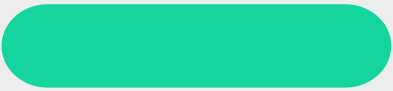
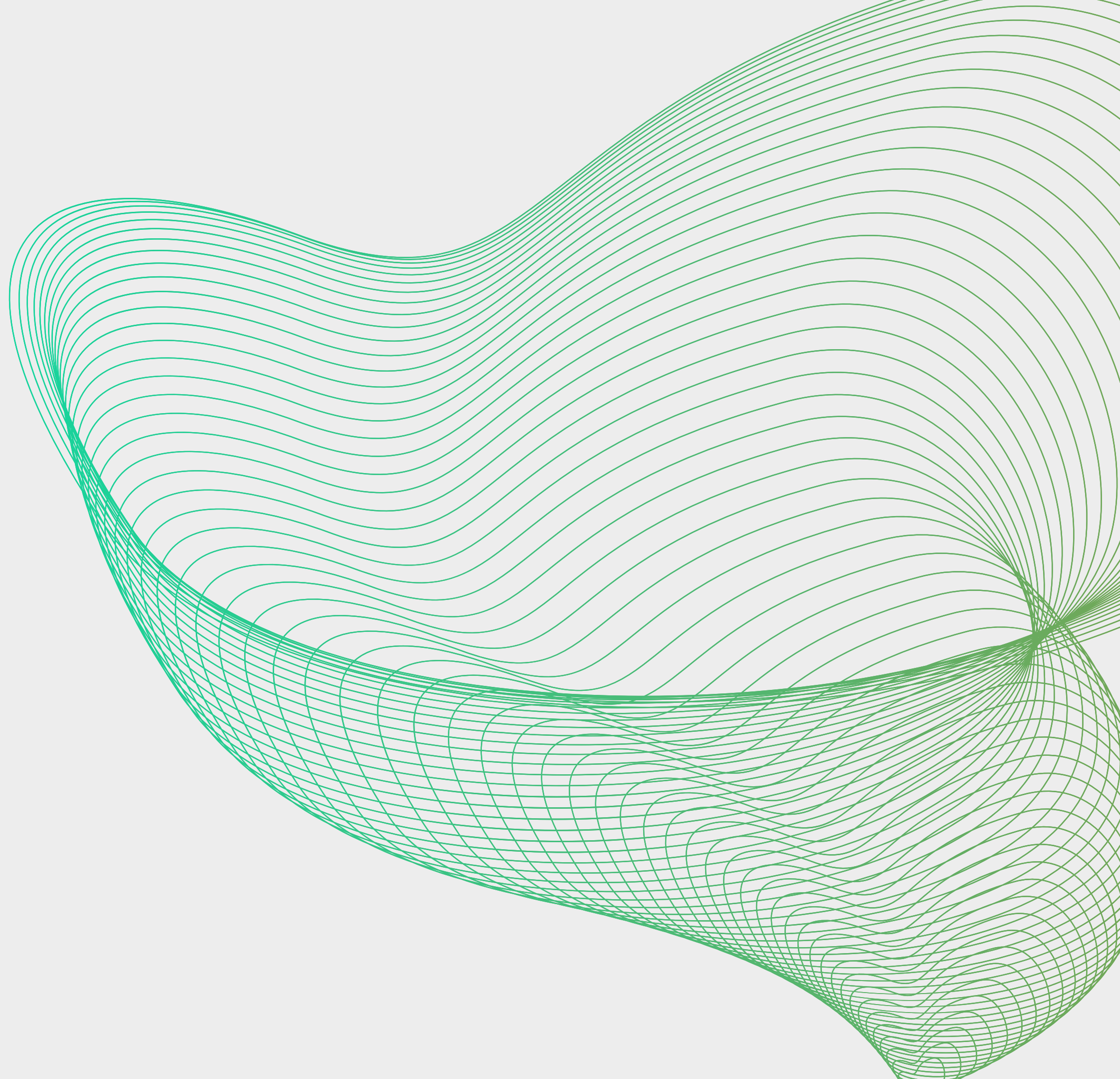


Canadian Apartment Properties

A solid green horizontal bar with rounded ends, positioned below the main title.

