

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de Cellnex Finance Company, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Cellnex Finance Company, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de los créditos a empresas del grupo

Descripción La actividad principal de la Sociedad consiste en llevar a cabo actividades de financiación o apoyo financiero a favor de sociedades del Grupo Cellnex Telecom, al cual pertenece. La sociedad dominante del Grupo es Cellnex Telecom, S.A., principal garante de la deuda de la Sociedad.

Una parte significativa del activo de la Sociedad consiste en créditos otorgados a empresas del Grupo Cellnex Telecom. A 31 de diciembre de 2025, tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, el valor neto contable de los créditos con empresas del grupo a largo y corto plazo asciende a 10.869.866 miles de euros.

Según se describe en la nota 4.1 de la memoria adjunta, estos créditos se valoran a coste amortizado y se registrarán correcciones valorativas cuando la Dirección de la Sociedad identifique evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y al juicio significativo requerido por la Dirección para la valoración de los mencionados créditos.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la valoración de los créditos mantenidos con empresas del grupo, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión de los contratos suscritos con las sociedades del grupo, titulares de los citados créditos, y recálculo del coste amortizado.
- ▶ Conciliación de saldos con la información financiera reportada por las sociedades del grupo con las que se mantienen estos créditos.
- ▶ Evaluación del análisis realizado por el administrador único sobre la capacidad de pago de las sociedades del grupo, incluyendo la revisión de sus previsiones de tesorería y otra información financiera relevante.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 25 de febrero de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único y de la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

Con fecha 1 de abril de 2025, el Accionista Único de la Sociedad, nos nombró como auditores de la Sociedad por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/05121

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Alicia Martínez Durán

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20083)

26 de febrero de 2026

Cellnex Finance Company, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2025 e Informe de
Gestión

ÍNDICE

Balance de situación	3
Cuenta de pérdidas y ganancias.....	4
Estado de ingresos y gastos reconocidos.....	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6
Estado de flujos de efectivo	7
1. Información general	8
2. Bases de presentación.....	8
3. Distribución del resultado.....	11
4. Normas de valoración	11
5. Gestión del riesgo financiero.....	18
6. Activos financieros	24
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
8. Fondos propios	25
9. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	27
10. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	45
11. Moneda extranjera	49
12. Ingresos y gastos	50
13. Contingencias y compromisos	53
14. Operaciones con partes vinculadas	53
15. Otra información.....	64
16. Medio ambiente	65
17. Hechos posteriores al cierre	66
Informe de Gestión del ejercicio 2025.....	67

CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	2025	2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 8		
Inversiones en empresas del Grupo no corrientes-	Notas 6.1 y 14.3	10.005.203	8.845.345	FONDOS PROPIOS-			
Créditos a empresas del Grupo no corrientes		10.005.203	8.845.345	Capital		60	60
Inversiones financieras a largo plazo-	Notas 6.1 y 9.3	36.858	74.226	Reservas		148.032	6.884
Instrumentos financieros derivados		36.858	74.226	Otras aportaciones de accionistas		99.347	299.326
Activos por impuesto diferido	Nota 10.6	7.148	19.689	Resultado del ejercicio		(22.529)	291.148
Total activo no corriente		10.049.209	8.939.260	Dividendo a cuenta		-	(150.000)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Operaciones de cobertura		16.468	(23.035)
				Total patrimonio neto		241.378	424.383
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones a largo plazo		4	96
				Deudas no corrientes-	Nota 9	9.378.335	9.567.791
				Obligaciones		6.796.422	7.753.943
				Deudas con entidades de crédito		2.576.734	1.806.755
				Instrumentos financieros derivados	Nota 9.3	5.179	7.093
				Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Nota 9 y 14.3	33.492	-
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 10.6	6.984	11.945
				Total pasivo no corriente		9.418.815	9.579.832
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		8.437	8.343	Deudas corrientes-	Nota 9	1.909.928	623.585
Cientes, empresas del Grupo	Notas 6.1 y 14.3	7.653	5.964	Obligaciones		1.760.082	73.948
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.2	784	2.379	Deudas con entidades de crédito		40.276	532.643
Inversiones en empresas del Grupo corrientes-	Notas 6.1 y 14.3	857.010	2.066.770	Instrumentos financieros derivados	Nota 9.3	109.570	16.994
Créditos a empresas del Grupo corrientes		857.010	2.066.770	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Nota 9 y 14.3	687.249	1.338.362
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 6.1 y 9.3	28.694	8.447	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 9	21.797	14.242
Instrumentos financieros derivados		28.694	8.447	Proveedores, empresas del Grupo	Nota 14.3	20.932	13.626
Periodificaciones a corto plazo		5	-	Acreedores varios		724	156
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 7	1.335.812	957.584	Personal		100	428
Tesorería		384.518	273.754	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.2	41	32
Otros activos líquidos equivalentes		951.294	683.830	Total pasivo corriente		2.618.974	1.976.189
Total activo corriente		2.229.958	3.041.144	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.279.167	11.980.404
TOTAL ACTIVO		12.279.167	11.980.404				

