



РЫНОК ПАССИВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РОССИИ

Темпы расширения и основные тенденции

Содержание

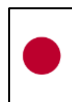
2



- Размер и темпы расширения
- Структура рынка
- Основные тенденции
- Ожидания и прогнозы

Россия шестой по размеру рынок в мире

3



2,200

Количество объектов, тыс.

580

220

128

96

90

85

76

65



654



2,379



577



2,854



1,622



1,105

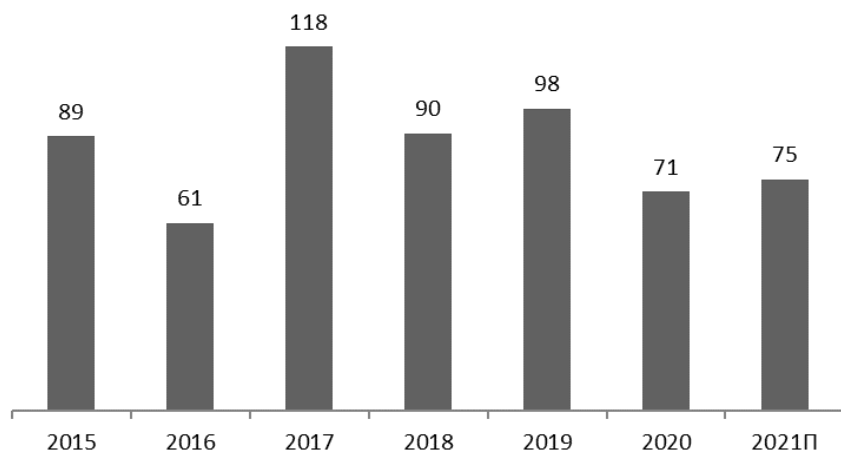
В среднем человек на 1 объект

- Особенности территории и низкая плотность населения за пределами городских агломераций заставляет операторов в России использовать десятки тысяч отдельно стоящих высотных конструкций для организации сайтов
- Относительное число высотных конструкций в 2.5 раза меньше, чем в Китае (одна на 1,600 человек против одна на 654). Сохраняется огромный потенциал для улучшения пятна покрытия
- Размер парка пассивных конструкций во многом зависит от развития пятна покрытия 4G и 5G. Если 5G в России не будет развиваться ещё 2-3 года Россия станет шестым или седьмым в мире рынком по размеру «башенного» портфеля.

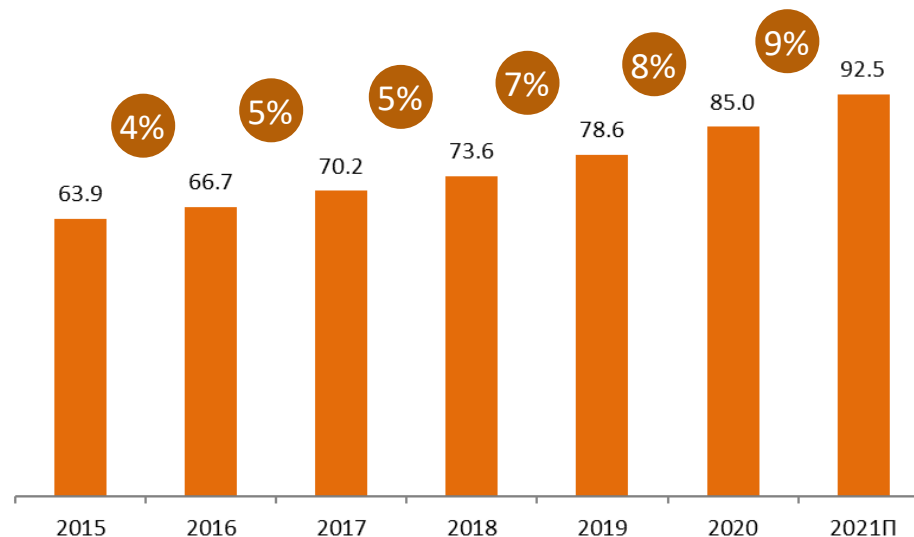
Динамично растущий портфель

4

Прирост БС по годам, тыс.



