



Resultados enero - diciembre 2018

22 de febrero de 2019

La información y las previsiones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por ninguna entidad independiente y por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad. En este sentido, se invita a los destinatarios de esta presentación a consultar la documentación pública comunicada por Cellnex Telecom, S.A. y sus filiales (“Cellnex”) a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Todas las previsiones y otras afirmaciones que figuran en esta presentación que no se refieran a hechos históricos, incluyendo, entre otras, las relativas a la situación financiera, estrategia empresarial, planes de gestión u objetivos de futuras operaciones de Cellnex (incluyendo a sus filiales y participadas) y métricas run rate, son meras previsiones de futuro. Estas previsiones contemplan riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que pueden derivar en que los resultados reales, actuación o logros de Cellnex, o los resultados del sector, sean significativamente diferentes de los expresados. Estas previsiones se basan en diversas hipótesis relativas a las estrategias empresariales presentes y futuras de Cellnex, el desempeño de las contrapartes de Cellnex en determinados contratos y al entorno en que Cellnex espera operar en el futuro, las cuales quizá no se cumplan. Todas las previsiones y otras manifestaciones aquí contenidas se refieren únicamente a la situación existente en la fecha de realización de esta presentación. Ni Cellnex ni ninguna de sus filiales, asesores o representantes, ni ninguno de sus respectivos administradores, directivos, empleados o agentes serán responsables en modo alguno por cualquier perjuicio que resulte del uso de esta presentación o de su contenido, o relacionado en cualquier otro modo con ésta, y no asumen ninguna obligación de proporcionar a los destinatarios acceso a información adicional ni de actualizar esta presentación o de corregir cualquier inexactitud en la información en ella contenida o mencionada.

En la medida disponible, los datos relativo a la industria y al mercado incluidos en esta presentación provienen de fuentes oficiales o de terceros. Las publicaciones, los estudios y las encuestas de terceros relativas a la industria generalmente declaran que los datos contenidos en ellos se han obtenido de fuentes que se consideran fiables, pero que no hay garantía de la exactitud o integridad de dichos datos. Además, algunos de los datos relativos a la industria y al mercado incluidos en esta presentación provienen de la investigación interna y de las estimaciones de Cellnex, basadas en el conocimiento y la experiencia del equipo directivo de Cellnex sobre el mercado en el que opera Cellnex. Cierta información contenida en este documento se basa en las estimaciones y la información del equipo directivo de Cellnex y no ha sido auditada ni revisada por los auditores de Cellnex. Los destinatarios no deben depositar una confianza indebida en esta información. La información financiera incluida en este documento no se ha revisado para verificar su exactitud o integridad y, por lo tanto, no se debe confiar en ella. Cierta información financiera y estadística incluida en esta presentación está sujeta a ajustes de redondeo. En consecuencia, cualquier discrepancia entre los totales y las sumas de las cantidades enumeradas es consecuencia del redondeo.

Esta presentación va dirigida exclusivamente a analistas y a inversores institucionales o especializados y únicamente debería ser leída con el soporte del documento Excel publicado en la página web de Cellnex. La distribución de esta presentación podría estar sujeta a restricciones en determinadas jurisdicciones por lo que los receptores de esta presentación o quienes finalmente obtengan copia o ejemplar de la misma, deberán conocer dichas restricciones y cumplirlas. Tras la recepción de esta presentación usted acepta quedar vinculado por las mencionadas limitaciones.

Ni esta presentación ni el desempeño histórico del equipo directivo de Cellnex constituyen una garantía del desempeño futuro de Cellnex y no hay garantía alguna de que el equipo directivo de Cellnex tendrá éxito en la implementación de la estrategia de inversión de Cellnex.

Además de la información financiera preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), esta presentación incluye ciertas medidas alternativas de rendimiento (“MAR”), tal como se definen en las Directrices sobre medidas alternativas de rendimiento emitidas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados el 5 de octubre de 2015 (ESMA / 2015 / 1415es). Una Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es una medida financiera del desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o flujos de efectivo, que no sea una medida financiera de acuerdo con la normativa financiera aplicable. Cellnex considera que hay ciertas MAR, que la Dirección del Grupo emplea para tomar decisiones financieras, operativas y de planificación, que ofrecen información financiera útil que deben ser interpretada junto con los estados financieros preparados de conformidad con las normas contables vigentes (NIIF-EU), para evaluar su desempeño. Estos MAR son consistentes con los principales indicadores utilizados por la comunidad de analistas e inversores en los mercados de capital. La definición y determinación de los MAR anteriormente mencionados se detallan en los estados financieros consolidados y, por lo tanto, son validados por el auditor del Grupo (Deloitte).

Este documento no constituye una oferta ni ninguna parte de este documento deberá tomarse como base para la formalización de ningún contrato o acuerdo.

Aspectos destacados

*La oportunidad de externalización en el
mercado de torres europeo*

Es masiva, está aquí, y es ahora

Ubicación: Suiza
3 tenants
Emplazamiento rural

Sólido comportamiento operativo y financiero que permite superar el guidance financiero de Cellnex

Crecimiento orgánico consistente y sostenible

+5% interanual nuevos PoPs

+c.20% nodos DAS

Foco comercial continuado para asegurar crecimiento orgánico futuro

Sólido desempeño financiero

Ingresos +c.15% vs. 2017

EBITDA Ajustado +c.20%

FCLRA +c.10%

Elevado backlog de c.€18Bn

IFRS 16⁽¹⁾, punto de inflexión

La deuda del sector aumenta debido a la capitalización de los arrendamientos

El MSA de Cellnex evita la capitalización⁽²⁾

Las agencias de crédito están eliminando la ventaja contable de vender participaciones minoritarias en torreras

Convirtiéndonos en socios de confianza de nuestros clientes

Acuerdos iniciales creando un precedente para relaciones más progresivas

Crecimiento de perímetro con clientes existentes

Flujo de oportunidades muy atractivo en Europa

Conversaciones con compañías clave europeas con fuerte racional industrial

Propietarios de importantes carteras de emplazamientos de telecomunicaciones están considerando desinvertir

Guidance financiero 2018 superado

Perspectiva 2019 bajo IFRS 16, efectivo desde el 1 de enero

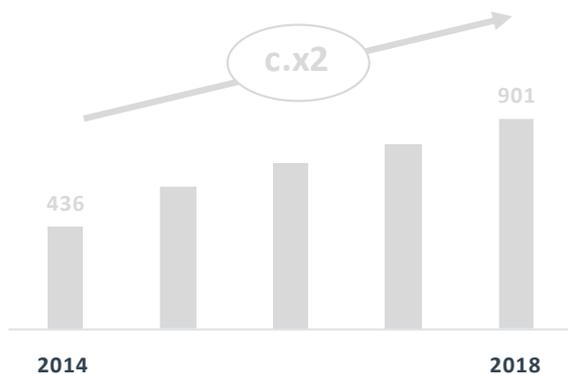
Cellnex como piedra angular del nuevo ciclo de externalizaciones impulsado por el 5G, IFRS 16⁽¹⁾ y desafíos macro, que genera un flujo potencial de transacciones masivo

(1) Obligatorio desde el 1 de enero de 2019

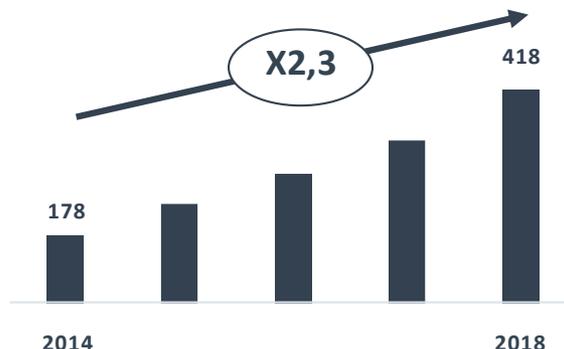
(2) El enfoque de Cellnex ha sido validado por las cuatro principales firmas de auditoría; para más información ver sección "Preguntas frecuentes"

La estrategia de crecimiento de Cellnex genera incrementos sostenidos en todas las métricas financieras clave...

