

CELLNEX TELECOM, S.A.

**Informe Especial sobre emisión de
obligaciones convertibles y/o canjeables en
acciones en el supuesto de los artículos 414,
417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital**

9-enero-2018

INFORME ESPECIAL SOBRE EMISIÓN DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES EN ACCIONES EN EL SUPUESTO DE LOS ARTÍCULOS 414, 417 Y 511 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de CELLNEX TELECOM, S.A.

A los fines previstos en los artículos 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC) y de acuerdo con la solicitud recibida de Cellnex Telecom, S.A. (en adelante, Cellnex o la Sociedad), el Registrador Mercantil de Madrid, D. Jesús González y Salinas, procedió a designar el 19 de Diciembre de 2017 a Auren Auditores SP, S.L.P como auditor en relación con el expediente número 729/17, relativo a la propuesta de emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas.

En virtud del citado nombramiento, emitimos el presente informe especial sobre la citada propuesta de emisión de obligaciones convertibles.

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DE NUESTRO TRABAJO

Cellnex Telecom, S.A., cuyo CIF es A-64907306, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Sección 8, Hoja número 656490.

El modelo de negocio de Cellnex incluye el "establecimiento y explotación de cualquier tipo de infraestructuras y/o redes de comunicaciones, así como la prestación, gestión, comercialización y distribución, para sí y para terceros, de todo tipo de servicios en base o a través de las mismas.

La planificación, asistencia técnica, gestión, organización, coordinación, dirección, mantenimiento y conservación de tales instalaciones y servicios, bajo cualquiera de las formas contractuales permitidas en derecho, especialmente por contratación administrativa.

Las indicadas actividades podrán ser realizadas por la sociedad bien directa o indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en sociedades de objeto análogo o mediante cualesquiera otras formas admitidas en derecho.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la normativa aplicable exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades tendrán que realizarse por medio de una persona que ejerza dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."

El (entonces) accionista único de la Sociedad en fecha 10 de abril de 2015 acordó delegar en el Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de emitir, en una o varias veces, valores de renta fija convertibles y/o canjeables, con facultad de delegación de las facultades delegadas, en un plazo máximo de 5 años, y con un límite de 750 millones de euros. Dicha delegación incluyó también la facultad de fijar los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión, canje o ejercicio de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender las correspondientes solicitudes de conversión o ejercicio, así como de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 511 de la LSC y del resto de la normativa aplicable.

De acuerdo con la información y documentación recibida, el Consejo de Administración de Cellnex, al amparo de la autorización conferida por el (entonces) accionista único de la Sociedad el día 10 de abril de 2015, adoptó el 5 de enero de 2018 con carácter simultáneo a la aprobación del Informe de los Administradores que se adjunta como Anexo 1 a este informe, el acuerdo de llevar a cabo una emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas por un importe nominal máximo de 750 millones de euros y vencimiento máximo de 10 años, previéndose la suscripción incompleta, a cuyos efectos aprobó el correspondiente informe de administradores.

La forma de colocación de la emisión se realiza a través de un proceso de prospección acelerada de la demanda entre inversores cualificados españoles y/o extranjeros interesados en suscribir la mencionada emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables de Cellnex. Una vez finalizado dicho proceso de prospección de demanda y en función de los resultados del mismo, el Secretario del Consejero Delegado ha fijado los términos definitivos de la emisión, en atención a la autorización de la Junta General en relación con, entre otros, el importe nominal total de la emisión, el precio de conversión, el tipo de interés y el importe nominal del aumento de capital necesario para atender las solicitudes de conversión de las obligaciones considerando el precio de conversión inicial.

La finalidad de nuestro trabajo no ha sido la de certificar el precio de emisión o conversión de las obligaciones. Los objetivos de nuestro trabajo han sido los siguientes:

- Manifestar por aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Técnica de elaboración de informes especiales sobre Emisión de Obligaciones Convertibles en el supuesto del artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (reemplazado por el artículo 414 de la LSC) (en adelante también Norma Técnica), si el informe redactado por los Administradores de la Sociedad contiene la información requerida recopilada en la citada Norma, que incluye la explicación de las bases y modalidades de conversión.
- Emitir un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas, de conformidad con lo previsto en el artículo 417 de la LSC.

