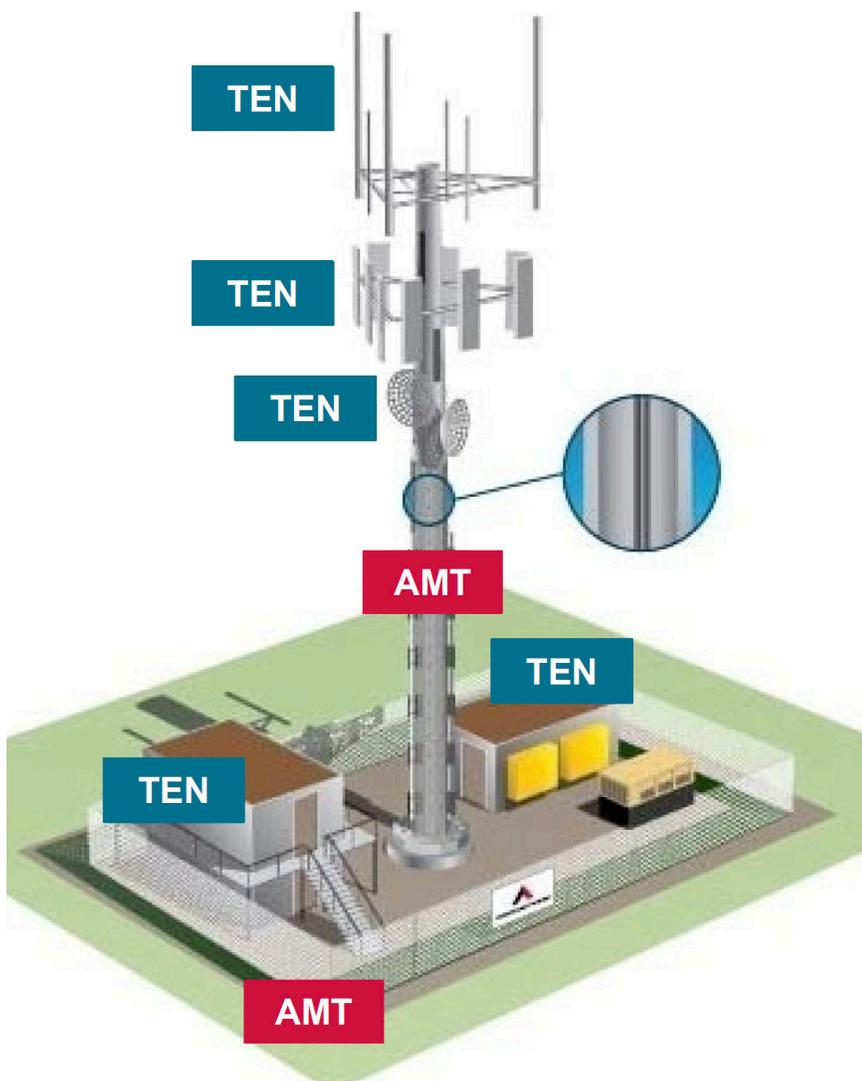


FPI de tours cellulaires

Les fiducies de placement immobilier (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

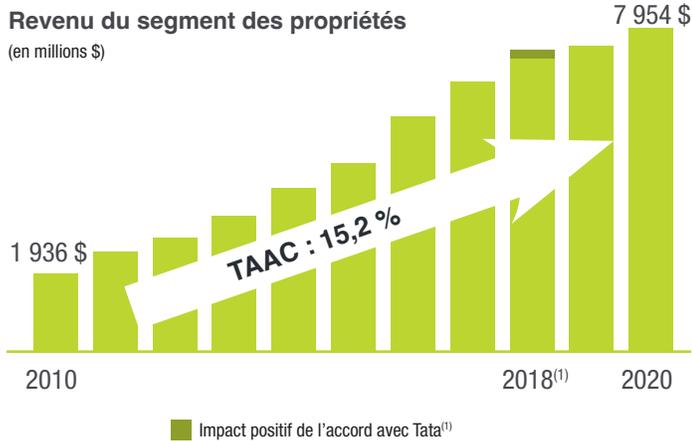
- Structure de la tour - nos sites de tour sont généralement construits avec la capacité de supporter environ 4 à 5 locataires.
- Parcelle de terrain détenue ou exploitée en vertu d'un bail à long terme par American Tower.
- American Tower possède des générateurs sur certains sites afin de faciliter l'alimentation de secours pour les locataires du site.

