



Avanzando en Portugal

Adquisición de los emplazamientos de telecomunicaciones de NOS

14 de abril de 2020

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.

Racional estratégico

- Fortaleciendo nuestro proyecto industrial en Portugal: programa de BTS ⁽¹⁾ entre otras iniciativas acordadas
 - Cellnex continua fomentando el despliegue de la red de nuestros clientes y aliviar sus necesidades de Capex
- La neutralidad de Cellnex como factor clave para ejecutar pasos adicionales en un mercado determinado y para una mayor creación de valor entre todos los actores a través de la compartición de infraestructuras
- Cellnex está cumpliendo con la cartera de proyectos inorgánicos identificada en febrero de 2019
 - Cellnex ejecuta exitosamente incluso en un entorno adverso sin precedentes

Elementos claves del proyecto

- Acuerdo para adquirir c.2.000 emplazamientos de telecomunicaciones de NOS con cobertura nacional (c.60% torres, c.40% azoteas)
 - Ratio de compartición inicial de c.1,1x
 - El perímetro inicial se verá aumentado hasta en 400 nuevos emplazamientos, incluyendo el programa de BTS
- Acuerdo marco de arrendamiento (MLA) vinculado a la inflación con NOS como cliente ancla, con un suelo del 0% y un tope del 2% de incremento anual
- Periodo inicial de 15 años, que se extenderá automáticamente por periodos de 15 años (en base “todo o nada”) con vencimiento indefinido

Términos financieros

- Enterprise Value de c.€375Mn
- Adicionalmente, Capex de expansión que podría alcanzar hasta c.€175Mn relacionado con el incremento de perímetro (incluye el programa de BTS) y otras iniciativas ya acordadas durante los próximos 6 años
- EBITDA Ajustado esperado de c.€50Mn (IFRS 16) y FCLRA de c.€30Mn una vez completado todo el perímetro ⁽²⁾
- La adquisición se financiará a través de caja disponible (sin costes financieros asociados)
- Cierre pendiente de las aprobaciones legales correspondientes (antimonopolio, “carve out”)

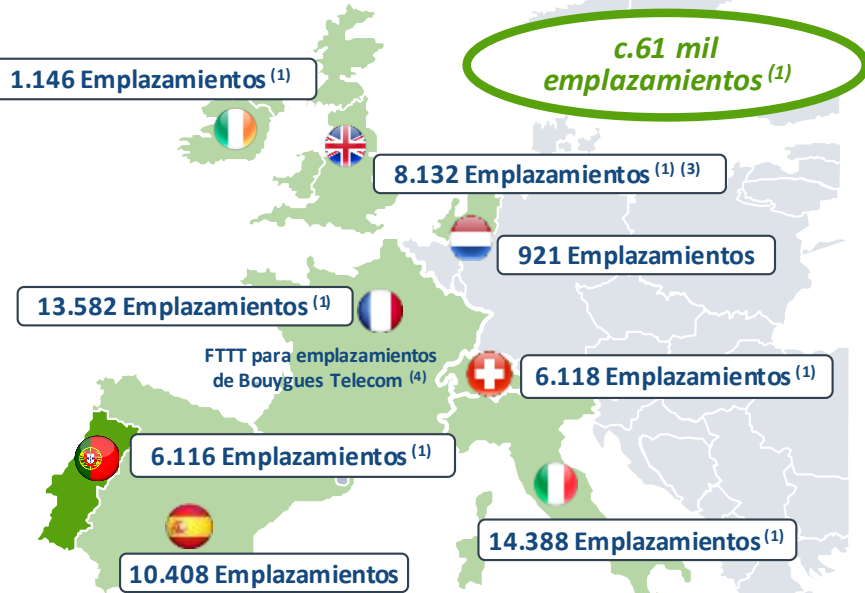
(1) Construcción de emplazamientos (“Build-to-Suit”)