2. PROCEDIMIENTOS EMPLEADOS EN NUESTRO TRABAJO

De acuerdo con el alcance descrito en el párrafo anterior, los procedimientos empleados en la realización de nuestro trabajo han consistido en los siguientes:

- Obtención y análisis de la siguiente información:
 - Documento de solicitud de nombramiento de auditor de cuentas presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Cellnex para la elaboración del Informe Especial sobre emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a efectos de lo previsto en los artículos 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Nombramiento del Registro Mercantil de Madrid a Auren Auditores SP, S.L.P. de fecha 19 de diciembre de 2017 para la elaboración del mencionado Informe Especial.
 - Informe redactado por los Administradores explicando las bases y modalidades de la conversión, de fecha 5 de enero de 2018, el cual se incluye como Anexo 1 a este informe.

- Acta de decisiones del accionista único de 10 de abril de 2015 de Cellnex en relación con la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones convertibles y de excluir el derecho de suscripción preferente.
 - Cuentas anuales consolidadas auditadas por Deloitte, S.L. de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016, con emisión de informe con opinión favorable.
 - Estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 junto con el informe de revisión limitada realizado por Deloitte, S.L.
 - Actas de Juntas Generales de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración celebradas desde el 17 de febrero de 2017 y hasta la fecha de este informe.
 - Explicaciones facilitadas por la Dirección de la Sociedad sobre las justificaciones dadas por los Administradores en su informe, en relación con el interés de la Sociedad para justificar la propuesta de emisión de obligaciones convertibles y suprimir el derecho de suscripción preferente y sobre los inversores destinatarios de las obligaciones convertibles.
 - Otra información considerada de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Verificación de que el informe redactado por los Administradores contiene la información que se considera necesaria y suficiente, de acuerdo con las consideraciones indicadas en los artículos 401 a 413 de la Ley de Sociedades de Capital, para su interpretación y comprensión adecuada por parte de los destinatarios del mismo. En este sentido, la información que debe contener el informe de los administradores es la siguiente:
 - Explicación de las bases y modalidades de la conversión.
 - Identificación del plazo máximo para que pueda llevarse a cabo la conversión.
 - Indicación de que los Informes de Auditoría de los estados financieros individuales y consolidados de la sociedad a 31 de diciembre de 2016 pueden consultarse en la página web de la sociedad.
 - Indicación de que no existe ningún límite al importe de las emisiones de obligaciones u otros valores análogos que creen o reconozcan deuda realizada por sociedades anónimas como Cellnex.
 - Indicación de que no existen hechos posteriores significativos posteriores al cierre de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, que pudieran impactar en el patrimonio o la valoración de la sociedad, distintos a los que pueden consultarse en la página web de la sociedad o en la web de la CNMV.
 - Indicación de que el importe exacto de aumento de capital que será necesario para atender la conversión se determinará una vez se haya fijado el importe total de la emisión y el precio de conversión.
 - Sometimiento de las condiciones de emisión, así como la capacidad de la Sociedad para formalizarlas, cuando hayan sido reguladas por la Ley, a las cláusulas contenidas en los Estatutos Sociales.

- Detalle de las garantías de emisión a favor de los titulares presentes y futuros y su cobertura sobre el importe de la emisión. No se otorgan garantías adicionales a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad.
 - La emisión está sujeta a derecho español en lo que se refiere a su naturaleza jurídica y rango a efectos de prelación de créditos.
 - Razones que justifican la supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas en la emisión de obligaciones convertibles.
- Verificación de los cálculos de los métodos de valoración utilizados por los Administradores en la determinación de las bases y modalidades de conversión.
 - Verificación que, de acuerdo con el informe de los administradores, el precio de emisión de las obligaciones convertibles no está por debajo de su propio valor nominal.
 - Verificación que el precio de conversión de las obligaciones convertibles en acciones no está por debajo del valor nominal de las acciones por las que se habrían de convertir ni por debajo del valor neto patrimonial que resulta de las últimas cuentas auditadas consolidadas de Cellnex.
 - Verificación de que la información contable contenida en el informe de los Administradores concuerda con los datos contables de la entidad que sirvieron de base para preparar las cuentas anuales auditadas consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.
 - Estudio del valor de cotización de las acciones de la Sociedad determinado sobre la base del precio medio ponderado en función del volumen de contratación de dichas acciones en las Bolsas de Valores españolas durante el periodo de los 6 meses anteriores a la fecha de este informe.
 - Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los Administradores para justificar la propuesta de emisión de obligaciones convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente resultante de la aplicación de la relación de conversión.
 - Análisis de la idoneidad de la relación de conversión y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.
 - Obtención de una carta firmada por un miembro con facultades suficientes para la representación del Consejo de Administración de la Sociedad, en la que nos confirman, entre otros, que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, que no se han producido acontecimientos posteriores hasta la fecha de este Informe Especial que no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

3. EVALUACIÓN DE LA RELACIÓN DE CONVERSIÓN Y DE SUS FÓRMULAS DE AJUSTE

El informe elaborado por los administradores propone que el tipo de conversión de las obligaciones convertibles se encuentre sujeto a determinados ajustes, en las circunstancias que se ha establecido en los términos y condiciones de la emisión.