Торговая идея по акциям





CANADIAN APARTMENT PROPERTIES • REIT

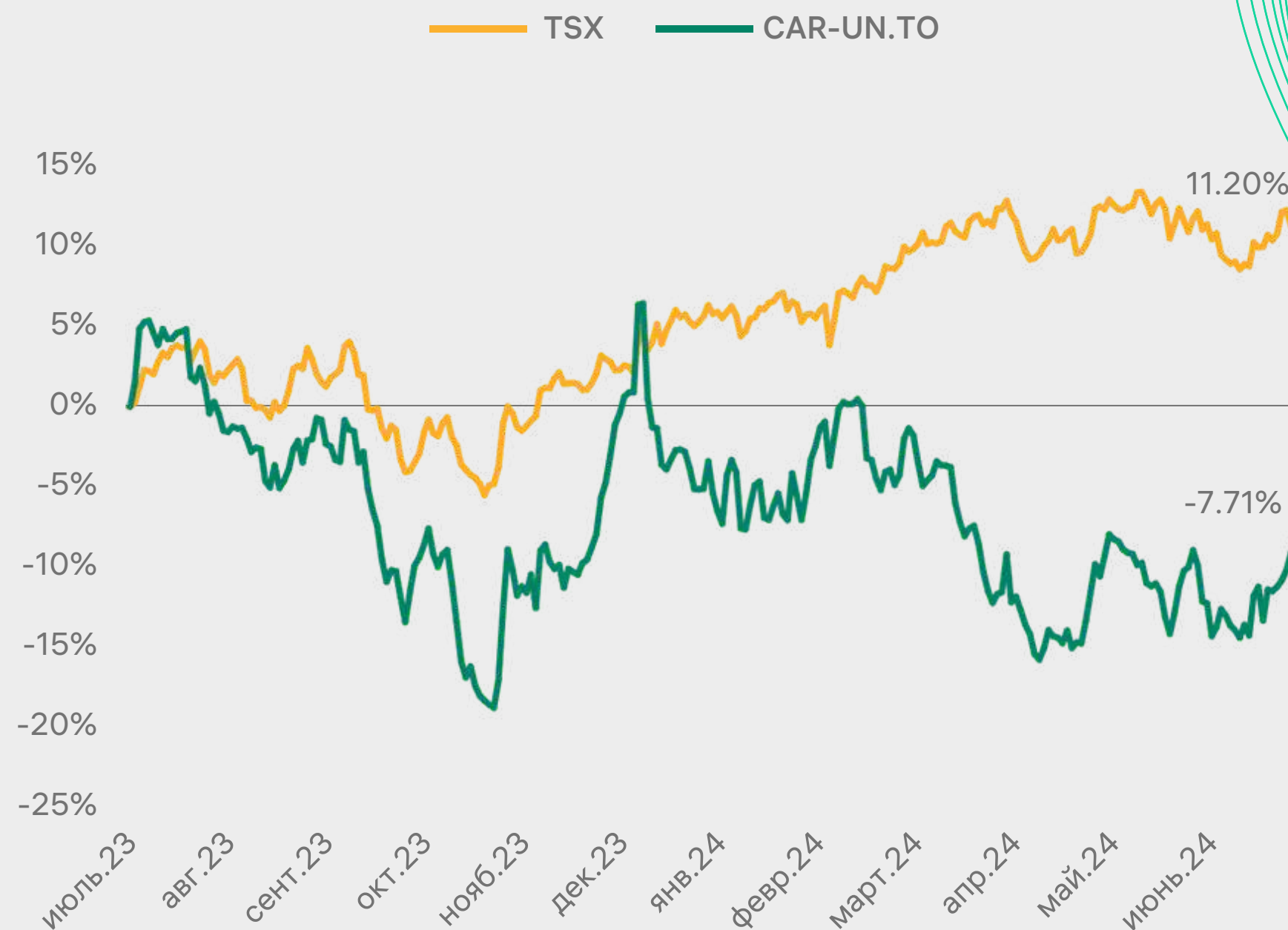


Canadian Apartment Properties REIT (CAP REIT) — крупнейшая публичная компания, занимающаяся жилой недвижимостью в Канаде. CAP REIT покупает объекты для сдачи в аренду физическим лицам. Она была основана в 1996 году. CAP REIT зарегистрирована и имеет головной офис в Торонто.

В распоряжении компании находится более 64 тыс. домов и квартир, оцениваемых в С\$16.6 млрд. Более 95% недвижимости относится к апартаментам. Около 46% от упомянутой доли находится в провинции Онтарио. Также ключевыми локациями для компании являются: Нидерланды (15%), Квебек (15%), Британская Колумбия (14%). Остальные регионы составляют около 10%.

