



Cellnex: Otro gran paso hacia adelante

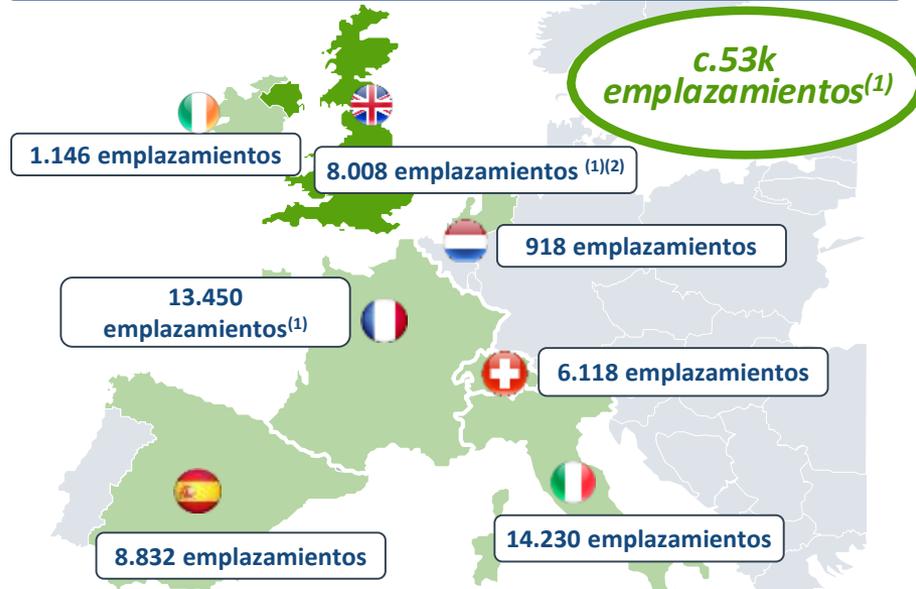
Acuerdo para adquirir la cartera de torres de TELECOMUNICACIONES de Arqiva (8.300 emplazamientos ⁽¹⁾)

8 de Octubre de 2019

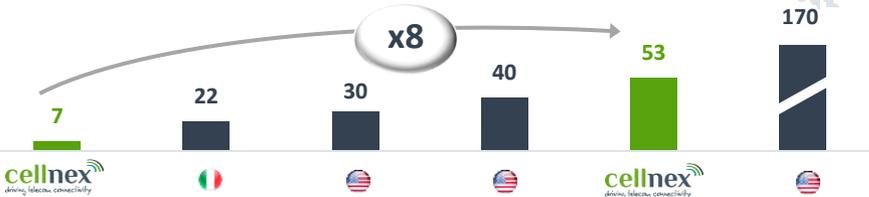
Cellnex: Otro gran paso hacia adelante

Mayor torrera en Europa con hasta c.53.000 emplazamientos⁽¹⁾, 8.000 de los cuales ejecutables a través de programas BTS, manteniendo su independencia

Expansión significativa en Europa

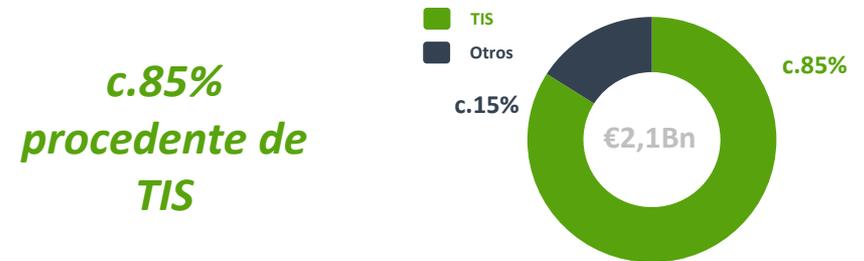


Cellnex vs. comparables (miles de emplazamientos)



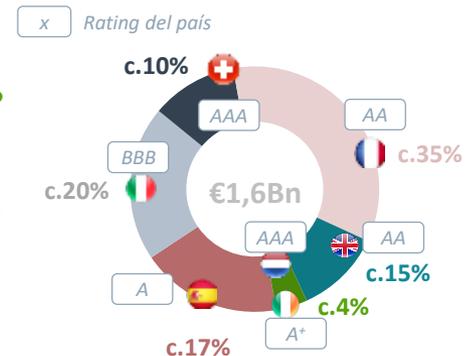
Mejora significativa del perfil de riesgo de negocio

