



**Dennis Mitchell,
MBA, CFA, CBV**

Directeur général et
chef des placements

Les fiducies de placement immobilier (FPI) de tours cellulaires louent aux principaux fournisseurs de communications sans fil de l'espace pour les antennes sur des milliers de tours. Ces FPI associent des revenus prévisibles à long terme à une croissance significative des flux de trésorerie à long terme. L'indexation annuelle de 3 % des loyers assure une protection contre l'inflation et la possibilité d'ajouter plusieurs locataires à la même tour permet une croissance importante des flux de trésorerie. La demande de nouvelles tours cellulaires est alimentée par la croissance démographique, l'innovation technologique et la prolifération des données.

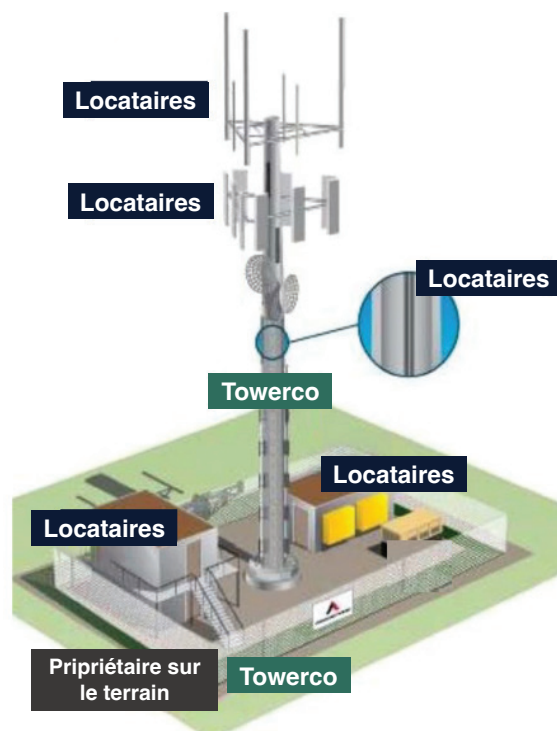
Modèle de propriété des tours

Les FPI de tours cellulaires possèdent un réseau de tours verticales sur lesquelles leurs locataires placent leurs équipements de communication. Leurs locataires sont de grandes entreprises de télécommunications (AT&T, Verizon, T-Mobile/Sprint, Dish Wireless, etc.) qui fournissent des services de téléphonie cellulaire aux particuliers et aux entreprises. Ces entreprises de télécommunications concluent des baux à long terme avec les FPI de tours cellulaires pour y héberger leurs équipements.

Modèle de propriété des tours

Qu'est-ce qu'une tour?

- Structure verticale
- La tour n'émet ni ne reçoit
- Les locataires de services sans fil louent de l'espace sur la tour
- Capacité typique pour quatre à cinq locataires



Propriété de Towerco

- Towerco est propriétaire d'une structure verticale en acier
- Towerco conclut généralement un bail à long terme pour une parcelle de terrain, mais peut également l'acheter

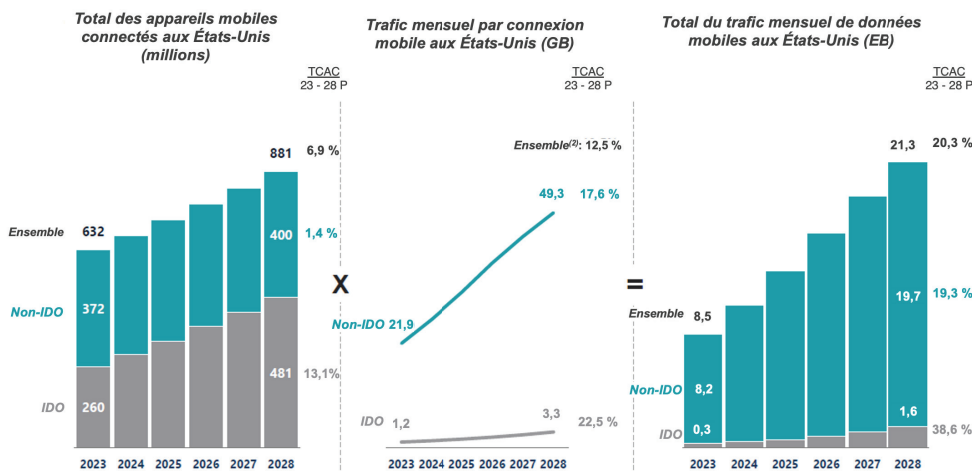
Propriété des Locataires

- Les locataires de services sans fil louent de l'espace sur la tour
- Les locataires de services sans fil paient, possèdent, installent, assurent et entretiennent tous les équipements suivants l'équipement :
 - Antennes et câbles
 - Abris
 - Station de base (électronique)