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

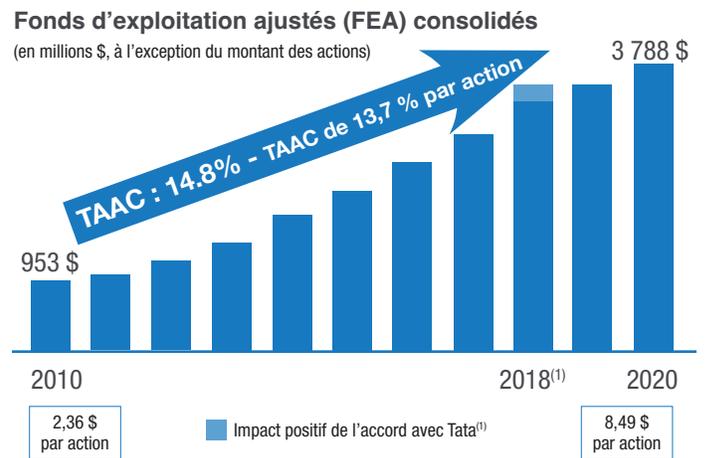
Source : American Tower.

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.



Source : American Tower.

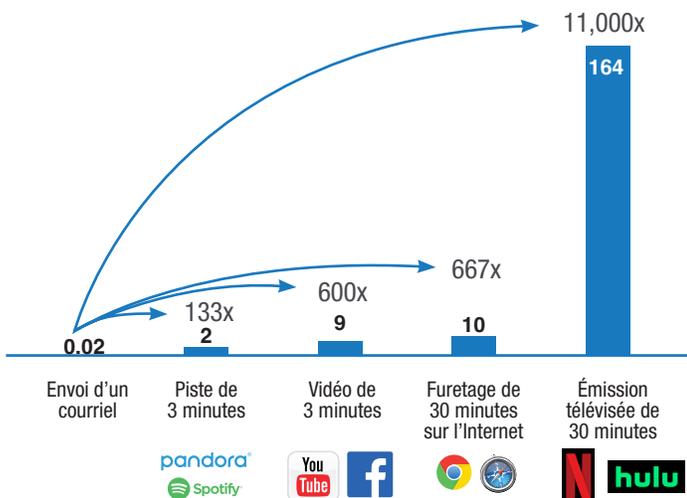
American Tower exploite un portefeuille mondial de plus de 210 000 sites de communication dans plus de 15 pays. Aux États-Unis, ses locataires concluent des baux de cinq à 10 ans comportant une indexation annuelle de 3 %. Le rendement du capital investi est lié à la concentration des locataires et passe 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.



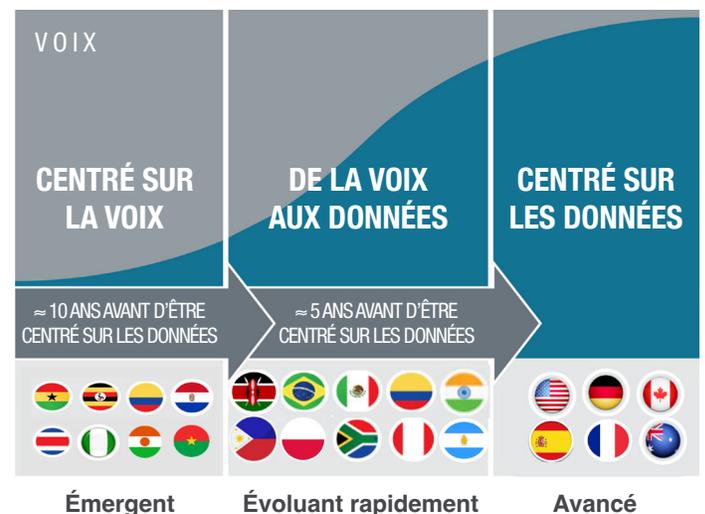
La demande pour les tours dépend des tendances macroéconomiques telles que l'Internet des objets, les médias sociaux, le commerce électronique et la pénétration du téléphone intelligent. L'industrie bénéficie de fortes entraves à l'accès (taille, capital, emplacements) qui prêtent main-forte à la

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)