Ingresos (Run rate⁽³⁾)



EBITDA ajustado (Run rate⁽³⁾)

c.80% procedente de países con un rating soberano de A como mínimo



2014 (1) Hasta 53.000 emplazamientos, asumiendo que todos los emplazamientos a ser transferidos o construidos bajo nuestros contratos de M&A son, según corresponda, efectivamente transferidos o construidos por Cellnex en cada fecha relevante. Se excluyen los emplazamientos de los que Cellnex no es propietario. (2) Incluidos c.7.400 emplazamientos TIS adquiridos a Arqiva y excluyendo c.900 emplazamientos sobre los que hay derechos de comercialización (3) Incluyendo la contribución futura de las operaciones recientes, más el perímetro contractualizado a fecha de 2T 2019 (ver diapositiva 4 de la presentación de resultados del 2T 2019). Las estimaciones de la Dirección de la Compañía se basan en los ingresos y EBITDA ajustado de 2018 e incluyen, respectivamente, los ingresos run rate y la contribución del EBITDA ajustado de los contratos de M&A firmados hasta la fecha, asumiendo que los emplazamientos a ser transferidos/construidos bajo tales contratos, los programas "build-to-suit" y otros compromisos de compra, sean efectivamente transferidos/construidos, sujeto a ciertas condiciones, por Cellnex en cada fecha relevante

Racional de la transacción

Mejora significativa de nuestra posición de mercado en Reino Unido
Operación única en un mercado europeo clave con el potencial de desencadenar oportunidades adicionales futuras

Ejecución de la estrategia de la Compañía

Foco en negocio clave, clientes actuales y mercados presentes

Adquisición de activos atractivos que consisten exclusivamente en emplazamientos de telecomunicaciones

Visión industrial a largo plazo

Condiciones atractivas para invertir en Reino Unido y ganar presencia en una de las principales economías europeas

Voluntad de fortalecer las relaciones industriales con los principales MNOs del Reino Unido

Apyándose en la excelencia operativa de Cellnex para beneficiarse de las oportunidades oportunidades (densificación, TfL ⁽¹⁾, 5G, alianzas)

Mejorando las perspectivas de seguir ejecutando crecimiento

Ya se están analizando los próximos pasos en el mercado



Contribución significativa a las principales métricas financieras

c.8.300 emplazamientos ⁽²⁾, pago inicial de c.£2,0Bn con un EBITDA ajustado asociado de c.£170Mn ⁽³⁾ y un FCLRA asociado de c.£105Mn ⁽³⁾

Cumpliendo plenamente los criterios de inversión M&A

Totalmente alineada con la estrategia de Cellnex y su estricta política financiera, igualmente aplicados a todas las oportunidades que se están analizando actualmente

(1) Proyecto Transport for London

(2) Aproximadamente 7.400 emplazamientos propios y derechos de comercialización sobre aproximadamente 900 emplazamientos

(3) Cifras previstas para 2020

Aspectos destacados de la transacción

Descripción

- Cellnex está adquiriendo el 100% del capital social de la empresa resultante del proceso de carve-out de Arqiva ⁽¹⁾, que consiste en una cartera de c.8.300 torres de telecomunicaciones (c.7.400 emplazamientos propios y derechos de comercialización sobre c.900 emplazamientos):
 - Bien distribuidas: c.9% ubicadas en áreas urbanas y c.91% en áreas rurales y suburbanas
 - Con un mix equilibrado de torres sobre el terreno (c.80%) y en azoteas (c.20%)
 - Con un ratio de compartición de c.1.4x
- Concesiones para el uso de infraestructura urbana en 14 municipios londinenses para fortalecer el posicionamiento en Small Cells

Términos clave

- Consideración de c.£2,0Bn, a desembolsar al cierre, sujeto a ciertos ajustes de precio ⁽²⁾
- Se espera un EBITDA ajustado de c.£170Mn y un FCLRA de c.£105Mn en 2020
- La mayoría de los contratos con clientes están vinculados a IPC/RPI, con una duración media de c.10 años