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025

CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES **TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 12.1	556.157	674.432
Ingresos por intereses financieros con empresas del Grupo	Nota 14.3	525.407	646.893
Ingresos por intereses financieros		30.750	27.539
Otros ingresos de explotación-	Nota 14.3	6.495	5.902
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		6.495	5.902
Gastos financieros-	Nota 12.2	(378.278)	(385.703)
Por deudas con empresas del Grupo	Nota 14.3	(91.812)	(67.697)
Por deudas con terceros		(286.466)	(318.006)
Gastos de personal-	Nota 12.3	(1.382)	(1.810)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.115)	(1.559)
Cargas sociales		(267)	(251)
Otros gastos de explotación-	Nota 12.4	(7.766)	(6.857)
Servicios exteriores		(7.766)	(6.857)
Resultado de las operaciones		175.226	285.964
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12.5	(96.562)	(22.405)
Diferencias de cambio	Nota 12.5	(109.015)	124.456
Resultado financiero neto		(205.577)	102.051
Resultado antes de impuestos		(30.351)	388.015
Impuestos sobre beneficios	Nota 10.4	7.822	(96.867)
Resultado del ejercicio		(22.529)	291.148

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025

CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(22.529)	291.148
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		34.079	(23.117)
Variación cobertura flujos de efectivo	Nota 9.3	45.439	(30.823)
Efecto impositivo		(11.360)	7.706
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		5.424	(541)
Variación cobertura flujos de efectivo	Nota 9.3	7.232	(721)
Efecto impositivo		(1.808)	180
Total ingresos y gastos reconocidos		16.974	267.490

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025.

CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Reservas	Otras Aportaciones de Accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo a Cuenta	Ajustes por Cambios de Valor	Total
Saldo final del ejercicio 2023		60	12	699.222	256.872	-	623	956.789
Distribución del resultado del ejercicio anterior		-	256.872	-	(256.872)	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	291.148	-	(23.658)	267.490
Otras aportaciones de accionistas		-	-	104	-	-	-	104
Distribución de dividendos		-	(250.000)	(400.000)	-	(150.000)	-	(800.000)
Otras variaciones del patrimonio neto								
Saldo final del ejercicio 2024	Nota 8	60	6.884	299.326	291.148	(150.000)	(23.035)	424.383
Distribución del resultado del ejercicio anterior		-	141.148	-	(291.148)	150.000	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(22.529)	-	39.503	16.974
Otras aportaciones de accionistas		-	-	21	-	-	-	21
Distribución de dividendos		-	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)
Saldo final del ejercicio 2025	Nota 8	60	148.032	99.347	(22.529)	-	16.468	241.378

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025

CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		202.632	292.243
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(30.351)	388.015
Ajustes al resultado-		27.698	(390.687)
Variación de provisiones			93
Variación valoración instrumentos financieros	Nota 12.5	96.562	22.405
Ingresos financieros	Nota 12.1	(556.157)	(674.432)
Gastos financieros	Nota 12.2	378.278	385.703
Diferencias de cambio		109.015	(124.456)
Cambios en el capital corriente-		4.279	3.570
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.836)	(4.858)
Otros activos y pasivos corrientes		(5)	340
Acreedores y otras cuentas a pagar		6.121	8.088
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		201.005	291.345
Pagos de intereses		(365.176)	(292.775)
Cobros de intereses		568.916	672.973
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.735)	(88.853)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(54.754)	379.777
Pagos por inversiones-		(1.296.978)	(1.672.039)
Empresas del Grupo y asociadas	Notas 6.1 y 14.3	(1.296.978)	(1.672.039)
Cobros por desinversiones-		1.242.224	2.051.816
Empresas del Grupo y asociadas	Notas 6.1 y 14.3	1.242.224	2.051.816
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		230.350	(877.250)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		430.350	(477.250)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	760.892	314.347
Emisión de obligaciones	Nota 9.1	743.799	738.294
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14.3	32.473	2.551.970
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	(452.551)	(995.067)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14.3	(654.263)	(3.086.794)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(200.000)	(400.000)
Pago por dividendos		(200.000)	(400.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		378.228	(205.230)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		957.584	1.162.814
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.335.812	957.584

