

SECTEURS DES ACTIFS RÉELS

Les FPI de tours cellulaires propulsent les marges de profit et le rendement du capital



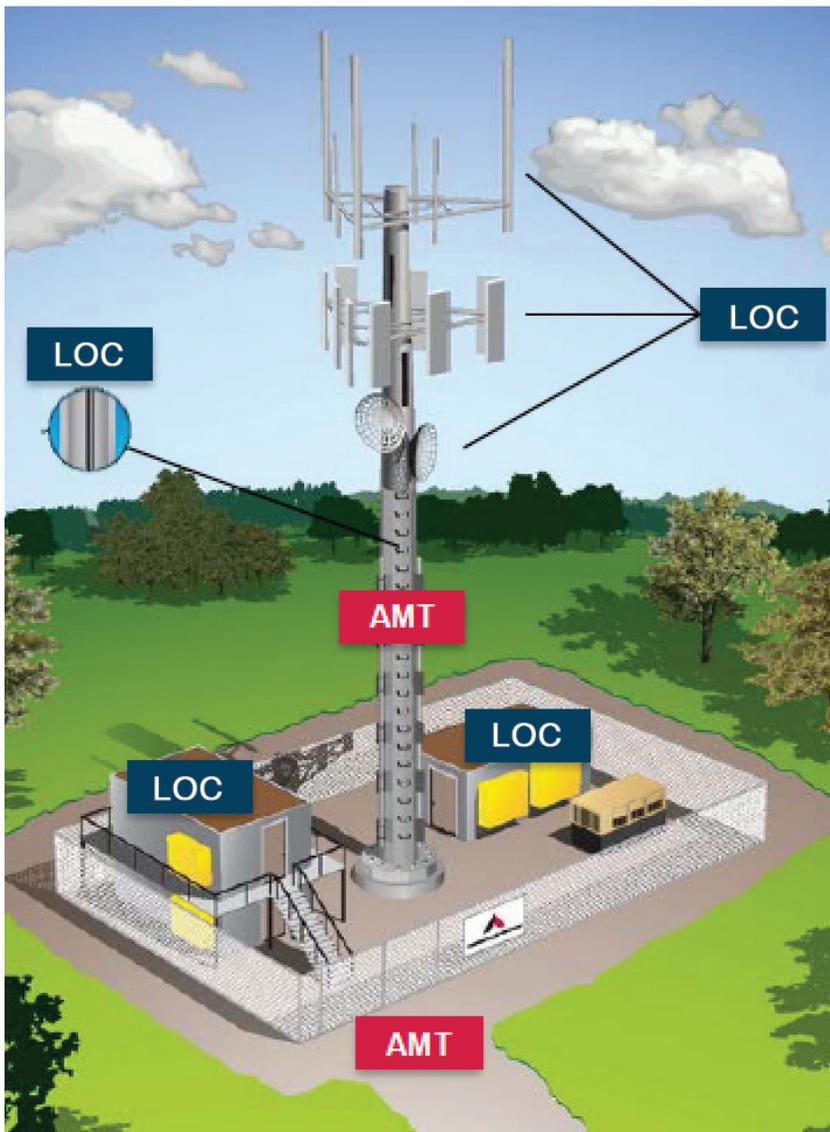
Dennis Mitchell,
MBA, CFA, CBV
Directeur général et chef des
placements, Starlight Capital



Varun Anand, CFA
Gestionnaire de portefeuille,
Infrastructure



Michelle Wearing, CA, CPA, EEE
Gestionnaire adjointe de portefeuille,
Immobilier



Source : American Tower

Les FPI de tours cellulaires cotées en Bourse possèdent généralement un réseau de tours verticales sur lesquelles leurs locataires placent leur équipement de communication. Leurs locataires sont de grandes entreprises de télécommunications (p. ex. AT & T, Verizon ou Sprint) qui fournissent des forfaits et des services de téléphonie cellulaire aux consommateurs et aux entreprises. Ces locataires concluent des baux à long terme avec les FPI de tours cellulaires afin d'y héberger leur équipement. Des entreprises de télécommunications concurrentes hébergent souvent leurs équipements dans les mêmes tours afin de tirer parti des investissements en capital des FPI de tours cellulaires.