Выручка компании состоит из доходов от сдачи в аренду помещений для проживания физических лиц (95%), а также прочих доходов (5%), включающая паркинг, стирку и прочее. Помимо регулярных платежей от жильцов, компания также получает доход от перепродажи недвижимости.

Динамика изменения цены CAPREIT и S&P 500
с июля 2023 года



Резюме о компании

- Компания является крупнейшим инвестиционным фондом жилой недвижимости в Канаде;
- Замедление инфляции в стране и последующее снижение процентной ставки с текущих 4.75% положительно повлияют на стоимость недвижимости;
- Стратегия CAPREIT фокусируется на обновление портфеля недвижимости;
- Обновление портфеля способствует ускоренному росту чистой операционной прибыли и снижению трат на обслуживание;
- CAPREIT максимизирует арендную плату с портфеля недвижимости, и минимизирует операционные затраты, что создает благоприятные условия для роста стоимости компании.

текущая цена

C\$47.3

целевая цена

C\$56.7

потенциал роста

20%

52 недельная мин-
макс цена

**C\$40.5 -
54.6**

кредитные рейтинги

N/A

тикер

CAR-UN.TO

ISIN

CA1349211054

торговая площадка

TSX

средний ежедневный
объем торгов (млн)

0.4

рыночная капитализация
(млрд)

C\$8

Мы рекомендуем **“Покупать”** акции CAPREIT с 3М ЦЦ в **C\$56.7** за акцию.