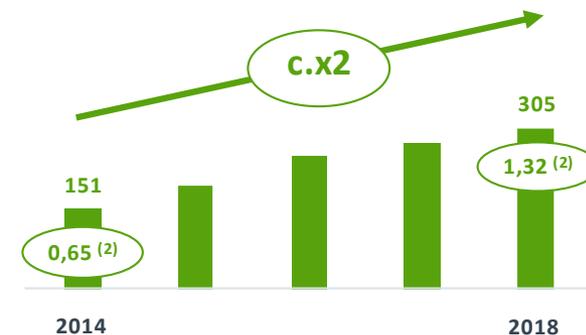
Ingresos (€Mn)



EBITDA Ajustado (€Mn) ⁽¹⁾



FCLRA (€Mn)



TAAC c.20%

TAAC c.25%

TAAC c.20%

... impactando de manera positiva en el FCLRA por acción ⁽²⁾ durante este periodo

(1) Cifras antes de IFRS16

(2) FCLRA por acción; número total de acciones constante a lo largo del periodo

Aspectos destacados

Actividad de M&A en el periodo

EV ⁽¹⁾ de hasta c.€800Mn (salida de caja durante los próximos 5 años) para hasta c.1.800 nuevos emplazamientos y un EBITDA Ajustado run rate de hasta c.€60Mn

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 Incremento en los programas BTS ⁽²⁾ de 875 nuevos emplazamientos en mercados existentes</p> | <ul style="list-style-type: none"> Reforzando nuestra relación con clientes clave | <ul style="list-style-type: none"> 2019-2024; EV €70Mn ⁽³⁾ |
| <p>2 Adquisición de 723 nuevos emplazamientos en España, Suiza e Italia</p> | <ul style="list-style-type: none"> Reforzando nuestra presencia en mercados existentes | <ul style="list-style-type: none"> EV €84Mn |
| <p>3 Construcción de hasta 88 MOs & COs ⁽⁴⁾
Acuerdo para la adquisición de hasta 62 MSCs & MOs ⁽⁴⁾</p> | <ul style="list-style-type: none"> Instalaciones estratégicas para redes 5G y reforzando nuestra relación con nuestro cliente ancla en Francia | <ul style="list-style-type: none"> Hasta 2024; EV €250Mn ⁽⁵⁾ De 2020 a 2021; EV €330Mn |
| <p>4 IoT y soluciones Edge Computing
Fibra óptica en España</p> | 
 <ul style="list-style-type: none"> Posicionamiento en un mundo 5G | <ul style="list-style-type: none"> Ejecutado ⁽⁵⁾ Ejecutado; EV €34Mn ⁽⁵⁾ |



(1) Enterprise Value invertido y comprometido (salida de caja a lo largo de los próximos años a medida que se construyen los emplazamientos); para más detalle ver sección “M&A”

(2) “Built-to-Suit” (programa de construcción), se espera ejecutar a lo largo de los próximos 5 años

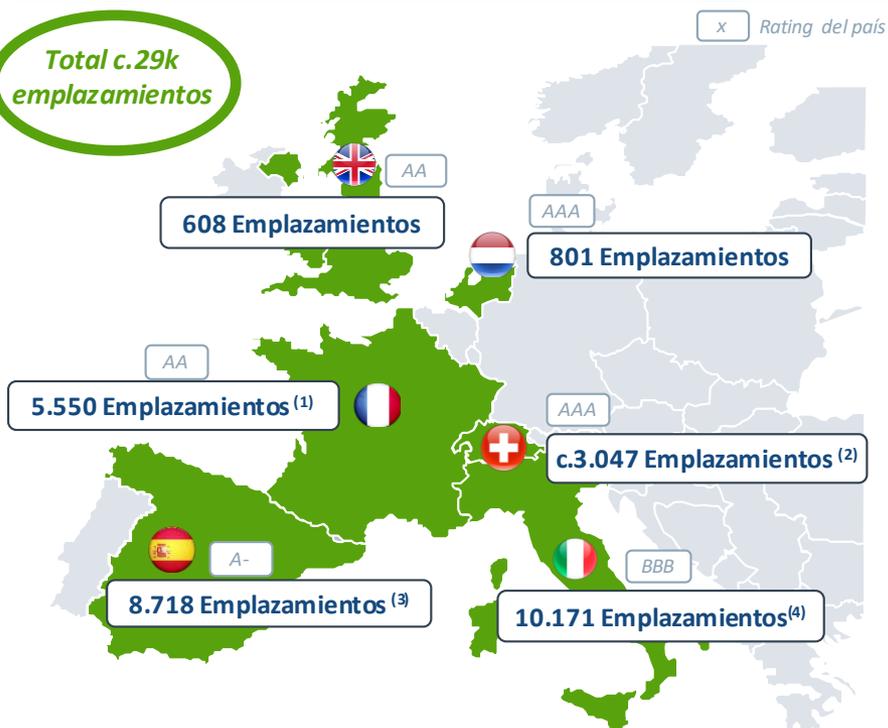
(3) En las últimas fases del proceso de firma

(4) MSC = Mobile Switching Center (centro de conmutación móvil), MO = Metropolitan Office, CO = Central Office

(5) Ya anunciadas durante el año

Mejora significativa del perfil de riesgo de negocio de Cellnex, foco en TIS (ingresos c.75%) y en la diversificación geográfica (EBITDA excluyendo España c.65%)

Expansión significativa en Europa



(1) Adquisición de 500 sites de Bouygues Telecom + adquisición de hasta 1.800 sites + construcción de hasta 1.200 sites + adquisición de hasta 600 sites + construcción de hasta 1.000 sites + 300 sites bajo gestión + construcción de hasta 88 MOs & COs + adquisición de hasta 62 MSCs & COs

(2) Incluye la contribución del programa de construcción de sites con Sunrise y c.200 nodos DAS

(3) Incluye torres de difusión y nodos DAS

(4) Incluye nodos DAS de Commscon

(5) Estimación de la Compañía basada en los ingresos y EBITDA ajustado de 2018 incluyendo la contribución run rate en ingresos y EBITDA ajustado de los contratos de M&A firmados hasta la fecha, respectivamente asumiendo que todos los emplazamientos que se tengan que transferir o construir de acuerdo a esos contratos, efectivamente se transferirán o construirán, como está estipulado, en los plazos acordados

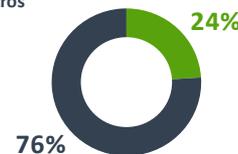
Mejora significativa del perfil de riesgo de negocio de Cellnex

2014 - OPV

Run Rate⁽⁵⁾

Efecto en la contribución a ingresos

TIS
Otros



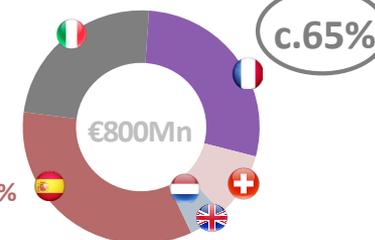
c.25%



Efecto en la contribución a EBITDA



c.35%



Cellnex vs. Comparables

(Miles de emplazamientos)



Evolución del negocio 2018

Nuestras fortalezas son la excelencia operativa, perfil industrial y enfoque de servicios completo

Fuerte crecimiento continuado de todos los indicadores operativos

PoPs – Total



Contribución tanto de crecimiento orgánico como de cambio de perímetro

PoPs – Crecimiento orgánico



Nuevos PoPs orgánicos principalmente por densificación de red y nuevo operador móvil en Italia

Ratio de compartición ⁽¹⁾



Contribución de crecimiento orgánico

Nodos DAS



Apalancándonos en la experiencia de CommsCon en nuestros seis países actuales

(1) El ratio de compartición excluye cambios de perímetro (solo crecimiento orgánico, incluyendo BTS)

Aspectos destacados del negocio

Permanente actividad comercial para asegurar crecimiento orgánico futuro



- Acuerdo marco firmado con Fastweb en áreas en las que Fastweb está testando tecnología 5G
- Actividad comercial continuada con Iliad en Italia: i) nuevas coberturas en el trimestre y, ii) evaluación de oportunidades de fibra



- Aumento de las coberturas de Iliad en Francia, mientras se evalúan peticiones de cobertura adicionales de otros clientes
- Se están analizando nuevos acuerdos para fortalecer nuestra relación industrial con los clientes actuales



- Los nuevos acuerdos marco para alojar tanto a Swisscom como a Salt ayudarán a la comercialización de los servicios de compartición de emplazamientos



- Cellnex está en las fases finales de la adjudicación de contratos para la instalación de sistemas neutrales de nodos DAS en 2 estadios de la Premier League
- Participación activa en varios proyectos de crecimiento orgánico, incluyendo sistemas de transporte metropolitano



