

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. делът 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 брутните начислени премии по автомобилно застраховане към разглеждания период отрежда девето пазарно място на ЗК „Български имоти“ АД.

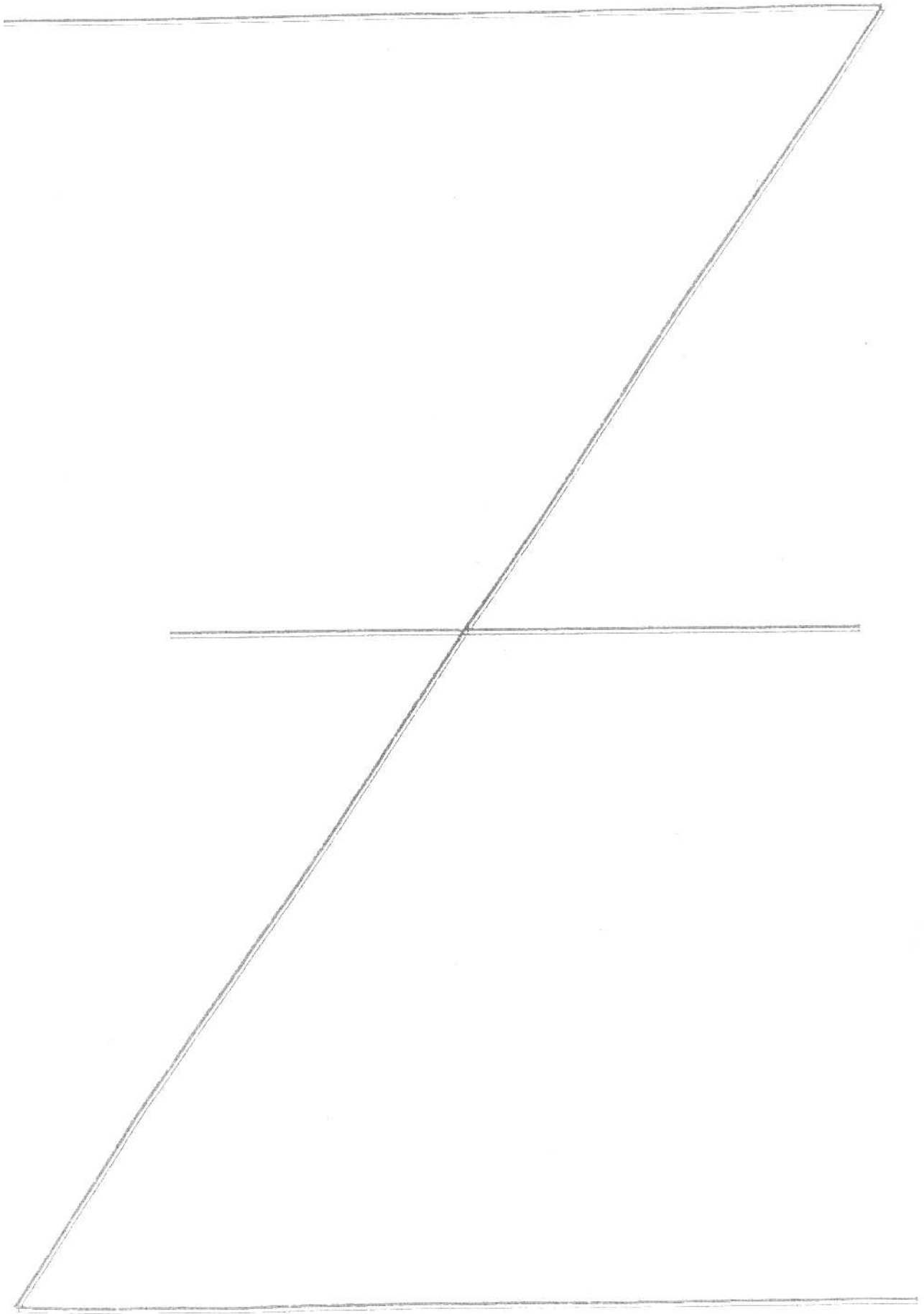
Значително по-нисък дял в структурата на портфейла на Дружеството са имуществените застраховки. Групата на имущественото застраховане включва застраховките на домашно имущество, индустриални обекти, хотели, ресторанти, магазини. През 2010 г. Дружеството бележи спад в премиения приход по имуществено застраховане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