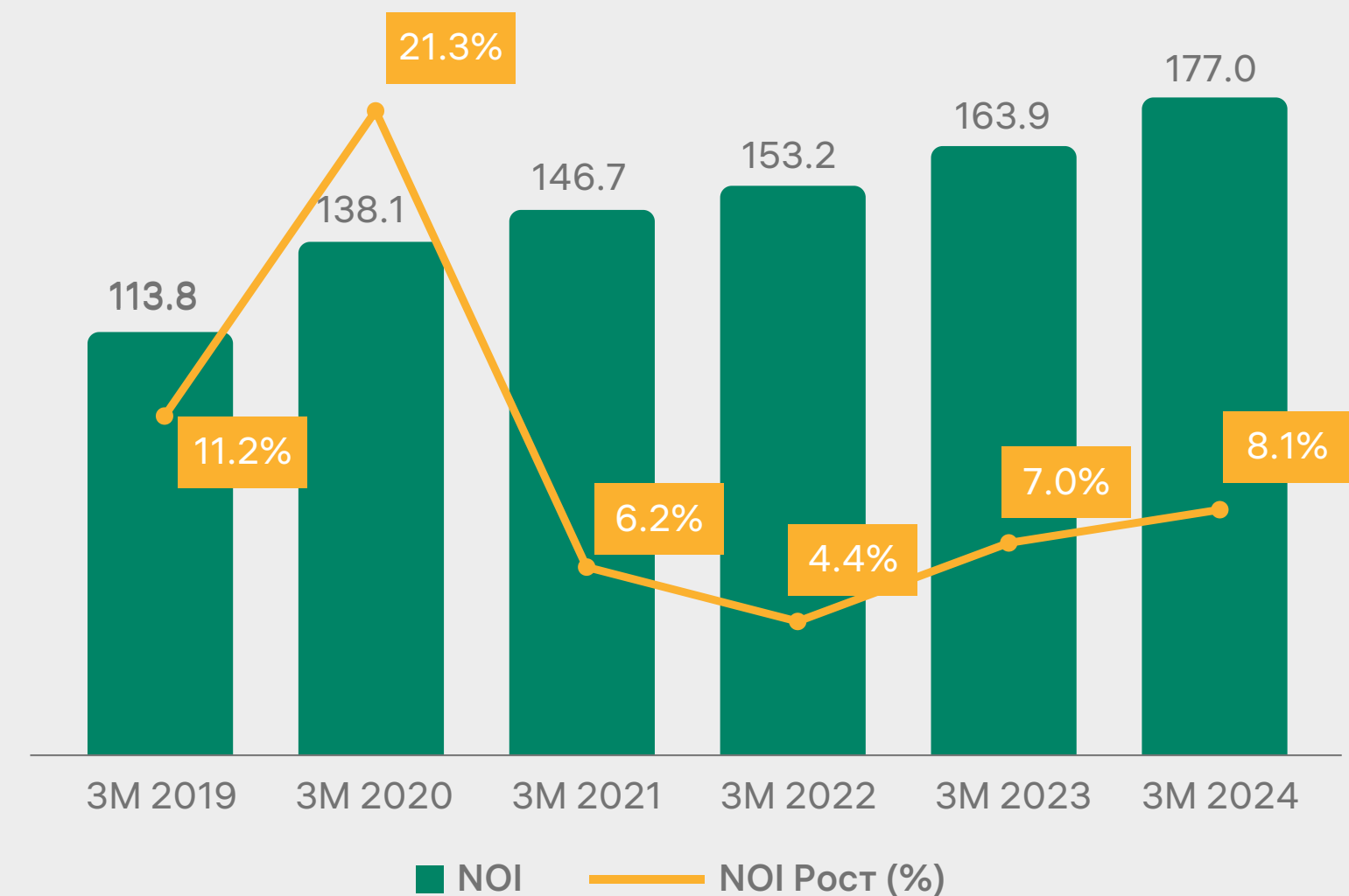
Драйверы роста и сильные стороны



Стратегия CAP REIT помогает бизнесу повышать арендные платежи выше рыночных уровней

Установленный законодательством потолок на повышение цен в провинции Онтарио запрещает компаниям повышать арендные платежи выше установленного уровня в 2.5% ежегодно. Данное ограничение распространяется на здание, построенные раньше 2018 года. Компания заявляет о покупке более новых зданий, которые не попадают под данное ограничение, в то же время продавая более старые здания. Данная стратегия помогает ускорить рост чистой операционной прибыли компании и служит способом финансирования покупки новых зданий. При сравнении первого квартала 2024 с первым кварталом 2023 года среднемесячный платеж за аренду в общем портфеле провинции Онтарио вырос на 6.5%. За аналогичный период платеж в портфеле недвижимости same door увеличился на 5.9%, что говорит о приросте числа более современной недвижимости в портфеле CAP REIT. Мы ожидаем, что по мере обновления портфеля недвижимости рост чистой операционной прибыли продолжит расти, положительно влияя на стоимость акций компании.

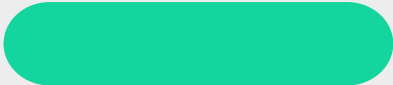
NOI, рост NOI 3м 2022 – 3м 2024 гг. (C\$ млн)