- Cellnex presentará en el Mobile World Congress la primera versión 5G “Adaptive Edge” para mostrar un caso del futuro de la tecnología Edge en una demostración en vivo
- Cellnex ha vuelto a ser acreditada como “Zero Outage Supplier” por Deutsche Telekom y T-Systems
- Reforzando nuestro posicionamiento IoT al facilitar vivienda social con tecnología IoT en el País Vasco e instalar sensores IoT en la Fira de Barcelona para mejorar la experiencia del visitante
- Cellnex se une a la iniciativa 5G Barcelona y desarrollará un proyecto piloto en el área de la seguridad y las comunicaciones de emergencia



- Promoviendo el negocio de data centers al focalizarnos hacia una base de clientes más diversificada

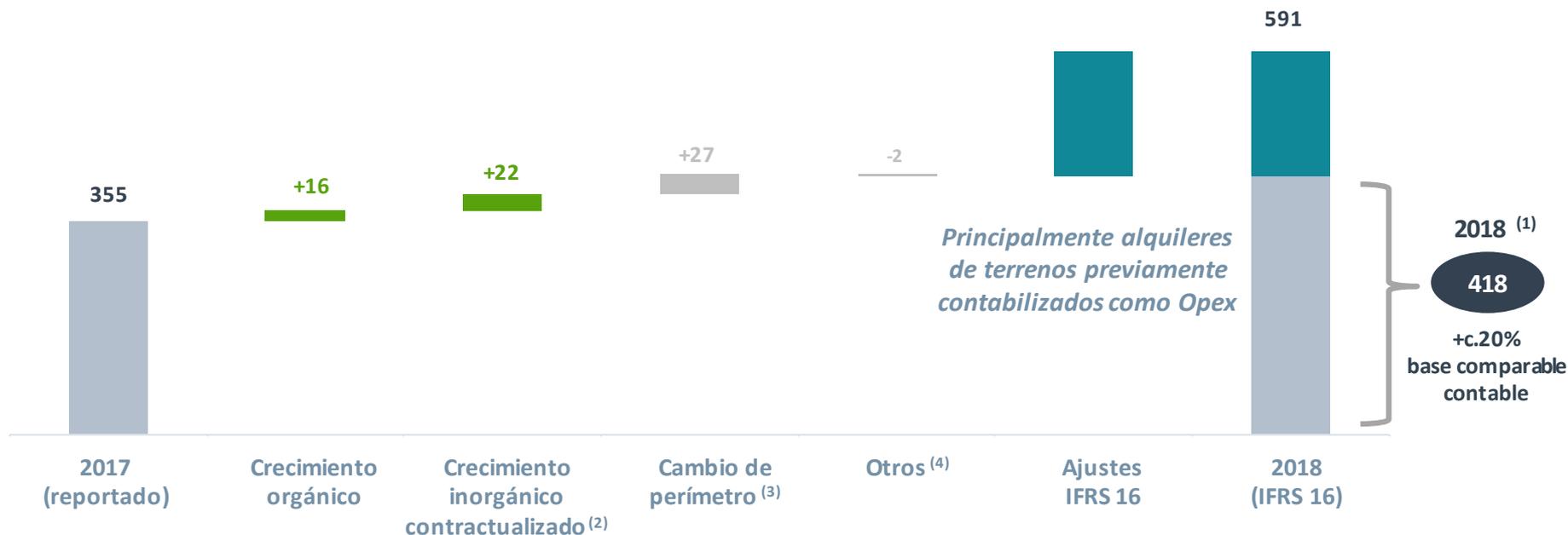


- Trabajando en contratos potenciales de gestión donde Cellnex puede ofrecer un alto valor añadido al cliente
- Todos los objetivos de crecimiento orgánico en línea: nuevos PoPs, desmantelamiento y progreso BTS

Evolución del negocio 2018

EBITDA Ajustado

Incremento del EBITDA Ajustado de c.20% en base contable comparable (1)



Cifras en Mn€

(1) Antes de la implantación de IFRS 16, cifras no auditadas

(2) Contribución gradual de los nuevos emplazamientos de Bouygues Telecom y Sunrise

(3) c. 2½ trimestres Swiss Towers + 3 trimestres Alticom + contribución limitada de XOC durante c.1½ trimestres

(4) Nuevo sistema de distribución implementado para transmitir contenido regional

Flujo de Caja Libre Recurrente Apalancado (FCLRA)

Los ingresos aumentan un c.15% interanual, el EBITDA Ajustado +c.20% y el FCLRA +c.10%

FCLRA (€Mn)	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	
Servicios de infraestructuras de telecomunicaciones	474	586	
Infraestructuras de difusión	237	233	
Otros servicios de red	81	82	
Ingresos de explotación	792	901	+14%
Gastos de personal	-105	-114	
Reparaciones y conservación	-28	-32	
Arrendamientos	-11	-11	
Suministros	-74	-73	
Servicios generales y otros	-74	-80	
Gastos de explotación	-292	-311	
EBITDA Ajustado	500	591	+18%
(1) % Margen EBITDA Ajustado	66%	68%	
Pagos de cuotas por arrendamientos	-153	-166	
Inversión de mantenimiento	-25	-31	
Variación en el activo/pasivo corriente	11	2	
Pago neto de intereses	-41	-65	
Pago por impuestos sobre beneficios	-13	-20	
Dividendos netos a participaciones minoritarias	-1	-6	
FCLRA	278	305	+10%

- Servicios de infraestructuras de telecomunicaciones aumentan debido al crecimiento orgánico y adquisiciones
- Ingresos de difusión marcando una nueva base estable en adelante tras el nuevo sistema de distribución de contenido regional implementado
- Opex plano a perímetro constante⁽²⁾, como resultado del programa de eficiencia vigente
- La evolución del margen refleja nuestro foco en la excelencia operativa
- Fuerte control de los arrendamientos a pesar del nuevo perímetro (Francia)
- Capex de mantenimiento en línea con el outlook facilitado
- El Flujo de Caja Libre Recurrente Apalancado alcanza €305Mn

Archivo Excel de soporte disponible en la página web de Cellnex; incluye cifras pre IFRS 16 a efectos de comparación

(1) Sin pass through

(2) Incluyendo el impacto del plan de eficiencia en costes de arrendamientos (no contabilizados como gastos de explotación bajo IFRS 16)

Balance y cuenta de resultados consolidados

Balance (€Mn)

	Dic 2017	Dic 2018
Activo no corriente	3,956	4,479
Inmovilizado material	1,507	1,904
Fondo de comercio y otros activos. intg.	1,921	1,904
Derecho de uso	455	574
Inversiones financieras y otros activos. fin.	73	98
Activo corriente	490	654
Existencias	1	4
Deudores y otros activos corrientes	193	194
Efectivo y otros activos. líq. equiv.	295	456
Total activo	4,445	5,133
Total patrimonio neto	610	615
Deudas financieras	2,500	2,993
Pasivos por arrendamiento	349	424
Otras deudas y provisiones	579	591
Pasivo no corriente	3,428	4,008
Deudas financieras	32	103
Pasivos por arrendamiento	77	102
Otras deudas y provisiones	299	305
Pasivo corriente	407	510
Total patrimonio neto y pasivo	4,445	5,133
Deuda neta	2.663	3.166

Deuda neta/EBITDA Ajustado mejora bajo IFRS 16

- 1 Proceso de asignación de precio de compra prudente que lleva a 100% de asignación a activos fijos, con impacto en fondo de comercio solo marginal
- 2 La adopción anticipada de IFRS 16 facilita la comparación de los niveles de apalancamiento entre compañías del mismo sector: iguala el tratamiento de la propiedad de terrenos y del alquiler de terrenos
- 3 Generación de caja significativa y fortalecimiento de la posición de liquidez debido a la emisión de instrumentos de deuda en el periodo (bono convertible emitido en enero 2018)

Cuenta de resultados (€Mn)

	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018
Ingresos de explotación	792	901
Gastos de explotación	-292	-311
(1) Gastos no recurrentes	-20	-75
Dotación a la amortización del inmovilizado	-352	-403
Resultado de las operaciones	129	113
Resultado financiero neto	-109	-149
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	0	0
Impuestos sobre beneficios	4	18
Resultado atribuible a ppcciones no domntes.	2	3
(2) Resultado neto atrib. Sociedad Dominante	26	-15