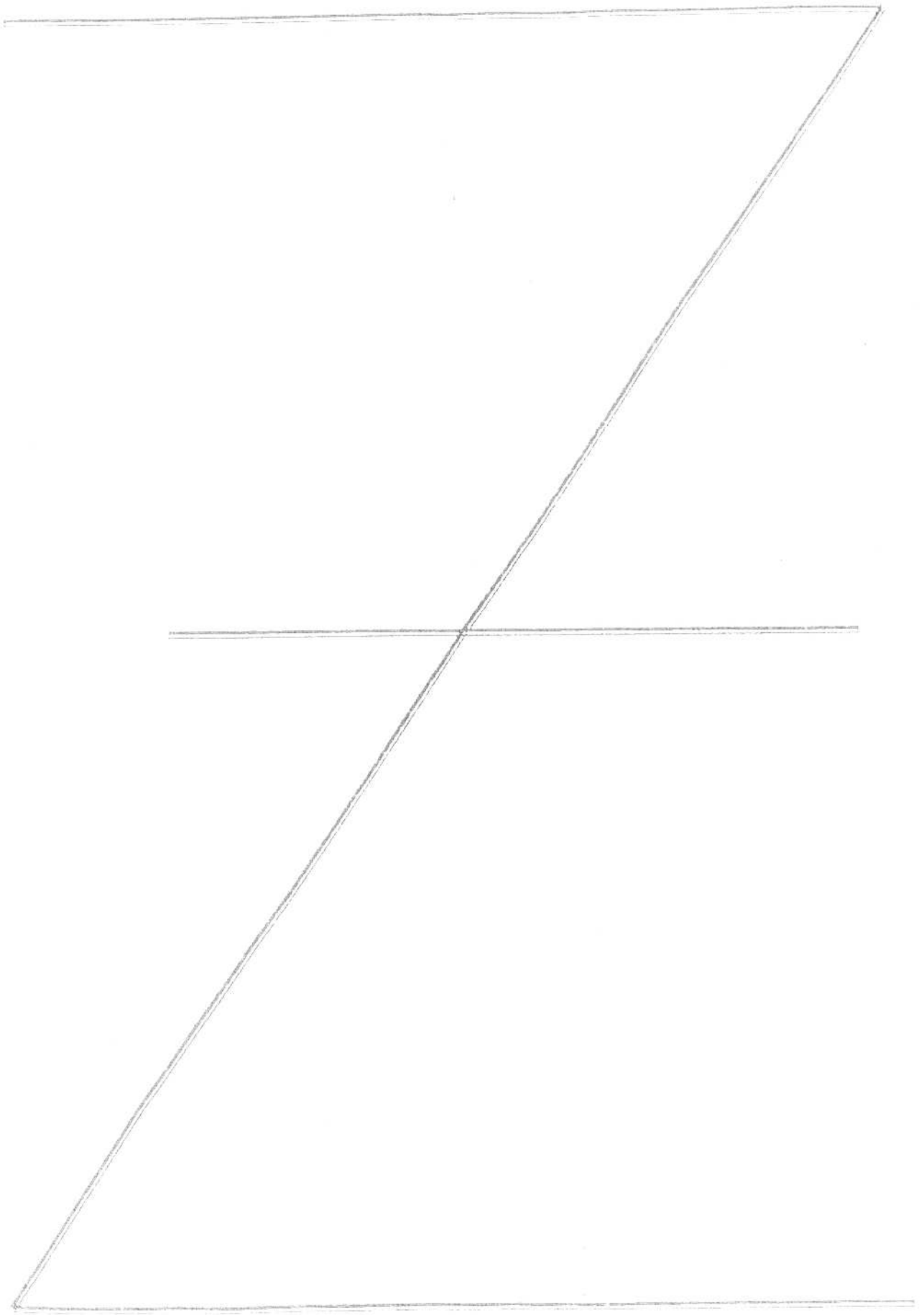
ЗК „Български имоти“ АД е лицензирано застрахователно дружество в областта на общото застраховане с основна дейност позиционирана на територията на Р.България.

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 %).