Moteurs de la demande pour les tours

La demande de tours est alimentée par plusieurs tendances macroéconomiques, notamment la croissance démographique, l'innovation technologique et la prolifération des données. La croissance de la population et des téléphones intelligents augmente l'utilisation des tours cellulaires et nécessite le développement de nouvelles tours pour améliorer la qualité des appels et les vitesses de téléchargement vers l'aval et vers l'amont. L'innovation technologique fait référence au réseau que les entreprises de télécommunications créent (c'est-à-dire 4G, 5G et un jour 6G). Le passage des réseaux 4G à la 5G se traduira par un signal de meilleure qualité qui voyagera sur une plus courte distance. Cela nécessitera la construction d'un réseau plus dense (plus de pylônes) pour gérer le nouveau signal de meilleure qualité. Enfin, la prolifération des données est due à la création d'un plus grand nombre d'applications qui utilisent la capacité des antennes relais (streaming, médias sociaux, commerce électronique, intelligence artificielle, cryptographie, vidéoconférence). L'utilisation accrue du réseau de pylônes cellulaires par des applications à forte intensité de données entraîne une demande de pylônes supplémentaires pour augmenter la capacité du réseau. Les réseaux de pylônes sont des infrastructures essentielles pour les entreprises de télécommunications, sans lesquelles elles ne pourraient pas exercer leurs activités.

Croissance des données et des appareils¹



- (1) Les points de données prospectifs reflètent les estimations de la recherche.
- (2) Le TCAC du trafic de données moyen global est inférieur au TCAC des appareils non IDO et IDO en raison du changement de mix entre les appareils non IDO à plus forte utilisation et les appareils IDO à plus faible utilisation.

Remarques : IDO basé sur les connexions, le trafic et l'utilisation des données des modules machine-machine; Non-IDO inclut tout ce qui n'est pas des modules machine-machine (par exemple, les téléphones intelligents, les tablettes, les ordinateurs portables et les téléphones).

Source : American Tower Corporation : Mise à jour financière et opérationnelle. Deuxième trimestre 2023.

Internet à chaque minute en 2023



Source : eDiscovery Today et LTMG.

Caractéristiques économiques des tours

Les entreprises de télécommunications concurrentes hébergent souvent leurs équipements sur les mêmes tours afin de tirer parti de l'investissement en capital des FPI de tours. Comme le montre le tableau ci-dessous, posséder une tour dont on est le seul locataire n'est pas un investissement lucratif. C'est la raison pour laquelle les entreprises de télécommunications ont vendu leurs tours aux FPI de tours. Une FPI de tours avec deux ou trois locataires sur chaque tour génère des rendements des investissements nettement plus élevés. En effet, l'ajout d'un deuxième ou d'un troisième locataire n'augmente pas sensiblement les coûts d'exploitation et ne nécessite pas d'investissement supplémentaire. L'ajout de locataires supplémentaires à une tour existante entraîne une augmentation significative des marges et des rendements des investissements.

Aux États-Unis, les tours cellulaires peuvent généralement être construites pour 275 000 \$ et le locataire initial paie généralement un loyer réduit. Les tours cellulaires avec un seul locataire génèrent des marges brutes d'environ 40 % et un rendement des investissements d'environ 3 %. Cependant, l'ajout d'un deuxième et d'un troisième locataire entraîne une augmentation de la marge et du retour sur investissement. Cette tour peut maintenant être vendue pour un ratio d'environ 30 x à 40 x de ses flux de trésorerie, créant ainsi une valeur importante pour le développeur de la tour et éventuellement pour le propriétaire de la tour (FPI de tour).