- 4 Resultado neto de -€15Mn debido a extraordinarios y a un proceso de asignación de precio de compra prudente
 - Con un enfoque de resultado neto en base a caja (FCLRA de €305Mn) el rendimiento sobre fondos propios se sitúa en el 50%⁽³⁾

(1) La provisión del acuerdo laboral se pagará en 2018, 2019 y los primeros meses de 2020. Asimismo, las eficiencias cristalizarán desde 2020 en adelante (el programa implica 180 empleados)

(2) Ver sección "Preguntas frecuentes"

Primera refinanciación significativa en 2022

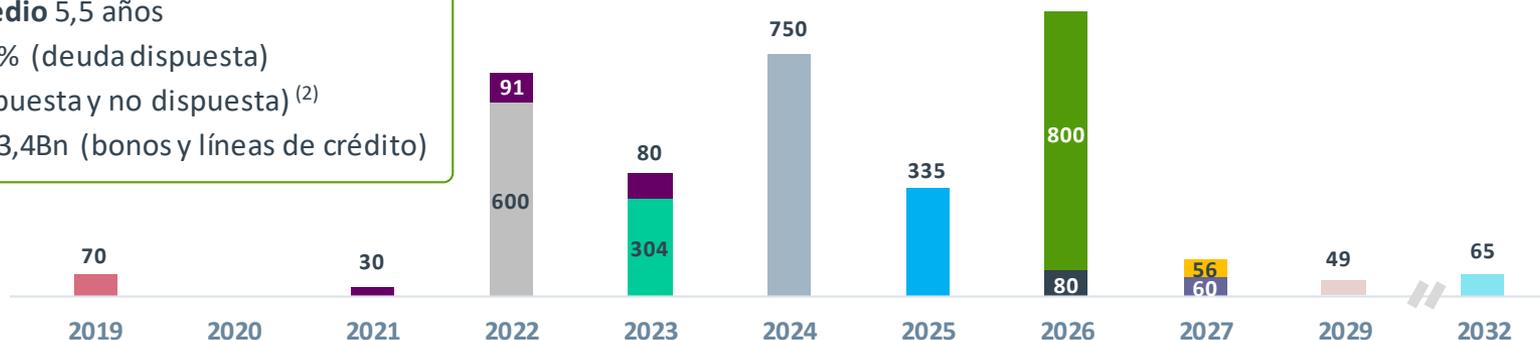
c.0.6x desapalancamiento Deuda neta/EBITDA cada año ⁽¹⁾

Vencimiento medio 5,5 años

Coste medio 2,2% (deuda dispuesta)

1,9% (deuda dispuesta y no dispuesta) ⁽²⁾

Deuda bruta c.€3,4Bn (bonos y líneas de crédito)

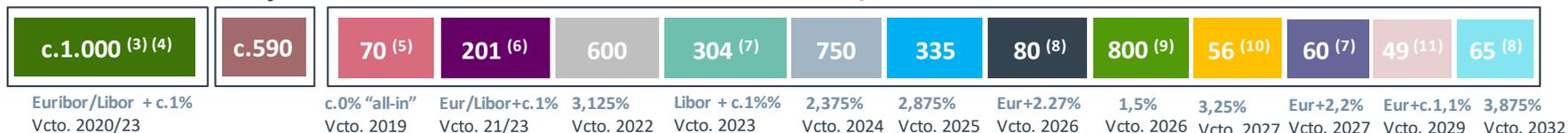


Deuda neta c.€2,8Bn

Líneas de crédito

Caja

Bonos y otros instrumentos



Deuda disponible c.€1,6Bn

Cifras en €Mn

(1) Incluye política actual de dividendos y ningún otro cambio de perímetro

(2) Considerando tipos actuales Euribor; coste de financiación de todo el periodo hasta vencimiento

(3) RCF Euribor 1M; Líneas de crédito Euribor 1M y 3M; Suelo del 0%

(4) Vencimiento 5 años

(5) Euro Commercial Paper

(6) Incluye c.£150Mn deuda en GBP, cobertura natural de la inversión en Cellnex UK Ltd

(7) EUR 167Mn de deuda en francos suizos a nivel corporativo (cobertura natural) + EUR 138Mn de deuda en francos suizos a nivel local (financiación de proyecto). Sin obligaciones financieros ni compromiso de acciones (Swiss Tower y/o Cellnex Suiza) en línea con toda la deuda emitida a nivel corporativo de la compañía matriz

(8) Colocación privada

(9) Bono convertible en acciones de Cellnex (precio de conversión a €38 por acción). Incluye el convertible de €200Mn emitido en enero de 2019

(10) Préstamo bilateral

(11) BEI

Se ha superado el outlook financiero 2018...

		Guidance 2018	Resultado 2018	
2018	EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	• [€584Mn – €589Mn]	• €591Mn	✓
	FCLRA	• Crecimiento ≥ 10%	• 10% Crecimiento	✓
	Capex sobre ingresos	• Mantenimiento c.3% • Expansión c.10% ⁽²⁾	• Mantenimiento c.3% • Expansión c.10%	✓
	Dividendos ⁽³⁾	• 10% crecimiento	• 10% crecimiento	✓

... y el de 2019 implica crecimiento a doble dígito en métricas clave

2019	EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	• [€640Mn – €655Mn]
	FCLRA	• Crecimiento ≥ 10%
	Capex sobre ingresos	• Mantenimiento [3%-4%] • Expansión c.10% ⁽²⁾
	Dividendos ⁽³⁾	• 10% crecimiento

(1) Rango del guidance [€410Mn-€415Mn] antes de IFRS 16, cifra de cierre 2018 €418Mn

(2) El guidance de Capex excluye los programas de BTS tanto de Bouygues Telecom como de Sunrise

(3) Política de dividendos 2017-2019: <https://www.cellnextelecom.com/politica-de-dividendos/>

(4) EBITDA Ajustado 2019 (IFRS 16) = €591Mn + crecimiento orgánico/eficiencias + cambio de perímetro; siendo el cambio de perímetro: contribución gradual de los sites contractualizados de Bouygues Telecom + contribución anual total de las transacciones explicadas en la hoja 6

M&A

celnexus



- *Servicio continuo de monitorización*
- *Gestión eficaz de incidencias: de millones de alarmas a unas pocas miles de acciones de campo*
- *Control de energía*
- *Seguridad y control de acceso*

Ubicación: España
Centro de Operaciones de Red de Cellnex

FCLRA 2018 Run Rate

Se espera que la ejecución de los acuerdos de M&A ya firmados impulsarán el FCLRA por acción de Cellnex en base run rate

€Mn	2018 Reportado	Contribución incremental estimada acuerdos contractualizados	Run rate ⁽¹⁾	
EBITDA Ajustado	591	c.200	c.800	
<i>Pago por arrendamientos</i>	-166	-c.90	-c.260	
<i>Inversión mantenimiento ⁽²⁾</i>	-31	-c.10	-40	
<i>Variación activo y pasivo corriente ⁽²⁾</i>	2		0	
<i>Intereses pagados ⁽³⁾</i>	-65		-c.75	
<i>Impuestos pagados</i>	-20	-c.15	-c.35	
FCLRA ⁽⁴⁾	311		c.385	+c.€75Mn
FCLRA por acción ⁽⁴⁾	1.34		1.66	+c.25%

(1) Representa el potencial de las métricas run rate basándose en la asunción de que todos los emplazamientos que, sujeto a ciertas condiciones, se tengan que transferir o construir bajo nuestros contratos de M&A efectivamente se transferirán o construirán y, como está estipulado, en los plazos acordados. El EBITDA run rate y otros ajustes run rate están basados en las estimaciones de la Compañía y están sujetas a hipótesis que podrían hacer que el EBITDA ajustado reportado y otros ajustes difieran respecto a los reflejados en estas métricas proyectadas

