

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

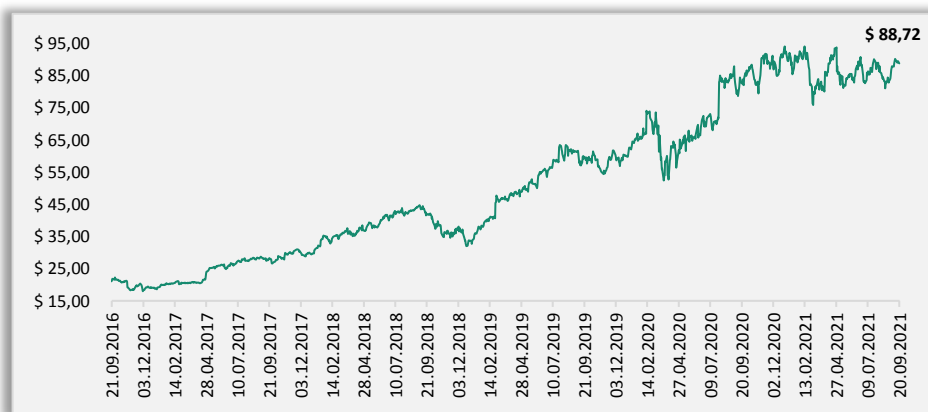
США | Услуги недвижимости



Тикер NASDAQ:	CSGP US
Последняя цена	\$88,72
Целевая цена (12M)	\$101,17
Капитализация, в млн \$	\$35 040,4 млн
Потенциал доходности	+14,0%

Дивидендная доходность, % —

Динамика цен акций CoStar Group Inc. на NASDAQ за последние 5 лет



Цена на начало 2020	Цена на начало 2021	Последняя цена	YTD	P/B	P/E
\$62,07	\$89,53	\$88,72	-0,90%	6,34	118,7

CoStar Group Inc. – это один из ведущих поставщиков информации о коммерческой недвижимости, аналитики и информации о сделках. Компания была основана в 1987 году и вышла на IPO в 1998 году. За последние 5 лет котировки компании на бирже NASDAQ выросли на 323,5%, в то время как отрасль продемонстрировала рост на 124%.

На текущий момент компания упрощает процесс покупки и продажи недвижимости через сеть и управляет множеством онлайн-площадок в этой сфере. Услугами **CoStar** в основном пользуются специалисты на рынке недвижимости (агенты, девелоперы, инвестиционные компании). Компания работает по модели подписок, цены которых варьируются в диапазоне **\$300 - \$1 200**. Стоимость подписки зависит от количества регионов и сегментов анализируемого рынка недвижимости.

Компания управляет своей деятельностью с разбивкой на 2 сегмента по географическому признаку:

- Северная Америка: США и Канада;
- Международный сегмент: Великобритания, Испания, Германия и Франция.

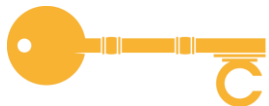
Кредитные рейтинги

Moody's	S&P Rating	Fitch Rating
Baa3 - Стабильный	BB+ - Позитивный	BBB - Стабильный

Рекомендация

CoStar Group Inc. – это крупный холдинг с множеством брендов и сервисов, специализирующихся на разных сегментах рынка недвижимости. С покупкой множества сервисов по продаже и покупке домов, бизнес компании значительно изменился. Теперь более половины доходов поступает от досок объявлений и услуг по продаже недвижимости. Востребованность услуг **CoStar Group Inc.** во время кризисов позволяет ей иметь устойчивые финансовые показатели.

Компания имеет солидные темпы роста и выглядит перспективно.



CAIFC
INVESTMENT GROUP

РЫНОК АКЦИЙ

21.09.2021

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

США | Услуги недвижимости

Конкурентные преимущества компании

• Расширения бизнеса посредством сделок по слиянию и поглощению

Компания **CoStar Group Inc.** активно расширяется и наращивает клиентскую базу за счет приобретений бизнесов. Крупнейшим поглощением **CoStar**, оцениваемым в **\$860 млн**, является **LoopNet**, самая посещаемая онлайн-площадка коммерческой недвижимости, которая предлагает подробную информацию о списках недвижимости для сдачи в аренду и на продажу, а также о списках компаний на продажу в США и Канаде.

За последние 3 года компания провела 8 сделок по поглощению, преследуя цели по улучшению позиций на европейском рынке, увеличению клиентской базы, повышению качества и увеличению ассортимента предлагаемых продуктов и услуг. К коммерческой недвижимости добавились жилая, студенческая, арендная, деревенская недвижимость, а также отели и гостиницы.

- В 2018 году была приобретена крупнейшая в Великобритании онлайн-платформа для размещения объявления о продаже коммерческой недвижимости **Realla**. Совместно компаниям удалось улучшить инструменты для рекламы жилья, продаж, оценки и облегчить проведение транзакций.