Partie exploitée par **AMT** American Tower

- Structure de la tour – construite à partir d'acier galvanisé ayant la capacité d'accueillir plusieurs locataires.
- Parcelle de terrain – détenue ou exploitée en vertu de baux à long terme.

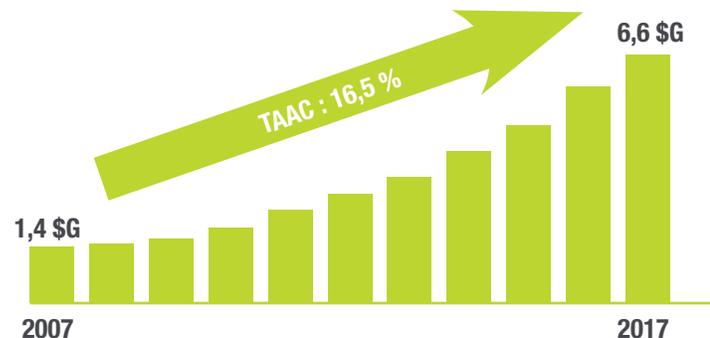
Partie exploitée par le locataire **LOC**

- Matériel d'antenne, y compris l'équipement à hyperfréquences.
- Abris locatifs contenant l'équipement de la station de base et le système de CVC, que les locataires possèdent, exploitent et entretiennent.
- Câble coaxial

Cette entente profite aux deux parties dans la mesure où les entreprises de télécommunication peuvent offrir des réseaux nationaux similaires sans avoir à assumer d'importantes dépenses en capital. Les FPI de tours cellulaires tirent profit de l'utilisation accrue de leurs réseaux de tours, ce qui fait augmenter les marges de profit et le rendement du capital.

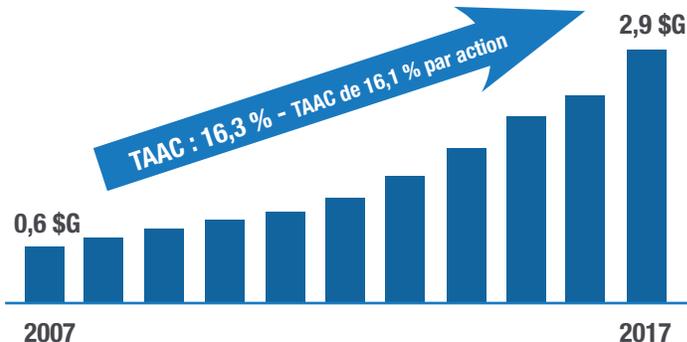
American Tower exploite un portefeuille mondial de plus de 170 000 sites de communication dans plus de 15 pays. Aux États-Unis, ses locataires concluent des baux de 5 à 10 ans comportant une indexation annuelle de 3 %. Le rendement du capital investi est lié à la concentration des locataires et passe de 3 % pour un locataire à 13 % pour deux locataires et à 24 % pour trois locataires. Ses marges de profit brutes augmentent de manière similaire, soit de 40 %, de 74 % et de 83 %, respectivement.

Revenu du segment des propriétés



Source : American Tower. Le revenu net reflète un TAAC net d'environ 36 % de 2007 à 2017.

FPEA consolidés

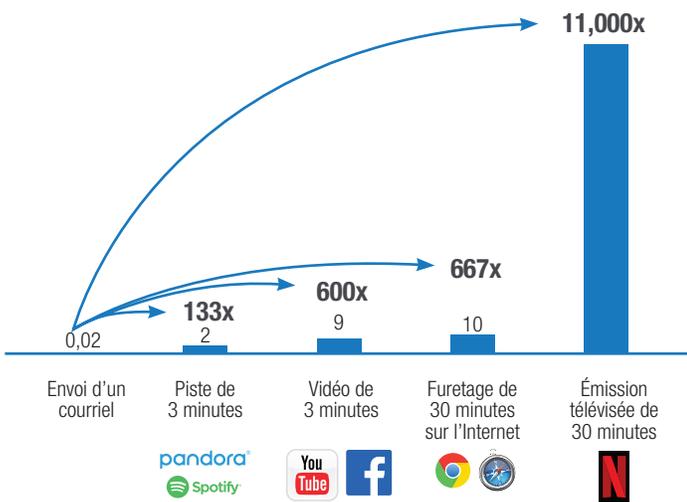


Source : American Tower.