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025

Cellnex Finance Company, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Información general

Cellnex Finance Company, S.A.U., (en adelante la “Sociedad”), fue constituida en Barcelona el 30 de octubre de 2020 y tiene su domicilio social en la Calle Juan Esplandiú nº 11 (Madrid).

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos consiste en llevar a cabo actividades de financiación o apoyo financiero a favor de sociedades del Grupo del que es sociedad dominante Cellnex Telecom, S.A., Grupo en el que se integra la Sociedad, y entre otras:

- La realización de emisiones de obligaciones y otros valores que reconozcan o creen deuda, así como la suscripción de cualesquiera instrumentos de financiación bancaria o de cualquier otro tipo, o la suscripción de cualesquiera instrumentos que tengan una causa o finalidad de financiación,
- La gestión, optimización y canalización de recursos monetarios y la atención de las necesidades de las sociedades del Grupo en el que se integra la Sociedad, y
- La concesión de financiación de cualquier tipo, así como el otorgamiento de garantías de cualquier tipo y naturaleza en garantía de obligaciones asumidas por todas las sociedades del Grupo en el que se integra la Sociedad.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad está integrada en el Grupo Cellnex Telecom cuya sociedad dominante es Cellnex Telecom, S.A. En este contexto, el Accionista Único de la Sociedad es quien coordina las decisiones estratégicas, operativas y financieras de la Sociedad y, en consecuencia, la situación económico-financiera de la Sociedad debe ser evaluada en el conjunto del Grupo en el que se integra.

La sociedad dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cellnex del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2026.

Las cifras contenidas en todos los estados contables que forman parte de las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo) y en las notas de la memoria de las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad, salvo que se indique lo contrario.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, y sus adaptaciones sectoriales, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único el 26 de febrero de 2026, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por el Accionista Único el 9 de mayo de 2025.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General Contable en vigor.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, han sido:

- La evaluación del valor recuperable de los créditos a empresas del Grupo (ver Notas 4.1.1 y 6.1).
- Determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros (ver Notas 4.1.3 y 9.3).
- El criterio de reconocimiento de activos por impuestos diferidos y la evaluación de su valor recuperable (ver Notas 4.2 y 10.6).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (ver Notas 4.3 y 13).

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los eventos a gran escala pueden tener efectos económicos adversos tanto en los mercados donde opera el Grupo como en otros. Estos eventos resultan principalmente de las crecientes tensiones geopolíticas y

macroeconómicas tras la prolongada guerra en Ucrania, los potenciales conflictos en Venezuela, Groenlandia, Taiwán y en el Medio Oriente, así como la inestabilidad comercial derivada de la guerra arancelaria.

La presidencia de Estados Unidos (EEUU) podría llevar a cambios significativos en las políticas fiscales, monetarias y comerciales de EEUU, lo que a su vez podría afectar a los mercados financieros globales y a las relaciones internacionales, teniendo potencialmente efectos de gran alcance en la economía mundial. Dichos eventos podrían afectar significativamente las condiciones macroeconómicas y los mercados financieros, incrementando el riesgo de recesiones regionales o globales.

En este sentido, el Administrador Único de la Sociedad destaca que dichos aspectos no han tenido un efecto sustancial en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación de la Sociedad y el Grupo en el que se integra al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y, por lo tanto, no ha repercutido de forma apreciable en las cuentas anuales para dicho ejercicio.

