

O - Realty Income Corporation

\$49.60 1.61 (+3.35%) 12:00 PM 11/02/23

NYSE | \$USD | Realtime

Summary Ratings Financials Earnings Dividends Valuation Growth Profitability Momentum Peers

All | Analysis | Comments | News | Transcripts | SEC Filings | Press Releases | Related Analysis



REALTY INCOME

Realty Income Corp

NYSE: O

Огляд

Порівняння

Фінансові дані

Підсумок даних ринку > Realty Income Corp

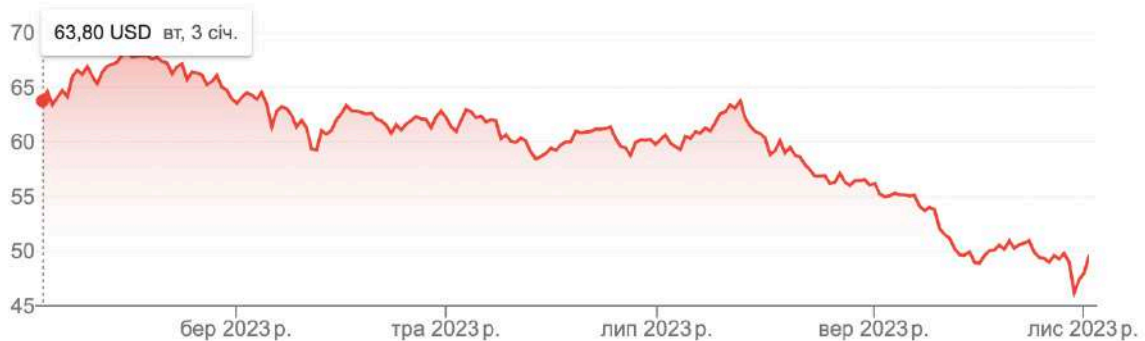
49,58 USD

+ Підписатися

-14,22 (-22,29%) ↓ від початку року до сьогодні

2 лист., 12:20 GMT-4 • Застереження

1 дн. | 5 д. | 1 м. | 6 м. | ВПР | 1 р. | 5 р. | Макс.



Відкриття	48,89	Капіталіз.	35,13 млрд	Макс.за 52 тжн.	68,85
Найвища	49,69	Дохідність	36,90	Мін.за 52 тжн.	45,04
Найнижча	48,68	Дивіденди	6,20%		

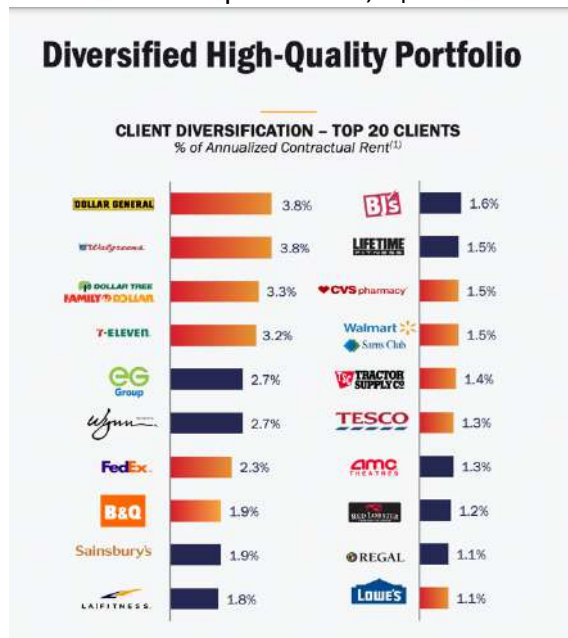
I. Загальний огляд бізнес моделі Realty income (O)

Загалом, мені подобаються такі графіки, коли компанія сильно впала в ціні, за умови, що її звичні фінансові показники суттєво не змінились і прогнози по майбутніх прибутках також хороші.

У випадку Realty income ми можемо спостерігати суттєве зниження ціни акцій компанії при збереженні поточних нормальних прибутків і хороших прогнозах на майбутнє.

Зауважу, що Realty income це REIT – real estate investment trust, тобто компанія яка створена виключно для купівлі та подальшого для управління нерухомим майном.

