таблица 6: Нетни приходи

В ХИЛ.ЛВ

Приходи	Юни 2011 г.	2010 г.	2009 г.	2008 г.
Нетни спечелени премии	15,216	38,267	53,779	11,367
Приходи от комисионни и такси	1,086	1,629	419	20,690
Отписани задължения	511	1,250	1,408	0
Финансови приходи, нетни	1,425	2,418	3,268	1,707
Други оперативни приходи	209	633	263	682
Нетни приходи общо:	18,447	44,197	59,137	34,446

Източник: Одитирани индивидуални годишни и неаудитирани междинни финансови отчети на дружеството

Динамиката на **разходите** на компанията е с противоречив характер. Те са нараснали почти два пъти през 2009 г. спрямо 2008 г., задържали са се на същото равнище през 2010 г., а за полугодieto на 2011 г. имат относително снижаване в абсолютни стойности на годишна база. За наблюдаваните години общата динамика и вътрешната структура на разходите, са представени както следва:

Таблица 7: Разходи

в

хил.лв

Разходи	Юни 2011 г.	2010 г.	2009 г.	2008 г.
Настъпили щети, нетни	-9,844	-33,376	-32,949	-10,164
Финансови разходи	0	0	-1,049	-1 038
Аквизиционни разходи	-5,698	-12,878	-15,869	-17,661
Промяна в отсрочените аквизиционни разходи	-745	-1,637	-1,682	0
Административни разходи	-3,217	-7,706	-7,548	-7,432
Разходи за обезценка	-2,250	-5,626	-3,503	-2,608