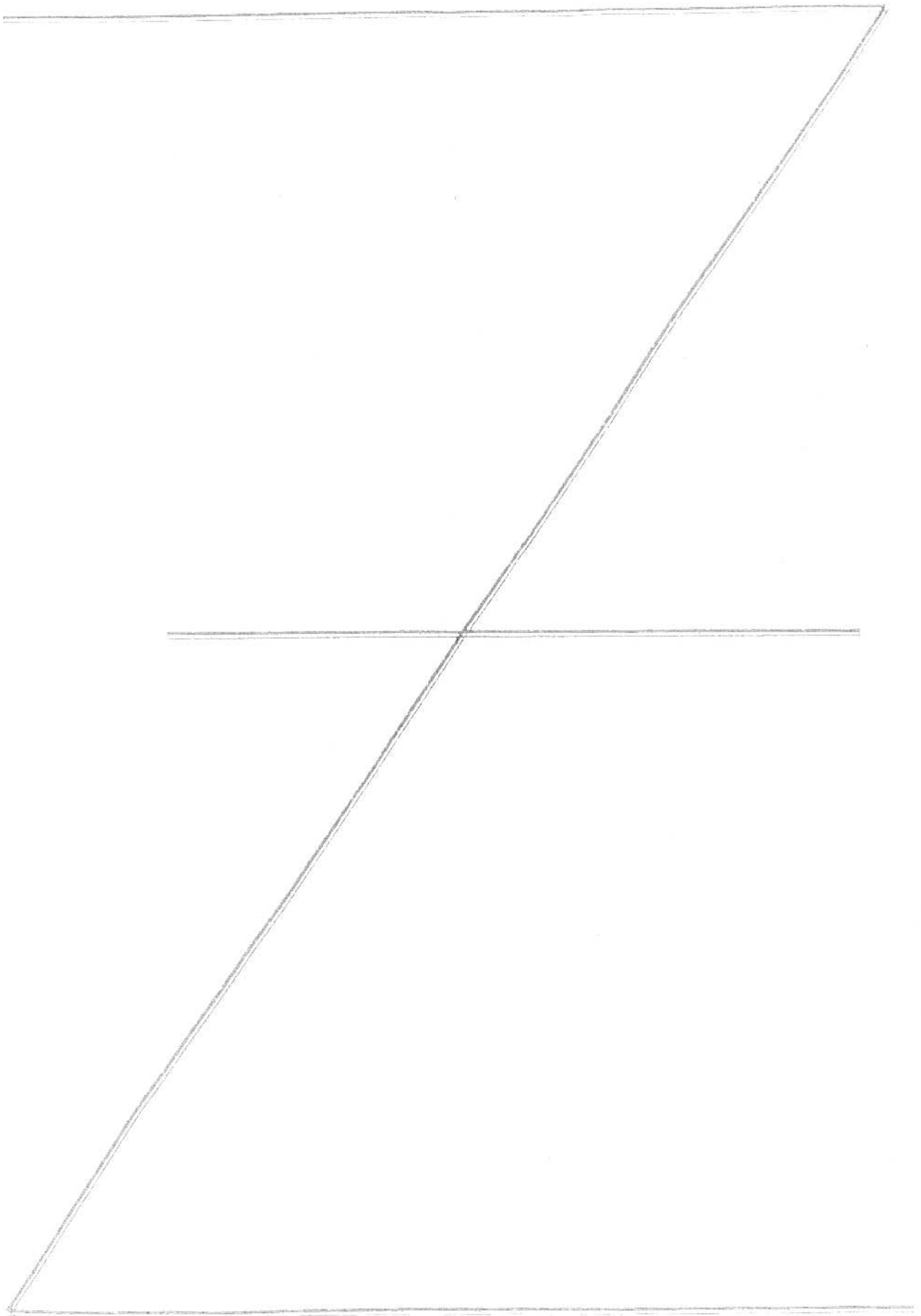
По този показател България все още чувствително изостава от високо развитите индустриални икономики. Това се дължи от една страна на сравнително ниската застрахователна и инвестиционна култура на населението в страната, а от друга – на влошените икономически условия. Тези фактори определят поведението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

