



- Líder europeo en infraestructuras de telecomunicaciones
- 2018: Crecimiento, consolidación y transformación
- Visión del año 2018
- Magnitudes bursátiles: Cellnex Bolsa
- Acciones propias
- Evolución y resultados del negocio
- Indicadores de negocio
- Creación sostenida de valor
- Liquidez y recursos de capital
- Indicadores Clave y contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible
- Hechos posteriores
- Retos estratégicos
- Perspectivas del negocio
- Perspectivas de futuro. La gran oportunidad del Mercado Único Digital

02

Cellnex 2018: hitos y principales magnitudes

Líder europeo en infraestructuras de telecomunicaciones

Cellnex nace en 2015 con el objetivo de ser el **líder europeo en infraestructuras de telecomunicaciones** mediante la prestación de un servicio seguro, de calidad y adaptado a las necesidades de sus clientes. En ese sentido, Cellnex desarrolla su negocio en tres grandes ámbitos de servicio: **servicios de infraestructuras de telecomunicaciones, redes de difusión audiovisual y otros servicios de red.**

El modelo de negocio de Cellnex se centra en la **prestación de servicios de telecomunicaciones a los operadores**, actuando como un proveedor neutral⁽¹⁾ de infraestructuras. Dicho modelo de negocio se basa en una gestión innovadora, eficiente, sostenible, independiente y de calidad, de tal forma que genera valor para sus accionistas, clientes, empleados y el conjunto de sus grupos de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, Cellnex ha conseguido con éxito ser el operador líder europeo de infraestructuras de telecomunicaciones con 25.032 infraestructuras ubicadas en Italia, España, Francia, Holanda, Reino Unido y Suiza, incluyendo emplazamientos y nodos. De esta manera, Cellnex presta servicios a través de sus clientes, a más de 200 millones de personas en Europa.

LÍDER EUROPEO

25.032

infraestructuras ubicadas en Italia, España, Francia, Holanda, Reino Unido y Suiza, incluyendo emplazamientos y nodos



(1) Neutral: sin operadores de red móvil como accionistas que tengan (i) más del 50% de los derechos de voto o (ii) el derecho de designar o destituir a la mayoría de los miembros de la junta directiva

2018: Crecimiento, consolidación y transformación

Crecimiento

Los ingresos de las operaciones a 31 de diciembre 2018 han alcanzado los 898 millones de euros, lo que supone un incremento del 14% respecto al cierre de 2017. Este incremento deriva principalmente de la expansión del negocio de servicios de infraestructura para operadores de telecomunicaciones móviles.

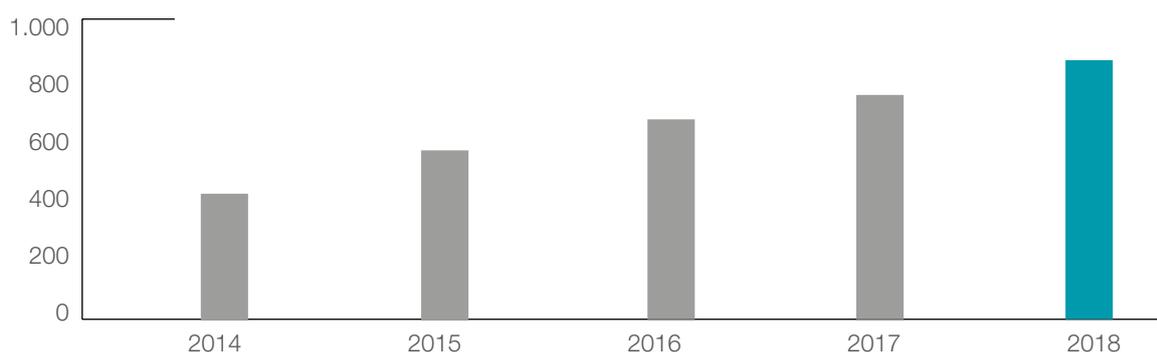
El negocio de servicios de infraestructuras de telecomunicaciones para operadores de telecomunicaciones móviles, ha incrementado sus ingresos un 24%, alcanzando los 583 millones de euros. Se trata de un negocio de sólido crecimiento impulsado por la fuerte demanda de servicios de comunicaciones de datos inalámbricos, el creciente interés de los Operadores de Redes de Telefonía Móvil (ORM en adelante) por desarrollar redes de gran calidad que satisfagan las necesidades de los consumidores en términos de cobertura ininterrumpida y disponibilidad de banda ancha inalámbrica (en base a las nuevas tecnologías "LTE" (Long Term Evolution), con la gestión más eficiente posible. En los últimos años, el Grupo ha consolidado su red de infraestructura, así como la relación estratégica a largo plazo con sus principales clientes, operadores de telecomunicaciones. Además de su cartera actual, los gestores del Grupo han identificado una cartera de posibles adquisiciones que está siendo actualmente analizada aplicando unos exigentes criterios de utilización del capital. El Grupo es propietario de una cartera de activos de

alta calidad construida por medio de adquisiciones selectivas en España, Italia, Países Bajos, Francia, Reino Unido y Suiza y realiza la posterior racionalización y optimización de las infraestructuras para operadores de telecomunicaciones móviles. Sus principales propuestas de valor en esta línea de negocio consisten en prestar servicios a operadores de redes móviles adicionales en sus infraestructuras y llevar a cabo una racionalización de la red. Al aumentar el ratio de clientes por infraestructura, el Grupo generará ingresos adicionales mientras que el aumento de costes será muy reducido. Con dicha racionalización de red podrá generar importantes eficiencias tanto para ella misma como para los "ORM" (Operadores de Redes de Telefonía Móvil).

En el caso del negocio de infraestructuras de difusión (Broadcasting), los ingresos han alcanzado los 233 millones de euros, una disminución del 2% respecto al cierre de 2017.

La actividad de infraestructuras de difusión se caracteriza por unos flujos de efectivo predecibles, recurrentes y estables. Aunque se trata de un negocio maduro en España, la actividad de difusión ha exhibido una considerable resistencia a las condiciones económicas adversas, como las experimentadas en España en los últimos años, debido al hecho de que los ingresos del Grupo no dependen directamente de factores macroeconómicos sino de la demanda de servicios de difusión de radio y televisión por parte de las empresas de radiodifusión.

INGRESOS TOTALES (MN€)



El negocio de otros servicios de red ha incrementado sus ingresos un 2% alcanzando los 82 millones de euros. Los “otros servicios de red” constituyen un negocio especializado que genera flujos de efectivo estables con un atractivo potencial de crecimiento. Teniendo en cuenta la naturaleza crítica de los servicios en los que el Grupo colabora, sus clientes exigen un profundo conocimiento técnico que se refleja en exigentes acuerdos sobre el nivel y garantías de servicio. El Grupo considera que goza de una privilegiada presencia de mercado e implantación geográfica, relaciones consolidadas con las administraciones públicas e infraestructuras adecuadas y resilientes para emergencias y cuerpos de seguridad. El objetivo del Grupo es mantener relaciones a largo plazo con sus clientes, optimizar el ratio de renovación de sus contratos y expandir el negocio a través de nuevos contratos.

En relación con este segmento de negocio, durante 2018, Cellnex ha incorporado la sociedad XOC, una sociedad concesionaria dedicada a la gestión, mantenimiento y construcción de la red de fibra óptica de la red de la Generalitat de Cataluña, y el vencimiento de la concesión se sitúa en 2031.

Elo ha favorecido la tendencia positiva de los ingresos de explotación y del resultado de explotación, también apoyado en las medidas de mejora de la eficiencia y optimización de costes de explotación.

En línea con el incremento de los ingresos, el resultado operativo antes de amortizaciones ajustado (“EBITDA ajustado”) incrementa un 18% respecto al cierre de 2017, gracias a las compras de activos en 2018 así como a la inversión orgánica, lo que refleja la capacidad del Grupo de generar flujos de efectivo constantes.

Las cifras mencionadas reflejan la evolución positiva de los principales indicadores financieros y de negocios del Grupo. Como resultado del plan de reorganización acordado durante el primer trimestre de 2018, y con el fin de ajustar la plantilla en las subsidiarias españolas Tradia y Retevisión, que administran la red de infraestructura de televisión terrestre (como se detalla en la Nota 18 b) de los estados financieros consolidados adjuntos), el período finalizado el 31 de diciembre 2018, ha cerrado con una pérdida neta consolidada atribuible a los accionistas de 15 millones de euros



Consolidación en Europa

La internacionalización mediante fusiones y adquisiciones es un pilar básico de la estrategia de Cellnex.

En 2018, Cellnex ha continuado expandiendo su presencia en Europa, de forma que al cierre del ejercicio el 56% del EBITDA ajustado se genera fuera de España.

El hecho de que los seis países (España, Italia, Francia, Holanda, Reino Unido y Suiza) en los que opera la compañía comparten algunos de los mayores clientes del Grupo favorece las sinergias comerciales.

El negocio del Grupo tiene importantes barreras de entrada en sus mercados, principalmente debido a la base de activos difícilmente replicable de 23.440 emplazamientos y 1.592 nodos, lo que supone un total de 25.032 infraestructuras.

Las principales variaciones en el perímetro de consolidación, así como compras de activos acometidas durante el ejercicio 2018 son las siguientes:

Francia

Acuerdos formalizados en 2016 y 2017

Al 31 de diciembre de 2018, en relación a los acuerdos formalizados con Bouygues durante 2016 y 2017, Cellnex France tiene el compromiso de adquirir y construir hasta un máximo de 5.100 emplazamientos que se irán transfiriendo gradualmente a Cellnex hasta 2022 (ver Nota 6 de los Estados Financieros Consolidados de 2017). Al cierre del presente ejercicio, ya se han transferido a Cellnex un total de 2.803 emplazamientos sobre total de 5.100 emplazamientos citado anteriormente.

Durante el presente ejercicio 2018, se han adquirido un total de 1.205 emplazamientos por un importe de 350 millones de euros. Adicionalmente, los activos fijos en curso correspondientes a aquellos emplazamientos en construcción al cierre de 31 de diciembre 2018, ascienden a 44 millones de euros. De este modo, la inversión total en Francia durante 2018 ascendió a 400 millones de euros, aproximadamente.

Ampliación de acuerdos de colaboración durante 2018

Con fecha 10 de diciembre de 2018, Cellnex Telecom ha anunciado el cierre de un acuerdo que refuerza y amplía la colaboración que inició con Bouygues en 2016 y 2017 (ver Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017). El nuevo acuerdo, que está previsto desplegar a lo largo de los próximos cinco años, prevé la construcción de hasta 88 Oficinas Metropolitanas (Metropolitan Offices o "MO")

y Oficinas Centrales (Central Offices o "CO"), que podrán albergar capacidad de proceso de datos. Se espera que estas transacciones se lleven a cabo hasta 2024, con una ejecución esperada más intensa hacia el final del periodo. La inversión total prevista alcanza los 250 millones de euros. Además, bajo este acuerdo, Cellnex también podría adquirir hasta 62 Centros de Commutación móviles (Mobile Switching Centers o "MSC") y Oficinas Metropolitanas, que serían transferidos gradualmente a Cellnex entre 2020 y 2021. Por lo tanto, jugará un papel clave en el futuro despliegue de redes 5G, ya que también proporcionarán capacidades de procesamiento para reducir la latencia de los datos.

Una vez completado el despliegue y adquisición de estos nuevos activos, el EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ adicional estimado alcanzaría los 39 millones de euros.

Bouygues Telecom será el principal cliente de estos nuevos centros. En este sentido, se ha formalizado un acuerdo de prestación de servicios en línea con los contratos ya en vigor entre ambas partes.

En relación con el contrato anteriormente mencionado, al cierre del ejercicio 2018 no se han transferido emplazamientos a Cellnex.

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con los acuerdos alcanzados con Bouygues durante 2016, 2017 y 2018, Cellnex, a través de sus subsidiarias Cellnex France y Towerlink France, se comprometió a adquirir y construir hasta 5.250 emplazamientos que serán transferidos gradualmente a Cellnex hasta 2024.

España

Adquisición de Xarxa Oberta de Catalunya

Durante el tercer trimestre de 2018, Cellnex ha adquirido el 100% de las acciones que conforman el capital social de la sociedad Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A ("XOC") a Imagina, una filial del Grupo Mediapro. El precio de adquisición ha ascendido, aproximadamente, a 33 millones de euros. Adicionalmente, mediante dicho acuerdo, Cellnex adquiere un conjunto de activos, propiedad hasta la citada fecha de adquisición, de sociedades del grupo al que pertenece Imagina, y en los términos acordados por ambas partes, por importe de 3 millones de euros.

