



CATÉGORIE MACKENZIE CROISSANCE MOYENNES CAPITALISATIONS AMÉRICAINES : L'AVENIR MIS À PROFIT – LES DONNÉES VALENT LEUR PESANT D'OR

L'équipe de croissance Mackenzie recherche des sociétés de qualité qui tireront profit de vents favorables à long terme. De nos jours, les données sont souvent appelées « le nouvel or », car les progrès dans la science des données et le stockage à faibles coûts ont permis d'accroître de façon exponentielle la quantité et l'utilité de ces données. Ce moteur de croissance séculaire entraîne diverses occasions d'investissement dans l'univers des moyennes capitalisations américaines. Les sociétés qui disposent de données exclusives de grande qualité favoriseront la réussite de leurs clients.

L'immobilier est un secteur clé qui a bénéficié de cette explosion des données. Selon un rapport de PWC sur les nouvelles tendances dans l'immobilier, « la technologie est récemment passée de la compilation d'une grande quantité de données à de meilleures façons de prendre des décisions à l'aide des données. »¹

La technologie est utilisée pour acquérir des connaissances tirées des données afin d'aider les sociétés à prendre des décisions éclairées de manière plus efficace.

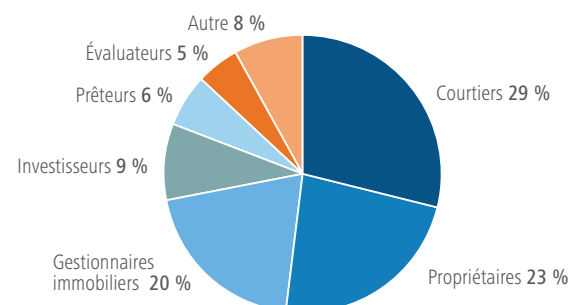
Plus de 80 % des personnes interrogées croient que les sociétés immobilières commerciales devraient accorder la priorité à l'utilisation de l'analyse prévisionnelle et de la veille stratégique.²

Depuis janvier 2016, la Catégorie Croissance moyennes capitalisations américaines Mackenzie détient **CoStar Group**, une société spécialisée dans les bases de données immobilières commerciales. La société offre des informations sur l'immobilier commercial particulières aux immeubles (taux d'occupation, prix immobiliers effectifs, taux de capitalisation,

renseignements sur les locataires, etc.) pour différentes propriétés dans la plupart des grandes villes américaines et un nombre restreint, mais croissant, de marchés internationaux.

Les premiers abonnés au service de CoStar étaient souvent des courtiers en immobilier commercial. Toutefois, le besoin croissant de données de grande qualité a permis à CoStar d'attirer des clients de plusieurs nouvelles catégories, dont des propriétaires d'immeubles, des estimateurs de biens, des responsables de prêts bancaires, des assureurs, des sociétés de capital-investissement, des caisses de retraite et des gestionnaires immobiliers. La capacité de CoStar d'offrir des informations précises et en temps opportun permet à ces clients de prendre des décisions plus éclairées et de faire un suivi plus précis de leurs titres immobiliers. Cette tendance n'est pas unique à l'immobilier commercial. Nous avons plusieurs exemples de sociétés qui connaissent une augmentation de la demande pour les données de tiers impartiales, de grande qualité et en temps réel dans différents secteurs.

Clientèle de CoStar Group



Source : BofA Merrill Lynch Global Research, données par la société

¹ <https://www.pwc.com/us/en/asset-management/real-estate/assets/pwc-emerging-trends-in-real-estate-2019.pdf>

² Selon les résultats d'un sondage effectué par Deloitte auprès de 500 investisseurs mondiaux dans le cadre de son rapport 2019 Commercial Real Estate Outlook. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/financial-services/us-fsi-dcfs-2019-commercial-real-estate-outlook.pdf>

Catalyseurs	Taux de croissance
Des informations précises et à jour favorisent la productivité. CoStar est devenu le « Bloomberg » de l'immobilier commercial.	TCAC des revenus sur 5 ans 22 %
Une base de données de premier plan avec plus de 1 800 spécialistes de la recherche qui effectuent plus de 47 000 appels par jour. ³	
En 2017, plus de 5,1 millions d'Américains ont déménagé dans des propriétés trouvées sur Apartments.com ⁴	TCAC des revenus sur 5 ans prévu 14 %

