

# BT SPOT 2018p

## FONDUL PROPRIETATEA <FP>

Sector: Fonduri

### Descriere

Fondul Proprietatea este o societate de investitii de tip închis pe durata nelimitata, listata la BVB si administrata de Franklin Templeton Investment Management Ltd. UK Sucursala Bucuresti din Septembrie 2010. Fondul a fost înfiintat în 2005 de catre statul roman pentru despagubirea persoanelor expropriate în mod abuziv de regimul comunist român si care nu puteau fi despagubite în natura. Fondul are active totale de cca. 9.9 mRON, impartite în special în companii nelistate (cca. 72.5%) si participatii în actiuni listate la BVB (cca. 22.7%)

FP inclusa în indicii: BET, BET-FI, BET-TR, BET-XT, BET-XT-TR, BET-BK, BETPlus, ROTX.

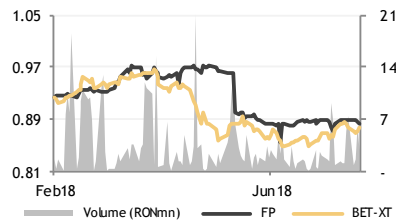
### Detalii de tranzactionare <sup>1</sup>

Ultimul pret (la 28/02/19)	0.882 RON				
Volum zilnic mediu (LTM) <sup>2</sup>	3.68 mRON				
Pret Min /Max (LTM) <sup>3</sup>	0.855 RON /0.974 RON				
DoD	WoW	MoM	YTD	YoY	
+0.7%	-0.9%	+8.2%	-0.1%	-4.6%	
P/E	P/VUAN	Discount vs. VUAN			
6.84x	0.63x	37.4%			

### Dividend /Distributie de numerar (RON) <sup>4</sup>

	FY14	FY15	FY16	FY17
Distributie	0.05	0.05	0.10	0.07
%Distribuit	n/a	n/a	n/a	90.2%
Randament	5.7%	6.4%	12.1%	7.6%

### Pret actiune (rebazat la 28/02/18)

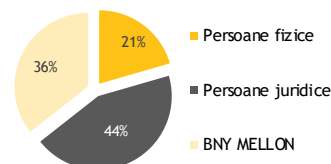


Sursa: BVB, EquityRT

### Detalii actiune (la 28/02/19)

Capitalizare	8,027,931,601 RON
Capitalizare	1,693,084,950 EUR
Numar de actiuni	9,101,963,266
Valoarea nominala	0.52 RON

### Structura actio nariatului <sup>5</sup>



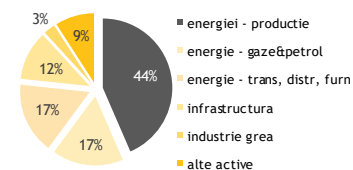
Sursa: BVB

### Top 10 detineri (%VAN), 31/12/2018

Nume	Simbol	%VAN
Hydroelectrica	-	41.8%
OM V Petrom	SNP	16.6%
CN Aeroporturi	-	8.4%
Enel Distributie Banat	-	4.6%
Engie Romania	-	4.4%
Enel Distributie Muntenia	-	3.8%
Enel Distributie Dobrogea	-	2.8%
S.N. a Sarai	-	2.4%
Admin. Porturilor Maritime	-	2.4%
Alro	ALR	2.2%

Sursa: Companie

### Portofoliul pe sectoare, 31/12/2018



### Companii comparabile (Ultimele date)

	P/E	P/VUAN
FP [RO]	6.84x	0.63x
SIF1[RO]	14.55x	0.51x
SIF2 [RO]	22.68x	0.66x
SIF3 [RO]	8.43x	0.55x
SIF4 [RO]	2188x	0.40x
SIF5 [RO]	12.36x	0.65x