Como resultado de lo anterior, el precio total de la adquisición ha ascendido a 36 millones de euros. La salida efectiva de caja en esta operación (Enterprise Value) ha ascendido a 34 millones de euros al haberse integrado en el balance de situación consolidado 2 millones de euros de efectivo de la sociedad adquirida (ver Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

(1) Nótese que todas las transacciones con Bouygues tienen la característica en común "up to", ya que éste no tiene la obligación de alcanzar el número máximo de emplazamientos acordados.



La XOC, es una sociedad concesionaria dedicada a la gestión, mantenimiento y construcción de la red de fibra óptica de la red de la Generalitat de Cataluña, y el vencimiento de la concesión se sitúa en 2031.

Otros nuevos acuerdos

Con fecha 18 de diciembre de 2018, el Grupo ha adquirido a operadores de telecomunicaciones móviles 375 emplazamientos por importe de 45 millones de euros que, al 31 de diciembre de 2018, han sido transferidos a Cellnex en su totalidad.

Adicionalmente, con fecha 31 de enero de 2018, Cellnex ha alcanzado un acuerdo con MASMOVIL a través del cual el Grupo adquiere 85 emplazamientos en España por un importe total de 3,4 millones de euros, aproximadamente.

Suiza

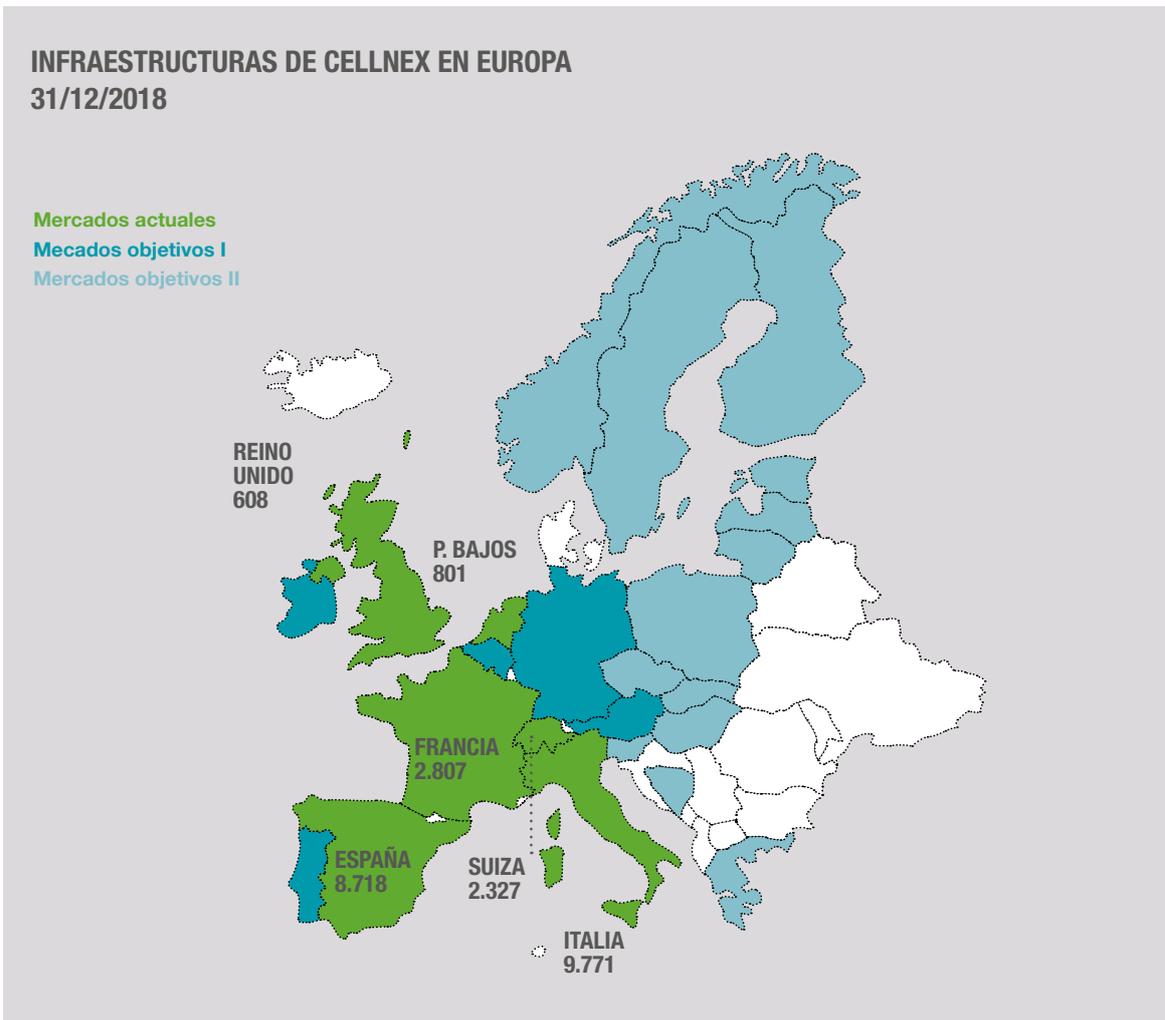
Con fecha 19 de diciembre de 2018, se ha acordado ampliar el acuerdo con Sunrise de fecha 24 de mayo de 2017, en los términos que se detallan a continuación:

- Una adquisición adicional de 133 emplazamientos en Suiza por importe de 39 millones de francos suizos (34 millones de euros), que se han transferido a Swiss Towers el 1 de enero de 2019.

- La ampliación del proyecto para la construcción de 75 emplazamientos adicionales, lo que supone ampliar el acuerdo inicial, que consistía en la construcción de un máximo de 400 emplazamientos, hasta un máximo de 475 emplazamientos.

Estos nuevos activos, una vez estén construidos, contribuirán con 3 millones de euros adicionales al Ebitda ajustado.

Al 31 de diciembre 2018, el número total de infraestructuras construidas y adquiridas por Cellnex en Europa es el siguiente:



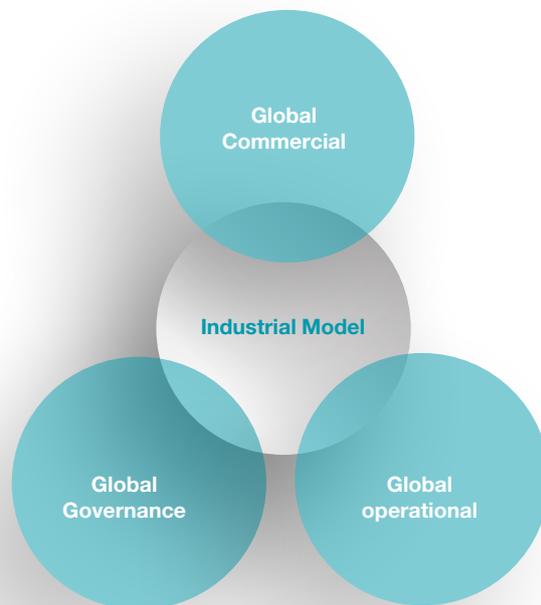
Liderazgo, cultura y transformación. Hacia un nuevo modelo industrial

HITOS RELEVANTES DURANTE 2018 Y PRINCIPALES RETOS PARA 2019

Hitos relevantes durante 2018	Principales retos para 2019
Definición de los nuevos Programas de Transformación 2018, sobre la base del nuevo Modelo Industrial de la compañía	Continuación de las iniciativas de Transformación 2018, y definición y desarrollo de los contenidos transformacionales de 2019
Modificación del Modelo de Objetivos para incentivar las ventas en el nuevo Modelo Comercial	Extensión del Modelo de Objetivos a comerciales de todos los países, disponiendo de un reporting integrado de los mismos
Actualización de la metodología de adquisición e integración de compañías, e integración de los negocios en Suiza y Francia	Aplicación del estándar de despliegue desarrollado en la incorporación e integración de nuevas compañías y países
Incorporación de países a la plataforma digital The HUB	Diseño e implantación de un proyecto de Digital Workplace (con un alcance muy superior al de una nueva intranet corporativa) para el empleado en todos los países, aunando en una misma plataforma todos los recursos digitales a disposición del empleado, con el objetivo principal de mejorar la compartición de conocimiento y la colaboración
Diseño del Look&Feel de la nueva intranet corporativa	
Inicio de la definición de un estudio de Cultura corporativa	Desarrollo y lanzamiento del estudio de Cultura, e identificación de medidas para alcanzar la cultura deseada

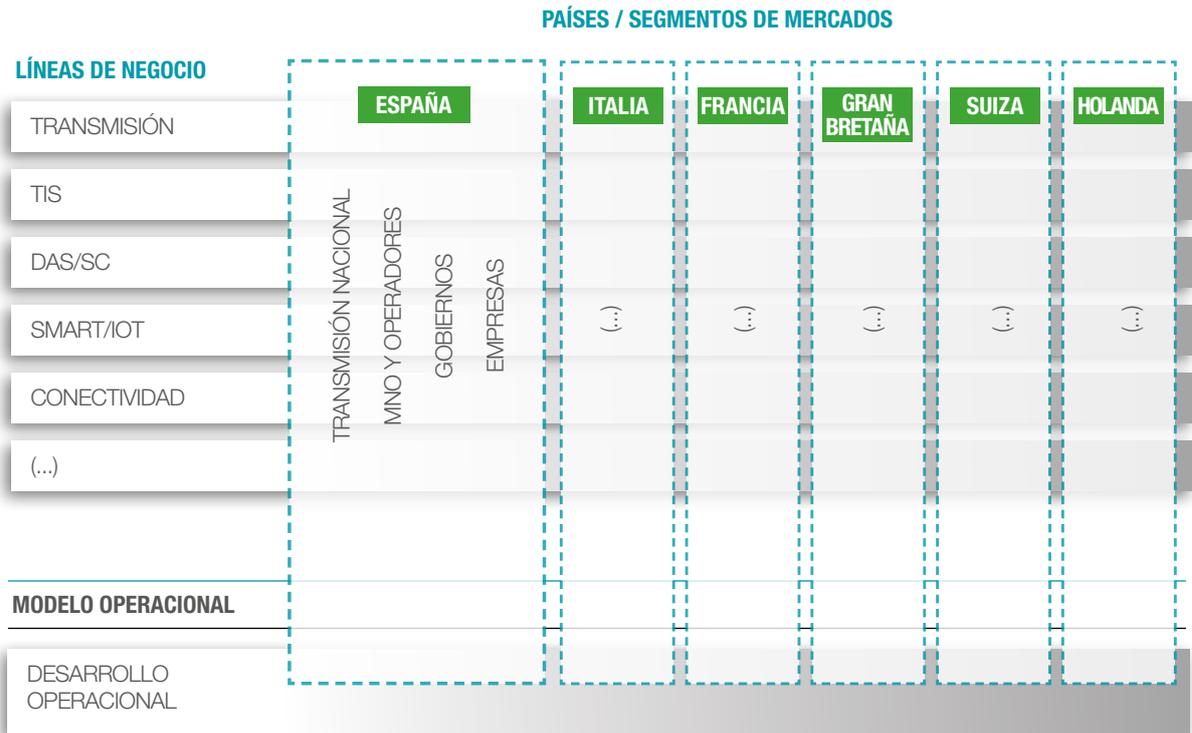
Desde sus inicios, Cellnex se ha caracterizado por impulsar actividades de carácter transformacional, en búsqueda de la excelencia. De este modo, cada año la compañía reevalúa el estatus de sus iniciativas en curso, extrae conclusiones y lecciones aprendidas, y las utiliza para implementar mejoras en las diferentes áreas.

En esta línea, la publicación del nuevo Modelo Industrial en 2018 supuso la redefinición del Programa de Transformación de la compañía para ajustarse a las palancas del modelo, estructurándose así en 16 de iniciativas agrupadas en 3 ejes: Global Commercial, Global Operational y Global Governance:

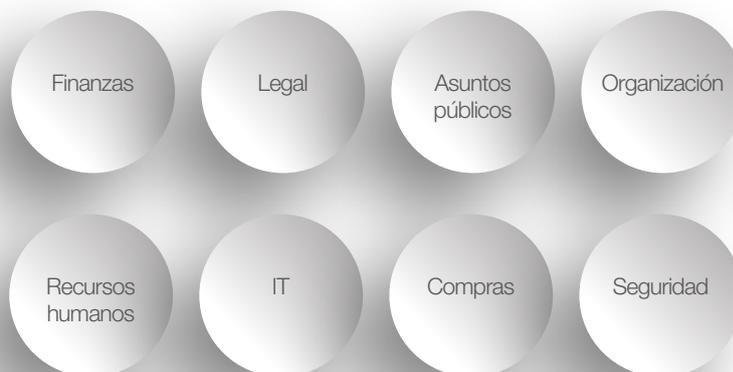


El eje comercial está compuesto por dos iniciativas: el Modelo de Innovación (explicado en el apartado de Negocio Innovador y Transformador y el Nuevo Modelo Comercial, conocido como Proyecto Trinity, el cual se basa en los siguientes principios: orientación al segmento de negocio, apoyo a las líneas de negocio, nuevos roles comerciales para la eficiencia en las ventas y efectividad.