Стратегія Realty income полагала у здачі в оренду об'єктів під одного конкретного орендодавця, таких як супермаркети, аптеки, магазини, ресторани, кіно. Великим плюсом такої стратегії є те, що об'єкт насправді повністю управляється саме орендарем.



На відміну від моделі умовного ТРЦ чи офісних будівель, де повинна бути загальна управляюча компанія (переважно власника об'єкту) і багато малих орендарів модель Realty income дає можливість мати дуже ефективну структуру витрат і маржу 90%+.

Profile

	O	SPG	KIM
Company Name	Realty Income Corporation	Simon Property Group, Inc.	Kimco Realty Corporation
Sector	Real Estate	Real Estate	Real Estate
Industry	Retail REITs	Retail REITs	Retail REITs
Market Cap	33.67B	41.23B	11.13B
Enterprise Value	53.68B	61.19B	18.16B
Employees	393	2,900	639
SA Analysts Covering	19	13	6
Wall St. Analysts	15	18	22

393 співробітники, на відміну від 2900 у схожого за розміром REIT.

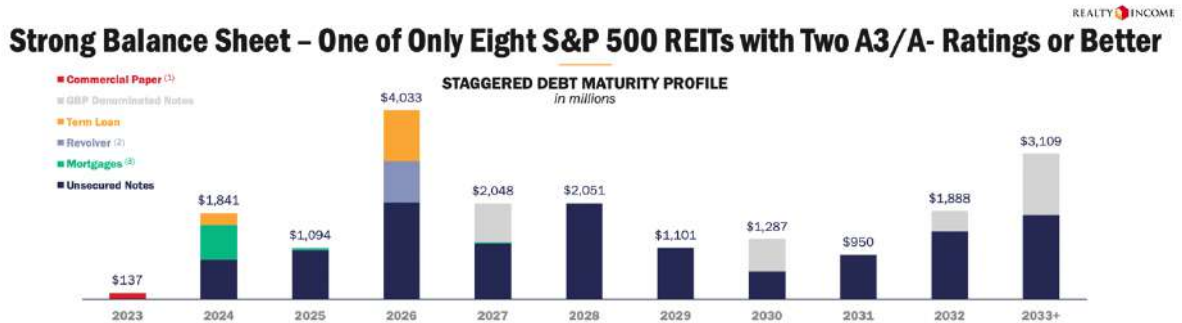
Відразу треба зауважити, що ціна на акції Realty income падає (ла) не просто так.

II. Причина падіння цін на акції Realty income

Основна причина – це падіння цін на фондовому ринку по всіх REIT і ринку нерухомості загалом. Бо бізнес модель у цих фондах дуже сильно покладається на кредити (борги). Підвищення ставок за кредитами (багато років поспіль вони були дуже низькими) і призводить до побоювань інвесторів, що REIT не зможуть перекредитуватись (через ріст ставок) і відповідно будуть продавати об'єкти щоб закрити борги, а потім і змушені будуть банкрутувати (за умов, що ставки будуть дуже довго високими).

В Realty income у цьому плані чи не найкращі справи на ринку. Це єдиний REIT який має кредитний рейтинг A-. Це означає, що дуже мало імовірно, що з Realty income глобально щось станеться.

Нижче ви бачите розподілення боргів по роках, які потрібно буде закривати у 2024



Після виплати дивідендів, у 2024-му, до прикладу Realty income треба буде закрити борг у розмірі біля 1,2 млрд. Тому його або перенесуть на пізніше із більшою ставкою, або виплатять через випуск додаткових акцій (що неодноразово вже було). І так, розмиття через випуск акцій це певна проблема, але не настільки критична для REIT.

Ключовий показник, який нас повинен цікавити у REIT це FFO – funds from operations. Якщо FFO на акцію зростає, то розмиття, фактично, жодного негативного значення для нас не буде мати, навпаки, ми повинні похвалити менеджмент нашої компанії.