Число отдельно стоящих опор, мачт и башен, тыс.



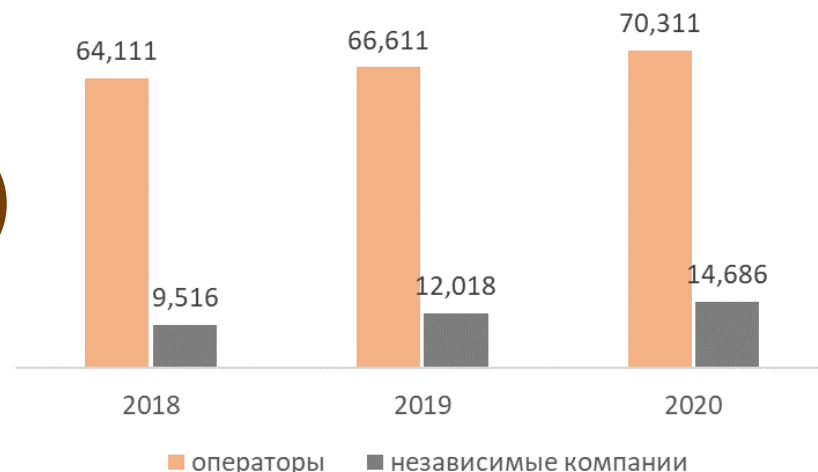
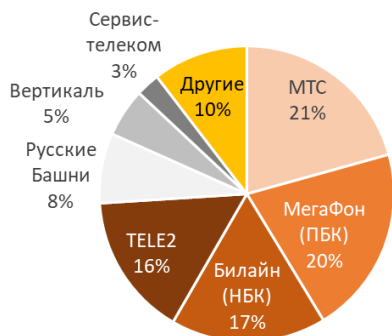
- Число вновь вводимых в строй базовых станций может существенно меняться по объективным причинам (изменение паттерна трафика в острой фазе пандемии) или субъективным причинам – наличие капитальных ресурсов и конъюнктура рынка
- Число отдельно стоящих высотных конструкций поступательно увеличивается (темпы ввода в эксплуатацию таких сайтов увеличиваются)
- Потенциал роста «башенных» портфелей далеко не исчерпан – предстоит ещё миграция roof-top сайтов на отдельно стоящие опоры (исторически в России была очень велика доля roof-top).

Рынок аренды остаётся небольшим

5

Портфели различных операторов инфраструктуры (тыс.)

Сравнительная динамика (совокупный портфель, тыс.)

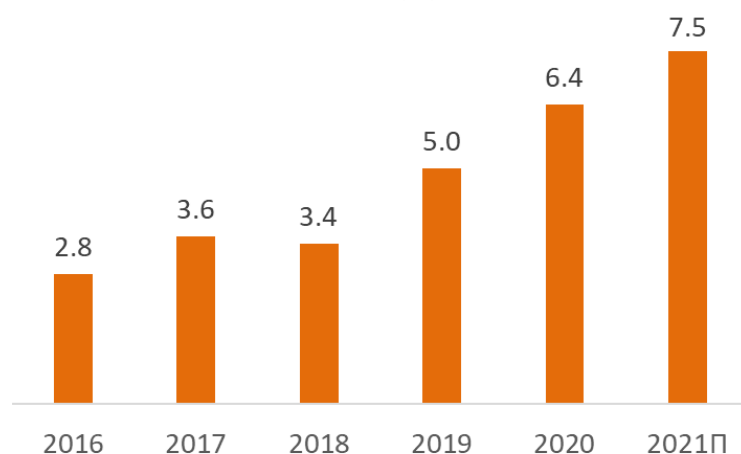


- Доля независимых операторов, нацеленных на коммерческую аренду ещё не превышает 17%.
- Tenancy ratio у операторских компаний существенно ниже 1.5 (обычно в диапазоне 1.1-1.2)
- Среди операторов практикуется бартер или иные схемы взаимного размещения базовых станций