MODELO COMERCIAL



SERVICIOS CORPORATIVOS



El eje Operacional lo integran las iniciativas relacionadas con la excelencia operacional, la agenda digital y una mejora de los sistemas de información para consolidar y mejorar los servicios IT.

Por último, el tercer eje del Plan de Transformación, el de Gobierno, cuenta con tres subprogramas: Balanced Scorecard (medición indicadores estratégicos), Revenue Assurance (control de los movimientos por servicios prestados) y Shared Services (consolidación del modelo de relación entre corporación y países).

A cierre de 2018, el progreso general alcanzado por los programas de Transformación ascendió a cerca del 80% sobre la planificación original.

Las actividades que quedaron pendientes, así como aquellas previstas entonces para 2019 se desarrollarán durante el presente ejercicio, que además incluirá una serie de nuevas líneas de acción identificadas con todas las áreas de la compañía, para definir nuevas ideas transformacionales.

El rediseño del Área Comercial durante 2018 también ha supuesto la necesidad de revisar el Modelo de Objetivos de los comerciales de negocio para alinearlos con las nuevas metas de venta. Este proceso, que en 2018 se desplegó en España, será extendido al resto de países con la progresiva implantación del nuevo modelo comercial en los mismos, de manera que pueda disponerse de un reporting integrado de los mismos para evaluar el desempeño respecto de los objetivos comerciales fijados.

Con el objetivo de optimizar el proceso de incorporación de nuevas compañías y países al universo Cellnex, en 2018 se

revisó y redefinió la metodología de adquisición e integración de compañías, logrando la integración de los negocios de Francia y Suiza. Este estándar de incorporación y despliegue permitirá una mejora en la agilidad y eficiencia en la integración de nuevos negocios durante 2019.

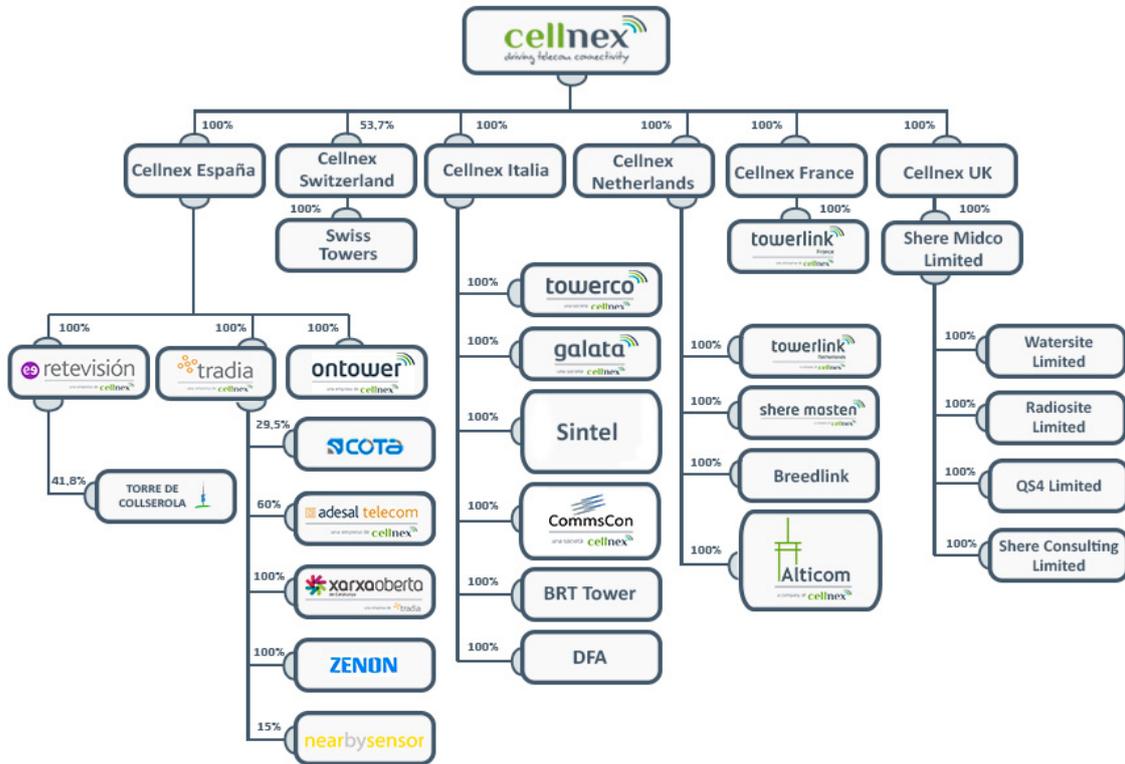
En el ámbito digital, en 2018 se ha producido la progresiva incorporación de los países a la Plataforma The Hub (que agrupa diversos elementos de talento y formación a disposición del empleado), que concluirá su extensión en 2019 con la incorporación de Países Bajos. Paralelamente, se ha estado trabajando en el diseño de la nueva intranet corporativa.

A finales del pasado año, el proyecto de desarrollo de la intranet experimentó un cambio de alcance, pasando a extenderse hasta un Portal Digital del Empleado (Digital Work Place), que pretende reunir todos los elementos digitales al alcance del empleado en la intranet de Cellnex. Asimismo, en el desarrollo de este proyecto, que abarcará 2019 hasta su lanzamiento en los países, se trabajará en analizar los diferentes canales de comunicación interna de la compañía, así como en el desarrollo de una política corporativa de comunicación interna.

En materia de cultura, a finales de 2018 comenzó a definirse el alcance de un estudio de cultura corporativa, con el fin de actualizar la cultura del Grupo, en respuesta a cambios significativos, fundamentalmente en términos tanto del modelo de negocio como de la diversidad de los mercados y países en los que opera, analizar la percepción de los empleados, y determinar líneas de acción para poder cubrir los gaps identificados. En 2019 se producirá el lanzamiento del estudio y la extracción de conclusiones, así como el comienzo en la implantación de las medidas identificadas.

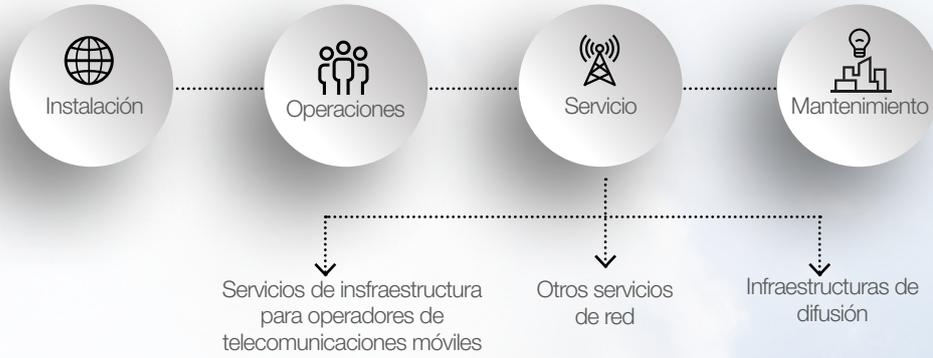


ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DEL GRUPO CELLNEX A 31 DE DICIEMBRE DE 2018



El detalle de las sociedades dependientes y entidades asociadas del Grupo al 31 de diciembre de 2018 junto con los porcentajes de participación se muestran en los Apéndices I y II, respectivamente, de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

CADENA DE VALOR DE CELLNEX

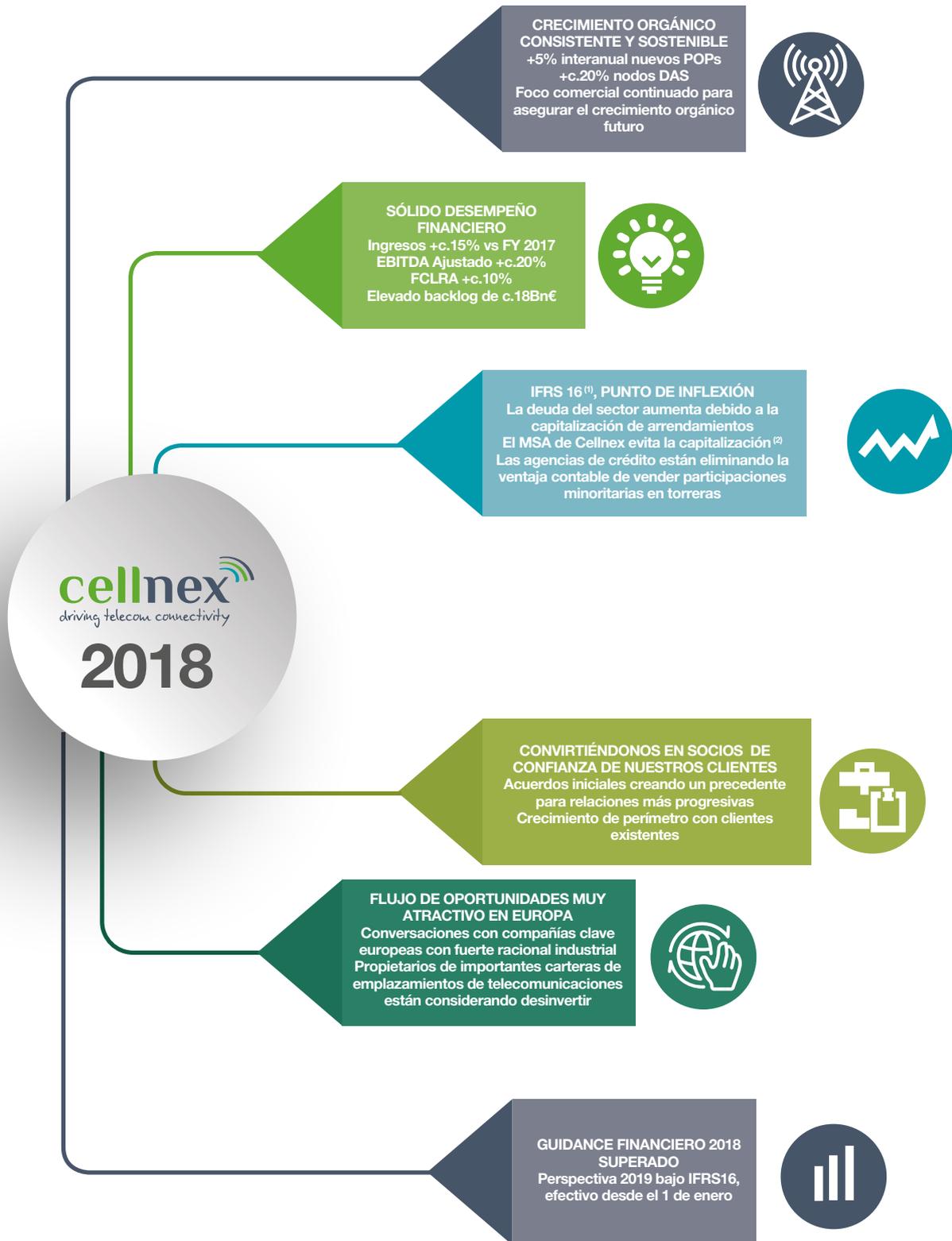


Servicios de soporte al negocio

I+D+i



Visión del año 2018



(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 de "Preguntas frecuentes" de los Resultados de diciembre 2018 (ver en la página web de Cellnex).

Magnitudes bursátiles: Cellnex Bolsa

El 20 de junio de 2016, el Comité Asesor Técnico del IBEX 35 aprobó la inclusión de Cellnex Telecom (CLNX: SM) en el índice bursátil de referencia de la bolsa española, IBEX 35, que agrupa a las principales compañías de la bolsa española en términos de capitalización y volumen de negocio. Este hito trajo consigo una ampliación de la base accionarial, dotando a Cellnex de mayor liquidez y mayor atractivo para los inversores. En la actualidad, Cellnex dispone de una base accionarial sólida y el consenso de analistas que sigue a la compañía –un 50%-mantiene una mayoritaria recomendación de compra.