Источник: Данные компании, Capital IQ

Драйверы роста и сильные стороны

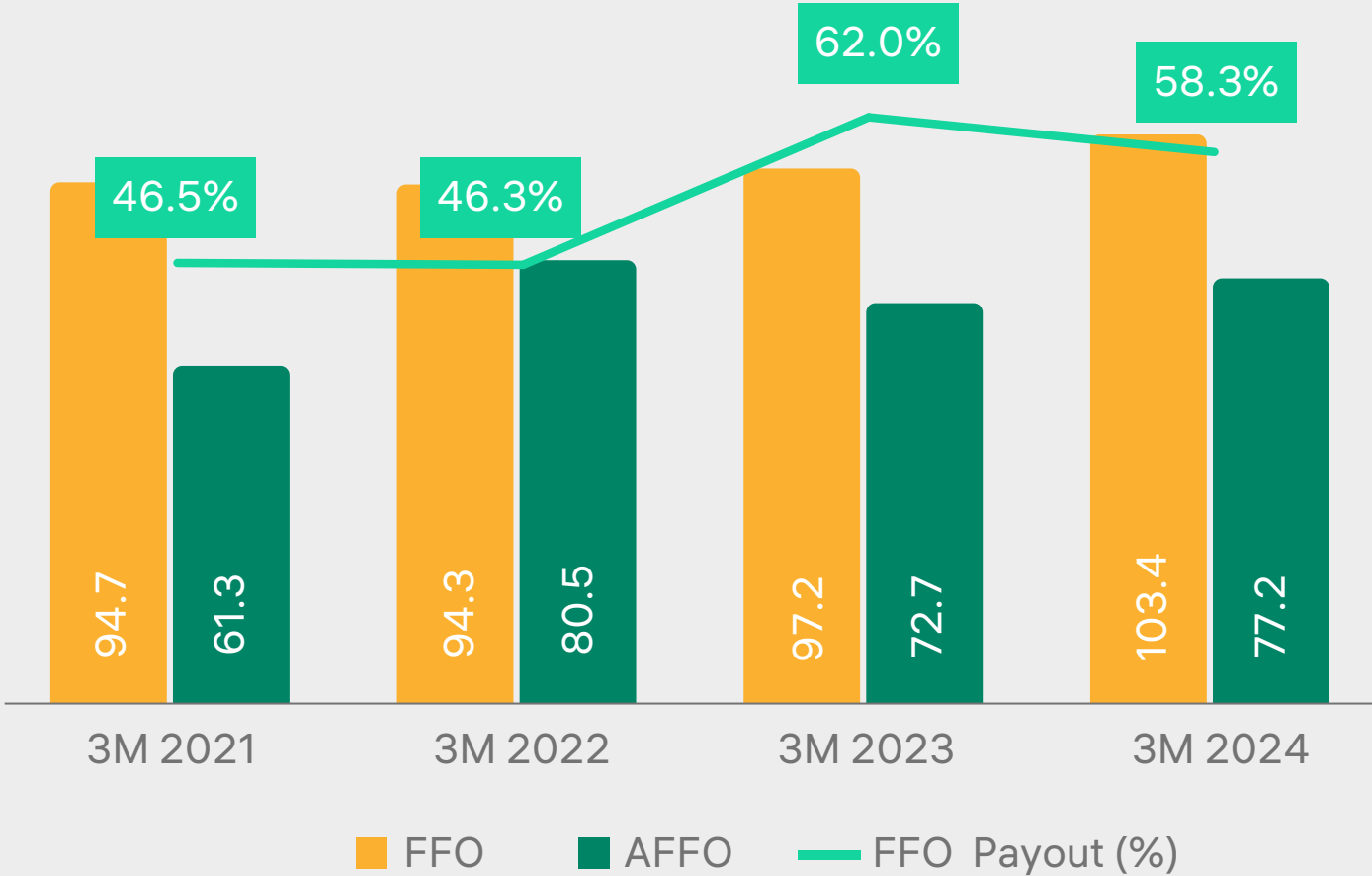
Современные здания уменьшают операционные расходы компании.



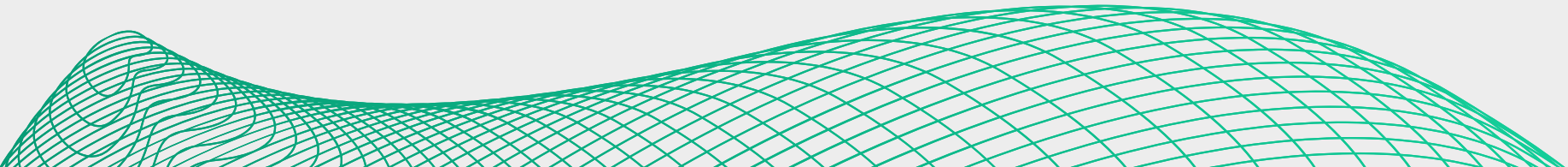
Стратегия перехода CAP REIT на современную недвижимость содействует снижению расходов на капитальные затраты для поддержания эксплуатации здания, а также падению затрат на коммунальные услуги. В связи с тем, что новые здания более энергоэффективны, они будут потреблять меньше энергии. При сравнении первого квартала 2024 с первым кварталом 2023 года платежи за коммунальные услуги снизился на 4.1%. Мы ожидаем, что данный тренд продолжится.



AFFO, FFO и FFO Payout 3м 2021 – 3м 2024 гг. (С\$ млн)