Cierre

- Sujeto a las siguientes Condiciones Suspensivas (entre otras):
 - i) Autorización por parte de las autoridades de la competencia del Reino Unido
 - ii) No sujeción de la transacción al régimen de “public interest” (PIIN) en Reino Unido o, de estar sujeta, que la transacción sea autorizada
 - iii) Liberación de la target de compromisos con la Comisión de Competencia
 - iv) Finalización de la reorganización y del carve-out del negocio y activos de la target
 - v) Obtención de todos los consentimientos necesarios por parte de los proveedores financieros de Arqiva en relación con la transacción ⁽³⁾
 - vi) Ejecución de un acuerdo clave con un cliente clave bajo ciertos términos acordados con el vendedor
- Cierre esperado en 2S 2020

Financiación

- Se espera que la transacción se financie con una combinación de un préstamo sindicado de £2Bn ⁽⁴⁾ y caja disponible y reservas. Además, la Compañía ha aprobado el lanzamiento de una ampliación de capital de €2,5Bn totalmente asegurada, para apoyar esta adquisición y la concurrida cartera potencial de Cellnex
- La Compañía está analizando activamente oportunidades de mercado por un tamaño agregado estimado de aproximadamente €7Bn, estando dichas oportunidades en diferentes etapas (mientras que hay proyectos en una etapa temprana, existen otros que están siendo negociados en régimen de exclusividad y con documentación avanzada preparada, o incluso ya firmada, como la transacción presente)

(1) Arqiva Services Limited (2) El precio se ajustará, entre otras cosas: (i) si un acuerdo clave con un cliente clave es rescindido por este último antes del 15 de noviembre de 2019, (ii) si no se renueva otro contrato clave entre la firma y la finalización de la transacción de Arqiva en términos similares a los que se tienen actualmente en términos de valor, y (iii) si se otorgan ciertas concesiones a la Autoridad de Mercados de Competencia de Reino Unido para obtener la autorización de la adquisición de Arqiva. Además, hay otros ajustes de precio consistentes en contabilizar el efectivo, la deuda y la posición de circulante de UK Tower Business inmediatamente antes del cierre de la transacción de Arqiva (3) Incluyendo la liberación de las acciones y activos de la target del perímetro de seguridad de los acuerdos financieros actuales de Arqiva (4) Cellnex ha alcanzado una carta de compromiso y mandato en relación a este préstamo sindicado

Concepto	Definición
EBITDA Ajustado	Resultado recurrente operativo antes de amortizaciones y sin incluir ciertos impactos no recurrentes y que no suponen movimientos de caja (como anticipos a clientes y gastos anticipados).
Margen EBITDA Ajustado	EBITDA ajustado dividido por el total de ingresos, excluyendo elementos de pass-through a clientes (fundamentalmente electricidad) tanto de gastos como de ingresos
Backlog	Los ingresos contratados esperados a través de los contratos de servicios que representan la estimación por parte de la Dirección de la cuantía de ingresos contratados que Cellnex espera que resulten en ingresos futuros, a través de ciertos contratos existentes. Este importe se basa en una serie de supuestos y estimaciones, incluidas las suposiciones relacionadas con el desempeño de un número de contratos existentes en una fecha determinada. También tiene en cuenta “escalators” fijos no por inflación. Una de las principales asunciones consiste en la tasa de renovación de los contratos que, de acorde con la información detallada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, los contratos de servicios incluyen cláusulas de renovación denominadas cláusulas “todo o nada” y que en múltiples ocasiones pueden ser canceladas sujeto a ciertas condiciones del cliente que éste puede notificar en el corto plazo sin penalización
Build-to-suit	Emplazamientos que se construyen a medida de las necesidades del cliente
Ratio de compartición	Corresponde al número de operadores arrendados de media en cada emplazamiento. Se obtiene dividiendo el número de operadores arrendados entre el número medio de infraestructuras para operadores de telecomunicaciones móviles del ejercicio
DAS	Red de nodos y antenas espacialmente separados, conectados a una fuente común vía un medio de transporte, que provee un servicio inalámbrico en un área geográfica delimitada
Capex 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
PoP	Punto de presencia. Representa el número de operadores que tienen presencia en un emplazamiento determinado independientemente del tipo o número de equipos instalados
FCLRA	Flujo de caja operativo más/menos variación de circulante, más/menos intereses recibidos/pagados, menos impuestos pagados y menos minoritarios
TIS	Servicios de infraestructura para operadores de telecomunicaciones móviles

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).