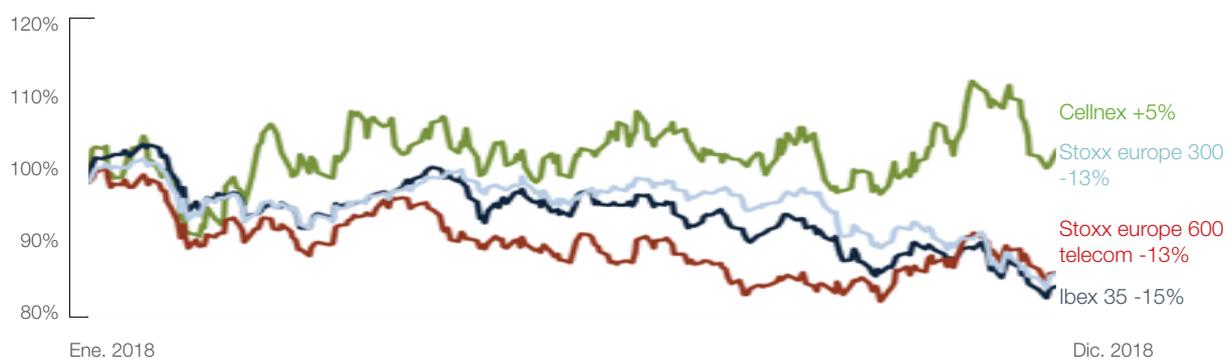
El capital social de Cellnex asciende a 57.921 miles de euros y está dividido en 231.683.240 acciones ordinarias, de 0,25 euros por acción de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

La cotización de Cellnex ha experimentado una revalorización del 5% durante el ejercicio 2018, cerrando a 22,4 euros por acción. El volumen medio negociado ha sido aproximadamente 770 miles de acciones diarias. El IBEX 35, el STOXX Europe 600 y el STOXX Europe 600 Telecom disminuyeron un 15%, 13% y 13% durante el mismo periodo.

La capitalización bursátil de Cellnex se ha situado en 5.187 millones de euros al cierre de 2018, un 60% superior al del inicio de su cotización el 7 de mayo de 2015, frente a un descenso del 23% del IBEX 35 en el mismo periodo.

De esta forma, la evolución de la acción de Cellnex en 2018, comparada con la evolución del IBEX 35, STOXX Europe 600 y STOXX Europe 600 Telecom, es la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DE CELLNEX



PRINCIPALES RATIOS BURSÁTILES DE CELLNEX 2018-2017

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Número de acciones (unidades)	231.683.240	231.683.240
Capitalización bursátil fin periodo/ejercicio (millones de euros)	5.187	4.946
Cotización cierre del periodo (€/acción)	22,39	21,35
Cotización máxima del periodo (€/acción)	24,52	21,77
Fecha	29/11/2018	19/12/2017
Cotización mínima del periodo (€/acción)	19,7	13,16
Fecha	13/02/2018	31/01/2017
Cotización media del periodo (€/acción)	22,26	17,76
Número de acciones (unidades)	769.574	1.087.014



Acciones propias

De acuerdo con la autorización aprobada por el Consejo de Administración, las acciones propias mantenidas al 31 de diciembre de 2018 ascendieron a 264 mil acciones, y representaron el 0,11% del capital social de Cellnex Telecom, S.A. El uso de acciones propias en cartera al cierre del periodo dependerá de los acuerdos alcanzados por los órganos de Gobierno Corporativo.

Durante 2018, Cellnex ha llevado a cabo una compra de 250.604 acciones propias, principalmente para atender al Plan de Incentivos a Largo Plazo ("ILP"), (ver Nota 17 de los estados financieros consolidados adjuntos), que representan el 0,11% del total de acciones, de las cuales, 54.330 han sido transferidas a sus beneficiarios.

Las transacciones de autocarera acometidas durante el ejercicio 2018, son las detalladas en la Nota 13.a de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas.

ACCIONES PROPIAS

264.000

0,11%

del capital social



Evolución y resultados del negocio

Durante el ejercicio 2018, destaca la alineación entre objetivos planteados y resultados obtenidos, dado que el Grupo considera clave la integración de este crecimiento en los procesos de gestión, asegurando el cumplimiento y la calidad en el servicio a los clientes.

Medidas Alternativas de Rendimiento

Las Medidas Alternativas de Rendimiento (Alternative Performance Measures, "APM" por sus siglas en inglés) son definidas como medidas, históricas o futuras, de rendimiento financiero, posición financiera o de flujos de caja, adicionales a las definidas o especificadas en el marco de información financiera aplicable.

Cellnex considera que hay determinadas APM, las cuales son utilizadas por la Dirección del Grupo en la toma de decisiones financieras, operativas y de planificación, que proporcionan información financiera útil que debería ser considerada, adicionalmente a los estados financieros preparados de acuerdo con la normativa contable que le es de aplicación (NIIF-UE), a la hora de evaluar su rendimiento. Por su parte, estos APM son consistentes con los principales indicadores utilizados por la comunidad de analistas e inversores en los mercados de capital.

En este sentido, y de acuerdo a lo establecido por la Guía emitida por la European Securities and Markets Authority (ESMA), en vigor desde el 3 de julio de 2016, relativa a la transparencia de las Medidas Alternativas de Rendimiento, Cellnex proporciona a continuación información relativa a aquellas APM que considera significativas: **EBITDA Ajustado, margen de EBITDA Ajustado, Deuda financiera bruta y neta, Inversión de mantenimiento, de expansión e inorgánica, y flujo de caja recurrente apalancado.**

La definición y determinación de las principales APM empleadas se incluye en el presente informe de gestión consolidado y, por lo tanto, son validados por el auditor del Grupo (Deloitte).

EBITDA Ajustado

Corresponde al "resultado de las operaciones" minorado por la "dotación a la amortización del inmovilizado" (después de la adopción de la IFRS16) y sin incluir (i) ciertos impactos no recurrentes (como gastos de proyectos de inversión y renegociación de contratos), así como (ii) ciertos impactos que no suponen movimientos de caja (como anticipos entregados a clientes y gastos anticipados).

La Compañía utiliza el EBITDA Ajustado como un indicador del apalancamiento operativo, ya que se considera la medida que mejor representa la generación de efectivo en sus unidades de negocio y que se utiliza de forma generalizada como métrica de evaluación entre analistas, inversores, agencias de calificación crediticia y otro tipo de accionistas. Al mismo tiempo, es importante destacar que el EBITDA Ajustado no es una medida adoptada en las normas de contabilidad y, por lo tanto, no debe considerarse una alternativa al flujo de caja como indicador de liquidez. El EBITDA Ajustado no tiene un significado estandarizado y, por lo tanto, no puede compararse con el EBITDA de otras compañías.

El criterio utilizado para calcular el EBITDA Ajustado difiere del año anterior debido a la adopción de nuevas normas contables, tal como se detalla en la Nota 4 de los estados financieros consolidados adjuntos.

La Compañía presenta información financiera comparativa del periodo anterior, tal como se detalla en la Nota 2.e de los estados financieros consolidados adjuntos.

El EBITDA Ajustado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:



EBITDA AJUSTADO (MILES DE EUROS)

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Infraestructuras de difusión	232.773	237.258
Servicios de infraestructuras de telecomunicaciones	582.758	471.585
Otros servicios de red	82.340	80.500
Ingresos de explotación	897.871	789.343
Gastos de personal	(172.650)	(107.354)
Reparaciones y conservación	(32.223)	(28.307)
Arrendamientos	(11.537)	(11.878)
Suministros	(72.312)	(74.073)
Servicios generales y otros	(93.773)	(87.487)
Dotación a la amortización del inmovilizado	(402.846)	(351.682)
Resultado de las operaciones	112.530	128.562
Dotación a la amortización del inmovilizado	402.846	351.682
Gastos no recurrentes	72.067	17.014
Anticipos entregados a clientes	3.383	2.771
Resultado operativo antes de amortizaciones ajustado (EBITDA ajustado)	590.826	500.029

Los gastos no recurrentes y los anticipos entregados a clientes se detallan a continuación (así como en la Nota 18.d de las presentes cuentas anuales consolidadas):

GASTOS NO RECURRENTE (MILES DE EUROS)

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Gastos proyectos de inversión ⁽¹⁾	(13.607)	(10.887)
Renegociación de contrato ⁽²⁾	-	(3.825)
Gastos anticipados ⁽³⁾	-	(2.312)
Anticipos entregados a clientes ⁽⁴⁾	(3.383)	(2.771)
Indemnizaciones y asimilados ⁽⁵⁾	(56.160)	-
ILP Remuneración en acciones ⁽⁶⁾	(2.300)	-
Total gastos no recurrentes y anticipos entregados a clientes	(75.450)	(19.785)

(1) Esta partida incluye principalmente los gastos relacionados con combinaciones de negocios y/o proyectos del periodo (gasto no recurrente).

(2) Esta partida incluye los gastos por cancelación y posterior renegociación de diversos contratos con proveedores de servicios. Estas renegociaciones tuvieron lugar con el fin de lograr ahorros significativos en costos en los próximos años (gasto no recurrente).

(3) De forma previa a la adopción de la NIIF 16, esta partida incluía principalmente gastos de alquiler (rentas), así como de energía pagados por anticipado y servicios de asesores profesionales incurridos en la renegociación de ciertos contratos de arrendamiento, que se imputaron en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo a la duración de dichos contratos de arrendamiento (gasto sin efecto en caja).

(4) Incluyen aquellos costes comerciales plurianuales asumidos por el Grupo, con la finalidad de conseguir los contratos de prestación de servicios con los operadores de telefonía móvil, mediante la compra a dichos operadores de las infraestructuras por los que se ha pactado su desmantelamiento y el coste del mismo. Dichos importes se registran como un anticipo del contrato de servicio posterior con el operador de telecomunicaciones móvil, el cual se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta de forma lineal como menor ingreso por "Prestación de servicios", de acuerdo a los años de vigencia del contrato de servicio que se formalice con el operador (gasto sin efecto en caja).

(5) Incluye principalmente el gasto reconocido en relación con el Plan de Reorganización detallado en la Nota 18.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

(6) Remuneración provisionada a 31 de diciembre de 2018, a pagar en acciones de Cellnex (ver Nota 18.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

Margen EBITDA ajustado

Corresponde al EBITDA ajustado dividido por los ingresos totales, excluyendo los elementos que se repercuten a los clientes (en su mayoría electricidad) tanto de gastos como de ingresos.

El criterio utilizado para calcular el EBITDA Ajustado es diferente del año anterior debido a la adopción de nuevas normas contables según se detalla en la Nota 4 de estos estados financieros consolidados.

La Compañía presenta información financiera comparativa del año anterior como se detalla en la Nota 2.e de estos estados financieros consolidados.

De acuerdo con lo anterior, el Margen EBITDA Ajustado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de 68% y 66%, respectivamente.

Deuda financiera bruta

La deuda financiera bruta corresponde a "Obligaciones y otros préstamos", "Préstamos y pólizas de crédito" y "Pasivos por arrendamiento", sin considerar las deudas con sociedades registradas por el método de la participación, ni "Instrumentos financieros derivados" ni "Otros pasivos financieros".

El criterio utilizado para calcular la deuda financiera bruta difiere del año anterior debido a la adopción de nuevas normas contables, tal como se detalla en la Nota 4 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

La Compañía presenta información financiera comparativa del período anterior, tal como se detalla en la Nota 2.e de los estados financieros consolidados adjuntos.

De acuerdo con lo anterior, la deuda financiera bruta al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es como sigue:

DEUDA FINANCIERA BRUTA (MILES DE EUROS)

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Obligaciones y otros préstamos (Nota 14)	2.510.176	1.898.619
Préstamos y pólizas de crédito (Nota 14)	585.561	633.189
Pasivos por arrendamiento (Nota 15)	526.337	425.982
Deuda financiera bruta	3.622.074	2.957.790



Deuda financiera neta

Corresponde a “Deuda financiera bruta” menos “Efectivo y equivalentes de efectivo”

Junto con la Deuda Financiera Bruta, la Compañía utiliza la Deuda Financiera Neta como medida de solvencia y liquidez, ya que muestra el efectivo y los equivalentes del efectivo actuales en relación con la deuda del pasivo total. A partir de la deuda financiera neta, se calculan métricas utilizadas comúnmente tales como el múltiplo Deuda Financiera Neta x EBITDA Ajustado, que frecuentemente utilizan los analistas, inversores y agencias de calificación crediticia como indicador del apalancamiento financiero.

El criterio utilizado para calcular la deuda financiera bruta difiere del año anterior debido a la adopción de nuevas normas contables, tal como se detalla en la Nota 4 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

La Compañía presenta información financiera comparativa del periodo anterior, tal como se detalla en la Nota 2.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La “Deuda financiera neta” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla en la Sección 1.4 del presente informe de gestión consolidado.

Inversión

Inversión de mantenimiento

Corresponde a inversión en activos tangibles o intangibles existentes vinculados al mantenimiento de los emplazamientos, excluyendo aquellas inversiones que supongan un aumento de capacidad de los mismos.

Inversión de expansión

Corresponde a la adaptación de las infraestructuras de telefonía móvil para nuevos clientes, alquiler de terrenos (incluye pagos por anticipado, y adquisición de terrenos), y otras medidas de eficiencia asociadas a energía y conectividad, y adaptación de infraestructuras para incrementar la capacidad de los emplazamientos. Todo esto corresponde a la inversión relacionados con la expansión del negocio, que generan EBITDA Ajustado adicional.