(2) Mismo guidance que para 2018

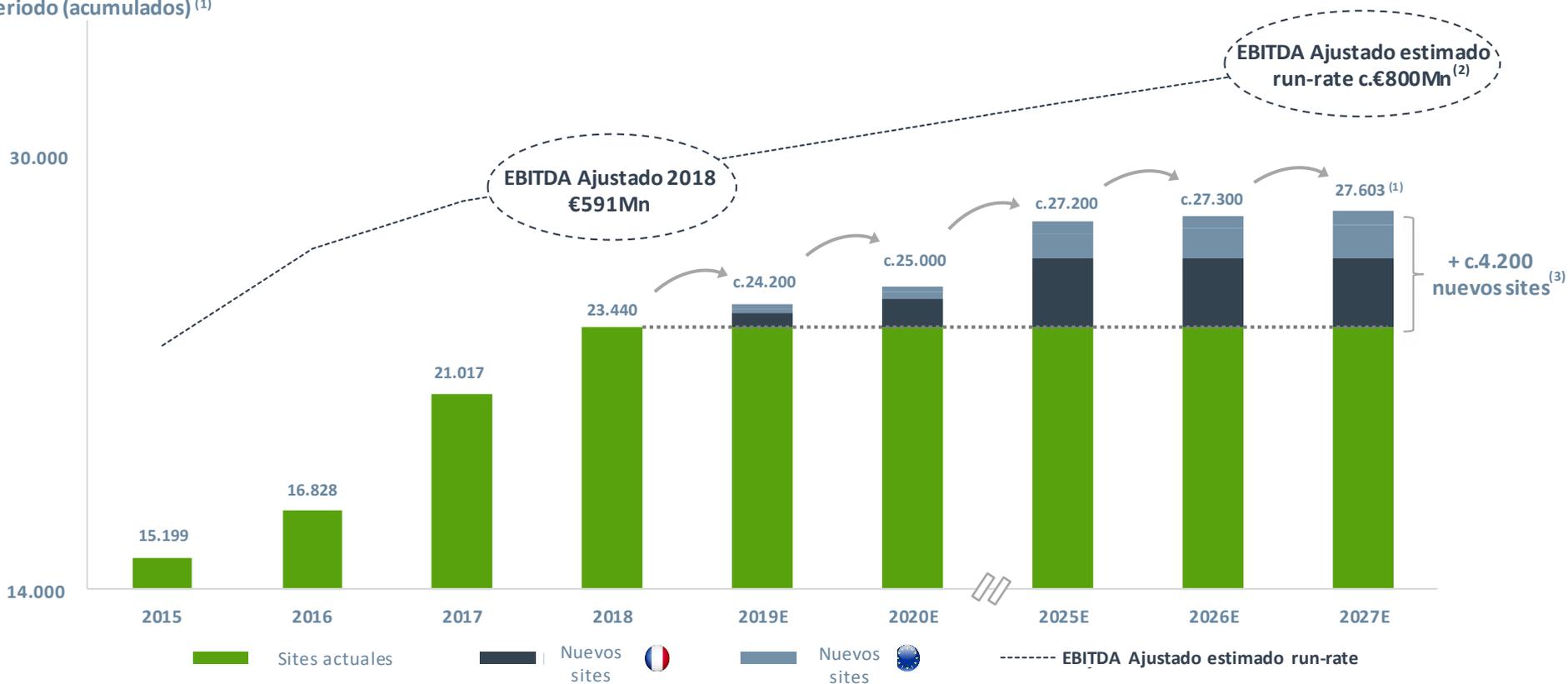
(3) Transacciones financiadas con efectivo disponible y el efectivo que generará el Grupo. La cifra pro forma refleja la estructura de deuda actual a Feb 2019 (por tanto incluye la emisión del bono convertible de Ene 2019) y no refleja intereses incrementales por cambio de perímetro (ver estructura actual de deuda en hoja 14)

(4) FCLRA antes de pagos netos a minoritarios; asumiendo el mismo número de acciones en circulación

Contribución gradual de emplazamientos y EBITDA Ajustado

Los acuerdos de M&A firmados en el periodo refuerzan nuestra elevada visibilidad de flujo de caja e impulsan el crecimiento futuro

Emplazamientos final del periodo (acumulados) ⁽¹⁾



(1) Excluye nodos DAS y emplazamientos bajo gestión pero no en propiedad

(2) Representa el potencial de las métricas run rate basándose en la asunción de que todos los emplazamientos que, sujeto a ciertas condiciones, se tengan que transferir o construir bajo nuestros contratos de M&A efectivamente se transferirán o construirán y, como está estipulado, en los plazos acordados. El EBITDA run rate y otros ajustes run rate están basados en las estimaciones de la Compañía y están sujetas a hipótesis que podrían hacer que el EBITDA ajustado reportado y otros ajustes difieran respecto a los reflejados en estas métricas proyectadas. Téngase en cuenta que esta cifra no refleja el componente de mayor crecimiento orgánico de los activos que forman parte del perímetro inicial (2018 = €16Mn)

(3) Asumiendo que todos los emplazamientos que se tengan que transferir o construir de acuerdo a nuestros contratos de M&A efectivamente se transferirán o construirán, como está estipulado, en los plazos acordados

Posicionamiento de Cellnex en un mundo 5G – Un foco en Edge Computing

Cellnex y Bouygues Telecom han alcanzado un acuerdo para la adquisición de hasta 62 MSCs & MOs, y la construcción de hasta 88 MOs & COs⁽¹⁾ en los próximos 5 años⁽²⁾

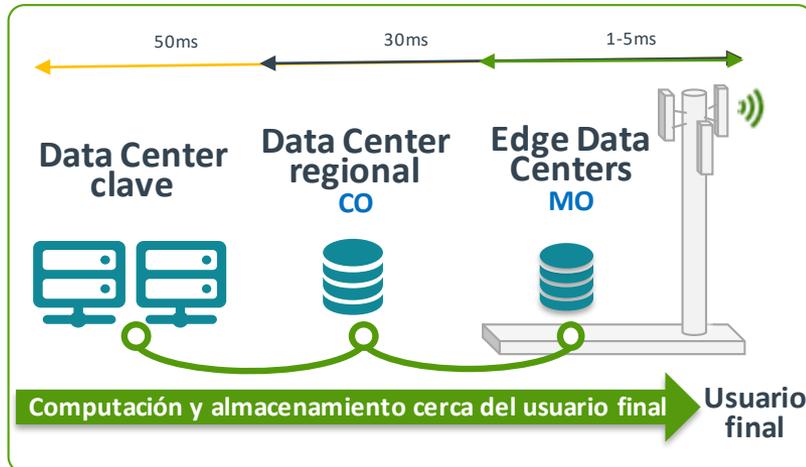
1 ¿Qué son los MSCs, MOs y COs?

- Los MSCs, MOs y COs son instalaciones estratégicas con capacidad de concentración de tráfico que desarrollarán un papel clave en el futuro desarrollo de redes 5G, ya que también proporcionarán capacidad de procesamiento con la finalidad de reducir la latencia de datos

2 ¿Por qué este acuerdo es estratégico?

- Acuerdo para el despliegue de centros de telecomunicaciones estratégicos preparados para albergar capacidad de procesamiento de datos cerca de los lugares donde el tráfico se genera y solicita
- EV de €330Mn + €250Mn, con un EBITDA ajustado run rate de €39Mn

3 ¿Cómo cambiará el 5G la arquitectura de red?



4 ¿Cómo son estas instalaciones⁽³⁾?



(1) MSC = Mobile Switching Center (centro de conmutación móvil), MO = Metropolitan Office, CO = Central Office
 (2) Construcción de nuevos MOs y COs de aquí a 2024; este acuerdo se ha ampliado para adquirir hasta 62 MSCs y MOs existentes de aquí a 2020/2021

(3) Instalaciones existentes en Montpellier, Reims y Douai

Cellnex está posicionada como piedra angular del próximo ciclo de externalizaciones, que generará un flujo masivo de transacciones

5G, IFRS 16 y los desafíos macro van a cambiar las reglas del juego

Un flujo de transacciones muy atractivo en Europa hoy ya en marcha

Cellnex se está convirtiendo en el socio de confianza de los MNOs

Una oportunidad que es masiva, está aquí y es ahora

An aerial photograph of a long, straight canal or waterway. On the right side, a tall, blue, cylindrical tower with several observation platforms and antennas at the top stands prominently. A large barge is moving through the water in the lower center. The background shows a vast, flat landscape under a blue sky with scattered clouds.