	TTM	Dec 2022	Dec 2021	Dec 2020	Dec 2019	Dec 2018	Dec 2017	Dec 2016	Dec 2015	Dec 2014	Dec 2013
FFO	2,633.9	2,471.9	1,240.6	1,142.1	1,039.6	903.3	772.7	735.4	652.4	562.9	462.0
FFO Payout Ratio %	73.72%	73.36%	94.23%	84.42%	81.97%	84.32%	89.21%	83.02%	81.73%	85.14%	88.57%
FFO (Diluted)	2,639.1	2,475.9	-	1,143.5	1,041.0	904.1	773.5	736.8	-	-	-
AFFO	-	2,401.4	1,488.8	1,172.6	1,050.0	924.6	838.6	736.4	647.0	561.7	463.1
Funds Available for Distribution	-	2,401.4	1,488.8	1,172.6	1,050.0	924.6	838.6	736.4	647.0	561.7	463.1
AFFO (Diluted)	2,565.2	2,405.4	1,490.4	1,174.1	1,051.5	925.5	839.8	737.8	-	-	-
FFO Per Share (Basic)	\$4.07	\$4.04	\$2.99	\$3.31	\$3.29	\$3.12	\$2.83	\$2.88	\$2.77	\$2.58	\$2.41
FFO Shares (Basic)	646.6	611.8	414.5	345.3	315.8	289.4	273.5	255.1	235.8	218.4	191.8
FFO Per Share (Diluted)	\$4.07	\$4.04	\$2.99	\$3.31	\$3.29	\$3.12	\$2.82	\$2.88	\$2.77	\$2.58	\$2.41
FFO Shares (Diluted)	648.8	613.5	414.8	345.9	316.6	289.9	273.9	255.8	235.9	218.5	191.8
Adjusted FFO Per Share (Basic)	-	\$3.93	\$3.59	\$3.40	\$3.32	\$3.19	\$3.07	\$2.89	\$2.74	\$2.57	\$2.42
Adjusted FFO Per Share (Diluted)	\$3.95	\$3.92	\$3.59	\$3.39	\$3.32	\$3.19	\$3.06	\$2.88	\$2.74	\$2.57	\$2.41
EBITDA	3,260.6	2,972.4	1,851.0	1,472.7	1,355.2	1,212.9	1,101.8	997.6	926.5	836.5	692.7
EBITA	2,115.7	1,937.0	1,200.6	930.3	873.2	779.7	707.9	641.7	605.2	545.5	451.4
EBIT	1,479.7	1,302.1	953.1	795.7	739.1	656.2	599.1	538.4	509.4	453.9	377.7
Effective Tax Rate	4.8%	4.9%	8.1%	3.6%	1.4%	1.4%	1.9%	1.0%	1.1%	1.3%	1.3%
Normalized Net Income	665.5	530.8	398.8	308.7	282.6	242.9	213.0	198.1	171.6	147.1	121.9

Як ви можете бачити на екрані вище, FFO per share (аналог EPS) в Realty income був 2,41\$ у 2013-му, а в 2023-му вже становив => 4,07\$

При цьому, загальний FFO (аналог revenue) з 462 млн \$ у 2013-му виріс до 2,63 млрд \$ у 2023-му.

Ріст чудовий, звичайно треба взяти до уваги, що тепер Realty income вже значно більший REIT (один з найбільших у штатах) і тому ріст не буде вже таким стрімким. Проте, навіть за наявної кількості об'єктів та правильного підняття орендної плати ми можемо побачити здоровий ріст виручки.