Inversión de expansión (proyectos Build to Suit)

Incluye compromisos Build to Suit con diferentes MNO's como Bouygues Telecom y Sunrise, en el momento del cierre de los proyectos de inversión inorgánica o de las correspondientes nuevas extensiones.

Inversión inorgánica

Se trata de la inversión a través de combinaciones de negocio, así como inversión mediante la adquisición de paquetes de emplazamientos (compra de activos).

El criterio empleado para el cálculo de la inversión del periodo, es el mismo que el utilizado en el periodo anterior.

La inversión total del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyendo inmovilizado material, inmaterial, prepagos de alquileres y considerando combinaciones de negocios, se resume a continuación:

INVERSIÓN TOTAL (MILES DE EUROS)

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Inversión de mantenimiento	30.653	25.348
Inversión de expansión	93.764	88.136
Inversión de expansión (proyectos Build to Suit)	147.341	51.749
Inversión inorgánica	395.305	1.017.454
Total	667.063	1.182.687

Flujo de Caja Recurrente Apalancado

La Compañía considera que el flujo de caja recurrente apalancado es uno de los indicadores más importantes de su capacidad para generar flujos de efectivo estables y crecientes que permitan asegurar la creación de valor sostenida en el tiempo, para sus accionistas.

El criterio utilizado para calcular el flujo de caja recurrente apalancado difiere del año anterior debido a la adopción de nuevas normas contables, tal como se detalla en la Nota 4 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La Compañía presenta información financiera comparativa del periodo anterior, tal como se detalla en la Nota 2.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Flujo de Caja Recurrente Apalancado se calcula de la siguiente forma:

FLUJO DE CAJA RECURRENTE APALANCADO (MILES DE EUROS)

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre de 2017 reexpresado
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	590.826	500.029
Pagos de cuotas e intereses por arrendamientos ⁽²⁾	(166.493)	(153.001)
Inversión de mantenimiento ⁽³⁾	(30.653)	(25.348)
Variaciones en el activo/pasivo corriente ⁽⁴⁾	2.034	10.886
Pago neto de intereses ⁽⁵⁾	(64.503)	(40.941)
Pago por impuestos sobre beneficios ⁽⁶⁾	(20.219)	(13.349)
Dividendos netos a participaciones minoritarias ⁽⁷⁾	(6.274)	(631)
Flujo de caja recurrente apalancado	304.718	277.645
Inversión de expansión ⁽⁸⁾	(93.764)	(88.136)
Inversión de expansión (proyectos Build to Suit) ⁽⁹⁾	(147.341)	(51.749)
Inversión inorgánica (con efecto en caja) ⁽¹⁰⁾	(392.125)	(829.961)
Gastos no recurrentes (con efecto en caja) ⁽¹¹⁾	(45.048)	(14.702)
Flujo neto Actividades Financiación ⁽¹²⁾	553.370	807.280
Otros flujos de Caja Netos ⁽¹³⁾	(19.113)	1.945
Incremento neto de efectivo⁽¹⁴⁾	160.697	102.322

(1) EBITDA ajustado: Resultado recurrente operativo antes de amortizaciones (después de la adopción de la IFRS16) y sin incluir (i) ciertos impactos no recurrentes (como gastos de proyectos de inversión (14Mn€) e indemnizaciones y asimilados (56Mn€)), así como (ii) ciertos impactos que no suponen movimientos de caja (como la ILP – remuneración pagada en acciones (2Mn€) o anticipos entregados a clientes (3Mn€), que incluye el devengo de los importes pagados por los emplazamientos a desmantelar y sus correspondientes costes de desmantelamiento).

(2) Corresponde a pagos de cuotas por arrendamientos (112Mn€) así como a intereses pagados por arrendamientos (54Mn€). Ver Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

(3) Inversión de mantenimiento: inversión en activos tangibles o intangibles existentes vinculados al mantenimiento de los emplazamientos, excluyendo aquellas inversiones que supongan un aumento de capacidad de los mismos.

(4) Variaciones en el activo/pasivo corriente (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al ejercicio 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(5) Corresponde al importe neto de "Pagos de intereses" y "Cobro de intereses" del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjunto, correspondiente al ejercicio 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017. El importe corresponde a pagos netos de costes financieros (65Mn€), sin incluir "Intereses pagados por arrendamientos" (54Mn€) (Ver Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

(6) Pago por impuestos sobre beneficios (Ver línea correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjunto correspondiente al ejercicio 2018), de acorde a la misma metodología que en 2017.

(7) Corresponde al importe neto de "Dividendos pagados a participaciones minoritarias" y "Dividendos recibidos" del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjunto, correspondiente al ejercicio 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(8) Inversión de expansión: alquiler de terrenos (52Mn€), medidas de eficiencia asociadas con la energía y la conectividad (9Mn€) y otros (incluye la adaptación de las infraestructuras de telefonía móvil para incrementar la capacidad de los emplazamientos), siguiendo la misma metodología utilizada en 2017. El alquiler de terrenos incluye 40Mn€ en relación a "prepagos a los propietarios de terrenos y azoteas" (Ver Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas), siendo el restante adquisiciones de terrenos. Por lo tanto, corresponde a las inversiones relacionadas con la expansión del negocio que genera EBITDA ajustado adicional.

(9) Corresponde a los proyectos Build to Suit de Bouygues Telecom y de Sunrise comprometidos a la fecha de cierre del proyecto de M&A o las correspondientes nuevas extensiones, siguiendo la misma metodología utilizada en 2017.

(10) Inversión inorgánica (con efecto en caja): inversión a través de combinaciones de negocio, así como inversión mediante la adquisición de paquetes de emplazamientos (compra de activos) después de integrar en el balance de situación consolidado principalmente el "Efectivo y equivalentes del efectivo" de las sociedades adquiridas y la contribución de socios minoritarios.

El importe obtenido de (3)+(8)+(9)+(10) corresponde a "Total de inversión" (ver apartado "Inversiones" del presente Informe de gestión), menos el "Efectivo y equivalentes de efectivo" de las compañías adquiridas (-3Mn€), así como al "Total flujo neto de efectivo de las actividades de inversión" del estado de flujos de efectivo consolidado adjunto, después de añadir los pagos anticipados a propietarios (-40Mn€) y otros (+1Mn€), siguiendo la misma metodología utilizada en 2017.

(11) Consiste en "gastos no recurrentes y anticipos entregados a clientes" que han supuesto movimientos de caja, y que corresponden prácticamente en su totalidad a "Gastos proyectos de inversión" e "Indemnizaciones y asimilados".

(12) Corresponde al "Total Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiación", sin incluir "Devolución neta de pasivos por arrendamiento", "Dividendos a participaciones minoritarias" y "Dividendos recibidos" (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al ejercicio 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(13) Corresponde a "Diferencias de conversión" del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjunto, correspondiente al ejercicio 2018, al pago en relación al Plan de Incentivos a Largo Plazo (2015-2017) (ver Nota 18.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas), así como a otros conceptos, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(14) "(Decremento)/incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo de actividades continuadas" (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al ejercicio 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.



Ingresos y resultados

Los ingresos de las operaciones a 31 de diciembre de 2018 han alcanzado los 898 miles de euros, lo que supone un incremento del 14% respecto al ejercicio 2017. Este incremento deriva principalmente de la expansión del negocio de servicios de infraestructura para operadores de telecomunicaciones móviles (voz y datos).

El negocio de servicios de infraestructuras de telecomunicaciones para operadores de telecomunicaciones móviles, ha incrementado sus ingresos un 24%, alcanzando los 583 millones de euros, debido a las combinaciones de negocios acometidas durante el segundo semestre de 2017. Se trata de un negocio de sólido crecimiento impulsado por la fuerte demanda de servicios de comunicaciones de datos inalámbricos, el creciente interés de los Operadores de Redes de Telefonía Móvil (ORM en adelante) por desarrollar redes de gran calidad que satisfagan las necesidades de los consumidores en términos de cobertura ininterrumpida y disponibilidad de banda ancha inalámbrica (en base a las nuevas tecnologías "Long Term Evolution" (LTE), con la gestión más eficiente posible. En los últimos años, el Grupo ha consolidado su red de infraestructura, así como la relación estratégica a largo plazo con sus principales clientes, operadores de telecomunicaciones. Además de su cartera actual, los gestores del Grupo han identificado una cartera de posibles adquisiciones que está siendo actualmente analizada aplicando unos exigentes criterios de utilización del capital. El Grupo es propietario de una cartera de activos de alta calidad

construida por medio de adquisiciones selectivas en España, Italia, Países Bajos, Francia, Reino Unido y Suiza y realiza la posterior racionalización y optimización de las infraestructuras para operadores de telecomunicaciones móviles. Sus principales propuestas de valor en esta línea de negocio consisten en prestar servicios a operadores de redes móviles adicionales en sus infraestructuras y llevar a cabo una racionalización de la red. Al aumentar la ratio de clientes por infraestructura, el Grupo generará ingresos adicionales mientras que el aumento de costes será muy reducido. Con dicha racionalización de red podrá generar importantes eficiencias tanto para ella misma como para los ORM (Operadores de Redes de Telefonía Móvil).

En el caso del negocio de infraestructuras de difusión, los ingresos han alcanzado los 233 millones de euros, un decremento del 2% respecto al 2017.

La actividad de infraestructuras de difusión se caracteriza por unos flujos de efectivo predecibles, recurrentes y estables. Aunque se trata de un negocio maduro en España, la actividad de difusión ha exhibido una considerable resistencia a las condiciones económicas adversas, como las experimentadas en España en los últimos años, debido al hecho de que los ingresos del Grupo no dependen directamente de factores macroeconómicos sino de la demanda de servicios de difusión de radio y televisión por parte de las empresas de radiodifusión.

El negocio de otros servicios de red ha incrementado sus ingresos un 2% alcanzando los 82 millones de euros. Los "otros



servicios de red” constituyen un negocio especializado que genera flujos de efectivo estables con un atractivo potencial de crecimiento. Teniendo en cuenta la naturaleza crítica de los servicios en los que el Grupo colabora, sus clientes exigen un profundo conocimiento técnico que se refleja en exigentes acuerdos sobre el nivel y garantías de servicio. El Grupo considera que goza de una privilegiada presencia de mercado e implantación geográfica, relaciones consolidadas con las administraciones públicas e infraestructuras adecuadas y resilientes para emergencias y cuerpos de seguridad. El objetivo del Grupo es mantener relaciones a largo plazo con sus clientes, optimizar la ratio de renovación de sus contratos y expandir el negocio a través de nuevos contratos. En relación con este segmento de negocio, durante 2018, Cellnex ha incorporado la sociedad XOC, sociedad concesionaria dedicada a la gestión, mantenimiento y construcción de la red de fibra óptica de la red de la Generalitat de Cataluña, siendo el vencimiento de esta concesión en 2031.

Elo ha favorecido la tendencia positiva de los ingresos de explotación y del resultado de explotación, también apoyado en las medidas de mejora de la eficiencia y optimización de costes de explotación.

En línea con el incremento de los ingresos, el resultado operativo antes de amortizaciones ajustado (“EBITDA ajustado”) incrementa un 18% respecto al ejercicio 2017, derivado de las compras de activos y combinaciones de negocios acometidas durante el segundo semestre de 2017, así como debido al crecimiento organico durante el ejercicio 2018, lo que refleja la capacidad del Grupo de generar flujos de efectivo constantes.

El resultado operativo disminuyó en un 13% en comparación con el ejercicio 2017, como resultado, principalmente, del plan de reorganización formalizado durante el primer trimestre de 2018 con la finalidad de ajustar la fuerza de trabajo en sus subsidiarias españolas Tradia y Retevisión, que administran la red de infraestructura de televisión terrestre (ver Nota 18.b de los estados financieros consolidados adjuntos).

Por su parte, la pérdida consolidada atribuible a la sociedad dominante correspondiente al ejercicio 2018, ha alcanzado los 15 millones de euros.