Preguntas frecuentes

Ubicación: Países Bajos
Emplazamiento TIS y data center

Preguntas frecuentes

Cellnex como pilar de la nueva ola de externalización del sector de torres

5G

- *Nuevo ciclo de inversiones para los operadores móviles*
- *Modelos de negocio cambiantes*



IFRS 16

- *Capitalización de arrendamientos*

Desafíos Macro

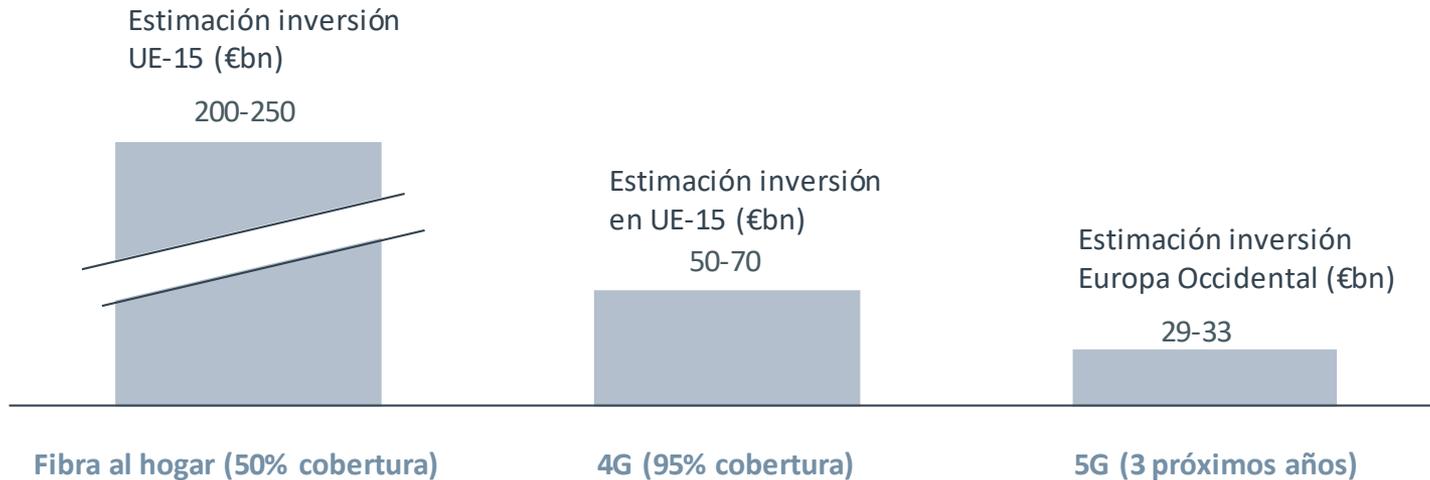
- *Aumento tipos de interés*
- *Fin del programa de expansión monetaria cuantitativa*

Preguntas frecuentes

A Cellnex como pilar de la nueva ola de externalización

Los operadores han invertido más de €100Bn en desarrollo de redes en los últimos 5 años...

Requerimientos de inversión – por clase de activo

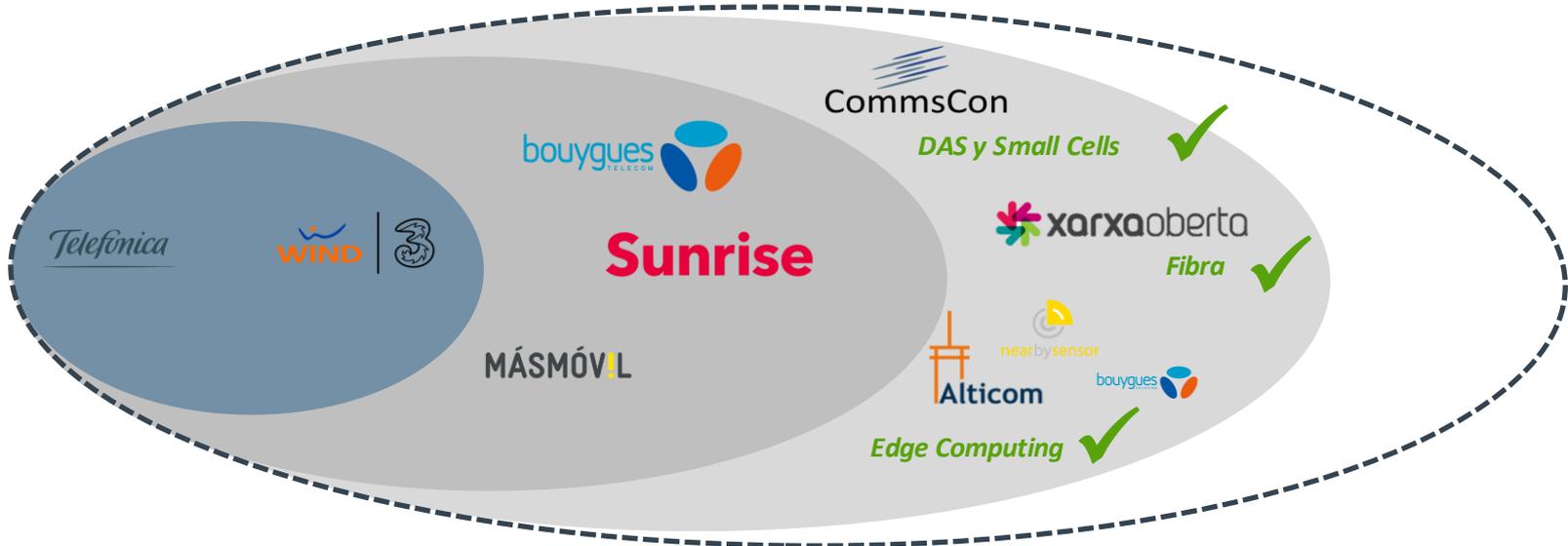


... y se espera que en los próximos años se acelere la inversión

Preguntas frecuentes

A Posicionamiento de Cellnex en un mundo de 5G

Los últimos acuerdos alcanzados conllevan un aumento significativo de las capacidades 5G de Cellnex



Preguntas frecuentes

B IFRS 16 como punto de inflexión (visión contable)

IFRS 16 está vigente desde el 1 de enero de 2019

El MSA de Cellnex no se rige por IFRS 16 debido a los siguientes motivos industriales:

1

La red se considera nuestra **'unidad contable'** – no emplazamientos individuales

2

Nuestro acuerdo marco de servicios consiste en la **reserva** de una **huella técnica**

3

Cellnex tiene el derecho de **reubicar** el equipamiento **dentro** del emplazamiento y **a otro** emplazamiento (**optimización de red**)

4

Nuestros clientes (MNOs) pueden controlar la **calidad del servicio** de Cellnex a través de SLAs ⁽¹⁾ y KPIs extensivos ⁽²⁾

Cellnex ha validado con las auditoras más importantes que nuestros contratos MSA son contratos propiamente de servicios y que por tanto no implican un reconocimiento como deuda en el Balance de nuestros clientes

(1) SLA se refiere a un acuerdo de nivel de servicio

(2) Indicadores clave de desempeño para medir el rendimiento operativo

Preguntas frecuentes

B IFRS 16 como punto de inflexión (visión contable)

El MSA facilita una red de infraestructuras que permite al operador alcanzar sus objetivos de cobertura y calidad de servicios

Un control proactivo a través del “NOC” (1) promueve una gestión de la red preventiva

COSMOS (2) como ejemplo de análisis detallado en tiempo real



+20.000 incidencias al año

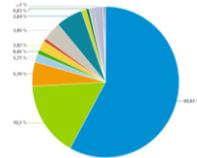
+ 6.000 intervenciones en la infraestructura: torres, casetas, fugas de agua, adaptaciones terreno, sistema PRL,...

+ 3.000 incidencias varias: notificaciones cliente, climatología ...



+ 1.000 averías de equipamiento: interferencias, avería sistema radiante, equipo red de transporte, cable, sistemas radiantes, ...

+ 1.000 mantenimiento: correctivo, preventivo o por notificaciones



+ 1.000 incidencias de energía: conmutación, falta de suministro, fallo en la generación, fallo AC/CC, exceso de consumo, ...

+ 8.000 incidencias de seguridad: intrusión, falsas alarmas, intrusión de animales,

16% de las incidencias fueron críticas pero no afectaron al servicio
58% de las incidencias fueron críticas afectando al servicio

Cosmos: NO Technician in site Intrusion Alarm: YES 18/04/2018 10:52:24 Integraciones



Seguimiento DAS



(1) NOC representa las siglas de “Network Operating Center” (Centro de Operaciones de Red)

(2) Cellnex ha implementado el sistema “Locken” en varios emplazamientos a través de la herramienta COSMOS (autorización de peticiones para trabajar en el emplazamiento)

Preguntas frecuentes

B IFRS 16 como punto de inflexión (Agencias de calificación crediticia)

Las agencias están eliminando la ventaja contable de vender un 49% de participación en una SPV ⁽¹⁾ teniendo en propiedad activos de alquiler (p.ej. Torreras, fibra, ...)