La demande pour les tours dépend des tendances macroéconomiques telles que l'Internet des objets (IDO)*, les médias sociaux, le commerce électronique et la pénétration du téléphone intelligent. L'industrie bénéficie de fortes entraves à l'accès (taille, capital, emplacements) qui prêtent main-forte à la structure de l'industrie oligopolistique à l'échelle mondiale.

Enfin, les réseaux de tours constituent une infrastructure essentielle pour les entreprises de télécommunications, sans lesquelles elles ne peuvent pas exploiter leur entreprise.

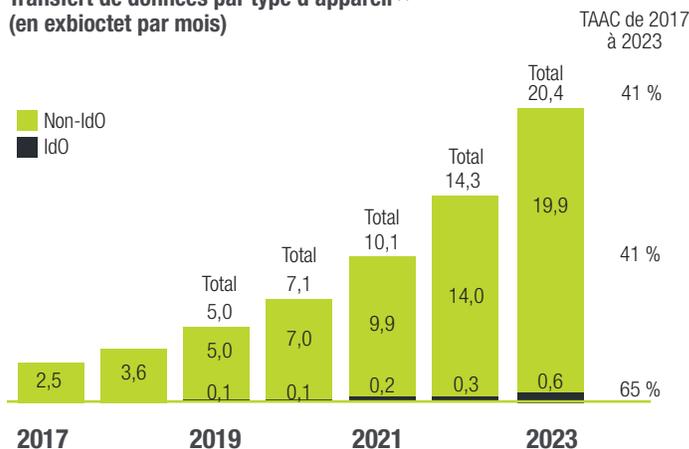
Données moyennes utilisées par activité (par mégaoctet)



Remarque : 1 Mo équivaut à 1024 Ko.

Sources : recherche d'Altman Vilandrie & Co., Verizon et AT&T.

Transfert de données par type d'appareil⁽¹⁾ (en exbioctet par mois)



⁽¹⁾ Les points de données prospectifs reflètent les estimations de la recherche.

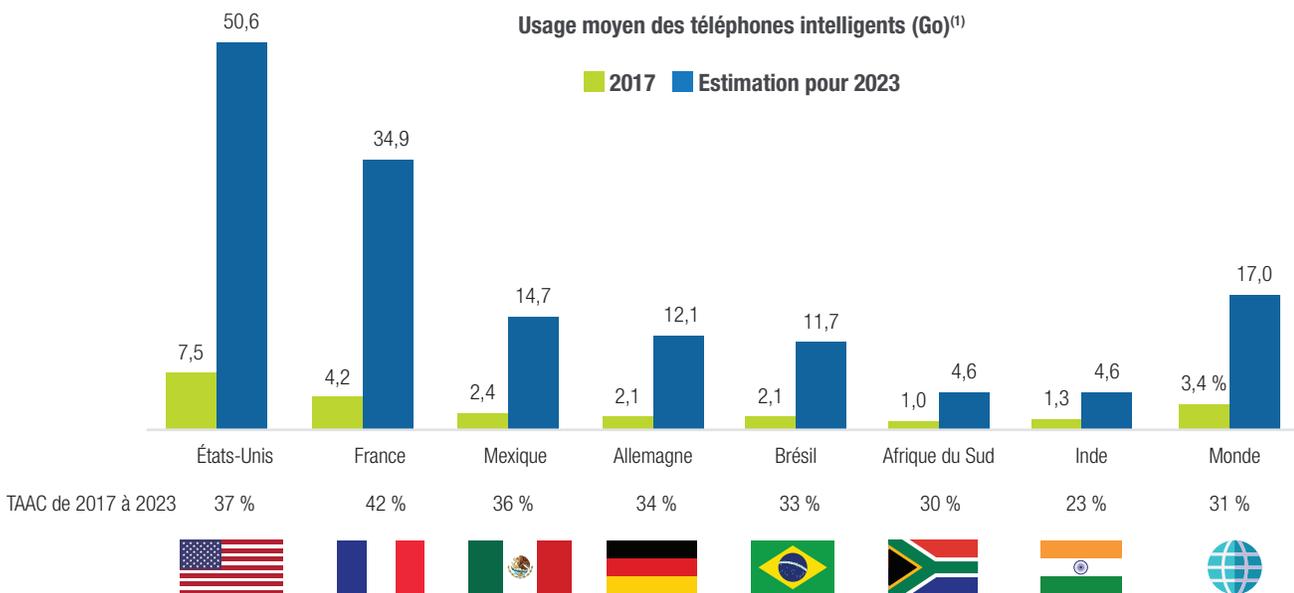
Remarques : IdO : appareils basés sur les connexions, le trafic et l'utilisation de données de modules « machine to machine » ; Non-IdO : comprend tout ce qui n'utilise pas les modules « machine to machine » (téléphones intelligents, tablettes, ordinateurs portables, téléphones mobile basique, etc.).