Balance de situación consolidado

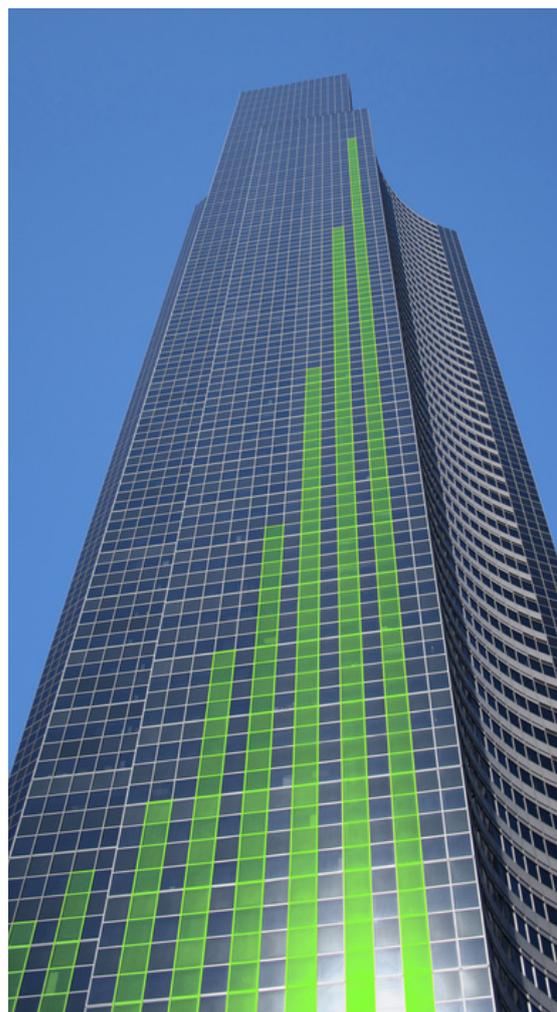
Los activos totales a 31 de diciembre de 2018 alcanzan los 5.133 millones de euros, gracias a las inversiones realizadas en 2018, lo que supone un incremento del 15% sobre el cierre de diciembre de 2017, como resultado de las inversiones realizadas durante 2018. Del total de activo, alrededor de un 63% corresponde a terrenos, equipos técnicos y otros activos intangibles, en línea con la naturaleza de los negocios del Grupo relacionados con la gestión de infraestructuras de telecomunicaciones terrestres. El incremento de los terrenos, equipos técnicos y otros activos intangibles es el resultado de las adquisiciones anteriormente mencionadas.

El Patrimonio Neto consolidado asciende a 613 millones de euros, en línea con el cierre del ejercicio 2017. Los principales impactos durante 2018 corresponden al resultado neto negativo consolidado generado durante el ejercicio, el dividendo complementario distribuido, la adquisición de acciones propias, y al bono convertible emitido en Enero 2018 (ver detalle en Nota 14 de los estados financieros consolidados).

Generación de flujo de caja consolidado

Pago neto de intereses

La conciliación de la partida "Pago neto de intereses" del estado de flujos de efectivo consolidado incluido en las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2018 y 2017, con la partida "Gasto financiero por intereses", es tal como sigue:



(Miles de euros)	31 de diciembre 2018	31 de diciembre de 2017 reexpresado
Ingresos Financieros (Nota 19.g)	3.461	1.397
Gastos financieros (Nota 19.g)	(152.285)	(110.474)
Intereses de bonos y préstamos devengados, no pagados	44.582	35.722
Put Options - sin efecto en caja	5.676	5.365
Costes amortización - sin efecto en caja	15.147	2.119
Intereses devengados el ejercicio anterior, pagados durante el ejercicio	(35.538)	(15.987)
Pago neto de intereses – Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	(118.957)	(81.858)

Pago por Impuestos sobre beneficios

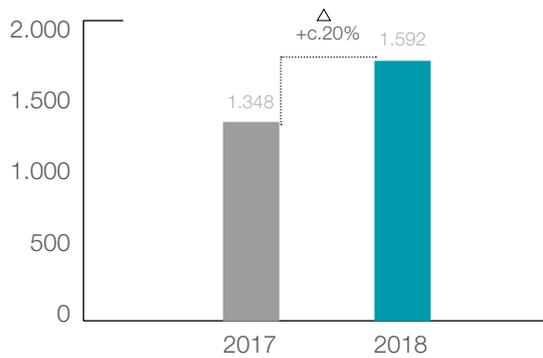
La conciliación entre el pago por impuesto sobre beneficio según el estado de flujos de efectivo consolidado y el gasto corriente por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 y 2017 se presenta a continuación:

(Miles de euros)	31 de diciembre 2018	31 de diciembre de 2017 reexpresado
Gasto corriente por impuesto sobre beneficios (Nota 17.c)	(18.290)	(20.273)
Pago por impuesto sobre beneficios año anterior	(5.975)	(1.303)
Cobro por impuesto sobre beneficios año anterior	1.318	458
Saldo a (cobrar)/pagar de Administraciones Públicas por impuestos sobre beneficios	5.739	7.289
Otros	(3.011)	481
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios – Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	(20.219)	(13.349)

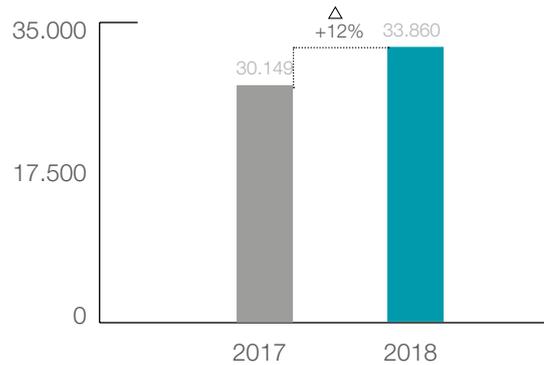


Indicadores de negocio

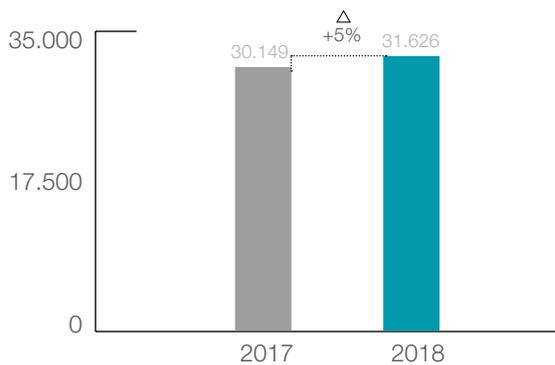
EVOLUCIÓN NODOS DAS (1)



EVOLUCIÓN PoPs (TOTAL) (2)



PoPs (CRECIMIENTO ORGÁNICO) (2)



(1) DAS: Distributed Antenna System, por sus siglas en inglés

(2) PoPs: Points of Presence, por sus siglas en inglés.



Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Ver datos incluidos en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas



Uso de instrumentos financieros. Ver la Nota 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas

Creación sostenida de valor

Creación de valor de la compañía

Estructura financiera de Cellnex

Cellnex tiene una combinación de préstamos, pólizas de crédito y emisión de obligaciones como financiación. Al 31 de diciembre de 2018, el límite total de préstamos y pólizas de crédito disponibles era de 1.606.398 miles de euros (1.695.922 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), de los cuales 1.287.415 miles de euros en pólizas de crédito

y 318.984 miles de euros en préstamos (1.152.351 miles de euros en pólizas de crédito y 543.571 miles de euros en préstamos al 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el tipo de interés medio anual de la deuda del Grupo (considerando tanto la deuda dispuesta como no dispuesta) fue del 1,9% (2,0% al cierre de 2017) y el tipo de interés medio anual de la deuda (considerando tan solo la deuda dispuesta) fue del 2,2% (2,4% al cierre de 2017).

ESTRUCTURA FINANCIERA CELLNEX (MILES DE EUROS)

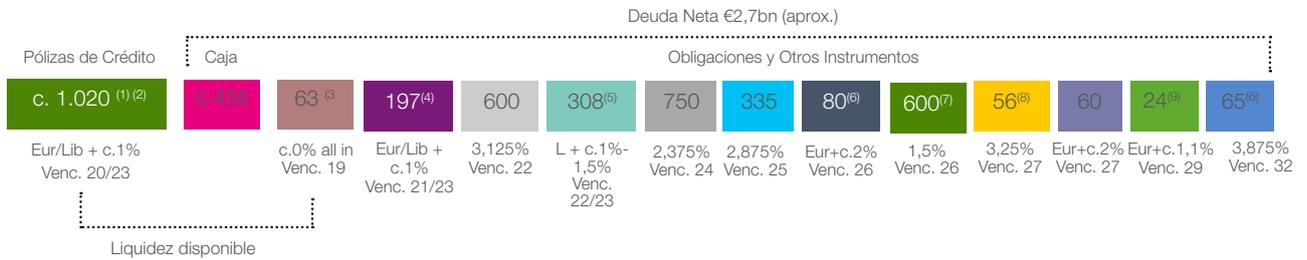
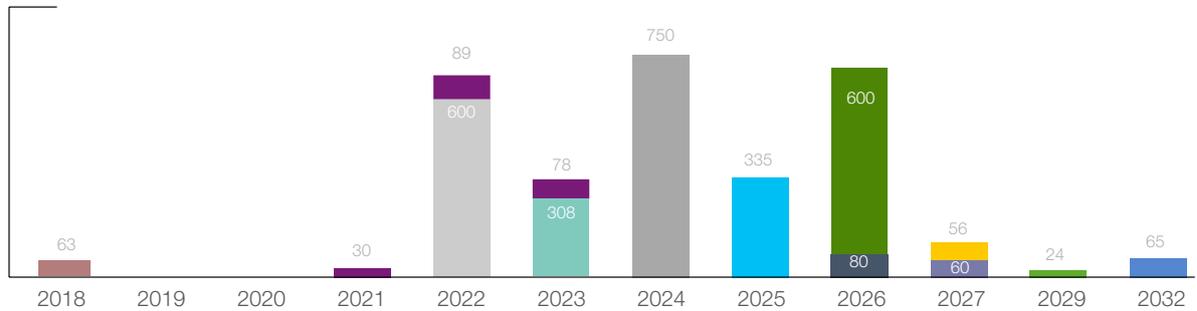
	Nocional a 31 Diciembre 2018*			Nocional a 31 Diciembre 2017*		
	Límite	Dispuesto	Disponibile	Límite	Dispuesto	Disponibile
Obligaciones y otros préstamos	2.552.835	2.552.835	-	1.890.000	1.890.000	-
Préstamos y Pólizas de crédito	1.606.398	586.471	1.019.927	1.695.922	635.852	1.060.070
Total	4.159.233	3.139.306	1.019.927	3.585.922	2.525.852	1.060.070

(*) Estos conceptos incluyen el valor nocional de cada título, y no corresponden al valor bruto o neto del título. Véase "Deudas financieras por vencimiento" de la Nota 14 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.



El siguiente gráfico incluye nuestras obligaciones contractuales a partir del 31 de diciembre de 2018 (millones de euros):

OBLIGACIONES CONTRACTUALES A PARTIR DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (MILLONES DE EUROS)



(1) RCF Euribor 1M; Líneas de crédito a Euribor 1M and 3M; se aplica tipo suelo del 0%

(2) Vencimiento 5 años

(3) Euro Commercial Paper

(4) Incluye c.£150Mn de deuda en GBP; cobertura de inversión en Cellnex UK Ltd

(5) 169Mn€ de deuda en Francos Suizos a nivel corporativo (cobertura inversión) + 139Mn€ de deuda en Francos suizos a nivel local en Suiza. Sin compromisos financieros o compromisos de participación (Swiss Tower y/o Cellnex Switzerland) en línea con toda la deuda colocada al nivel corporativo de la empresa matriz

(6) Colocación privada

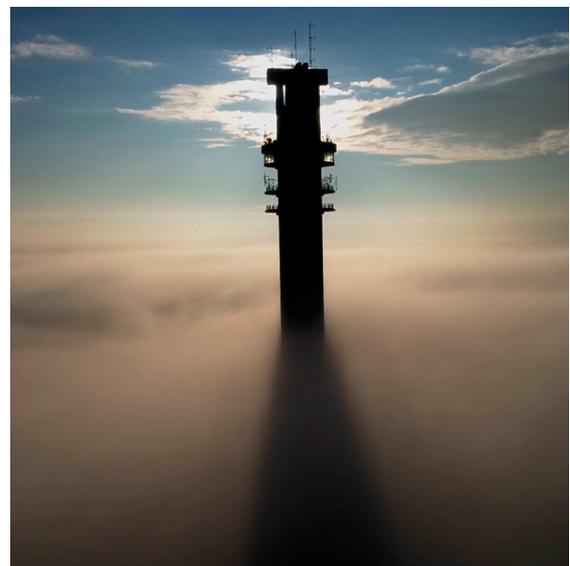
(7) Bono convertible en acciones de Cellnex (convención al precio de 38€ por acción)

(8) Préstamo bilateral

(9) BEI

Las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

De acuerdo con lo descrito anteriormente y en relación con la política financiera aprobada por el Consejo de Administración de Cellnex Telecom, S.A., el Grupo prioriza la obtención de fuentes de financiación a través de la Sociedad Dominante al menor coste y mayor plazo posible, diversificando las fuentes de financiación. Adicionalmente, dicha política fomenta el acceso al mercado de capitales y la obtención de una mayor flexibilidad en los contratos que faciliten seguir la estrategia de crecimiento del Grupo.