- *Vender participaciones minoritarias de Torreras solía tener ventajas para los MNOs; entre otras evitar el aumento de deuda mientras que se reconocían el EBITDA totalmente*
- *La normativa IFRS 16 estipulaba que el MNO no necesita incrementar su deuda ya que los futuros pagos de arrendamientos son intra-grupo entre el MNO y la SPV, ostentando en ambos >50% de propiedad; sin embargo desde un punto de vista de calificación crediticia la situación ya no es esta*

FitchRatings

- **2 Nov 2018:** *IFRS 16 hace que la tradicional venta con arrendamiento sea ineficaz, ya que bajo la nueva normativa contable, los arrendamientos serán capitalizados*

“Fitch would capitalize the portion of the rents paid to the SPV and attributable to the minority interest if Fitch believes that the dividend paid by the SPV is more akin to an obligation to the minority shareholder than a normal discretionary dividend”

MOODY'S

- **7 Dic 2018:** *Moody's rebaja la calificación crediticia de las sociedades europeas de Altice a B2; perspectiva negativa*

“Altice is reducing debt by selling infrastructure assets that Moody's believes are critical such as towers and fiber, which is positive for the group's liquidity at a time when its cash flow generation is weak. However, the group's underlying leverage will remain high after taking into account the pro-rata consolidation of its off-balance sheet vehicles”



... por tanto menor incentivo para los MNOs para colocar participaciones minoritarias de activos de infraestructuras

(1) “Special Purpose Vehicle” (entidad instrumental); una entidad legal creada para dividir los activos de acuerdo a cierta estructura de propiedad

Preguntas frecuentes

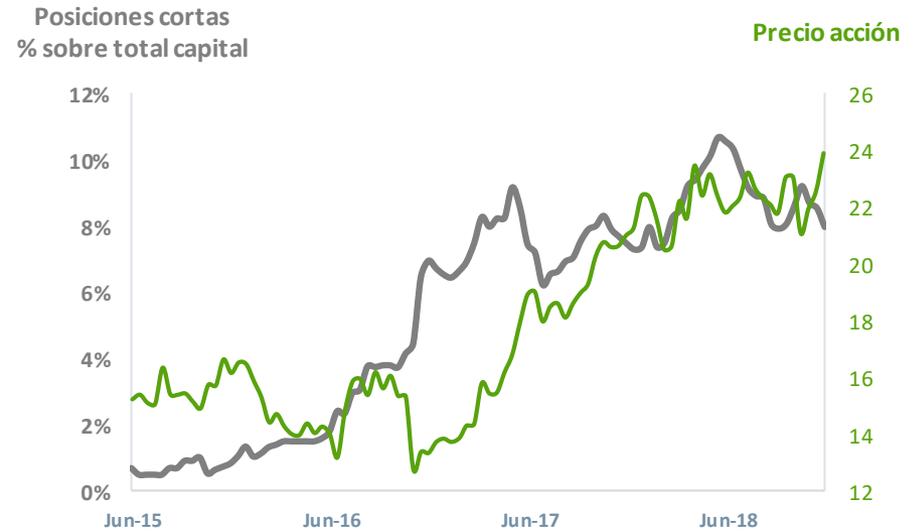
C A pesar de los desafíos macroeconómicos...

...El precio de la acción de Cellnex no se ha visto afectado por el incremento de los tipos de interés y las posiciones cortas

Precio de la acción de Cellnex vs. comparables EE.UU. (1) y rendimiento deuda EE.UU



Precio de la acción de Cellnex vs. posiciones cortas (2)



(1) Evolución de las acciones de comparables EE.UU – cálculo basado en su capitalización histórica de mercado y número de acciones

(2) Nota: La CNMV ha dejado de publicar esta información desde el 1 de enero de 2019

Un enfoque de retorno basado en un criterio de caja ofrece una lectura más precisa de la realidad económica de Cellnex y sus sólidos fundamentales

2018 €Mn	Reportado Cuenta Resultados	Cuenta Resultados 50% asignación F.Comercio sin no recurrentes	Reportado Caja	
<i>EBITDA Ajustado</i>	591	591	591	• <i>La realidad del negocio de Cellnex no se refleja apropiadamente en la parte baja de la cuenta de resultados</i>
<i>Gastos no recurrentes</i>	-75	0	-	
<i>Pagos por arrendamientos</i>	-	-	-166	• <i>La razón de ello es la importante diferencia entre métricas basadas en la cuenta de resultados y métricas de caja, que surge debido a la elevada amortización de Cellnex como resultado de un ejercicio prudente en el proceso de asignación de precio de compra</i>
<i>Amortización / Inversión mantenimiento ⁽¹⁾</i>	-403	-362	-31	
<i>Intereses ⁽²⁾</i>	-149	-149	-65	
<i>Impuestos ⁽³⁾</i>	18	4	-20	• <i>Cuando se emplea un enfoque de caja, la rentabilidad "alternativa" de Cellnex sobre fondos propios aumenta hasta el 50%</i>
<i>Intereses minoritarios y Variación activo y pasivo corriente</i>	3	3	-4	
Resultado Neto / FCLRA	(15)	87	305	
Rentabilidad sobre fondos propios ⁽⁴⁾		14%	50%	

(1) La amortización excluye el cargo por depreciación del 50% de activos intangibles (el cargo total en 2018 asciende a €81Mn), como si el proceso de asignación de precio de compra hubiera resultado en una asignación del 50% de los intangibles a fondo de comercio

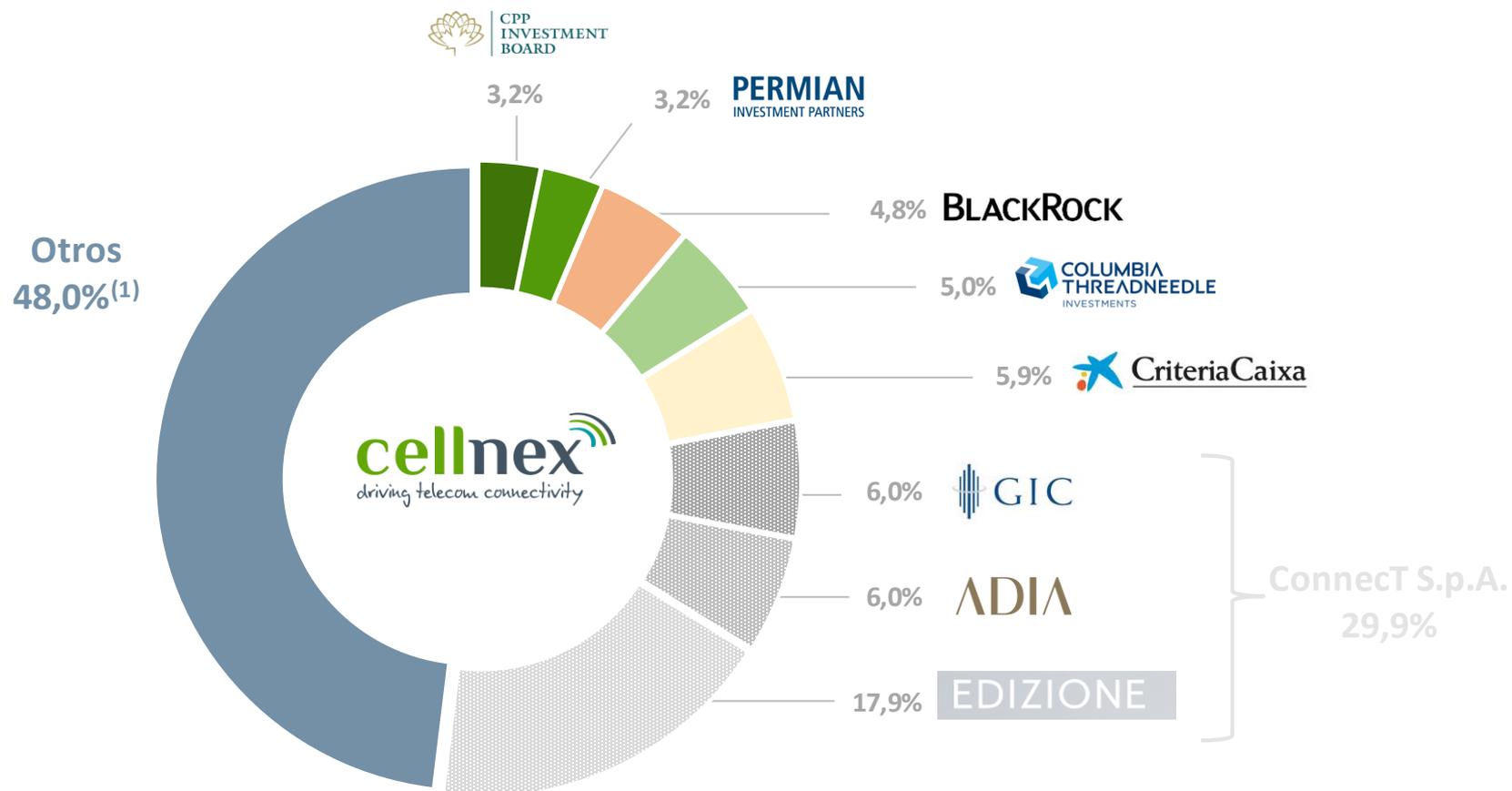
(2) €149Mn (Cuenta resultados) - €45Mn intereses devengados y no pagados + €36Mn intereses devengados en 2017 y pagados en 2018 - 54Mn€ intereses pago por arrendamientos - €21Mn costes sin salida de caja = €65Mn (Caja)