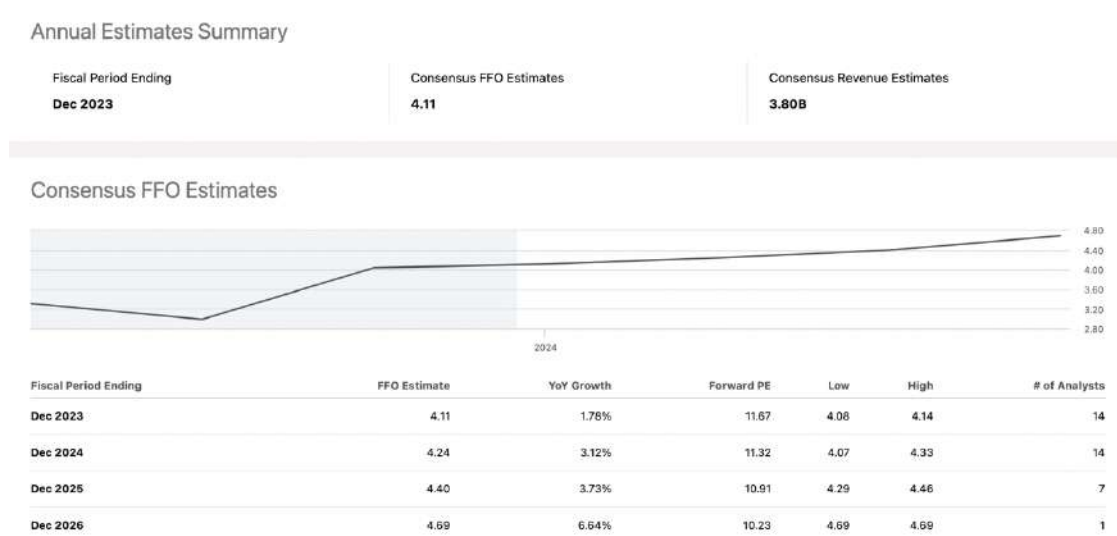
III. Прогнози

Щодо прогнозів на майбутнє, то найкращою метрикою тут є довго строковість договорів оренди.

І як ви можете бачити, майже 50% орендної виручки буде точно надходити аж до 2032 року. В наступному році лише 3,6% договорів оренди будуть припиняти свою дію.



Крім цього, аналітики також прогнозують стабільний ріст FFO per share на найближчі наступні роки. Далі ніж 2-3 роки дивитись мабуть не має особливого сенсу на ці прогнози.



IV. Дивіденди

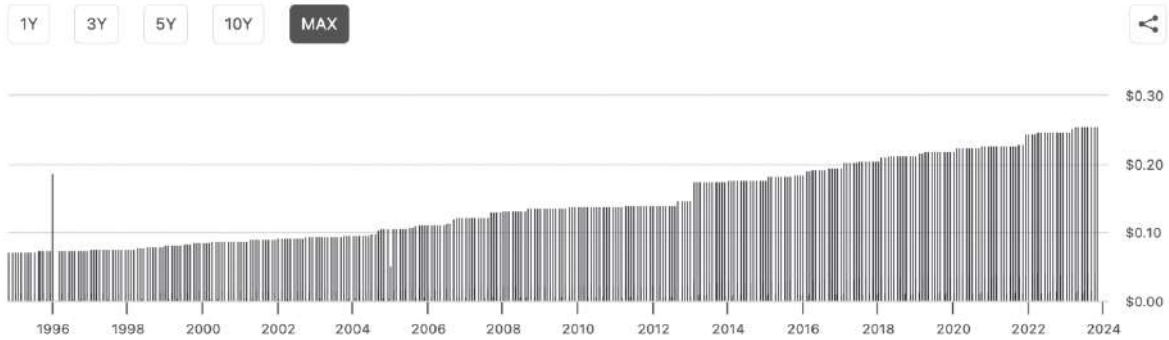
Ну і наші улюблені дивіденди. Тут все просто Realty income дивідендний аристократ: 25 років поспіль виплата дивідендів і 25 років поспіль ріст дивідендів.