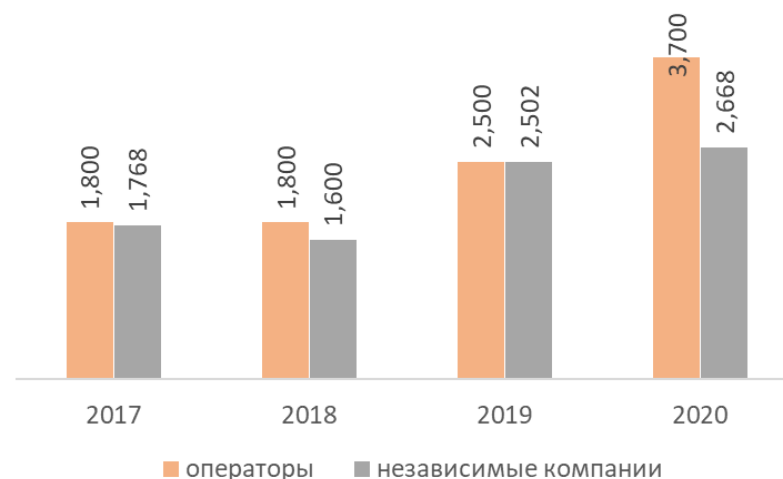
Драйверы роста

6

Введение в строй отдельно стоящих высотных конструкций, тыс.



Кто строил новые объекты



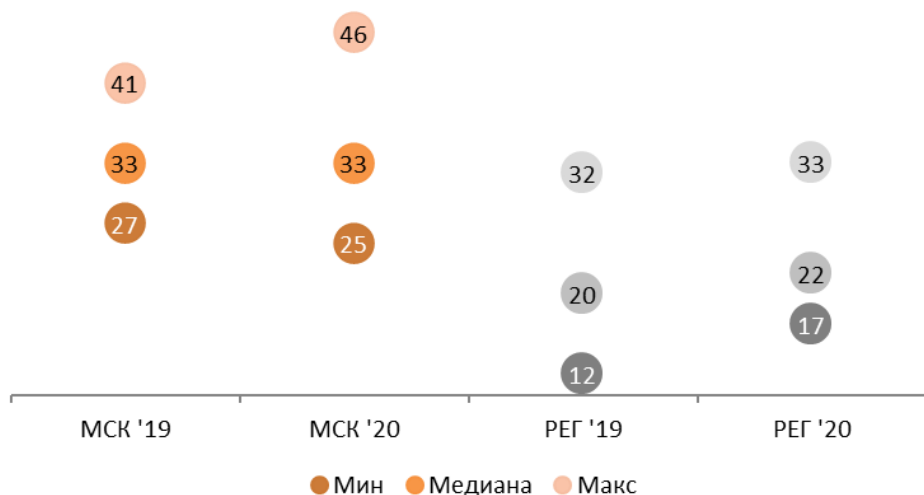
- В 2020 году из 6.4 тыс. новых конструкций 3.7 тыс. приходится на операторов мобильной связи. Остальные высотные конструкции ввели в эксплуатацию независимые инфраструктурные операторы, парк которых расширяется более чем на 20% в год.
- Кризисная ситуация и необходимость ввода в эксплуатацию большого количества объектов в сжатые сроки в 2П2020 показала преимущества независимых инфраструктурных операторов, которые значительно более эффективно справлялись с авральными работами, получали разрешительную документацию, выводили строителей на объект и возводили конструкции