Les avantages des FPI de tours cellulaires

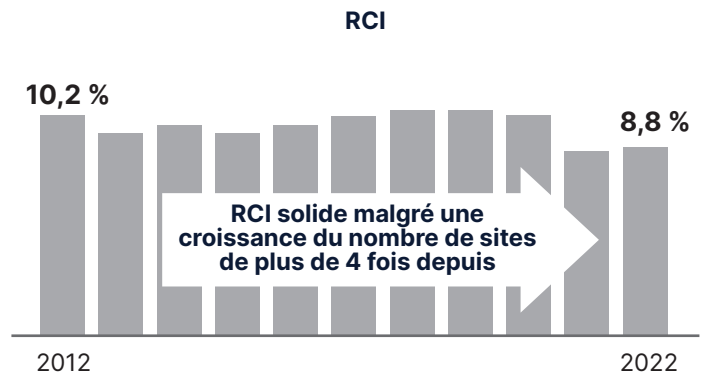
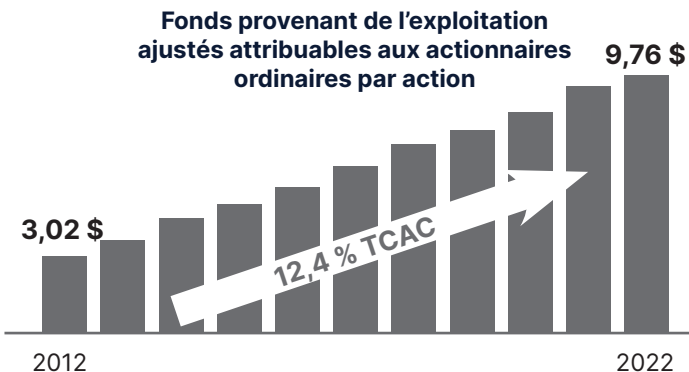
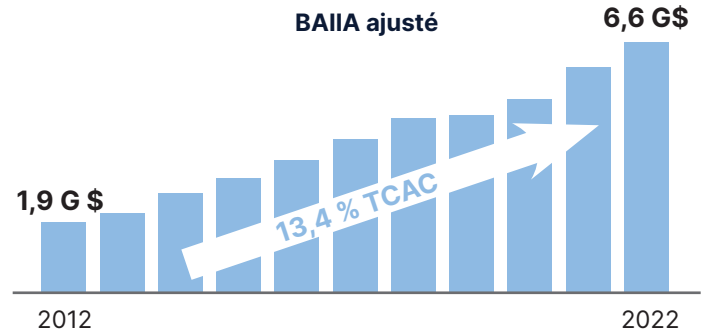
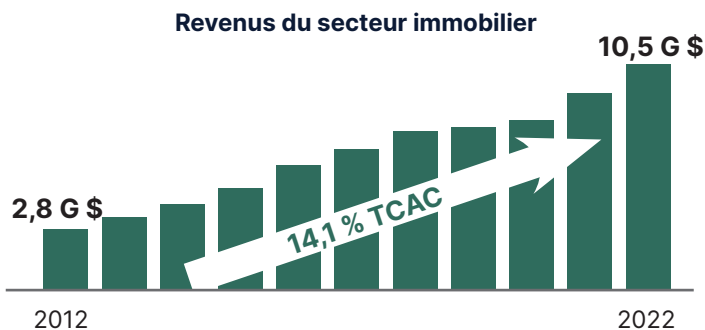
Les caractéristiques macroéconomiques de la construction de nouvelles tours aux États-Unis constituent le moteur d'un solide rendement des investissements

	Un locataire	Deux locataires	Trois locataires
Coûts de construction/ de mise à niveau (\$US)	275 000 \$	-	-
Revenus des locataires	20 000 \$	50 000 \$	80 000 \$
Frais d'exploitation (y compris le loyer du terrain, les services publics, le moniteur) services publics, 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 (%)	-	94 %	97 %
Rendement des investissements	3 %	13 %	24 %

Source : American Tower.

Les deux parties tirent profit de cet arrangement puisque les entreprises de télécommunications peuvent offrir des réseaux de couverture nationale similaires sans avoir à financer d'importantes dépenses d'investissement. La FPI de tour bénéficie de l'utilisation accrue de son réseau de tours, ce qui augmente les marges et le rendement du capital.