Источник: Данные компании, Capital IQ





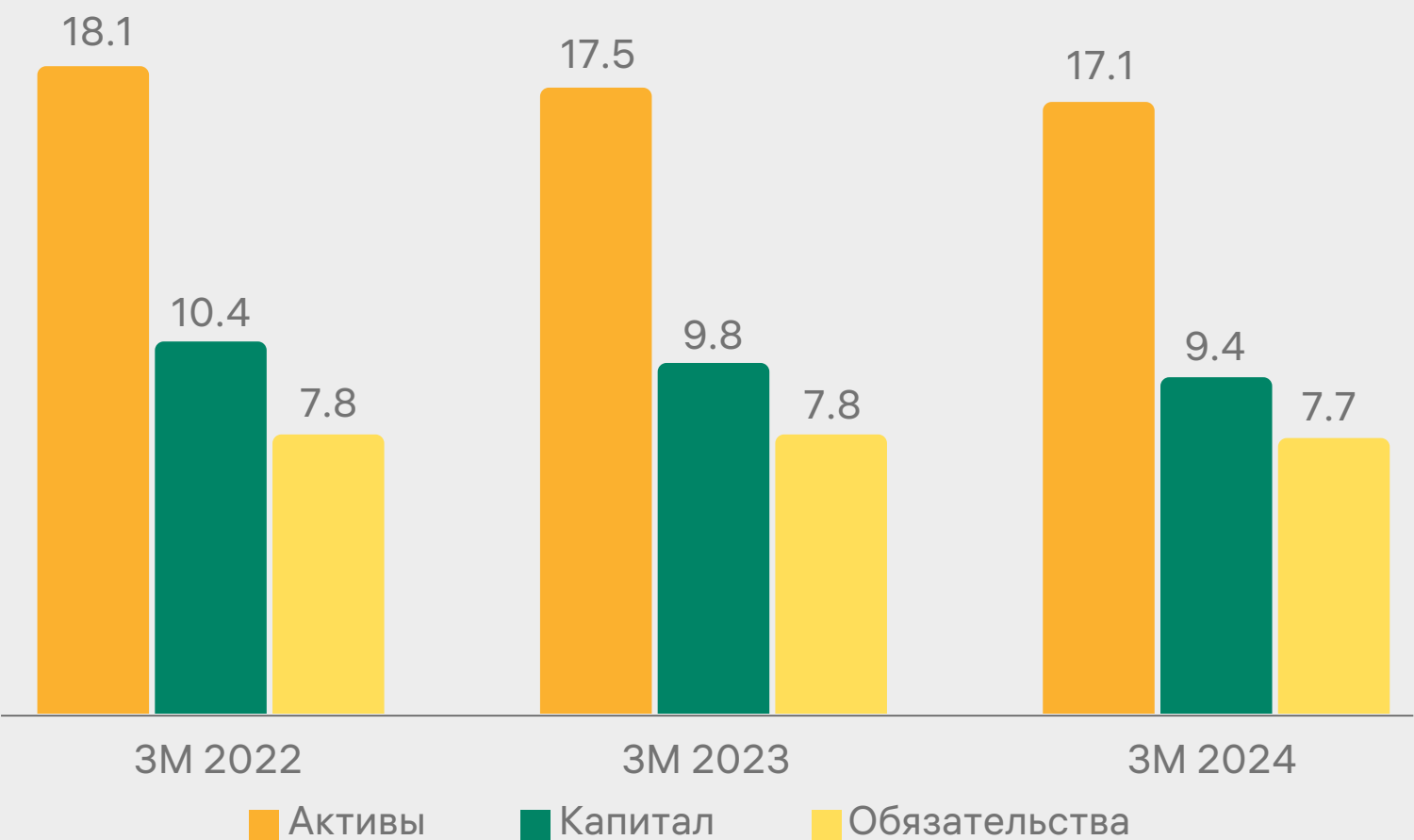
Финансовые результаты

За последние 3 месяца финансовые показатели компании улучшились по сравнению с годовыми результатами 2023 года. Компания отчиталась за первый квартал 2023 года:

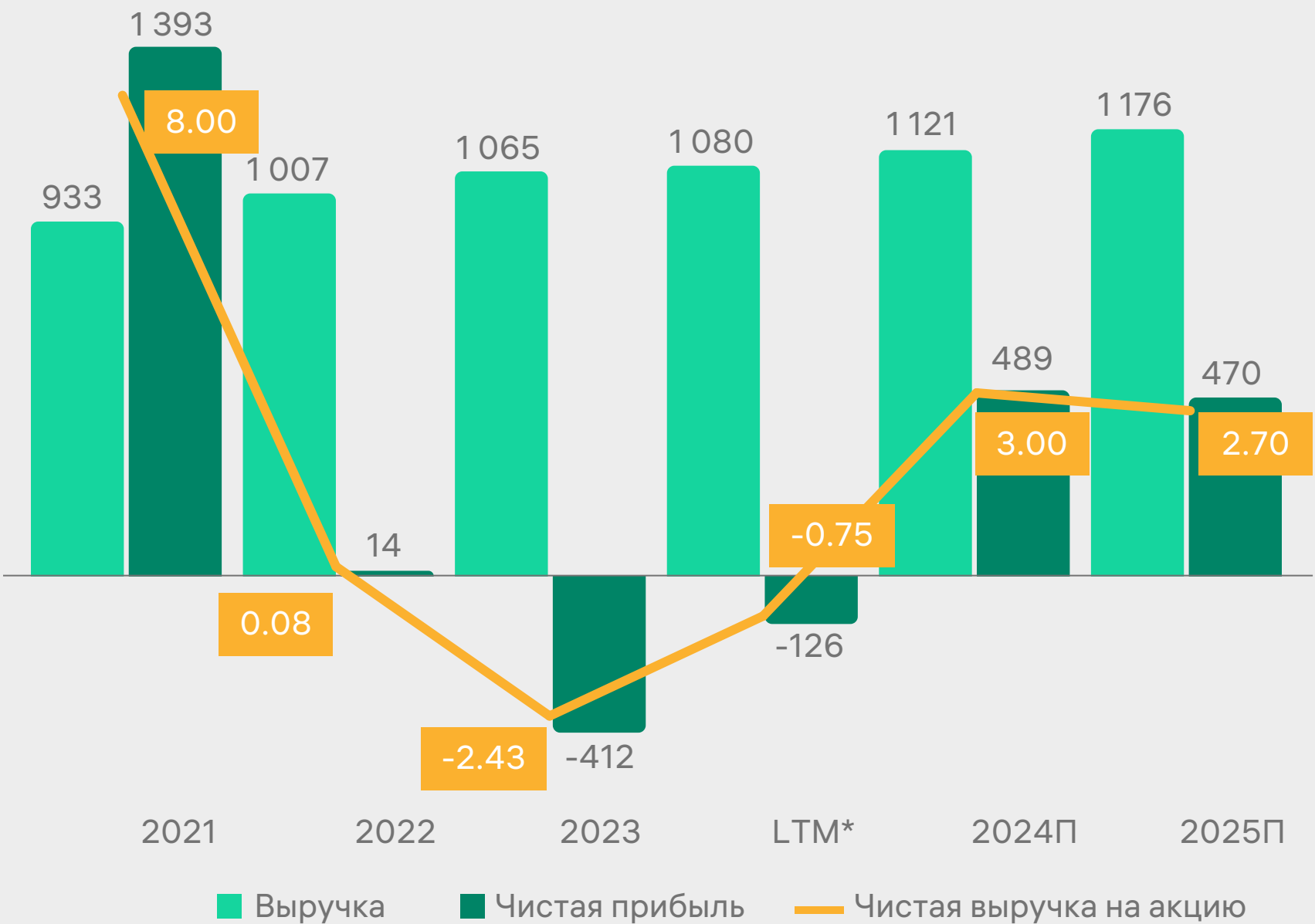
- Выручка увеличилась на 6.0% с \$260.9 млн до C\$275.8 млн. Средства от операций (FFO) также показали рост на 6% с C\$97.2 млн до C\$103.4 млн.
- Операционная прибыль выросла на 11.3% с C\$147.0 млн до \$163.7 млн.
- Чистая операционная прибыль (NOI) выросла на 8.1% с C\$163.9 млн до C\$177.0 млн.

Финансовые показатели

Активы, обязательства и капитал, C\$млн



Выручка, чистая прибыль (C\$млн)
и прибыль на акцию (C\$ на акцию)