Estos materiales escritos no constituyen una oferta de venta, ni una solicitud de oferta para comprar o suscribir valores en Estados Unidos. Los valores aquí referidos no han sido registrados ni serán registrados con arreglo a la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, con sus respectivas modificaciones (US Securities Act of 1933), y no pueden ofrecerse, ejercitarse ni venderse en Estados Unidos si no se ha realizado el registro o si no se hace de acuerdo con una exención de registro. La Sociedad no tiene la intención de registrar en Estados Unidos ningún valor al que se haga alusión en este anuncio, ni de realizar una oferta pública de valores en Estados Unidos.

La emisión, ejercicio o venta de valores en la oferta están sujetos a restricciones legales o regulatorias específicas en ciertas jurisdicciones. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad en el caso de que se produzca una violación de dichas restricciones por cualquier persona. La información contenida aquí no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de oferta para comprar, ni se producirá ninguna venta de los valores aquí referidos, en cualquier jurisdicción donde dicha oferta, solicitud o venta sería ilegal.

Los inversores no deberán aceptar una oferta, ni adquirir cualquier valor a que se refiere este documento, a menos que lo hagan sobre la base de la información contenida en el correspondiente folleto informativo (incluyendo cualquier modificación o suplemento del mismo) que apruebe la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Una vez aprobado, el correspondiente folleto informativo se pondrá a disposición de los accionistas e inversores a través de la página web de la Sociedad (www.cellnextelecom.com) y la CNMV (www.cnmv.es) y físicamente en las oficinas de la CNMV (calle Edison 4, 28006 Madrid, España y Paseo de Gracia 19, 08007 Barcelona, España) y en el domicilio social (calle Juan Esplandiú 11-13, 28007 Madrid, España).

La Sociedad no ha autorizado ninguna oferta al público de valores en ningún estado miembro del EEE distinto de España. Respecto de cada Estado Miembro del EEE distinto de España y donde sea de aplicación el Reglamento de Folletos (“Estado Miembro”), no se ha llevado a cabo ninguna acción ni se llevará a cabo ninguna acción para realizar una oferta pública de valores que requiera la publicación de un folleto. Como consecuencia de esto, los valores solo podrán ser ofertados en los Estados Miembros (a) a una entidad legal que sea un inversor cualificado tal y como se define en el Reglamento de Folletos; o (b) en cualquier otra circunstancia que no requieran la publicación por la Sociedad de un folleto de acuerdo con el Reglamento de Folletos. A los efectos de este párrafo, la expresión “oferta pública de valores” significa cualquier comunicación que de cualquier forma y por cualquier modo, dé suficiente información de los términos de la oferta y de los valores a ofertar para permitir a un inversor decidir si ejercita, adquiere o suscribe los valores, y de la manera en que la misma pudiera variar en dicho Estado Miembro, y la expresión “Reglamento de Folletos” significa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE. Esta comunicación solo está siendo distribuida y solo se dirige a: (A) personas que están fuera del Reino Unido o (B) en el Reino Unido, personas que (i) tengan experiencia profesional en asuntos relativos a inversiones que se hallen incluidas en la definición de “inversores profesionales” según el Artículo 19 (5) de la Orden de 2005 de la Ley de Mercados y Servicios Financieros de 2000 (promoción financiera) (la “Orden”); o (ii) entidades con alto patrimonio neto y otras personas a las que se les pueda comunicar conforme a la ley, según lo contemplado en el Artículo 49(2)(a) a (d) de la Orden (todas ellas, conjuntamente, las “personas relevantes”). Cualquier inversión o actividad de inversión a la que se refiera esta comunicación solo estará disponible para y podrá realizarse únicamente por las personas relevantes. Cualquier persona que no sea una persona relevante no debe actuar o confiar en este documento ni en su contenido.