Résultats d'American Tower



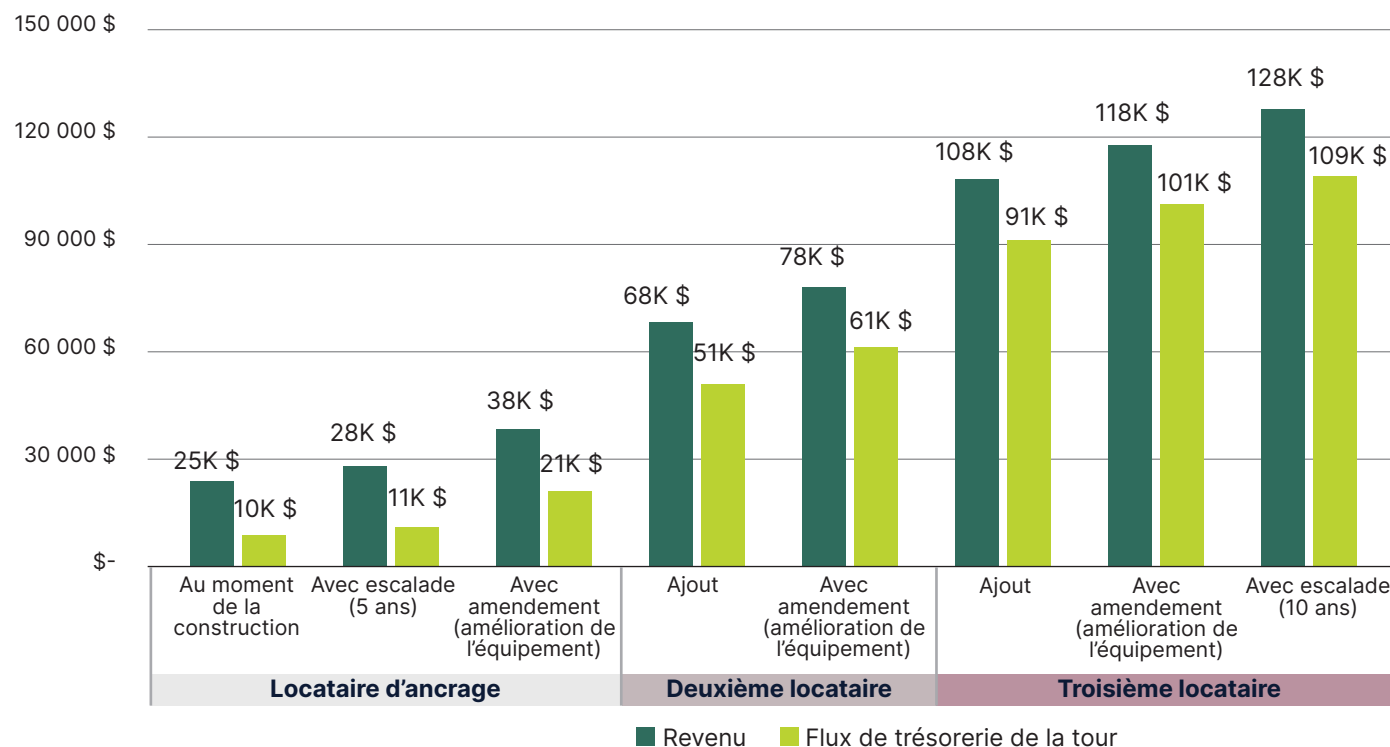
Complété par une croissance annuelle moyenne du dividende par action de plus de 20 % depuis 2012

Source : American Tower.

Les avantages des FPI de tours cellulaires

Les ratios des flux de trésorerie des tours sont élevés en raison de la croissance transparente des flux de trésorerie à long terme que chaque tour possède. Tout d'abord, les baux des tours contiennent des clauses d'indexation des loyers de 3 % par an qui permettent une croissance intégrée des flux de trésorerie. Ensuite, lorsque les entreprises de télécommunications modernisent leur équipement sur les tours (par exemple, de la 4G à la 5G), elles paient un loyer supplémentaire. Enfin, l'ajout de nouveaux locataires à la tour entraîne une forte croissance des revenus et des flux de trésorerie. La capacité à faire croître les flux de trésorerie de plus de 100 % est ce qui maintient les multiples d'acquisition à un niveau élevé.

Exemple de croissance modélisée des flux de trésorerie de la tour sur une période prolongée



L'ajout de nouveaux locataires et la modernisation des équipements stimulent les flux de trésorerie de la tour et la création de valeur

Source : Peppertree Capital.

Pourquoi investir dans les FPI de tours de téléphonie mobile?

Les FPI de tours cellulaires fournissent des services essentiels à la société en permettant les communications sans fil. La croissance de la population, l'innovation technologique et la prolifération des données sont autant de facteurs qui stimulent la demande de tours. Les contrats de location à long terme conclus avec les fournisseurs de télécommunications sans fil garantissent un flux de trésorerie fiable, une protection contre l'inflation et un potentiel de croissance important.