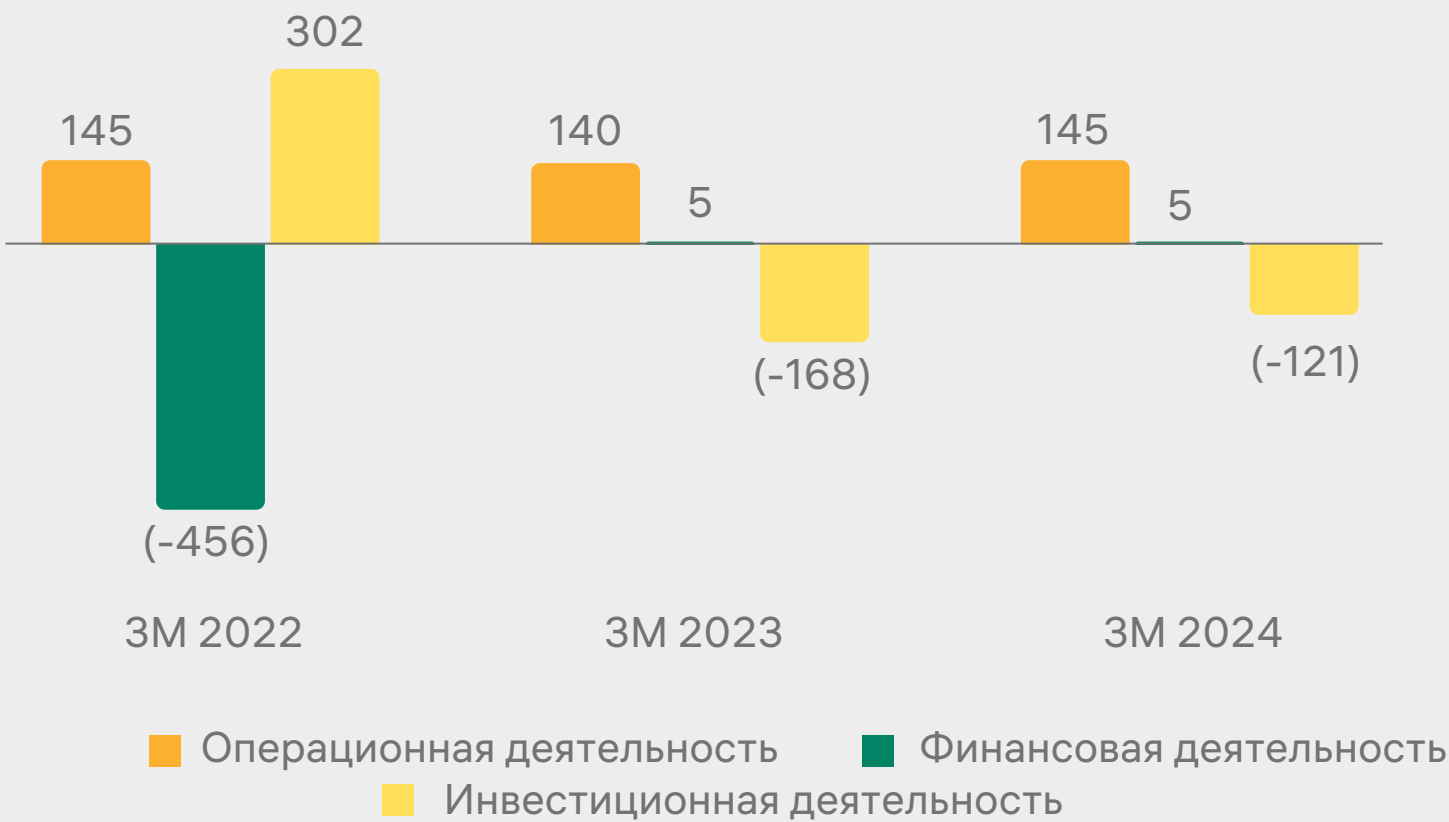
LTM* - период с первого квартала 2023 года до первого квартала 2024 года

Финансовые показатели

Сравнение мультипликаторов с компаниями-аналогами

Компания, С\$	Капит., млрд	P/FFO	GBV	ICR	FFO/share	AFFO/share	NAV/share
Canadian Apartment Properties	7,8	18,9	41,6%	2,97x	2,45	2,01	54,99
Boardwalk REIT	3,6	18,7	42,4%	2,49x	3,90	5,91	92,18
Allied Properties	2,2	6,6	34,7%	2,77x	2,38	2,19	45,60

CFO, CFF и CFI, С\$млн



Риски

- **Инфляция в Канаде может набрать обороты.** По данным за июнь 2023 года месячная инфляция в Канаде составила 0.6%, что превысило ожидания аналитиков. В случае дальнейшего ускорения инфляции, Банк Канады может сохранить или повысить ставку, что негативно скажется на секторе недвижимости;

Контактная информация

Департамент торговых идей
E-mail dti@halykfinance.kz

Bloomberg
HLFN

Factset
Halyk Finance

Департамент продаж
E-mail sales@halykfinance.kz

Refinitiv
Halyk Finance

Capital IQ
Halyk Finance



www.halykfinance.kz



+7 (727) 339 43 77



пр. Абая, 109 «В», 5 этаж
A05A1B9, Алматы, Республика Казахстан

АО «HalykFinance» (далее – HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи, инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

Настоящая информация не предназначена для публичного распространения и не может быть воспроизведена, передана или опубликована, целиком или по частям, без предварительного письменного разрешения АО «HalykFinance».

© 2024 г., все права защищены