Ставки аренды и выручка

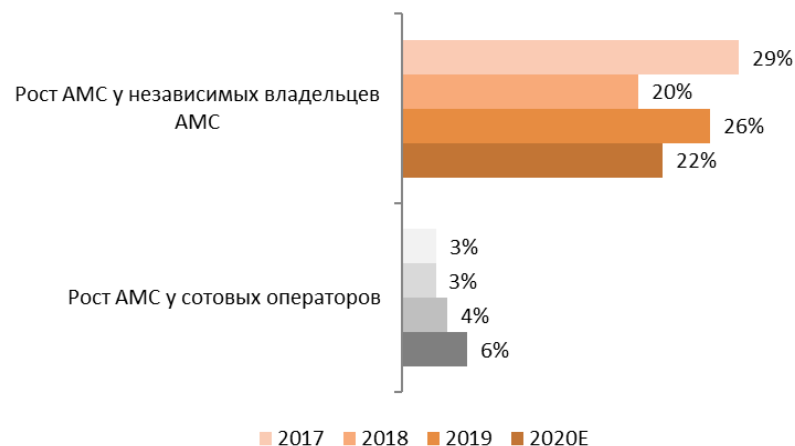
7

- Важнейший драйвер выручки средние ставки аренды – остаётся практически неизменным. Позитивная тенденция 2020 и 2021 гг. - отказ от демпинга в регионах - операторы предлагают арендные ставки не ниже 17 тысяч рублей в месяц.
- Негативным фактором является отказ некоторых инфраструктурных операторов от индексирования ставок, что приводит к стагнации на самых важных рынках: в Москве и Московской области
- В 2020 году процесс увеличения tenancy ratio заметно замедлился или даже повернул вспять у некоторых участников рынка (которое особенно активно строят новые объекты). Это связано с тем, что на новых высотных конструкциях операторов редко бывает больше, чем один арендатор

Средние ставки аренды, тыс. руб. в мес.



Темпы расширения парка высотных конструкций



Источник: исследования AC&M, расчеты AC&M

Тенденции

8



Покрытие основных магистральных дорог сетями 4G



Стандартизация опор и сохранение архитектурного облика



Размещение аппаратной части сайтов под землёй. Наружи размещаются только лёгкие излучающие элементы

- Помимо М-11 и ЦКАД «Автодор» планирует в перспективе оснащать высотными конструкциями для размещения РЭС сотовых операторов : М-12 Москва – Нижний Новгород – Казань, скоростную магистральную автодорогу Самара-Саратов-Волгоград-Краснодар
- В 2020 г. Правительство Москвы уже объявило о том, что оно обеспокоено архитектурно-художественными качествами оборудования сотовой связи – как уже размещенного в городе, так и того, которое появится в связи с предстоящим развитием сетей 5G. ДИТ уже разработал соответствующую концепцию

Прогноз развития рынка

- ❑ Мы ожидаем возведение и ввод в эксплуатацию не менее **4,000 новых объектов ежегодно в 2021 и 2022 гг.** (главным образом опоры двойного назначения в Москве).
- ❑ **Около половины** от этого нового парка будет приходиться **на независимые инфраструктурные компании.**
- ❑ **Существенный рост числа отдельно стоящих пассивных конструкций** следует ожидать в том случае, если операторы примут решение приступить к полномасштабному строительству сетей 5G в диапазонах 3.4-3.5 МГц или 4.4-4.9 МГц
- ❑ **Ставка аренды места под базовую станцию на высотных конструкциях останется неизменной (в среднем 28-29 тыс. руб. в месяц),** но рынок аренды продолжит расти за счёт новых объектов. В 2021 году совокупные арендные платежи составят почти 7 млрд. руб.
- ❑ Рынок стоит на пороге беспрецедентной для России консолидации.

Консолидация рынка

10

Все попытки приобрести портфели операторов независимыми компаниями с 2012 года оканчивались неудачей. А в мире только в 2020-2021 гг. таких сделок было не менее 5 на сумму более 28 млрд. евро (более 30 млрд. долларов)

ПОЧЕМУ?

- До конца 2020 года пятно покрытия ещё было дифференцирующим фактором – операторы могут меняться местами (Tele2 почти обошёл Veon в конце 2020 г.)
- Оценка по методу возмещения 100-200 тыс. долларов не устраивала покупателей. Оценка по денежным потокам не устраивала продавцов $1.5 \text{ (tenancy ratio)} \times 27,000 \text{ руб.} \times 12 \text{ месяцев} \times 60\% \text{ EBITDA маржа} \div \text{стоимость денег } 10\% \approx 3 \text{ млн. руб.} \approx 40,000 \text{ долларов.}$

ПОЧЕМУ СЕЙЧАС ВСЁ МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬСЯ?

- Возврат на инвестированный капитал (ROIC) упал до уровня стоимости капитала (WACC).
- Операторам предстоит провести очередной крупный инвестиционный цикл – инвестировать в 5G.

Некоторые сделки в 2020-2021 гг.