Sursa: Reuters, BT Equity Research

### Date financiare (miiRON) - Individuale

Cumulat	FY16	FY17	3M 18	6M 18	9M 18	FY18	YoY
<b>Bilant</b>							
Active totale	11,434,114	10,826,957	9,884,028	9,885,278	9,933,866	9,863,796	-8.9%
Datorii totale	48,162	36,713	45,177	104,244	38,411	35,350	-3.7%
Capitaluri proprii	11,385,952	10,790,244	9,838,850	9,781,035	9,895,455	9,828,446	-8.9%
<b>Cont de profit si pierdere</b>							
Venituri operationale	377,585	789,035	2,585	541,795	586,580	789,723	0%
Castiguri din investitii	299,081	583,017	309,060	296,271	427,415	229,158	-60.7%
Cheltuieli totale	132,439	97,645	18,069	39,786	55,375	73,625	-24.6%
Profit brut	544,228	1,274,407	293,576	798,280	958,619	945,256	-25.8%
<b>Profit net</b>	<b>446,970</b>	<b>1,289,896</b>	<b>293,576</b>	<b>789,828</b>	<b>950,168</b>	<b>935,092</b>	<b>-27.5%</b>

Trimestrial	4Q16	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	YoY
<b>Cont de profit si pierdere</b>							
Venituri operationale	1,120	13,404	2,585	539,211	44,784	203,144	115.5%
Castiguri din investitii	-85,881	379,231	309,060	-12,789	131,144	-198,257	n/a
Cheltuieli totale	42,584	8,884	18,069	21,718	15,589	18,250	105.4%
Profit brut	-127,345	383,750	293,576	504,704	160,339	-13,364	n/a
<b>Profit net</b>	<b>-123,760</b>	<b>383,465</b>	<b>293,576</b>	<b>496,253</b>	<b>160,339</b>	<b>-15,076</b>	<b>n/a</b>

### Informatii operationale (miiRON)

	FY16	FY17	3M 18	6M 18	9M 18	FY18	YoY
Activ net	11,427,351	10,790,418	9,838,973	9,781,153	9,895,659	10,219,444	-5.3%
Actiuni cotate	2,487,347	2,436,951	2,708,493	2,554,596	2,702,910	2,322,863	-4.7%
Actiuni necotate	7,546,147	6,841,241	6,841,241	6,848,329	6,830,628	7,405,575	8.2%
Titluri de stat	1,110,020	242,164	13,318	36,448	147,293	181,249	-25.2%
Obligatiuni guvernamentale	328,638	195,924	0	36,453	147,336	131,613	-32.8%
Certificate de trezorerie	781,445	46,278	13,318	0	0	49,636	7.3%
Depozite bancare	305,335	1,276,587	292,425	68,729	213,234	187,116	-85.3%

### Indicatori cheie

	FY16	FY17	3M 18	6M 18	9M 18	FY18	YoY
VUAN <sub>(RON)</sub>	1.19	1.24	1.33	1.33	1.35	1.41	13.9%
Discount (vs. VUAN)	43.3%	35.3%	38.4%	37.3%	36.7%	36.5%	12pp
RONAV	3.9%	12.0%	13.1%	14.0%	13.5%	9.2%	-2.8pp
EPS <sub>LTM (RON)</sub>	0.05	0.15	0.17	0.19	0.18	0.13	-2.8%
ROaE <sup>7</sup>	3.8%	11.6%	12.6%	13.5%	13.0%	9.1%	-2.6pp

Sursa: Companie, StockGround, BTCP

## NOTE EXPLICATIVE

<sup>1</sup>In calculul multiplilor de tranzactionare se foloseste Numarul Mediu de Actiuni, neajustat pentru operatiuni de rascumparare actiuni.

<sup>2</sup>Volum inregistrat doar pe piata REGS.

<sup>3</sup>Pret ajustat cu evenimente corporative (majorare de capital cu actiuni gratuite, reducerea capitalului social, splitare etc.).

<sup>4</sup>DPS si rata de distributie sunt calculate pe baza profitului distribuibil anuntat de companie, iar randamentul este calculat pe baza pretului mediu neajustat din perioada de referinta.