- В 2019 году за **\$450 млн** был приобретен мировой лидер в области аналитики индустрии туризма, **STR**. Клиентами компании являются >65 000 отелей по всему миру.

- В прошлом году за **\$250 млн** была куплена ведущая в отрасли онлайн-платформа для агентов по жилой недвижимости **Homesnap**, которым пользуются ~1,1 млн агентов по недвижимости в США. Данная платформа является «Shazam для недвижимости»: сервис дает возможность по фотографии дома узнать детальную информацию о нем.

- В дополнение к этому, в мае текущего года была завершена сделка по приобретению сервиса **Homes** (портал по продаже жилых помещений, который оказывает рекламные услуги агентам и брокерам) за **\$156 млн**.

Таким образом, за последние 10 лет были приобретены 13 компаний на сумму **~\$4 млрд**.





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

США | Услуги недвижимости

Конкурентные преимущества компании

- **Развитие SaaS модели**

Около 80% доходов **CoStar Group Inc.** получает от подписок. В этой модели ключевыми факторами являются удержание и привлечение клиентов. Процент удержания старых клиентов уже на протяжении 4 лет остается высоким и составляет ~90%.

Подписчиками профессиональных сервисов **CoStar Group Inc.** являются брокеры недвижимости, девелоперы, крупные арендодатели, управляющие компании, инвестиционные банки и другие крупные игроки на рынке недвижимости. Сейчас их число составляет 200 000, CAGR 23%.

С помощью покупок других компаний, а также развития собственных сервисов **CoStar Group** расширяет количество посетителей. Сейчас сайты **CoStar Group** посещает **105 млн уникальных пользователей**. Благодаря большой и быстрорастущей клиентской базе (в среднем на 27% в год) компания имеет возможность легко и быстро собирать аналитическую информацию по рынку для профессиональных сервисов, развивать перекрестные продажи и масштабировать продукты.

- **Устойчивость компании к внешним потрясениям рынка**

Первоначальный и основной сегмент деятельности **CoStar** – это предоставление аналитики по рынку недвижимости. Как профессиональные игроки, так и рядовые покупатели и продавцы во время рецессий желают получить больше информации о рынке: основных трендах, ценах, спросе и прогнозируемом будущем, чтобы извлечь выгоду. Сервисы **CoStar Group** позволяют получить глубокое представление о положении на рынке и помогают принять инвестиционные решения.

Во время ипотечного кризиса 2007-2008 годов, несмотря на значительное снижение цен и продаж недвижимости, финансовые потоки **CoStar** в эти 2 года улучшились: выручка выросла на 34%, а прибыль – на 98%.

Аналогичная ситуация произошла во время карантина в прошлом году: выручка **CoStar** показала рост как во II и III кварталах, когда были наибольшие ограничения, так и по итогам всего года. Также были рекордные посещения сайтов компании: 53 млн во II квартале (+13% г/г) и 69 млн в III квартале (+33% г/г). Многие сегменты **CoStar** достигли рекордных значений роста, выручки и продаж.





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

США | Услуги недвижимости

Основные драйверы роста компании



- **Рост рынка недвижимости**

Рынок коммерческой недвижимости США является одним из крупнейших сегментов экономики США. Его капитализация составляет около \$19 трлн.

В эту сферу входят не только торговые площади, но и многоквартирные дома, офисы, медицинские и производственные здания, а также отели, рестораны и спортивные объекты. Рынок коммерческой недвижимости растет медленно, в среднем на 3% в год.

Основным рынком для компании является рынок программного обеспечения для продаж коммерческой недвижимости и аналитики, на котором компания является лидером. Данный рынок оценивается в \$2,4 млрд.

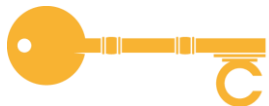
Ожидается, что он будет иметь среднегодовой темп роста (CARG), в размере 16,5% и к 2028 году составит порядка \$7 млрд. На данный момент, компания занимает около 30% этого рынка.

- **Развитие новых сегментов**

За счет приобретений **CoStar Group Inc.** выходит на рынок площадок для размещения объявлений и онлайн-продаж жилой недвижимости. Этот сегмент имеет ряд преимуществ перед традиционными продажами: снижение комиссий агентов и брокеров в 2х раза, удобство, широкий выбор и прозрачность.

Эти особенности ценятся, в первую очередь, представителями поколения Z, которые в следующие 10-15 лет станут наиболее обеспеченной и распространенной группой в экономике.