Застрахователна плътност

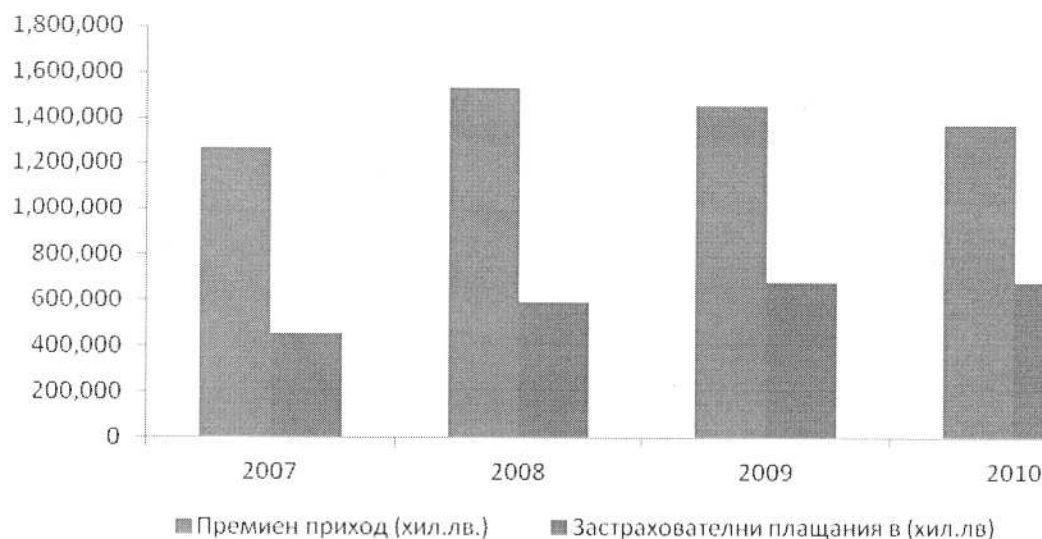
Застрахователната плътност показва средния размер на разходите за застраховане на човек от населението. За 2008 г. на всеки българин се падат 237.25 лв. разходи за застраховки, което представлява увеличение със 71.3 % в сравнение с 2005 г., когато всеки българин се падат 138.52 лв. Независимо че за 2008 г. премийният 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 премийния 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.).



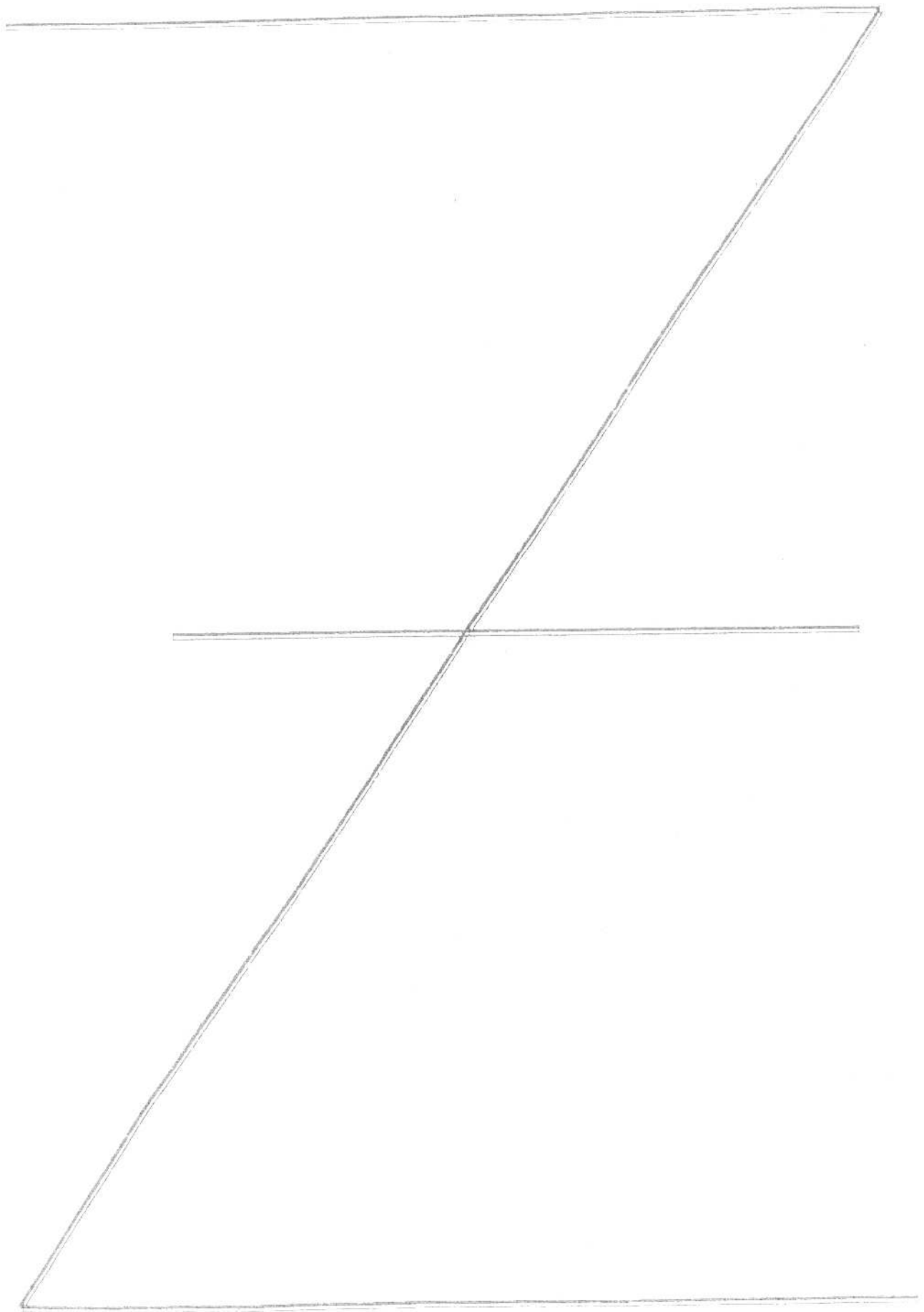
Премиен приход и застрахователни плащания на пазара
по общо застраховане за периода 2007 – 2010 г.