Consistency Grade

O Consistency Grade A+

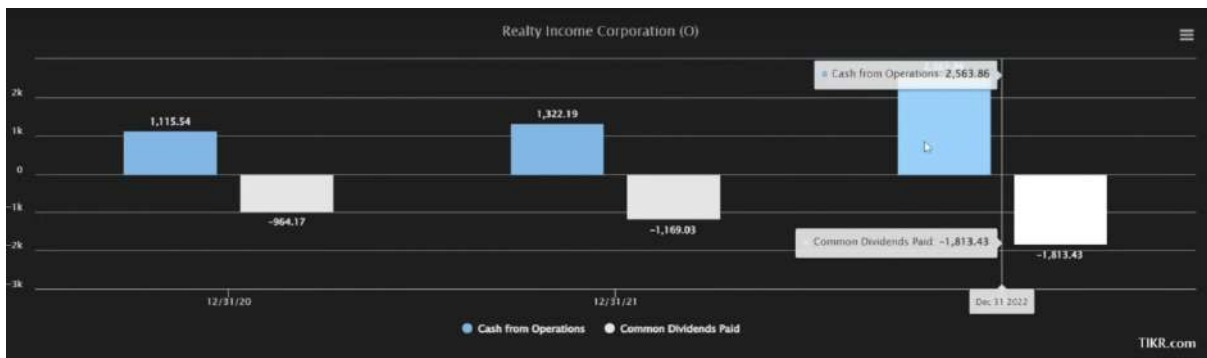
	Sector Relative Grade	O	Sector Median	% Diff. to Sector
Consecutive Years of Dividend Growth	A+	25 Years	1 Year	2,400.00%
Consecutive Years of Dividend Payments	A	25 Years	8 Years	212.50%

Dividend History



При цьому, унікальність Realty income полягає ще й у тому, що вони виплачують дивіденди щомісячно. До речі, варто відзначити, що в ковідні місяці, коли ціна на акції обвалилась до 45\$ (якою вона є й зараз) Realty income все одно продовжував виплачувати дивіденди.

Чи безпечні дивіденди? – Так. % виплати біля 70% від FFO (стандартний pay out ration, який визначається від free cash flow тут не варто застосовувати).



2,5 млрд \$ cash from operations і 1,8 млрд \$ дивідендів за 2022 рік виплатила компанія.

V. Велюейшн (справедлива ціна)

Тепер найцікавіше. Давайте визначимо, чи дешева сьогодні Realty income чи дорога. На жаль, Seeking Alpha хоч і дає нам інформацію щодо ціни до FFO компанії = 11-12, але чомусь порівнює цей мультиплікатор із ринком, а не історичними показниками самої компанії.

P / AFFO (TTM)	C+	12.12	12.19	-0.60%
P / AFFO (FWD)	B-	12.02	12.65	-4.98%
P / FFO (TTM)	C	11.79	11.02	7.02%
P / FFO (FWD)	C	11.67	11.03	5.85%
Total Debt/Capital (TTM)	A-	39.22%	49.66%	-21.02%

Ось на Tiker є більш зрозумілий графік:



По ньому можна зробити висновок, що 12 це мультиплікатор, який був на компанію лише двічі з 2009 року – під час великої фінансової кризи (2009 рік) та ковіду (2020 рік).

В усі інші роки середній рівень показника Ціна до FFO становив 17 і доходив навіть до 24. Ось це один цікавий графік щодо ціни у співвідношенні до FFO.



З якого можна побачити, що історично ціна дуже рідно опускалась нижче мультиплікатора 15 FFO.

VI. Висновки

Звичайно, можна сказати, що цього разу все буде не так, і історичні дані не гарантують майбутнього, і все буде вірно.

Але з іншого ми можемо робити певні висновки, які вказують наступне:

1. Realty income чудовий REIT із найвищим серед усіх кредитним рейтингом.
2. Ціна на Realty income значно нижча ніж зазвичай (майже вдвічі) – 12 vs 17.
3. Особливих проблем на майбутнє по виплаті боргу, які ринок закладає у низькі ціни REIT у Realty income не повинно бути.
4. Дивіденди на рекордно високому рівні. При ціні в 45\$ вони становили більше 7%.



5. Дивіденди на рівні 6,5% в купі із ростом FFO на акцію на 3,5-6% навіть без повернення до звичайних цін дають нам приблизно 10% річних.
6. Якщо ціна Realty income повернеться до звичайної (мультиплікатор 17), то ми отримаємо + 40% росту капіталу.
7. Окремі поглинання та придбання (казино та індустріальний REIT) говорять, що компанія не збирається скидати оберти росту FFO і для існуючих інвесторів це добрий сигнал до потенційно ще більших мультиплікаторів.

Все вище викладене не є фінансовою порадою. Перед купівлею активу робіть свій власний аналіз, особливо аналіз ризиків!