Le succès des FPI de tours cellulaires s'explique par la demande croissante de données à des vitesses plus élevées, ce qui entraîne la nécessité d'augmenter le nombre de tours et de moderniser périodiquement les équipements. Investir dans les FPI de tours cellulaires offre aux investisseurs une occasion unique de diversifier leur portefeuille et d'améliorer les rendements dans le domaine de l'immobilier lié aux infrastructures. Les FPI de tours cellulaires offrent des dividendes croissants et un potentiel de croissance à long terme, ce qui en fait une option attrayante pour les investisseurs canadiens.

Nous vous invitons à vous associer à nous.

Au sujet de Starlight Capital

Starlight Capital est une société canadienne indépendante de gestion d'actifs qui gère plus d'un milliard \$ d'actifs. Nous gérons des investissements privés et publics diversifiés à l'échelle mondiale et nord-américaine dans des catégories d'actifs traditionnelles et alternatives, y compris l'immobilier, les infrastructures et le capital-investissement. Notre objectif est d'offrir aux investisseurs un rendement total ajusté au risque supérieur grâce à une méthode d'investissement rigoureuse axée sur les entreprises. Starlight Capital est une filiale à 100 % de Starlight Investments. Starlight Investments est un leader mondial de l'investissement immobilier et de la gestion d'actifs, avec plus de 360 employés et 28 milliards \$ d'actifs sous gestion. Cette société privée est propriétaire, développeur et gestionnaire d'actifs de plus de 66 000 appartements multi-résidentiels et de plus de 7 millions de pieds carrés d'espace commercial. Pour en savoir plus, consultez le site www.starlightcapital.com et rejoignez-nous sur LinkedIn à l'adresse www.linkedin.com/company/starlightcapital/.

Investissez avec nous

Pour plus d'informations sur nos solutions d'investissement, consultez le site starlightcapital.com ou adressez-vous à notre équipe de vente.

Déni de responsabilité important.

Les opinions exprimées dans cette mise à jour sont susceptibles d'être modifiées à tout moment en fonction des conditions du marché ou d'autres conditions et sont à jour au 5 janvier 2024. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Certains énoncés contenus dans le présent communiqué de presse sont de nature prospective et comportent un certain nombre de risques et d'incertitudes, notamment les énoncés concernant les perspectives des activités et des résultats d'exploitation de la Fiducie. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont fournis dans le but d'aider le lecteur à comprendre le rendement financier, la situation financière et les flux de trésorerie de la Fiducie à certaines dates et pour les périodes terminées à certaines dates, et de présenter des renseignements sur les attentes et les plans actuels de la direction concernant l'avenir. Les lecteurs sont avertis que ces énoncés peuvent ne pas être appropriés à d'autres fins. Les EP impliquent des risques et des incertitudes connus et inconnus, qui peuvent être généraux ou spécifiques et qui donnent lieu à la possibilité que les attentes, les prévisions, les prédictions, les projections ou les conclusions ne se révèlent pas exactes, que les hypothèses ne soient pas correctes et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Les EP sont des énoncés de nature prédictive, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou s'y réfèrent, ou qui contiennent des termes tels que « peut », « sera », « devrait », « pourrait », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention », « planifier », « croire » ou « estimer », ou d'autres expressions similaires. Les énoncés qui se projettent dans le temps ou qui comprennent des éléments autres que des informations historiques sont soumis à des risques et des incertitudes, et les résultats, actions ou événements réels pourraient différer sensiblement de ceux présentés dans les EP. Les EP ne sont pas des garanties de performances futures et sont par nature basées sur de nombreuses hypothèses.

Le contenu de ce document (y compris les faits, les points de vue, les opinions, les recommandations, les descriptions ou les références à des produits ou à des titres) ne doit pas être utilisé ou interprété comme un conseil en investissement, comme une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat, ou comme une approbation, une recommandation ou un parrainage d'une entité ou d'un titre cité. Bien que nous nous efforcions d'en garantir l'exactitude et l'exhaustivité, nous n'assumons aucune responsabilité quant à leur utilisation. Les investissements dans les fonds communs de placement peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire les documents d'offre avant d'investir. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers avant d'investir.

Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos Starlight sont des marques déposées 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

Starlight™ **CAPITAL**
Placements ciblés