L'équipe de croissance estime que CoStar Group maintiendra une croissance supérieure à celle du marché au cours des quelques prochaines années, car la société poursuit son expansion dans les villes américaines et les marchés internationaux (à savoir l'Europe), met au point de nouveaux outils et de nouvelles caractéristiques pour augmenter le revenu par utilisateur, et accroît son nombre de clients grâce à une augmentation de sa force de vente. CoStar a tiré avantage de ses connaissances spécialisées dans l'information immobilière pour devenir le chef de file de la location d'appartements depuis ses débuts dans ce secteur en 2014. La société a réalisé une acquisition transformative, soit celle d'Apartments.com, afin de prendre pied dans l'espace multifamilial. CoStar a ajouté de nouveaux domaines (Apartment Finder, ForRent, Off Campus Partners) tout en investissant fortement dans la qualité des données et les interfaces utilisateurs. Ainsi, les activités liées au secteur multifamilial génèrent maintenant environ 400 millions de dollars de recettes annuelles, ou environ le tiers des recettes totales qui n'existaient pas il y a cinq ans. Nous continuons d'apprécier la nature défensive des affaires de CoStar et croyons que notre investissement devrait tirer parti du bilan solide de la société avec une position en espèces nette, une équipe de gestion éprouvée et un profil de croissance interne enviable qui est soutenu par un modèle de recettes ordinaires solide.

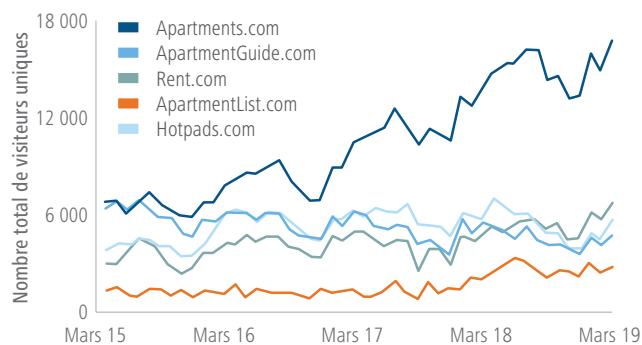
L'équipe estime que la croissance future de la société repose sur trois importants catalyseurs :

1. Des informations précises et à jour favorisent la productivité. CoStar est devenu le « Bloomberg » de l'immobilier commercial. Le principal produit de la société, CoStar a été bâti et mis à jour pendant plus de 30 ans, ville par ville. Les recettes du produit sont générées par un modèle de gestion fondé sur l'abonnement et les taux

de renouvellement sont élevés. La gamme de produits génère des bénéfices supplémentaires élevés pour chaque utilisateur additionnel car les coûts variables pour l'ajout d'utilisateurs additionnels sont peu élevés dans une base de données établie. Les principaux moteurs de croissance et d'expansion futures incluent la puissance de la marge brute, le développement international et l'élargissement de la base de données avec des informations supplémentaires. La base de données exhaustive de CoStar a été mise au point grâce à un processus de recherche approfondi, avec plus de 1 800 spécialistes de la recherche qui analysent plus de 4,2 millions de propriétés par le biais d'appels quotidiens aux courtiers et aux propriétaires d'immeubles, de l'examen des actes de procédure et des dossiers des répartiteurs de l'impôt, et du suivi des antécédents des locataires.

2. Les démarches de recherche d'appartements se font de plus en plus en ligne. En 2017, plus de 5,1 millions d'Américains ont déménagé dans des propriétés trouvées sur Apartments.com. Les occasions de croissance futures pour ce segment pourraient inclure le processus de sélection des locataires, ainsi que les augmentations supplémentaires des visites sur le site qui sont documentées dans le graphique ci-dessous. Les activités multifamiliales génèrent environ le tiers des recettes de la société, et leur nature contractuelle accroît la stabilité de la société. En période de ralentissement économique, nous avons observé par le passé une augmentation de la demande pour les appartements, en raison de la réduction des dépenses liées au style de vie.