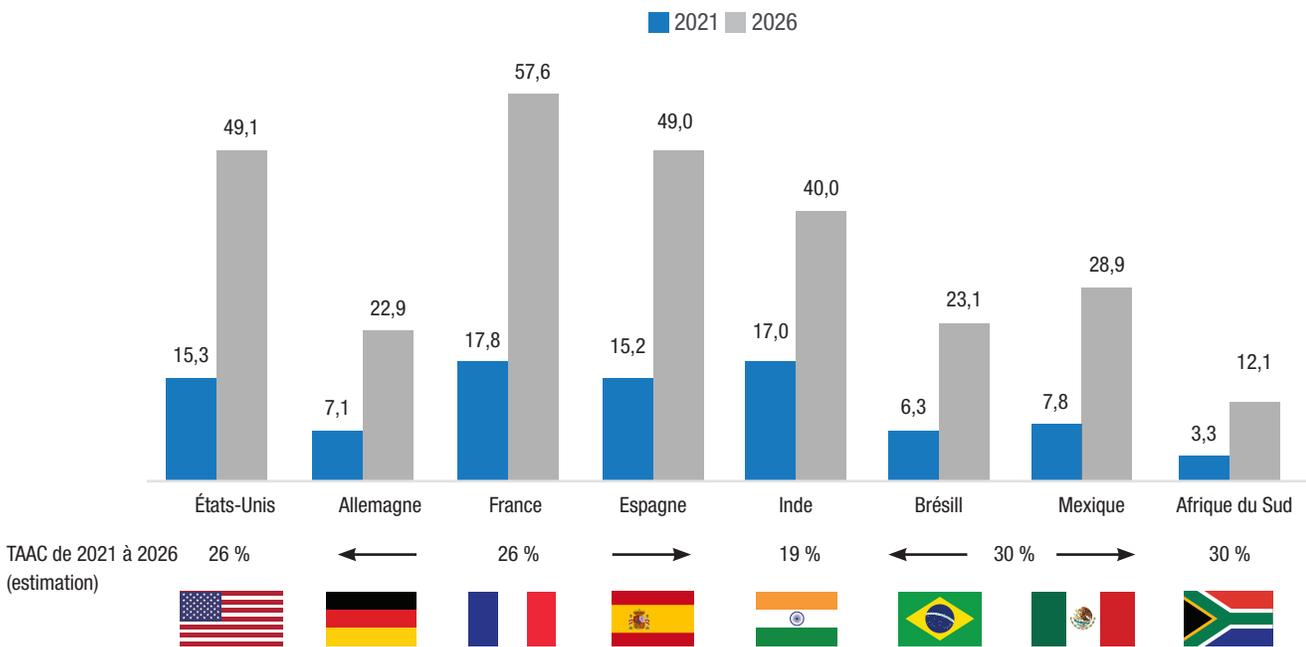
Source : American Tower.



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.

Usage mensuel moyen des téléphones intelligents (Go)



Source : American Tower.

L'accès à l'internet sur les appareils mobiles et leurs applications continue de croître, avec des besoins en bande passante plus importants pour alimenter des plateformes riches en contenu et des outils « toujours actifs » tels que les médias sociaux et l'automation.

2020 Voici ce qui se passe dans une minute sur l'Internet



2021 Voici ce qui se passe dans une minute sur l'Internet



Source : eDiscovery Today.

Les aspects économiques du développement des tours sont intéressants et bénéficient d'importantes économies d'échelle. Aux États-Unis, les tours de téléphonie cellulaire peuvent généralement être construites pour 275 000 \$ à un taux de capitalisation de 7 %. Les tours cellulaires avec un seul locataire génèrent des marges brutes de 40 % et un retour sur investissement de 3 %. Cependant, l'ajout d'un deuxième ou d'un troisième locataire entraîne une augmentation significative du flux de trésorerie et du rendement.

Une fois que la tour cellulaire a deux ou trois locataires, elle peut être vendue pour un multiple de ses flux de trésorerie (« fonds d'exploitation ajustés » ou « FEA »). Sur le marché actuel, les tours de téléphonie cellulaire américaines sont acquises pour un multiple de 30 à 34 fois les flux de trésorerie, tandis que les FPI de tours de téléphonie cellulaire américaines (American Tower Corporation, Crown Castle International Corp., SBA Communications Corp.) se négocient entre 25 et 35 fois les FEA.

L'économie de la construction d'une nouvelle tour macro aux États-Unis génère un fort retour sur investissement

	Un locataire	Deux locataires	Trois locataires
Coûts de construction/mise à niveau (en \$US)	275 000 \$	-	-
Revenus des locataires	20 000 \$	50 000 \$	80 000 \$
Dépenses d'exploitation (y compris le loyer du terrain, les services publics, le moniteur)	12 000 \$	13 000 \$	14 000 \$
Marge brute	8 000 \$	37 000 \$	66 000 \$
Marge brute (%)	40 %	74 %	83 %
Taux de conversion de la marge brute (%)	-	97 %	97 %
Retour sur investissement	3 %	13 %	24 %

Source : American Tower.

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.

Starlight Capital
1400-3280, rue Bloor Ouest
Toronto, Ontario, Canada M8X 2X3
info@starlightcapital.com
1-833-752-4683
starlightcapital.com