(2) Estimación de la dirección de la compañía asumiendo que todos los emplazamientos que, sujeto a ciertas condiciones, se tengan que transferir o construir según el presente acuerdo realmente se transfieran a Cellnex o se construyan y transfieran a Cellnex de aquí a 2026

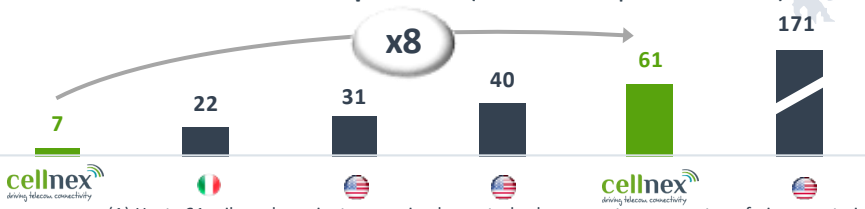
Planta inigualable con presencia en ocho mercados

Mayor torrera independiente europea con hasta c.61 mil emplazamientos ⁽¹⁾, de los cuales hasta c.9 mil ⁽²⁾ se ejecutarán a través de programas BTS

Expansión de nuestra presencia en Portugal



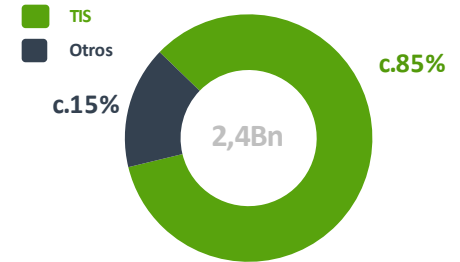
Cellnex vs. Comparables (miles de emplazamientos)



Mejora significativa del perfil de riesgo de negocio

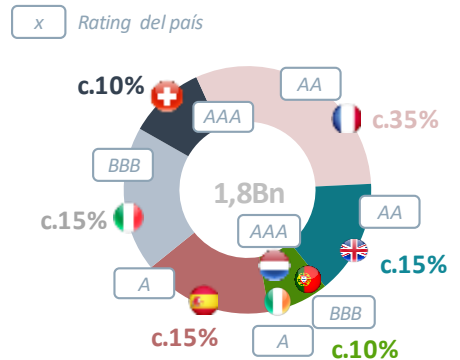
Ingresos (Run rate⁽⁵⁾)

c.85% de ingresos TIS



EBITDA Ajustado (Run rate⁽⁵⁾)

c.80% de países con un rating soberano de al menos A



(1) Hasta 61 mil emplazamientos asumiendo que todos los que se tengan que transferir o construir de acuerdo a los contratos existentes, efectivamente se transfieran o construyan como está estipulado, en los plazos acordados. Excluye emplazamientos no en propiedad; (2) Hasta 1.800 emplazamientos para Bouygues Telecom + c.3.500 emplazamientos para Iliad + hasta 350 emplazamientos para Sunrise + c.500 emplazamientos para Salt + hasta 1.150 emplazamientos para Wind Tre + hasta 600 emplazamientos en Irlanda + hasta 750 emplazamientos para MEO + hasta 750 emplazamientos para NOS; (3) Incluye c.7.400 emplazamientos TIS adquiridos a Arqiva y excluye c.900 emplazamientos en los que hay derechos de comercialización; (4) De los cuales c.5.000 son propiedad de Cellnex; (5) Incluye la contribución futura de los acuerdos recientes, además del perímetro contractualizado a 2019. Estimación de la Compañía basada en los ingresos y EBITDA ajustado de 2019 incluyendo la contribución run rate en ingresos y EBITDA ajustado de los contratos de M&A firmados hasta la fecha, asumiendo respectivamente que todos los emplazamientos que, sujeto a ciertas condiciones, se tengan que transferir o construir de acuerdo a esos contratos de adquisición, compromiso de compra o programas BTS, efectivamente se transfieran o construyan, como está estipulado, en los plazos acordados