Tendances du nombre total de visiteurs uniques (milliers)

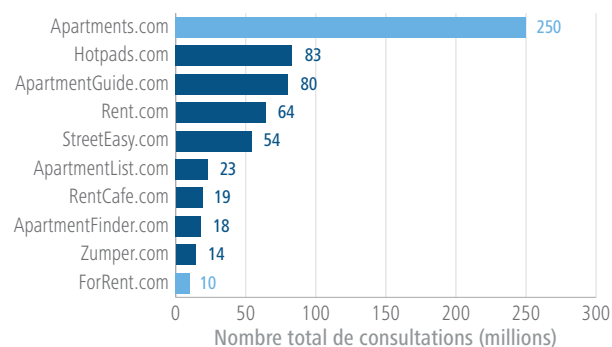


Source : comScore, Goldman Sachs Global Investment Research

³ Site Web CoStar

⁴ Rapport annuel 2017 de CoStar

Nombre total de consultations (millions), mars 2019



Source : comScore, Goldman Sachs Global Investment Research

3. Le nombre de consultations du site augmente.

LoopNet est le site de services pour l'immobilier commercial numéro un, avec le plus grand nombre de consultations du site et de membres, et la couverture géographique la plus étendue de tous les marchés de l'immobilier commercial en ligne.⁵ La société a récemment lancé une tarification dynamique en fonction de l'emplacement, ce qui permet à LoopNet d'accroître les montants facturés pour les locations dans les secteurs les plus recherchés du marché.

Des données précises, complètes et en temps opportun continueront d'entraîner des gains d'efficacité dans le marché immobilier. Les sociétés auront de plus en plus besoin d'accéder à ces données pour rester concurrentielles. En raison de la base de données CoStar exhaustive, d'activités multifamiliales contracycliques solides et d'une croissance des consultations sur le site par le biais de LoopNet, l'équipe de croissance Mackenzie estime que la société est en bonne position pour tirer avantage des besoins en données croissants dans le marché immobilier.

Tout comme CoStar vise à conserver sa rentabilité en établissant des partenariats avec des sociétés novatrices dans des secteurs à forte croissance, notre équipe recherche des sociétés novatrices avec des vents favorables pour la croissance à long terme afin d'aider à continuer de générer des rendements attrayants pour la Catégorie Mackenzie Croissance moyennes capitalisations américaines.

Veillez communiquer avec votre conseiller pour savoir comment l'équipe de croissance Mackenzie investit dans des occasions de croissance durable.

⁵ Rapport du réseau de marques de CoStar Group

Les placements dans les fonds communs peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs ne sont pas garantis, leur valeur varie fréquemment et leur rendement antérieur peut ne pas se reproduire. Le rendement de l'indice ne tient pas compte de l'incidence des frais, commissions et charges payables par les investisseurs dans des produits de placement qui cherchent à reproduire un indice. Le contenu de ce document (y compris les faits, les perspectives, les opinions, les recommandations, les descriptions de produits ou titres ou les références à des produits ou titres) ne doit pas être pris ni être interprété comme un conseil en matière de placement, ni comme une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat, ou une promotion, recommandation ou commandite de toute entité ou de tout titre cité. Bien que nous nous efforcions d'assurer son exactitude et son intégralité, nous ne sommes aucunement responsables de son utilisation.

Ce document pourrait renfermer des renseignements prospectifs qui décrivent nos attentes actuelles ou nos prédictions pour l'avenir ou celles de tiers. Les renseignements prospectifs sont, de par leur nature, assujettis, entre autres, à des risques, incertitudes et hypothèses qui peuvent modifier de façon importante les résultats réels qui ont été énoncés aux présentes. Ces risques, incertitudes et hypothèses comprennent, mais sans s'y limiter, les conditions générales économiques, politiques et des marchés, les taux d'intérêt et de change, la volatilité des marchés boursiers et financiers, la concurrence commerciale, les changements technologiques, les changements sur le plan de la réglementation gouvernementale, les changements au chapitre des lois fiscales, les poursuites judiciaires ou réglementaires inattendues et les catastrophes. Il est conseillé au lecteur de peser soigneusement ces considérations, ainsi que d'autres facteurs, et de ne pas se fier indûment à des renseignements prospectifs. Tout renseignement prospectif présenté dans le présent document n'est valable qu'en date du 20 août 2019. Le lecteur ne doit pas s'attendre à ce que ces renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou autre.