2.5. Comparación de la información y corrección de errores

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

La información contenida en la memoria adjunta referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2025.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 realizada por el Administrador Único de la Sociedad que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	(22.529)
	(22.529)
Distribución:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(22.529)
	(22.529)

4. Normas de valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros no derivados que posee la Sociedad se clasifican en la categoría de valoración de activos financieros a coste amortizado y son aquellos préstamos y partidas a cobrar que tiene la Sociedad y que se han originado en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni instrumentos financieros derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Estos activos cumplen los criterios para poder clasificarse como coste amortizado (los flujos son solamente pagos de principal e intereses y la entidad los gestiona bajo un modelo de negocio que supone recibir los flujos contractuales hasta el vencimiento).

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor neto inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, el efecto de las comisiones y primas o descuentos que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar, considerando también el efecto de las comisiones y primas o descuentos que, por su naturaleza sean asimilables a un tipo de interés.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En cada cierre se evalúa la presencia o no de indicios de posible deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor del valor razonable, deducidos los costes de enajenación, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.1.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la categoría de valoración de pasivos financieros a coste amortizado y son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

La deuda financiera se reconoce inicialmente por el importe del valor razonable de la misma, registrándose también los costes en que se haya incurrido para su obtención. En periodos posteriores, la diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, en el caso que la hubiese y fuera significativa, se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo financiero, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo financiero, la reexpresión del pasivo financiero a una divisa distinta, entre otros casos.

4.1.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero como consecuencia principalmente de variaciones de tipo de interés y de tipo de cambio (ver Nota 5). Cuando se cumplen las condiciones para ello, estos instrumentos financieros derivados se han clasificado como de cobertura de flujos de efectivo o como cobertura de valor razonable y se han contabilizado a valor razonable (tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores) siendo estas valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de balance y ajustándose por el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación que existe entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los instrumentos financieros derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados, utilizados a efectos de cobertura, se desglosa en la Nota 9.3.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

La clasificación de los instrumentos financieros en balance como corriente o no corriente dependerá de si el vencimiento de la relación de cobertura a la fecha de cierre es inferior o superior a un año.

Los criterios utilizados para proceder a su contabilización han sido los siguientes:

a) Cobertura de flujos de efectivo

En una cobertura de los flujos de efectivo se cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- i) El elemento cubierto no cambia su método de contabilización.
- ii) La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
 - i) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
 - ii) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que obliga a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

El “reciclaje” del importe diferido en patrimonio neto a resultados depende del tipo de operación cubierta:

- i) Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la empresa eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las Coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.
- ii) En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio (por ejemplo, en los ejercicios en que se reconozca el gasto por intereses o en que tenga lugar una venta prevista).
- iii) No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la empresa espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente en el resultado del ejercicio.

b) Cobertura de valor razonable

En una cobertura de valor razonable se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- i) Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen en la cuenta de resultados.
- ii) Los cambios de valor del elemento cubierto (partida cubierta) atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de resultados desde el inicio de la cobertura.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconoce como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

c) Instrumentos financieros derivados que no son calificados contablemente como de cobertura

En el caso de existir instrumentos financieros derivados que no cumplan con el criterio establecido para ser calificados como de cobertura, la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de los mismos se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Valor razonable y técnica de valoración

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

- Nivel 1 – Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.
- Nivel 2 – Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3 – Estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

Para determinar el ajuste por riesgo de crédito de los instrumentos financieros derivados, la Sociedad utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes.

La exposición total esperada de los derivados de nivel 1 y 2 se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los “Credit Default Swaps” (CDS) observados en mercado.

Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se aplica como tasa de recuperación el estándar de mercado de un 40%, que corresponde al CDS sobre deuda senior corporativa, en el caso de que no exista más información.

4.2. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, siendo el número de identificación fiscal del Grupo el 520/15. En consecuencia, el gasto por impuesto sobre sociedades recoge aquellas ventajas derivadas del aprovechamiento de bases imposables negativas y deducciones pendientes de aplicación que no hubieran sido registradas en caso de tributación individual de las sociedades que conforman el citado grupo fiscal.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

En la determinación de los activos por impuestos diferidos, el grupo fiscal en el que se integra la Sociedad, establece un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas. Así, sobre la base de la estimación de las bases imponibles individuales de las sociedades que conforman el Grupo, se ha determinado el plazo esperado de aplicación de los activos por impuestos diferidos, considerando, asimismo, el calendario de utilización de las deducciones pendientes de aplicación, así como de las pérdidas fiscales sujetas a compensación en ejercicios posteriores dentro de los plazos legales para el aprovechamiento de las mismas.