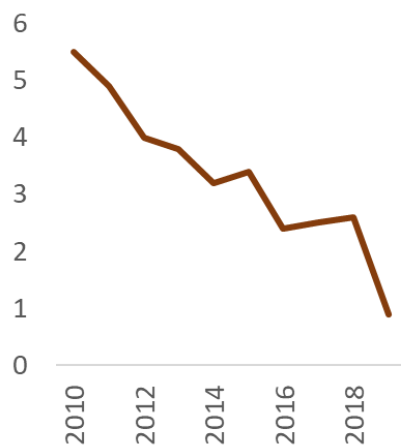
Покупатель	Объект	Страна	Кол-во АМС	Цена, млрд	Цена за сайт, евро	Цена за сайт, руб
Cellnex	Hivory	Франция	10,500	€ 6.3	€ 600,000	52,200,000 Р
Cellnex	Polkomtel	Польша	7,000	€ 1.6	€ 228,571	19,885,714 Р
American Towers	Telefonica (Telxius)	6 стран	30,722	€ 7.7	€ 250,635	21,805,221 Р
Cellnex	CK Hutchison	6 стран	24,600	€ 10.0	€ 406,504	35,365,854 Р
Cellnex	NOS	Португалия	2,000	€ 0.4	€ 187,500	16,312,500 Р
Telxius	Telefonica	Германия	10,100	€ 1.5	€ 148,515	12,920,792 Р
Phoenix	Eir	Ирландия	650	€ 0.3	€ 461,538	40,153,846 Р

Источник: данные операторов, Reuters, расчеты AC&M

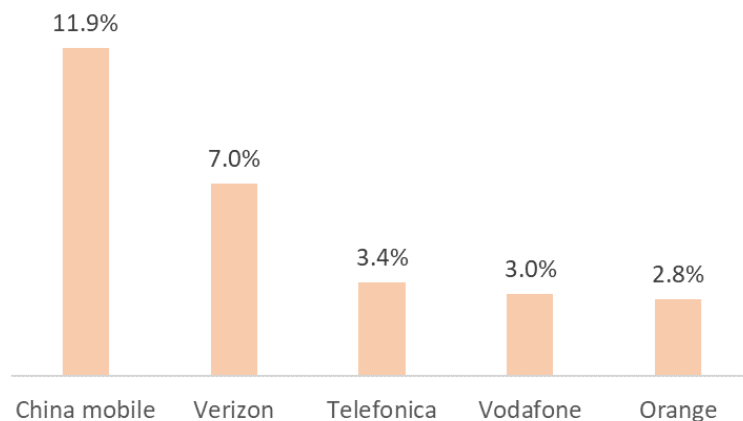
Момент для консолидации

11

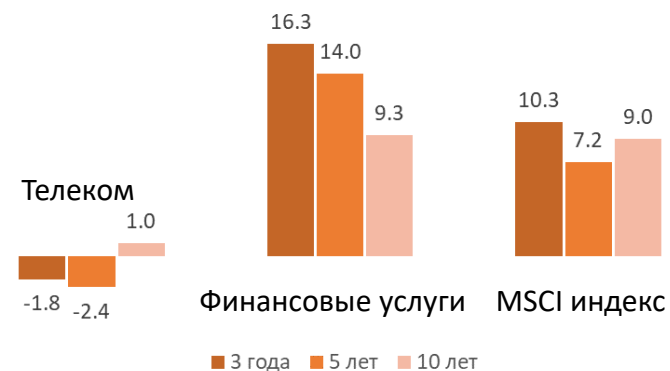
ROIC WACC спрэд
25 глобальных телеком-операторов %