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

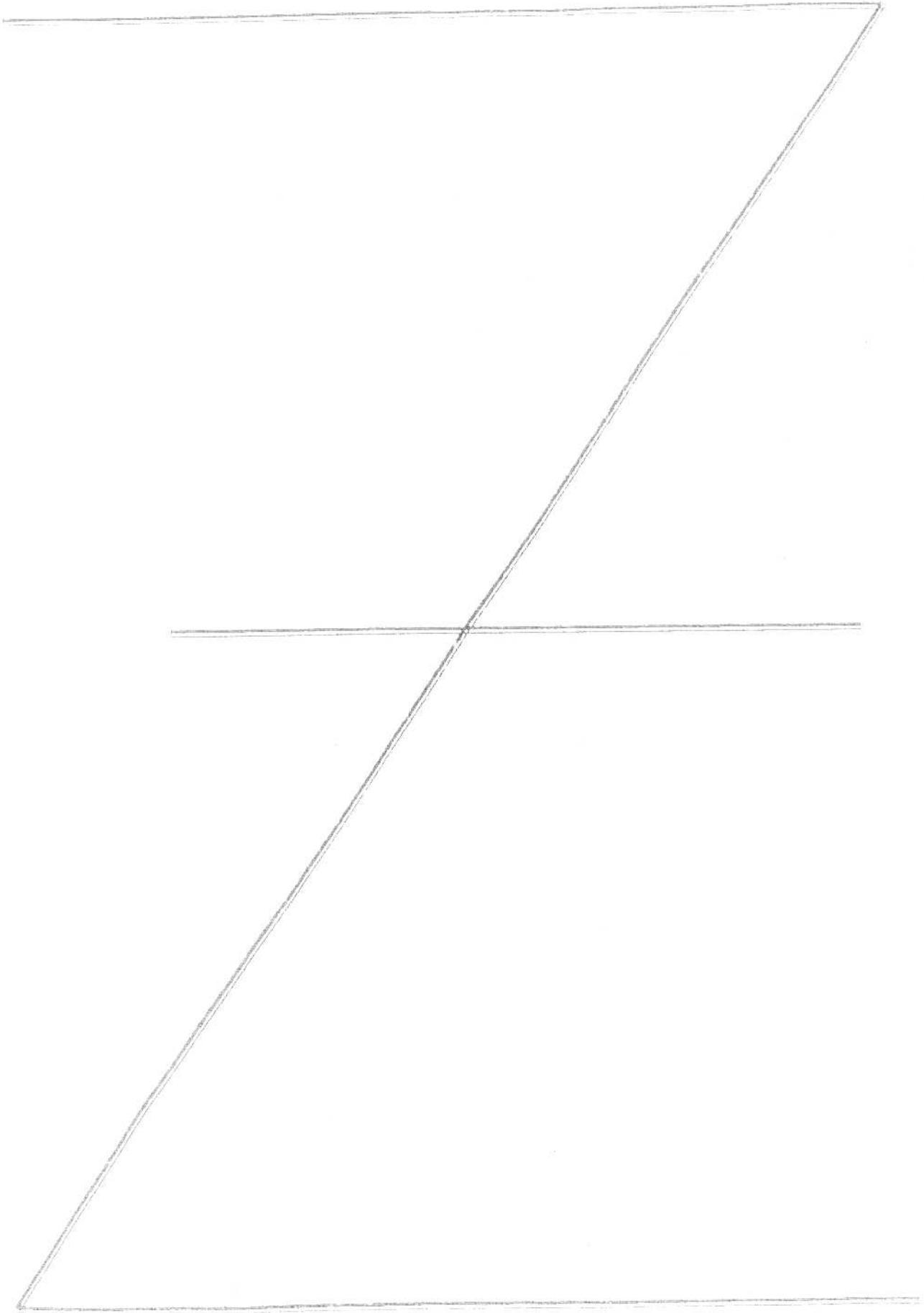
| Дружество | 2010 | | 2009 | | 2008 | | 2007 | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | хил.лв | дял (%) | хил.лв | дял (%) | хил.лв | дял (%) | хил.лв | дял (%) |
| ЗАД "Булстрад Вiena Иншурънс Груп" | 180 656 | 13.1% | 209 490 | 14.4% | 221 938 | 14.5% | 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 "Алианс 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% |