El gasto devengado por Impuesto sobre Sociedades se determina teniendo en cuenta, adicionalmente a los parámetros a considerar en caso de tributación individual expuestos anteriormente, y de acuerdo a la Resolución de 9 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, los siguientes:

- Las diferencias permanentes y temporarias producidas como consecuencia de la eliminación de resultados derivada del proceso de determinación de la base imponible consolidada.
- Las deducciones y bonificaciones que corresponden a cada sociedad del grupo fiscal en el régimen de los grupos de sociedades; a estos efectos, las deducciones y bonificaciones se imputan a la sociedad que realiza la actividad u obtiene el rendimiento necesario para obtener el derecho a la deducción o bonificación fiscal.
- Por la parte de los resultados fiscales negativos procedentes de algunas de las sociedades del grupo fiscal que han sido compensados por el resto de las sociedades integrantes de dicho grupo, de acuerdo a lo indicado anteriormente, surge una cuenta a cobrar con el grupo fiscal. Por la parte del resultado fiscal negativo no compensado por las sociedades del grupo fiscal, la sociedad a la que corresponde contabiliza un activo por impuesto diferido de acuerdo al criterio comentado anteriormente.

4.3. Provisiones y pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria (ver Nota 13.2).

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.4. Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio. Los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.5. Reconocimiento de ingresos y gastos

En base al objeto social de la Sociedad descrito en la Nota 1, los ingresos y gastos financieros incurridos corresponden a ingresos y gastos de explotación. Por lo tanto, los ingresos procedentes de financiación a sociedades del Grupo se han clasificado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios". Asimismo, los gastos financieros incurridos en la realización de su actividad de intermediación financiera han sido clasificados en el margen de explotación, en el epígrafe "Gastos financieros".

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Efectivo y equivalentes

A efectos de la determinación del estado de flujos de efectivo, se considera "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la tesorería de la Sociedad y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior, o los depósitos bancarios de los que la Sociedad puede retirar efectivo sin previo aviso y sin sufrir una penalización significativa. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

4.7. Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad

considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

A efectos de presentación del balance de situación se consideran empresas del Grupo aquellas sociedades dominadas directa o indirectamente por Cellnex Telecom, S.A., y se consideran empresas asociadas aquéllas que tienen esta naturaleza respecto a las sociedades dominadas por Cellnex Telecom, S.A.

4.8. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

4.9. Actuaciones con incidencia en el medio ambiente

Dada la actividad y el objeto social de la Sociedad, la misma no tiene incidencia significativa en el medio ambiente por lo que no es necesario realizar ningún tipo de gasto o inversión para cumplir con las exigencias legales en materia de medio ambiente.

El impacto potencial en las cuentas anuales de los riesgos derivados del cambio climático descritos en la Nota 16 han sido debidamente considerados, sin impactos significativos. Por lo tanto, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión por riesgos y gastos medioambientales, dado que no existen contingencias en relación con el cambio climático ni la protección del medioambiente.

5. Gestión del riesgo financiero

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad y del Grupo al que pertenece están expuestas a diversos riesgos financieros, siendo los más significativos el riesgo de tipo de cambio, el riesgo del tipo de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, así como los riesgos relacionados con el endeudamiento del Grupo. La Sociedad emplea instrumentos financieros derivados y otros mecanismos de cobertura para cubrir ciertos riesgos de tipo de interés y tipos de cambio.

La gestión del riesgo financiero de las sociedades pertenecientes al Grupo Cellnex, grupo en el que se integra la Sociedad, está controlada por el Departamento Corporativo de Tesorería y Finanzas, previa autorización del máximo ejecutivo de Cellnex Telecom, S.A. en el marco de la correspondiente política aprobada por el Consejo de Administración.

a) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad, y el Grupo en el que se integra, presentan sus cuentas anuales en euros, por lo tanto, las fluctuaciones en el tipo de cambio de las divisas en las que se instrumentan préstamos y se realizan transacciones, pueden tener un impacto en: las futuras transacciones financieras, el reconocimiento de activos y pasivos, así como en las inversiones en moneda diferente al euro.