Sources : Cisco VNI 2016, rapport Ericsson Mobility, juin 2018 et recherche et analyse d'AV & Co.

* L'Internet des objets (IoT) désigne un réseau d'appareils, tels que des véhicules et des appareils domestiques, contenant des composants électroniques, des logiciels, des actionneurs et une connectivité qui leur permettent de se connecter, d'interagir et d'échanger des données.

La croissance du chiffre d'affaires des FPI de tours cellulaires est largement dépendante de l'utilisation accrue des données par un nombre croissant de téléphones intelligents en circulation. Même si les ventes unitaires de téléphones intelligents ont commencé à ralentir, la consommation de données par habitant continue de croître rapidement. Les entreprises de télécommunications renforcent cet élan en proposant davantage de plans de données illimitées aux abonnés. Cette situation donne lieu à une utilisation accrue des données, d'où la nécessité de réseaux plus grands et plus denses pour gérer tout ce trafic. Les économies d'échelle fournies par l'extension du réseau entraînent l'augmentation des marges de profit et du rendement du capital investi des FPI de tours cellulaires.

Bien que le marché américain des téléphones intelligents soit un marché mature, il offre encore un potentiel de croissance considérable, car l'utilisation des données continue de croître. D'autres marchés en développement, tels que l'Inde, le Brésil et l'Afrique du Sud, représentent un potentiel de croissance encore plus grand, car leur population ainsi que la pénétration et l'utilisation des données des téléphones intelligents continuent d'augmenter.



⁽¹⁾ Les points de données prospectifs reflètent les estimations de la recherche. Sources : Recherche et analyse d'AV & Co., Cisco VNI 2016, rapport Ericsson Mobility, juin 2018.

Certains énoncés dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs sont des énoncés de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportent, comprennent des termes tels que « peut », « pourra », « pourrait », « devrait », « s'attend », « planifie », « anticipe », « croit », « estime », « projette », « prévoit », « a l'intention », « continue » et les termes comme « potentiel » et d'autres expressions similaires. Les résultats, les décisions et les événements réels pourraient donc être sensiblement différents de ceux qui sont indiqués dans les énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne comportent aucune garantie de rendement futur. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont basés sur des hypothèses que Starlight Capital et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peut assurer que les résultats véritables seront conformes aux énoncés prospectifs. Il est recommandé au lecteur de considérer ces énoncés ainsi que d'autres facteurs avec précaution et de ne pas leur accorder une confiance excessive. La société ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à réviser de tels énoncés prospectifs à la lumière de nouvelles données, d'événements futurs ou de tout autre facteur qui pourrait affecter ces renseignements, sauf si la loi l'exige.

Des placements dans des fonds communs de placement peuvent comporter des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres dépenses. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur peut changer fréquemment et leur passé pourrait ne pas se reproduire.

Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos associés de Starlight sont des marques de commerce de Starlight Group Property Holdings Inc.