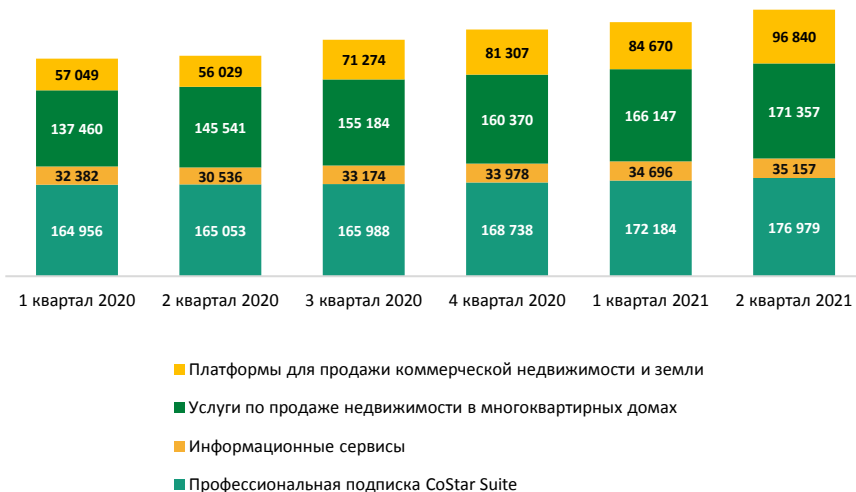
В 2020 году с использованием онлайн-маркетплейсов было продано лишь 4% домов. Ожидается, что к 2030 эта доля увеличится до 25%. Годовой объем продаж вырастет с \$88 млрд до \$550 млрд.



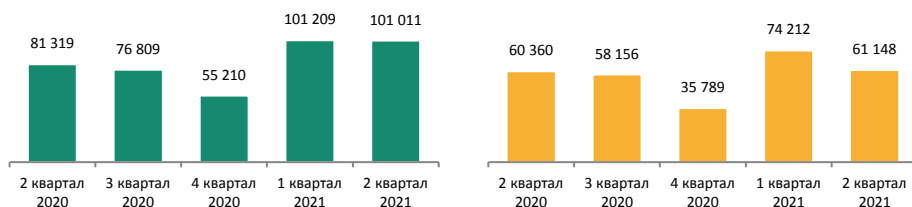
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

США | Услуги недвижимости

Динамика выручки CoStar Group в разрезе операционных сегментов, в тысячах \$



Динамика EBITDA и чистой прибыли CoStar Group Inc., в тысячах \$



Отчетность CoStar Group Inc. по итогам 2 квартала 2021 года

Финансовые показатели CoStar Group Inc.

По итогам 2 квартала 2021 года, закончившегося 30 июня 2021 года, совокупная выручка **CoStar Group Inc.** составила **\$480,3 млн**, продемонстрировав увеличение на 21% в годовом исчислении.

В структуре выручки компании, 37% приходится на сегмент **CoStar Suite** (профессиональной подписки), доходы которого по итогам последнего отчетного периода составили **\$177,0 млн**, что на 7% выше с аналогичным периодом годом ранее.

Выручка от сегмента информационных сервисов по итогам отчетного периода продемонстрировала увеличение на 15% год к году и составила **\$30,5 млн**.

Выручка от услуг по продаже недвижимости в многоквартирных домах по истечении 3 месяцев, закончившихся 30.06.2021 года, составила **\$171,4 млн**, что на 17,7% выше в сравнении с прошлым годом.

Доходы от платформ по продаже коммерческой недвижимости и земли по итогам последнего отчетного периода составили \$96,8 млн, что на 73% выше, чем годом ранее.

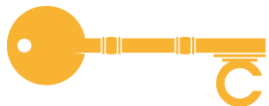
Операционные расходы составили **\$289,8 млн**, увеличившись на 20% в годовом исчислении, в основном за счет увеличения расходов на маркетинг и продвижение, которые в структуре операционных доходов составляют 57%.

Операционная прибыль по итогам 2 квартала 2021 года составила **\$101,0 млн**, что на 24% выше, чем годом ранее.

Чистая прибыль CoStar Group Inc. составила **\$61,15 млн** против **\$60,36 млн** годом ранее.

Согласно прогнозам компании, чистая прибыль в этом году увеличится лишь на 6,5% из-за дополнительных инвестиций, а с 2022 по 2024 годы она сохранит среднегодовой темп роста в 31% и к 2025-му году составит ~\$540 млн.

Также, стоит отметить, что рост финансовых показателей **CoStar** обычно недооценивается. В последние 4 года чистая прибыль компании всегда выше прогнозов в среднем на 10%.