Conforme a ello, dicho precio de conversión o precio de referencia de las acciones a efectos de la conversión o canje, se ha determinado teniendo en cuenta el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, sobre la base del precio medio ponderado en función del volumen de contratación de las acciones de Cellnex en las Bolsas de Valores españolas durante el periodo comprendido entre el momento de inicio de prospección de la demanda en la fecha de lanzamiento de la emisión prevista y el momento de fijación definitiva del precio, más una prima de conversión sobre este precio de cotización que se establecerá a resultas del proceso de prospección de la demanda.

El precio de conversión mínimo que se ha fijado es de 38,0829 euros (véase Anexo 2). Este precio es superior a la cotización media por acción del periodo de 30 días anteriores a la fecha del acuerdo de emisión del Consejo de Administración que ha aprobado la emisión.

La cotización por acción al 8 de enero de 2018 ha sido de 22,42 euros y la cotización media ponderada por el volumen de contratación del periodo de 6 meses terminado el 8 de enero de 2018 ha sido de 19,92 euros.

Considerando los datos de cotización mencionados, el precio de conversión propuesto por los administradores resulta superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de Cellnex actualmente en circulación, que asciende a 2,0277 euros por acción al 31 de diciembre de 2016 según las cuentas auditadas correspondientes al ejercicio 2016 del Grupo Cellnex. Asimismo, el citado precio de conversión es superior al que resultaría de utilizar el valor neto patrimonial consolidado no auditado al 30 de junio de 2017, fecha a la que se refiere la última comunicación de información financiera a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que asciende a 2,1873 euros por acción.

El precio de conversión no produce efecto dilución teórico sobre el valor de cotización por acción del periodo de 6 meses terminado al 8 de enero de 2018, ni al 8 de enero de 2018, ni a la fecha de emisión, ni sobre el valor teórico-contable auditado a 31 de diciembre de 2016.

4. ASPECTOS RELEVANTES A CONSIDERAR

Tanto la interpretación de lo requerido en los artículos 414, 417 y 511 de la LSC, como las opiniones expresadas en este informe, llevan implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicios y, por lo tanto, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con la interpretación y juicios expresados en este informe.

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido facilitada por la Dirección de la Sociedad o ha sido obtenida de fuentes públicas.

En relación con la información obtenida de fuentes públicas, no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hemos comprobado que la información presentada es consistente con otros datos obtenidos durante el curso de nuestro trabajo.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, resulten pertinentes en España y en las demás jurisdicciones en que estén presentes Cellnex para la efectividad de la operación proyectada y que afecten de forma significativa a nuestro análisis, se obtendrán sin ningún efecto adverso para la Sociedad o para los beneficios esperados de dicha operación.

Finalmente, es importante resaltar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente dirigido a los actuales accionistas de la compañía, y por tanto, no supone ninguna recomendación a los futuros accionistas u obligacionistas de la Sociedad o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación de emisión de obligaciones convertibles de Cellnex.

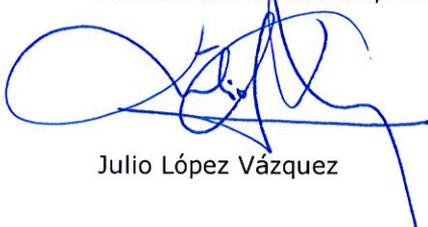
5. **CONCLUSIÓN**

De acuerdo con el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, y sujeto a los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello con el objeto exclusivo de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 414, 417 y 511 de la LSC, es nuestro juicio profesional que:

- El Informe del Consejo de Administración de Cellnex Telecom, S.A. adjunto, sobre la propuesta de emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, contiene la información requerida por la Norma Técnica de elaboración de informes especiales sobre emisión de obligaciones convertibles en el supuesto del artículo 414 de la LSC.
- Los datos contenidos en el mencionado Informe del Consejo de Administración de la Sociedad son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- La relación de conversión de las obligaciones convertibles en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente y, de sus fórmulas de ajuste para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas propuesta es idónea, considerando el contexto de la transacción.

Este Informe Especial y la información en él contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en los artículos 414, 417 y 511, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.



Julio López Vázquez

Madrid, 9 de enero de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/01786
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

Member of