<sup>5</sup>Datele sunt preluate din ultimele raportari BVB, la care se adauga ajustarile semnificative neinregistrate inca.

<sup>6</sup>EPS este ajustat pentru venituri nerecurente.

<sup>7</sup>Calculate conform datelor financiare disponibile pentru ultimele 12 luni.

DoD: Variatie fata de ziua de tranzactionare precedenta

WoW: Variatie fata de ziua corespunzatoare din saptamana precedenta

MoM: Variatie fata de ziua corespunzatoare din luna precedenta

YTD: Variatie fata de inchiderea anului precedent

YoY: Variatie fata de ziua corespunzatoare din anul precedent

P/E: Pret / Profit net pe actiune

P/BV: Pret / Valoarea contabila a capitalurilor proprii

P/S: Pret / Valoarea cifrei de afaceri pe actiune

EV/EBIT: Valoarea companiei / Venit operational

EV/EBITDA: Valoarea companiei / (Venit operational + deprecieri)

EPS: Profit net pe actiune

BVPS: Valoarea contabila a capitalurilor proprii

ROaE: Profit net / Capitaluri proprii

ROaA: Profit net / Total active

NIM: Venit net din dobanzi / Active purtatoare de dobanda

COR: Costuri cu provizioane / Credite brute

LTD: Credite brute / Depozite clienti

NPL: Active neperformante (>90 zile)

## LIMITAREA RASPUNDERII

Acest raport este publicat in Romania de catre BT Capital Partners, o societate de servicii de investitii financiare ale carei activitati sunt reglementate si supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiara (ASF).

Prezentul raport emis de BT Capital Partners sale are un caracter pur informativ si nu este conceput/prevazut in scopul utilizarii ca instrument auxiliar in procesul de luare a deciziilor de investitii si nici in scopul utilizarii acestuia in orice etapa a prestarii unor servicii sau activitati de investitii. Orice persoana care intelege sa foloseasca prezentul raport in procesul de luare a deciziilor de investitii, precum si utilizarea acestuia in orice etapa a prestarii unor servicii sau activitati de investitii, isi asuma in mod expres toate riscurile aferente, BT Capital Partners neavand nici o obligatie legala sau de orice alta natura fata de persoana in discutie ce ar deriva din publicarea acestui raport public. Cu alte cuvinte, prezentul raport publicat de BT Capital Partners nu trebuie interpretat ca: a) Oferta de vanzare/subscriere sau orice alt serviciu sau activitate de investitii cu privire la instrumente financiare mentionate in rapoarte; b) Instrument de reclama pentru instrumentele financiare mentionate in rapoarte.

Informatiile care stau la baza prezentului raport au fost obtinute din surse publice, considerate, in limita datelor disponibile publice, relevante si de incredere cum ar fi: Institute de Statistica, Banci Centrale, Agentii Financiare & Organizatii Interne si Internationale, etc. Lista de mai sus nu este exhaustiva, BT Capital Partners avand dreptul sa modifice in orice moment si fara un preaviz prealabil sursele publice utilizate. Atragem insa atentia cu privire la faptul ca acuratetea/corectitudinea acestor informatii din surse publice nu poate fi verificata, atestata si/sau contestata de institutia noastra.

Opiniile analitice exprimate in prezentul raport reflecta punctul de vedere al analistilor la momentul publicarii, rezultat prin rationament independent, cu metode analitice specifice. Opiniile exprimate in prezentul raport pot sa nu coincida cu pozitia tuturor societatilor din grupul Bancii Transilvania. Opiniile au fost exprimate cu buna-credinta, fara omisiuni intentionate si in conditii limitate de acces la informatii: a) existat acces doar la datele si informatiile facute publice de catre organisme si organizatii nationale si internationale. Prezentul raport nu contine si/sau nu este fundamentat pe date care pot sa fie considerate informatii privilegiate in sensul legii aplicabile, BT Capital Partners respectand in totalitate cerintele legale privind gestiunea informatiei privilegiate si cele privind prevenirea abuzului de piata, precum si a celor legate de conflictul de interese.