| | | | | | | | | |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Евронис 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% |

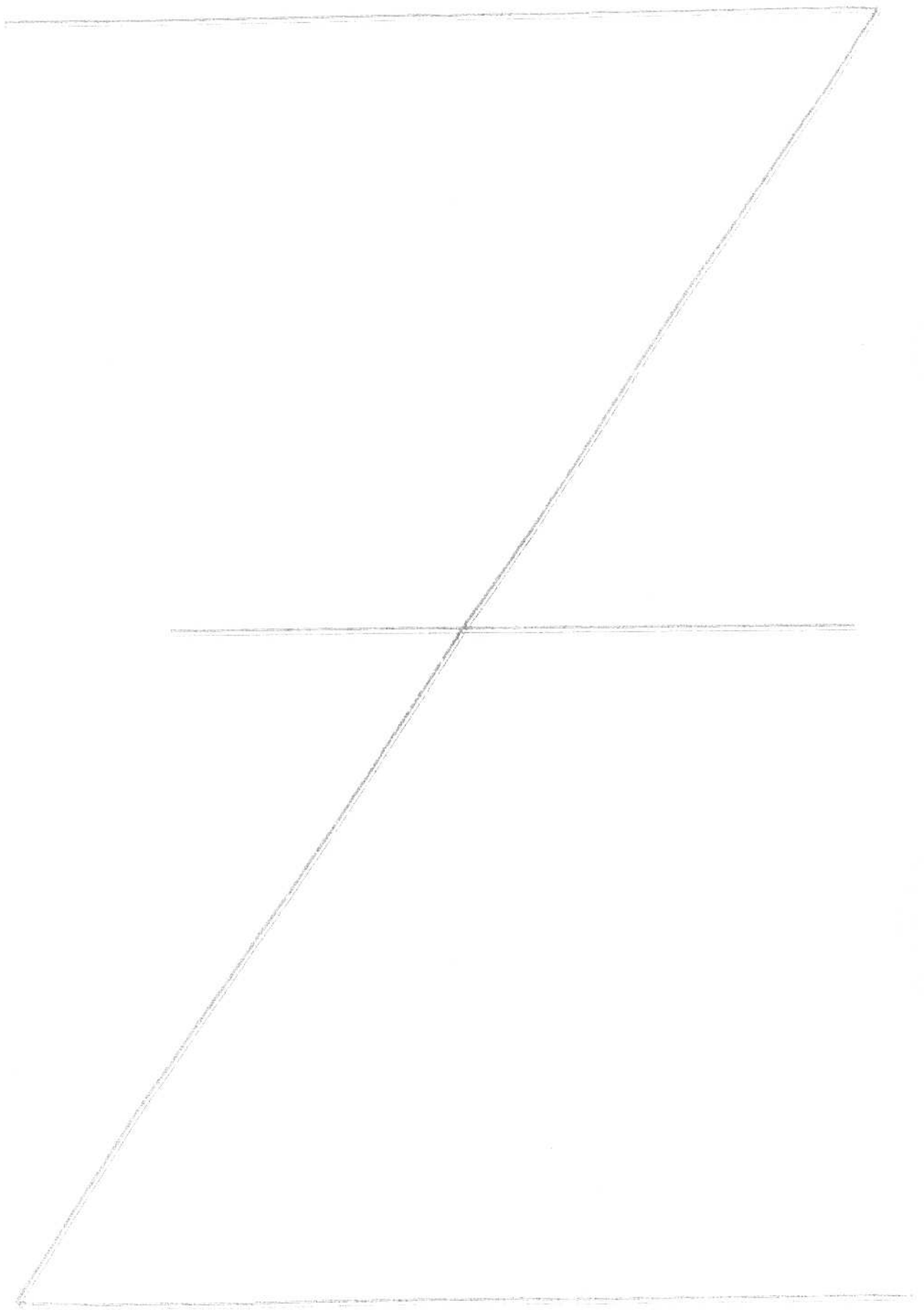
Източник: Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