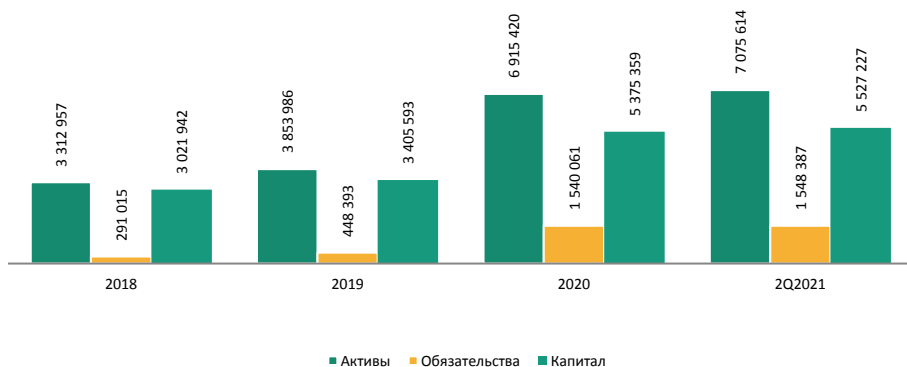


ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ: ПРОСТЫЕ АКЦИИ COSTAR GROUP INC.

США | Услуги недвижимости

Отчетность CoStar Group Inc. по итогам 2 квартала 2021 года

Динамика основных финансовых показателей CoStar Group Inc., в тысячах \$



Структура бухгалтерского баланса CoStar по состоянию на 30.06.2021, в тысячах \$



По итогам 2 квартала 2021 года, закончившегося 30 июня 2021 года, активы **CoStar Group Inc.** составили **~\$7 706 млн**, продемонстрировав увеличение на 11,4% с начала года. В структуре активов компании 54% составляют краткосрочные активы и 46% - долгосрочные активы.

Балансовая стоимость краткосрочных активов по состоянию на 30.06.2021 года составила **\$3 818 млн**, что на 1,8% ниже в сравнении с началом года.

В структуре краткосрочных активов **CoStar Group Inc.** 96% составляют денежные средства и их эквиваленты, балансовая стоимость которых по итогам отчетного периода составила **\$3 675 млн**.

Балансовая стоимость долгосрочных активов по состоянию на конец 2 квартала 2021 года составила **\$3 258 млн** против **\$3 027 млн** по состоянию на конец 2020 года.

В структуре долгосрочных активов 70% составляет гудвилл, балансовая стоимость которого составила **\$2 294 млн** по состоянию на 30.06.2021 года.

Обязательства **CoStar Group Inc.** по состоянию на 30.06.2021 года составили **\$1 548 млн**. В структуре обязательств компании 21% составляют краткосрочные обязательства и 79% - долгосрочные обязательства.

По состоянию на 30.06.2021 года, балансовая стоимость краткосрочных обязательств составила **\$329 млн**.

Балансовая стоимость долгосрочных обязательств по состоянию на 30.06.2021 года составила **\$1 220 млн**, практически не изменившись с начала года.

В структуре долгосрочных обязательств 81% составляют долгосрочные кредиты и займы, балансовая стоимость которых составила **\$987 млн** по состоянию на конец 2 квартала 2021 года.

Таким образом, мы видим, что **CoStar Group Inc.** имеет относительно низкий уровень долга, который практически полностью покрывается денежными средствами на балансе компании. **Коэффициент финансового левериджа (D/E) составляет 16,98%.**



CAIFC
INVESTMENT GROUP

Контактная информация

Койшибаева Айгерим Керимовна

Аналитик департамента аналитики и корпоративных финансов

АО «CAIFC INVESTMENT GROUP»

+7 727 311 01 37

akoishybayeva@caifc.kz

Абдикаликова Жанат Каниевна

Управляющий директор департамента продаж

АО «CAIFC INVESTMENT GROUP»

+7 727 311 01 37 (вн. 103)

ZHAbdikalikova@caifc.kz

Бадаев Даурен Ерикжанович

Треjder департамента трейдинга

АО «CAIFC INVESTMENT GROUP»

+7 727 311 01 37

DBadayev@caifc.kz

Бабенов Канат Базартаевич

Директор департамента управления активами

АО «CAIFC INVESTMENT GROUP»

+7 727 311 01 37 (вн. 124)

kbabenov@caifc.kz

Раскрытие информации

Данная публикация и содержащиеся в ней рекомендации предоставляются в качестве информации для клиентов компании и не являются предложением вступления в сделку о покупке или продаже ценных бумаг.

Настоящий документ основан на информации, полученной из источников, которые АО «CAIFC INVESTMENT GROUP» рассматривает в качестве достоверных. Однако АО «CAIFC INVESTMENT GROUP», его руководство и сотрудники не дают гарантий, что все сведения, содержащиеся в данной публикации, являются полными и абсолютно точными.

Оценки и мнения, представленные в настоящем документе, основаны исключительно на заключениях аналитиков Компании в отношении анализируемых ценных бумаг и эмитентов. Никто из сотрудников Компании и руководства не несет ответственности за прямые или косвенные потери, наступившие в результате использования данной публикации или ее содержания.

Настоящая информация не может частично или полностью воспроизводиться без предварительного письменного соглашения АО «CAIFC INVESTMENT GROUP».