Atragem atentia cu privire la faptul ca prezentul raport nu reprezinta servicii sau activitati de investitii in sensul pachetului legislativ european MIFID II/MIFIR, astfel incat subliniem ca persoanele care folosesc informatiile din prezentul raport nu beneficiaza de protectia oferita de cadrul de reglementare mentionat mai sus, fiind singurii raspunzatori pentru orice potential prejudiciu rezultat din utilizarea acestei informatii. Prezentul raport al BT Capital Partners ar putea fi nepotrivit pentru unii investitori (in functie de situatia financiara, orizontul si obiectivele investitionale). Subliniem ca prezentul raport nu reprezinta o recomandare individuala si/sau personalizata unei anumite persoane sau grup de persoane de orice natura. Acest raport nu a fost emis la solicitarea unei terte parti fata de BT Capital Partners si/sau in legatura cu realizarea uneia sau mai multor tranzactii cu instrumente financiare. Valoarea instrumentelor financiare la care se face referire in prezentul raport fluctueaza in timp, iar performanta trecuta nu constituie sub nicio forma un indicator pentru performanta viitoare. Totodata, subliniem faptul ca investitiilor le sunt asociate factori de risc, care nu sunt totalmente explicitati in prezentul raport. Altfel spus, BT Capital Partners sau orice colaborator nu sunt responsabili pentru niciun fel de pierdere directa si/sau potentiala, rezultata din utilizarea elementelor publicate in acest raport.

Prezentul raport poate fi modificat oricand fara o notificare prealabila, BT Capital Partners rezervandu-si dreptul de a intrerupe publicarea fara aviz prealabil.

Remuneratia autorilor prezentului raport nu este in niciun fel influentata de opiniile exprimate in cadrul acestuia.

BT Capital Partners, angajatii sau colaboratorii sai sau ai grupului din care face parte pot avea expunere pe orice instrument financiar analizat in acest raport.

Reproducerea totala sau partiala a acestui raport este permisa doar prin mentionarea sursei.

Arhiva rapoartelor de analiza publice emise de BT Capital Partners poate fi consultata accesand <http://btcapitalpartners.ro/analize/>.

## CONTACT

**Rareș Iclenzan** / Analist Financiar [rares.iclenzan@btrl.ro](mailto:rares.iclenzan@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 778 842

**Banca Transilvania – Sediul Central**  
Str. G. Baritiu, Nr. 8  
Cluj-Napoca, Romania

**Banca Transilvania – CRB**  
Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 43, Sector 1  
Bucuresti, Romania

### Banca Transilvania Financial Group



## BTCP TRADING TEAM

**Florin Cazan** / Director Vanzari si Trading Retail @ BTCP  
[florin.cazan@btcapitalpartners.ro](mailto:florin.cazan@btcapitalpartners.ro)  
T: (+4) 0374 778 052  
M: (+4) 0722 352 342

## BT RESEARCH TEAM

### PIETE DE CAPITAL

**Dan Rusu, CMT** / Sef Departament Analiza [dan.rusu@btrl.ro](mailto:dan.rusu@btrl.ro)  
T: (+4) 0371 525 065  
M: (+4) 0757 080 536

**Irina Răilean** / Analist Financiar Senior [irina.railean@btrl.ro](mailto:irina.railean@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 778 842

**Daniela Chilari** / Analist Financiar [daniela.chilari@btrl.ro](mailto:daniela.chilari@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 665 262

**Rareș Iclenzan** / Analist Financiar [rares.iclenzan@btrl.ro](mailto:rares.iclenzan@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 778 841

**Roland Nagy** / Analist Financiar [roland.nagy@btrl.ro](mailto:roland.nagy@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 694 815

### ANALIZA MACRO

**Andrei Rădulescu, PhD** / Director Analiză Macroeconomică  
[andrei.radulescu@btrl.ro](mailto:andrei.radulescu@btrl.ro)  
T: (+4) 0374 697 575  
M: (+4) 0754 035 080