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 дванадесето 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 СРЕДСТАВАТА 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

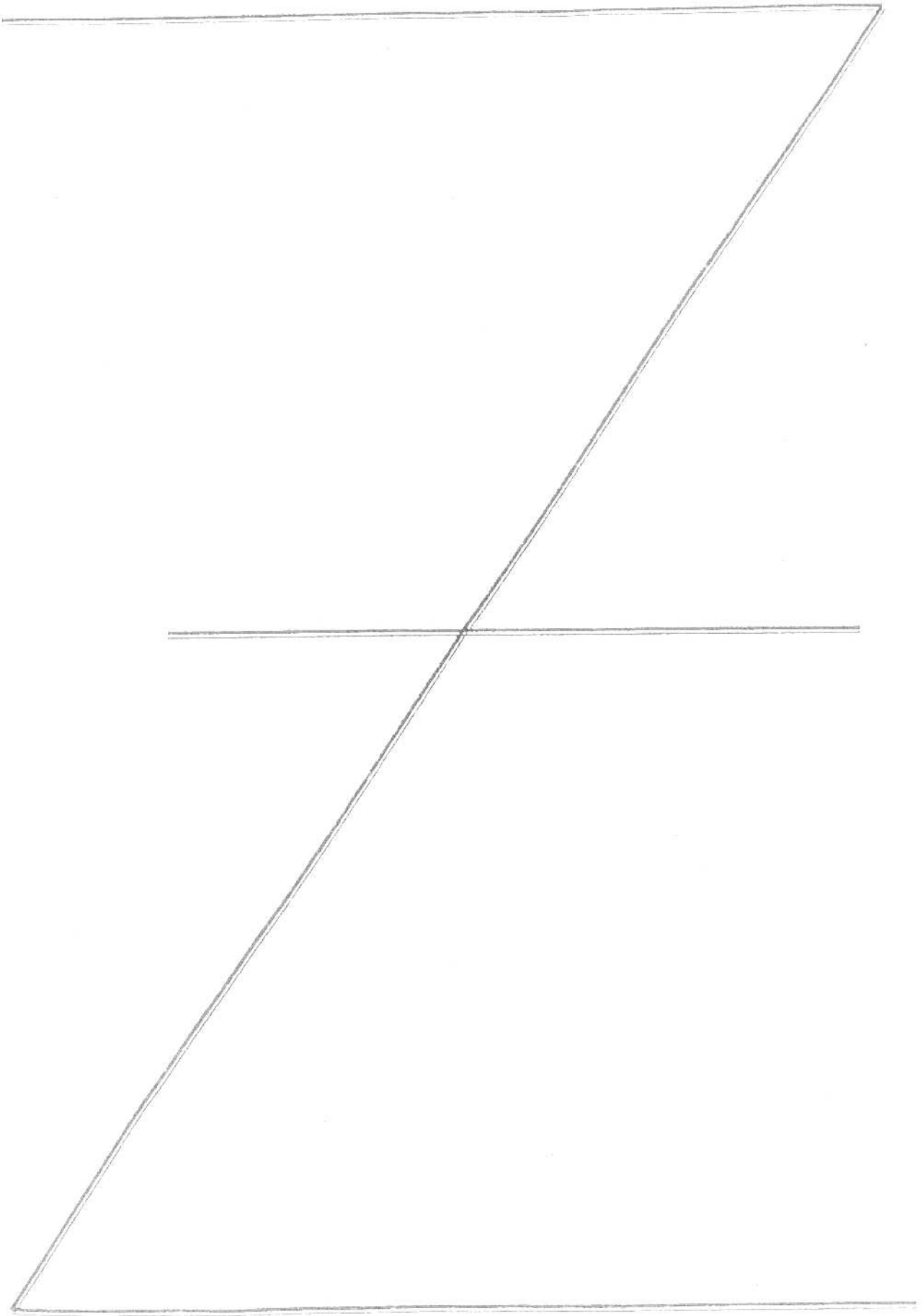
Като значим фактор, повлиял върху дейността на ЗК „Български имоти“ АД, следва да се посочи негативният ефект от световната икономическа криза, респективно нейните регионални и национални измерения. През 2009 г. и 2010 г. пазарът на общо застраховане, следвайки общия спад в икономическата активност, 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 |