Liquidez y recursos de capital

Deuda financiera neta

La deuda financiera neta al 31 de diciembre 2018 y 2017 es como sigue:

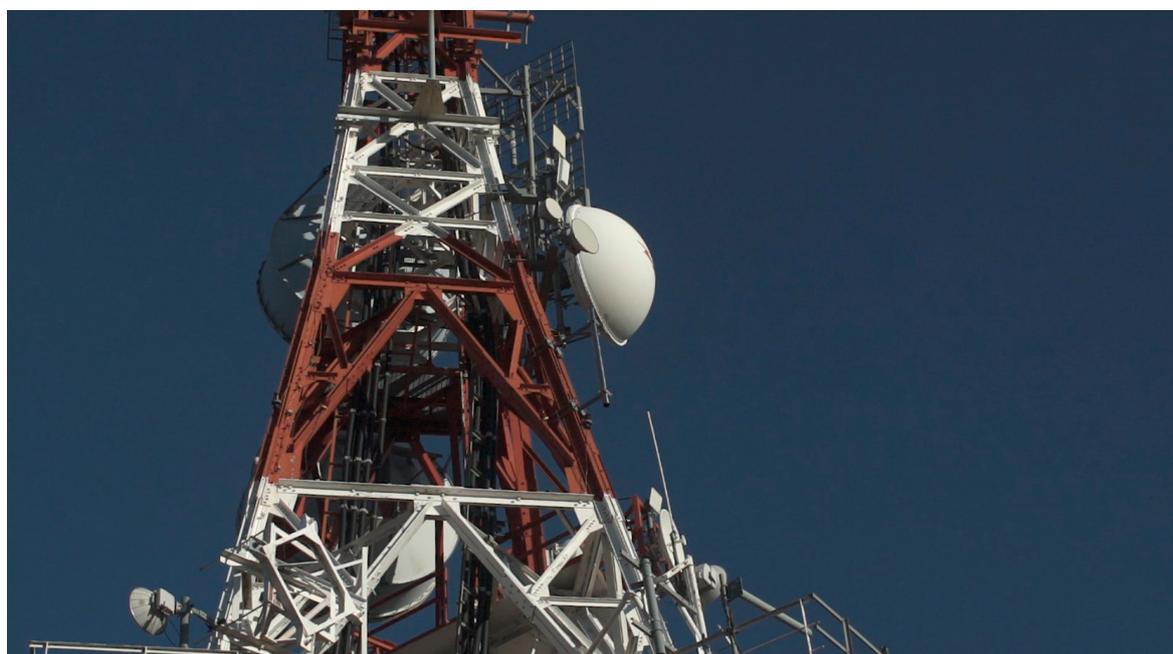
DEUDA FINANCIERA NETA

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾	3.622.074	2.957.790
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 12)	(455.870)	(295.173)
Deuda financiera neta	3.166.204	2.662.617

(1) Tal como se define en la Sección "Evolución y resultados del negocio" del Informe de gestión consolidado del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la deuda financiera neta asciende a 3.166 millones de euros (2.663 millones de euros al 31 de diciembre de 2017 reexpresado) que incluyen una posición consolidada de efectivo y equivalentes de 456 millones de euros (295 millones de euros al 31 de diciembre de 2017). El ratio de deuda neta bancaria y obligaciones dividido por el EBITDA ajustado anualizado asciende a 4,9x⁽¹⁾ (4,6x en 2017 reexpresado).

(1) El índice se calcula como un EBITDA ajustado a futuro de 12 meses (ver perspectivas 2019), dividido por la deuda neta 2018.



EVOLUCIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA NETA

Evolución Deuda Neta (incluyendo intereses devengados)	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
A inicio del periodo	2.662.617	1.844.573
Flujo de caja recurrente apalancado	(304.718)	(277.645)
Inversión de expansión	93.764	88.136
Inversión en expansión (Programas Built to Suit)	147.341	51.749
Inversión inorgánica (con efecto en caja)	392.125	829.961
Gastos no recurrentes (con efecto en caja)	45.048	14.702
Otros flujos de Caja Netos	19.113	(1.945)
Dividendos pagados ⁽¹⁾	24.211	20.000
Acciones propias ⁽²⁾	5.035	(1.587)
Emisión de bono convertible	(62.480)	-
Devolución neta de otras deudas ⁽³⁾	11.220	1.188
Variación de pasivos por arrendamiento ⁽⁴⁾	100.355	80.863
Intereses devengados no pagados y otros (sin efecto en caja)	32.573	12.622
Al final del periodo	3.166.204	2.662.617

(1) "Dividendos pagados" (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(2) "Adquisición de instrumentos de patrimonio propio" (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(3) "Devolución neta de otras deudas" (Ver apartado correspondiente en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado) correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de acorde a la misma metodología que en 2017.

(4) Variación en el epígrafe "Pasivos por arrendamientos" a largo y corto plazo del Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018. Ver Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Liquidez disponible

El detalle de la liquidez disponible al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 reexpresado
Disponibile en pólizas de crédito (Nota 14)	1.019.927	1.060.070
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)	455.870	295.173
Liquidez disponible	1.475.797	1.355.243

Al 31 de diciembre de 2018, el coste medio anual de la deuda financiera (considerando tanto la deuda dispuesta como la disponible) fue de 1,9% (2.0% en 2017).

En lo que respecta a la Calificación Corporativa, a 31 de diciembre de 2018, Cellnex posee un "BBB-" (grado de inversión) a largo plazo, con perspectiva negativa según la agencia de calificación crediticia internacional Fitch Ratings Ltd. y un "BB+" a largo plazo, con perspectiva estable según la agencia de calificación crediticia internacional Standard & Poor's Financial Services LLC.

Retribución al accionista

Con fecha 31 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión por un máximo de 63 millones de euros, pagadero en una o más cuotas durante los años 2018, 2019 y 2020. También se acordó delegar al Consejo de Administración la autoridad para establecer, el importe y la fecha exacta de cada pago durante dicho período, atendiendo al importe total máximo estipulado.

Durante 2018, con el objetivo de cumplir la política de dividendos de la compañía, el Consejo de Administración, de conformidad con la autoridad otorgada en la resolución de la Junta General de Accionistas del 31 de mayo de 2018, aprobó la distribución de un dividendo complementario del ejercicio 2017 de 11.816 miles de euros, que representan 0,0510 euros por acción. Este dividendo se ha efectuado con cargo a la prima de emisión de Cellnex Telecom, S.A. Adicionalmente, con fecha 8 de Noviembre de 2018, el Consejo de Administración, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de 12.395 miles de euros, que representan 0,0535 euros por acción.

De esta forma, el dividendo total distribuido con cargo a prima de emisión ha sido de 0,1045 euros brutos por acción, que representan 24.211 miles de euros.

Conjuntamente con el dividendo de 12 millones de euros que se pagará en 2019 (conforme a la aprobación correspondiente por parte de la Junta General de Accionistas), la distribución total de dividendos en efectivo contra los resultados o reservas de 2018 habrá aumentado un 10% en relación con el dividendo distribuido contra resultados o reservas de 2017.

Política de Dividendos 2017 – 2019

La Política de Dividendos aplicable es la siguiente:

- 2017: el dividendo a distribuir contra el resultado neto 2017, será equivalente al de 2016 (€20Mn contra el resultado neto de 2016), incrementado un 10%.
- 2018: el dividendo a distribuir contra el resultado neto 2018, será equivalente al de 2017, incrementado un 10%.
- 2019: el dividendo a distribuir contra el resultado neto 2019, será equivalente al de 2018, incrementado un 10%.

El pago de dividendos será realizado en las fechas especificadas que serán determinadas en cada caso y debidamente anunciadas.

No obstante lo mencionado, la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos está condicionada por diversos factores y circunstancias, de manera enunciativa y no limitativa, al beneficio atribuible a la Sociedad, a posibles limitaciones incluidas en contratos de financiación y a la política de crecimiento de la Sociedad. En consecuencia dichos factores y circunstancias podrían hacer modificar la presente Política de Dividendos, En cualquier caso, la Sociedad difundirá con suficiente antelación cualquier modificación de la misma.

El objetivo de la presente Política de Dividendos es mantener un equilibrio adecuado entre, la remuneración al accionista, la generación de beneficios de la Sociedad y su estrategia de crecimiento, asegurando una estructura de capital adecuada.



La contribución fiscal de Cellnex

La estrategia fiscal de Cellnex establece las directrices fundamentales por las que se deben regir las decisiones y actuaciones del Grupo Cellnex en materia fiscal. Igualmente, la compañía ha establecido la norma de control y gestión de riesgos fiscales, la cual define los principios y la estructura del marco de control y gestión de los mismos.

En este ejercicio, la compañía ha llevado a cabo la difusión del marco de control y gestión de los riesgos fiscales entre aquellas áreas que, por sus funciones y responsabilidades, deben tener una especial sensibilidad en el ámbito fiscal. Asimismo, con la finalidad de dar un cumplimiento aún más eficaz a la norma de control y gestión de riesgos fiscales, la compañía ha iniciado la implantación de una herramienta que permite realizar un seguimiento recurrente de su situación fiscal en España y optimizar la gestión de riesgos que puedan llegar a detectarse. Cellnex tiene previsto su puesta en marcha en España a principios del 2019 e iniciar la implantación de esta herramienta en el resto de jurisdicciones a mediados de dicho ejercicio.

El Grupo actúa con responsabilidad en el ámbito fiscal, en la gestión de sus negocios y cumple con sus obligaciones tributarias en todos los territorios en los que opera, actualmente España, Italia, Francia, Suiza, Países Bajos, y Reino Unido, aplicando criterios fiscales acordes con la normativa, doctrina administrativa y la jurisprudencia, así como manteniendo relaciones adecuadas con las administraciones tributarias correspondientes.

Cellnex, además, es sensible y consciente de su responsabilidad en el desarrollo económico de los territorios en los que desarrolla su actividad, contribuyendo a crear valor económico mediante el pago de impuestos, tanto propios como recaudados de terceros. Por ello, realiza un elevado esfuerzo y presta una gran atención al cumplimiento de sus obligaciones tributarias que, de acuerdo con las normas aplicables, resultan debidas en cada territorio.

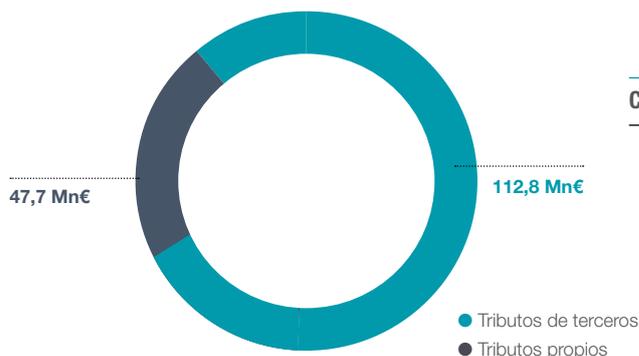
Siguiendo la metodología de la OCDE, basada en el criterio de caja, la contribución tributaria total de Cellnex en 2018 ha ascendido a 160,5 millones de euros (167,6 en el ejercicio 2017). Los tributos propios son aquellos que soporta la empresa y los de terceros son aquellos que se recaudan y se ingresan en las distintas haciendas en nombre de dichos terceros, por lo que no suponen un coste para la empresa.

CONTRIBUCIÓN TRIBUTARIA DE CELLNEX EN 2018 (MILLONES DE EUROS)

	Tributos propios ⁽¹⁾	Tributos de terceros ⁽²⁾	Total
España	24,1	68,1	92,2
Italia	17,6	30,9	48,5
Francia	0,3	0,8	1,1
Países Bajos	0,8	8,4	9,2
Reino Unido	1,2	1,8	3,0
Suiza	3,7	2,8	6,5
Total	47,7	112,8	160,5

(1) Incluye los tributos que suponen un coste efectivo para la compañía (incluyen básicamente los pagos por el impuesto sobre beneficios, tributos locales, tasas diversas y seguridad social cuota empresarial).

(2) Incluye los tributos que no repercuten en el resultado, pero son recaudados por Cellnex por cuenta de la administración tributaria o son ingresados por cuenta de terceros (incluyen básicamente el impuesto sobre el valor añadido neto, retenciones a empleados y terceros y seguridad social cuota del empleado).