ROIC некоторых операторов



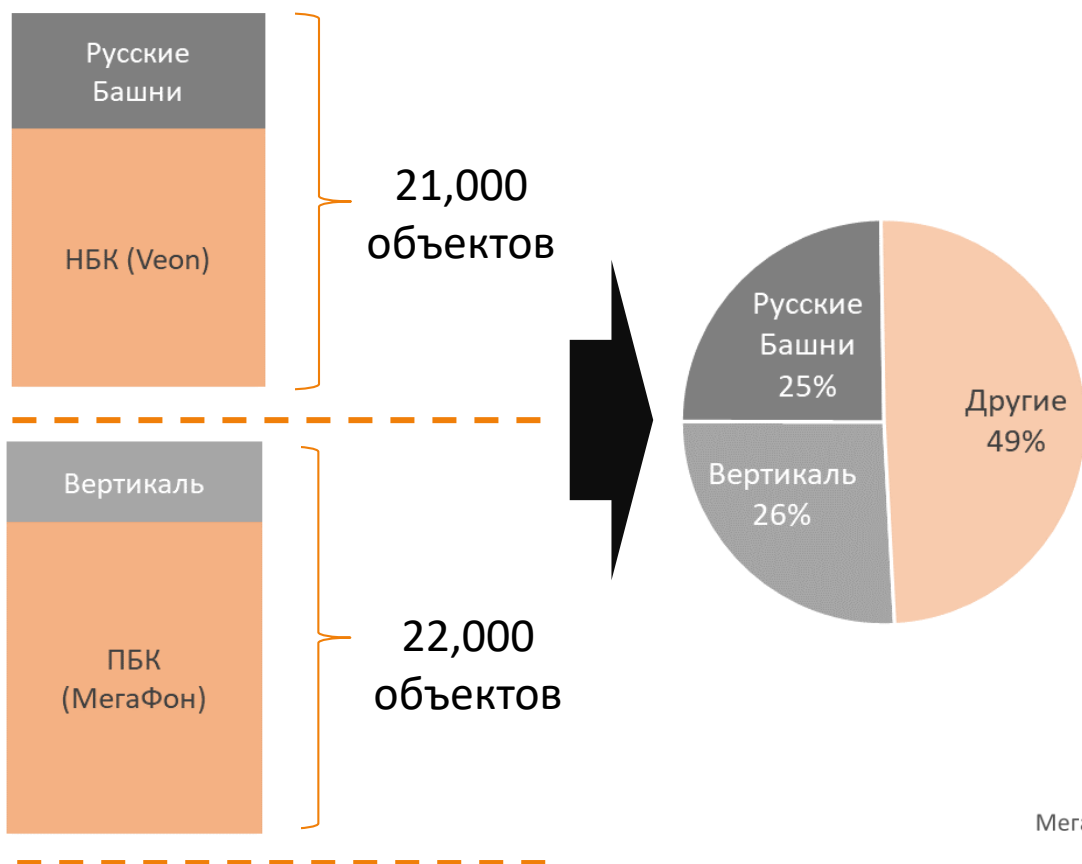
Возврат для инвесторов, % годовых



- Разница между ROIC и WACC заставляет акционеров сотовых компаний задумываться о целесообразности дальнейших инвестиций
- Без капитальных инвестиций операторы рискуют потерять долю рынка (как это случилось с VEON). Оправдать инвестиции на уровне 25% выручки в глазах акционеров становится всё сложнее
- Повышение ставок ЦБ и стоимости заимствования обещает вновь увеличить WACC – операторам в экстренном порядке приходится искать капитальные ресурсы.

Что будет если?

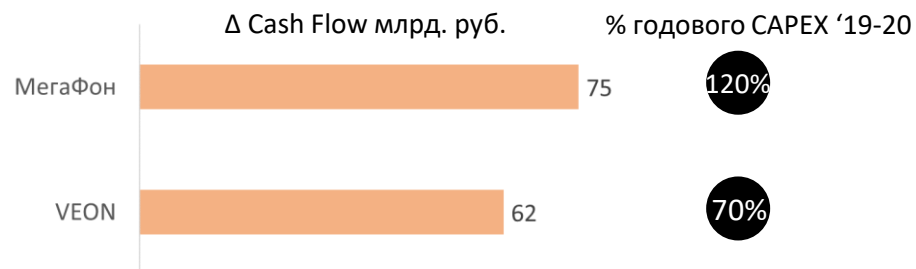
12



Русские Башни и Вертикаль станут одними из крупнейших операторов в Европе (тыс. объектов)



VEON и МегаФон получат беспрецедентный дополнительный капитал



Спасибо за внимание!

Вопросы?