| | | | | |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| Общо разходи | -21,754 | -61,223 | -62,600 | -38,903 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|

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

3.2. ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИ И ПАСИВИ

Активите на застрахователната компания имат устойчива тенденция на увеличение за периода 2007 – 30.06.2011 г.. Вътрешната структура през последния отчетен период се променила, като се е увеличил дялът на „Финансовите активи” и „Вземания и други активи”, а е спаднал дялът на „Парични средства” и „Имоти, машини, съоръжения и оборудване”. Тенденциите и вътрешната структура на активите е видна от таблицата по- долу:

Таблица 8: Обща стойност на активите

в хил.лв

| Активи | Юни 2011 г. | 2010 г. | 2009 г. | 2008 г. |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Отсрочени аквизиционни разходи | 4,269 | 5,013 | 6,650 | 8,332 |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 10,659 | 11,096 | 11,844 | 11,570 |
| Инвестиционни имоти | 64 | 64 | 64 | 64 |
| Дълготрайни нематериални активи | 9 | 671 | 309 | 77 |
| Финансови инвестиции | 53,121 | 36,271 | 46,099 | 31,516 |
| Дял на презастрахователите в техническите резерви | 36,288 | 31,241 | 10,167 | 18,346 |
| Вземания и други активи | 16,820 | 11,848 | 18,789 | 21,230 |
| Пари и парични еквиваленти | 1,146 | 10,184 | 1,506 | 1,915 |
| Активи по отсрочени данъци | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сума на активите | 122,376 | 106,388 | 95,428 | 93,050 |

Източник: Одитирани годишни и неаудитирани междинни финансови отчети на дружеството

Пасивите на дружеството имат трайна тенденция на увеличение за наблюдаваните години, като към 30.06.2011 г. балансовото число достига 122,352 хил. лв., което спрямо края на 2010 г. представлява увеличение с 15,988 хил. лв. Застрахователните резерви имат несъществено увеличение спрямо края на 2010 г. и са 87,711 хил. лв., което е 71,7% от балансовото число. Задълженията са се увеличили със 6,033 хил.лв. и са 27,997 хил.лв. или 22,9%. Динамиката по основните балансови групи за наблюдаваните години може да се наблюдава в следната таблица:

Таблица 9: Обща стойност на пасивите

в хил.лв

| Пасиви | Юни 2011 г. | 2010 г. | 2009 г. | 2008 г. |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Собствен капитал | 6,644 | -2,632 | 8,246 | 10,685 |
| Застрахователни /технически/ резерви | 87,711 | 87,032 | 75,274 | 69,490 |
| Задължения по презастрахователни договори и други задължения | 27,997 | 21,964 | 11,858 | 12,850 |
| Собствен капитал и пасиви | 122,352 | 106,364 | 95,378 | 93,025 |

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