CONTRIBUCIÓN TRIBUTARIA

160,5 M€

Impuesto de sociedades

El desglose del pago del impuesto de sociedad por país para el año fiscal 2018 es el siguiente:

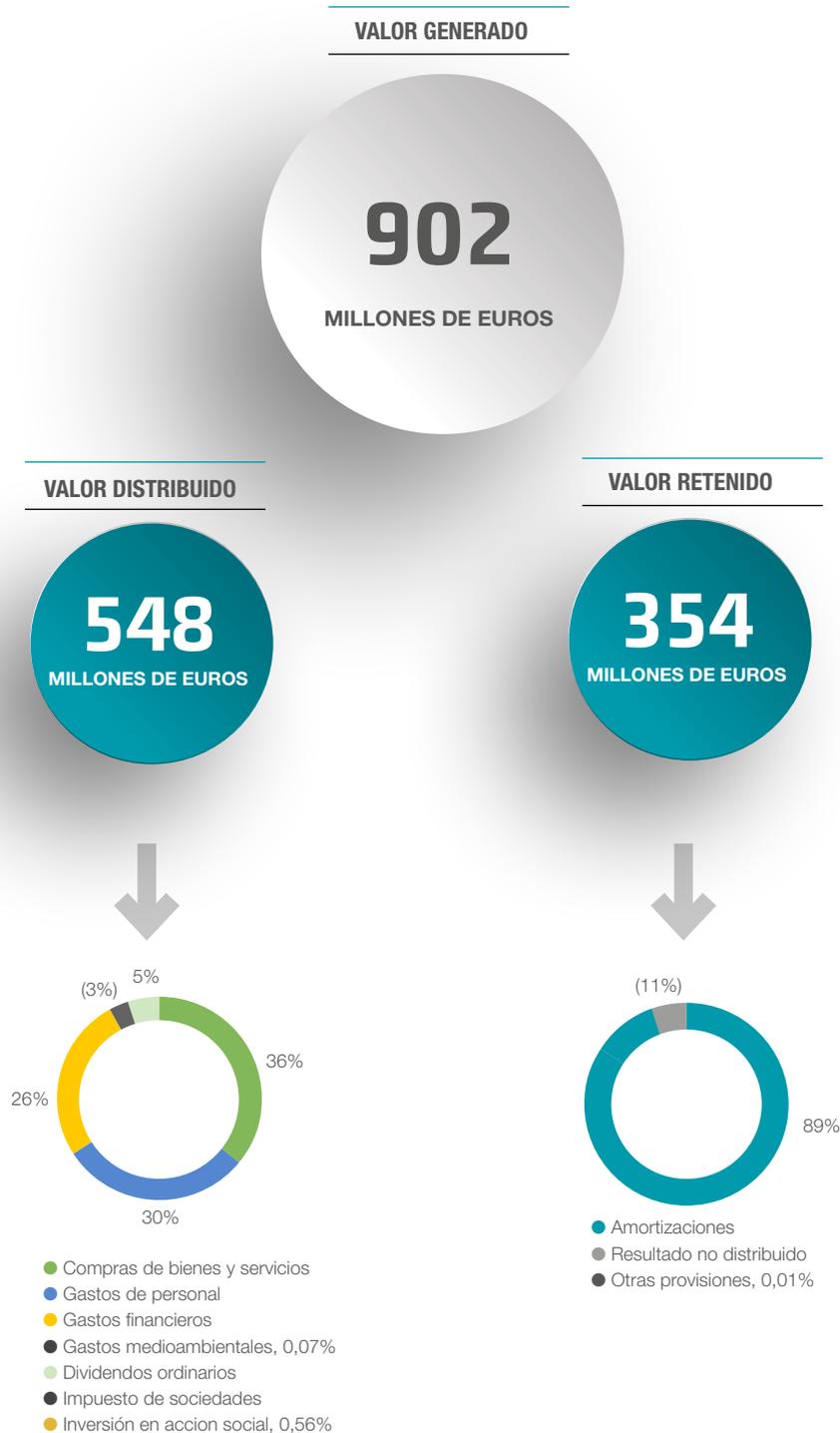
DESGLOSE DEL PAGO DEL IMPUESTO DE SOCIEDAD POR PAÍS

	Impuesto de sociedades (en miles de euros)
España	1.601
Italia	13.980
Francia	-
Países Bajos	354
Reino Unido	1.069
Suiza	3.220
Total	20.224



Valor generado y distribuido

El valor generado por Cellnex en 2018 ha ascendido a 902 millones de euros que se han distribuido fundamentalmente en proveedores, empleados, accionistas y administración pública.



Indicadores Clave y contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Cellnex está comprometida con la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, iniciativa de la ONU que tienen como objetivo erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad de la humanidad como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible. Alcanzar los ODS

exige la implicación de todo el sector empresarial para que contribuya mediante su creatividad e innovación a resolver los retos más apremiantes de la humanidad. Concretamente Cellnex, con el desarrollo de su actividad contribuye a los siguientes objetivos:



Hechos posteriores

Bono convertible 2019

Con fecha 8 de enero de 2019, Cellnex Telecom ha logrado la colocación de 200 millones de euros adicionales en bonos senior convertibles y no garantizados con vencimiento en 2026 (los “Nuevos Bonos”) que serán fungibles, desde la Fecha de Emisión (que está previsto que tenga lugar el 21 de enero de 2019), con la emisión de bonos senior, no garantizados y convertibles y/o canjeables de la Sociedad por importe de 600 millones de euros al 1,50% de interés y con vencimiento 2026 llevada a cabo por Cellnex el 16 de enero de 2018 (los “Bonos Originales” y, junto con los Nuevos Bonos, los “Bonos”).

Cada Nuevo Bono se emitirá a un precio de 100.270,55 euros (incluyendo el interés devengado desde la fecha de pago de interés del 16 de enero de 2019, inclusive, hasta el 21 de enero de 2019, excluido). Los Nuevos Bonos devengarán un interés fijo anual del 1,50% (dando como resultado un rendimiento implícito al vencimiento de c.1.45%) pagadero a año vencido y el precio de conversión vigente al que los Nuevos Bonos se podrán convertir en acciones de Cellnex (38,0829 euros), esto es, al mismo precio de conversión fijado para los Bonos Originales. Este precio de conversión, que está sujeto a los ajustes habituales, representa una prima de un c. 60% sobre el precio de cotización en Bolsa de las acciones de Cellnex a cierre de mercado en el día de ayer.

Las acciones subyacentes a los Nuevos Bonos equivalen a un c.2,3% del capital de la compañía, tomando como base el precio de conversión vigente.

Al igual que los Bonos Originales, los Nuevos Bonos serán convertibles en acciones ordinarias de Cellnex a decisión de los bonistas. Asimismo, Cellnex podrá amortizar los Bonos en su totalidad (no parcialmente) el, o a partir del, 18 de julio de 2022, si el valor de mercado de las Acciones subyacentes por cada 100.000 euros de nominal de cada Bono excede 130.000 euros durante un periodo determinado de tiempo y, en cualquier momento, si más del 85% del importe nominal agregado de los Bonos emitidos ha sido convertido y/o canjeado, amortizado o recomprado y cancelado.

Con la nueva emisión, Cellnex alarga el vencimiento medio de su deuda, mejora el coste medio de la deuda y sigue manteniendo su nivel de liquidez.

La nueva emisión contará con el “rating” de Fitch, estimándose una calificación inicial de BBB- coincidente con el actual “rating” de la compañía.

Retos estratégicos

Cellnex identificó en 2015, en el momento de su salida a Bolsa, cuatro grandes retos estratégicos que concretaban el foco de la compañía, intentando así dar respuesta al objetivo de un crecimiento sostenido (diversificación e internacionalización) y sostenible (capacidades de gestión y de integración de este crecimiento) que aseguraran la competitividad y atractivo del proyecto a medio y largo plazo.

Desde entonces, Cellnex ha trabajado para conseguir estos cuatro grandes retos estratégicos. Durante 2018, se han implantado una serie de acciones e iniciativas para dar respuesta a cada uno de ellos, los cuales se desarrollan en las páginas indicadas a continuación:

RETOS ESTRATÉGICOS DE CELLNEX

Transformar la compañía
de monopais y monoproducto
a un grupo internacional y
multiproducto, mediante el reto
de la adaptación

- Procesos de gestión: ver apartado “Gestión de personas” páginas 89-99
- Gobierno corporativo: ver apartado “Gobierno Corporativo” páginas 69-74
- Cultura organizativa: ver apartado “Cultura corporativa” páginas 68-74
- Remodelación y refuerzo de los equipos ver apartado “El equipo de Cellnex” páginas 89-99
- Adopción de un modelo de integración de las nuevas adquisiciones: ver apartado “Crecimiento, consolidación y transformación” páginas 13-21

Consolidar posiciones en España e Italia y explorar y concretar oportunidades en mercados como Reino Unido, Alemania o Francia entre otros, son los vectores del crecimiento inorgánico de Cellnex Telecom, capitalizando la dinámica de externalización de las redes por parte de los operadores de telefonía móvil.

- Ver sección: “Crecimiento, expansión y consolidación” páginas 13-21

**Mantener el
impulso hacia la
internacionalización**

**Combinar
crecimiento y
consolidación**

Cerrar nuevos acuerdos con grandes y pequeños operadores de servicios de telecomunicaciones para la provisión de conectividad de banda ancha móvil, radiodifusión y proyectos “Internet of Things”, se traduce en el crecimiento sostenido del ratio de compartición y del número de equipos desplegados en nuestra red de emplazamientos.

- Ver sección “Modelo de Negocio” páginas 50-59

**Confianza de los
inversores**

La salida a Bolsa de Cellnex en 2015 era también un “pacto” con los accionistas en cuanto al rendimiento futuro de la compañía. Cumplir con este compromiso significa dar respuesta al conjunto de retos que tenemos por delante y hacernos acreedores de la confianza de los inversores en el proyecto de Cellnex.

- Ver sección “Magnitudes bursátiles: Cellnex en bolsa” páginas 23-24



Perspectivas de negocio

Tras un intenso periodo de expansión del grupo Cellnex en Europa, este año 2018, Cellnex ha trabajado para consolidar su estructura corporativa y adaptarse al crecimiento experimentado. Asimismo, el grupo ha continuado analizando oportunidades de inversión y crecimiento y ha mantenido su objetivo de continuo crecimiento.

Este 2018, el crecimiento del grupo se ha caracterizado sobre todo por su vía de crecimiento orgánico en los países donde el grupo está presente, llegando a nuevos acuerdos con clientes actuales, ofreciendo servicios que les permiten racionalizar su red y optimizar costes, vía desmantelamiento de infraestructura duplicada o construyendo nueva infraestructura en emplazamientos estratégicos que pueden dar servicio a uno o más clientes.

De cara a las perspectivas de negocio de la compañía, Cellnex Telecom persigue una estrategia de crecimiento que tiene como principales objetivos, los siguientes: ampliar su base de clientes, diversificación geográfica en países con buena calificación crediticia, crear una plataforma europea de crecimiento, estar preparado para la implantación de las redes 5G, y de esta manera mejorar el perfil de riesgo del negocio.

Referente al día a día de las operaciones, Cellnex continuará con el proceso de consolidación del grupo, el contacto permanente con todos los clientes de las tres áreas de negocio (Servicios de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Infraestructura de Difusión y Otros Servicios de Red) con el fin de mejorar y ampliar los servicios actualmente ofrecidos, y asegurar la renovación de todos los contratos.



Perspectivas de futuro. La gran oportunidad del Mercado Único Digital

Desde 2015, la Comisión Europea trabaja en la Estrategia para el Mercado Único Digital cuyo objetivo es lograr que la economía, la industria y la sociedad europeas aprovechen plenamente la nueva era digital, de manera que los ciudadanos puedan comprar en línea a través de las fronteras y las empresas puedan vender en línea en toda la UE. En el marco de esta estrategia, Cellnex desarrolla un papel muy importante en la consecución de sus objetivos a través del despliegue de nuevos emplazamientos para telecomunicaciones en entornos rurales y urbanos, así como nodos DAS, que se localizan en puntos de alta concentración de demanda de comunicaciones móviles de banda ancha.

Uno de los objetivos de esta estrategia es preparar a las redes móviles para la llegada del 5G para que al menos una ciudad de cada estado miembro de la UE pueda ofrecer servicios 5G en 2020, algo para lo que Cellnex está trabajando con el objetivo de posicionarse como líder en el mercado.

Por otro lado, a finales de 2018 entró en vigor el nuevo Código Europeo de Comunicaciones Electrónicas, el marco regulatorio para las comunicaciones electrónicas para la próxima década, incluyendo el despliegue de las redes 5G. El principal objetivo del Código es fomentar la inversión y la innovación en redes y servicios de alta capacidad en toda la Unión Europea, incluidas las zonas rurales y remotas. Entre otras medidas, el Código reconoce la figura del operador de infraestructuras independiente dotándola de una regulación "light" específica a la vez que propone medidas para impulsar y acelerar el despliegue de la red 5G en todo el territorio, proveyendo facilidades al despliegue físico de las Small Cells y la densificación de la red. Por otro lado, también plantea una mejor gestión del espectro radioeléctrico, una mejora en la protección de datos de los usuarios de teléfonos inteligentes, una reducción de precio de las llamadas europeas.