(3) Al excluir los gastos no recurrentes (principalmente la contribución de la provisión del acuerdo laboral), también se revierte su impacto fiscal positivo

(4) La rentabilidad sobre fondos propios se calcula teniendo en cuenta un total de patrimonio neto de €615Mn

Estructura accionarial de Cellnex

Estructura accionarial estable con foco en el largo plazo



Fuente: CNMV y Junta General de Accionistas de Cellnex de 2018

(1) Incluye participaciones inferiores al 3%

Concepto	Definición
Anticipos a clientes	Costes comerciales plurianuales asumidos por Cellnex, con la finalidad de conseguir los contratos de prestación de servicios con los operadores de telefonía móvil que generarán beneficios económicos futuros, mediante la compra a dichos operadores de las infraestructuras por los que se ha pactado su desmantelamiento y el coste del mismo
Backhauling	En una red de telecomunicaciones, el segmento backhaul comprende los enlaces intermedios entre la red backbone y las subredes. La comunicación de móviles con una torre constituye una subred, y la conexión entre la torre y el resto de la red empieza con el enlace backhaul
Backlog	Los ingresos contratados esperados a través de los contratos de servicios que representan la estimación por parte de la Dirección de la cuantía de ingresos contratados que Cellnex espera que resulten en ingresos futuros, a través de ciertos contratos existentes. Este importe se basa en una serie de supuestos y estimaciones, incluidas las suposiciones relacionadas con el desempeño de un número de contratos existentes en una fecha determinada. También tiene en cuenta “escalators” fijos no por inflación. Una de las principales asunciones consiste en la tasa de renovación de los contratos que, de acuerdo con la información detallada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, los contratos de servicios incluyen cláusulas de renovación denominadas cláusulas “todo o nada” y que en múltiples ocasiones pueden ser canceladas sujeto a ciertas condiciones del cliente que éste puede notificar en el corto plazo sin penalización
Built-to-Suit	Emplazamientos que se construyen a medida de las necesidades del cliente
Capex de expansión	Inversión relacionada con la expansión del negocio que genera EBITDA ajustado adicional, incluyendo build-to-suit (programas de Bouygues Telecom y Sunrise), racionalización, la adaptación de las infraestructuras de telefonía móvil para nuevos clientes, a delantos de arrendamientos de terrenos, así como adquisición de terrenos
Capex inorgánico	Inversión a través de combinaciones de negocio, así como inversión mediante la adquisición de paquetes de emplazamientos (compra de activos)
Capex de mantenimiento	Inversión en activos tangibles o intangibles existentes vinculados al mantenimiento de los emplazamientos, excluyendo a aquellas inversiones que supongan un aumento de capacidad de los mismos
Cliente ancla	Cliente al que la compañía ha adquirido sus emplazamientos y se convierte en cliente de alquiler
DAS	Red de nodos y antenas espacialmente separados, conectados a una fuente común vía un medio de transporte, que provee un servicio inalámbrico en un área geográfica delimitada
Deuda neta	Excluye préstamos y subvenciones PROFIT
EBITDA Ajustado	Resultado recurrente operativo antes de amortizaciones y sin incluir ciertos impactos no recurrentes y que no suponen movimientos de caja (como anticipos a clientes y gastos anticipados).

Concepto	Definición
Margen EBITDA Ajustado	Excluye elementos de pass-through a clientes (fundamentalmente electricidad) tanto de gastos como de ingresos
FCLRA	Flujo de caja operativo más/menos variación de circulante, más/menos intereses recibidos/pagados, menos impuestos pagados y menos minoritarios
Flujo de caja recurrente operativo	EBITDA Ajustado menos Capex de mantenimiento
MLA	Master Lease Agreement
MNO	Operador de Redes de Telefonía Móvil
MSA	Master Service Agreement
MUX	Múltiple, sistema de transmisión o difusión, de varios canales de TV de forma simultánea en una misma señal
Nodo	Puntos de presencia en relación con DAS
Inversión en M&A	Inversión a través de combinaciones de negocio, así como una significativa inversión mediante la adquisición de paquetes de emplazamientos (compra de activos)
Otros servicios de red	Incluyen los servicios de conectividad para operadores de telecomunicaciones (distintos a operadores de difusión), comunicación por radio, servicios de operación y mantenimiento, servicios comerciales, Smart Cities/IoT ("Internet of Things") y otros servicios
PoP	Punto de presencia. Representa el número de operadores que tienen presencia en un emplazamiento determinado independientemente del tipo o números de equipos instalados
Racionalización	Desmantelamiento de torres para evitar duplicidades y compartir la infraestructura necesaria con otras torres próximas
Ratio de compartición	Corresponde al número de operadores arrendados de media en cada emplazamiento. Se obtiene dividiendo el número de operadores arrendados entre el número medio de infraestructuras para operadores de telecomunicaciones móviles del ejercicio
Servicios de infraestructuras de telecomunicaciones	Servicios de infraestructura para operadores de telecomunicaciones móviles
Simulcast	Transmisión simultánea del mismo contenido a través de más de un medio
TDT	Televisión Digital Terrestre

Información adicional disponible en sección Relación con Inversores en web Cellnex



The screenshot shows the Cellnex website's Investor Relations page. At the top, there is a navigation bar with the Cellnex logo and menu items: Home, Customer access, Site map, Intranet, and language options (ESP, ENG, CAT, IT). Below this is a secondary menu with 'About Cellnex Telecom', 'Products and Services', 'Investor Relations', and 'Press room'. The main content area features a large heading 'Resultados 2018' and a sub-heading 'Investors & Shareholders' with contact information: 'Av. Parc Logístic, 12-20, 08040 Barcelona, Tel. 93 567 89 10 (Ext. 31285), investor.relations@cellnextelecom.com'. There are two main links: 'Archivo Excel de soporte' with an Excel icon and 'Cuentas anuales consolidadas 2018' with a PDF icon. At the bottom, there are logos for FTSE4Good, CDP, SUSTAINALYTICS, and standard ethics, along with the text 'Cellnex Telecom forma parte de índices de RC'.

Resultados 2018

Investors & Shareholders

Av. Parc Logístic, 12-20
08040 Barcelona
Tel. 93 567 89 10 (Ext. 31285)

investor.relations@cellnextelecom.com



Archivo Excel de soporte

<https://www.cellnextelecom.com/relacion-con-inversores/resultados-trimestrales/>



Cuentas anuales consolidadas 2018

<https://www.cellnextelecom.com/relacion-con-inversores/informe-anual/>



Cellnex Telecom forma parte de índices de RC

(1) FTSE Russell confirmó a Cellnex Telecom como miembro del índice FTSE4Good Index Series en la revisión anual realizada en la primera mitad de 2018, revisando al alza la puntuación global de Cellnex hasta los 3,9 sobre 5, y destacando aspectos sobre gobierno corporativo (4,5 sobre 5). La Compañía obtiene la máxima calificación posible (5 sobre 5) en estándares laborales y medidas contra la corrupción.