Además, el Grupo opera y tiene activos en el Reino Unido, Suiza, Dinamarca, Suecia y Polonia, estando todos fuera de la Eurozona. Por tanto, el Grupo está expuesto al riesgo de tipo de cambio y en particular al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, por un lado del euro, y por otro la libra esterlina, el franco suizo, la corona danesa, la corona sueca y el zloty polaco, respectivamente. La estrategia del Grupo para cubrir el riesgo de tipo de cambio en inversiones en monedas distintas del euro no intenta necesariamente cubrir completamente este riesgo, considerando que el Grupo es un inversor a largo plazo en las monedas mencionadas y tiende a una cobertura equilibrada de este riesgo. De hecho, el Grupo está abierto a evaluar diferentes estrategias de cobertura, en función, entre otras cosas, de la profundidad del mercado de financiación y cobertura en moneda local y su coste correspondiente. Estas estrategias podrían eventualmente permitir que el Grupo tenga importantes posiciones no cubiertas. Estas distintas estrategias

de cobertura podrán implementarse en un plazo razonable en función del mercado y de la evaluación previa del efecto de la cobertura. Los acuerdos de cobertura se pueden instrumentar a través de derivados o préstamos en moneda local, que actúan como una cobertura natural.

A pesar de que la mayoría de las transacciones de la Sociedad se realizan en euros, la volatilidad en la conversión a euros de los préstamos y partidas a cobrar formalizados en libras esterlinas, francos suizos, dólares estadounidenses, coronas danesas, coronas suecas y zlotys polacos, puede comportar consecuencias negativas a la Sociedad, afectando sus perspectivas de negocio, proyecciones, estados financieros y resultados de las operaciones, así como la generación de flujos de caja.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero derivado principalmente de variaciones de tipo de cambio. Estos instrumentos financieros derivados se han clasificado de cobertura de flujos y se han reconocido a valor razonable (tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores). Dichas valoraciones se han calculado analizando los flujos de efectivo descontados mediante hipótesis basadas principalmente en las condiciones de mercado existentes a fecha de balance, en el caso de instrumentos financieros derivados no cotizados (ver Notas 4.1.3 y 9.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe financiación contratada a terceros que presenta mecanismos de permuta de tipos de cambio (ver Nota 9.3).

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos no corrientes y corrientes.

Las obligaciones financieras emitidas a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés de los flujos de efectivo, mientras que las obligaciones financieras emitidas a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Además, cualquier aumento de los tipos de interés puede incrementar el gasto financiero de la Sociedad asociado a préstamos a tipo variable, así como los costes de refinanciación de la deuda existente y de emisión de nueva deuda.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar la volatilidad en la cuenta de resultados en un horizonte plurianual.

La Sociedad puede utilizar instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero, que surge como consecuencia principalmente de variaciones de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados se clasifican como cobertura de flujos de efectivo y se contabilizan a valor razonable (tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores). Las valoraciones están basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes a fecha de balance, en el caso de instrumentos derivados no cotizados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe financiación contratada a terceros que presenta mecanismos de cobertura de tipos de interés (ver nota 9.3).

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de otras deudas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Para mitigar este riesgo de crédito, la Sociedad realiza operaciones de derivados y operaciones al contado principalmente con bancos con sólidas calificaciones crediticias asignadas por agencias de calificación internacionales. La solvencia de estas entidades, que se refleja en las calificaciones crediticias de cada una de ellas, se revisa periódicamente para efectuar una gestión activa del riesgo de contraparte.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad, y el Grupo en el que se integra, realizan una gestión prudente del riesgo de liquidez, que implica la disponibilidad de financiación por un importe suficiente a través de líneas de crédito comprometidas, instrumentos denominados de "trade finance" como factoring y "confirming", así como por la capacidad de liquidar posiciones de mercado.

Dado el carácter dinámico de los negocios del Grupo en el que se integra la Sociedad, la Dirección tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas. Debido a esta política, la Sociedad, junto con el resto de las sociedades del Grupo al que pertenece, tienen una liquidez disponible de aproximadamente 4,9 mil millones de euros, de los cuales 4,4 mil millones de euros corresponden a la liquidez de la Sociedad, compuesto por "efectivo y equivalentes del efectivo" y pólizas de crédito disponibles a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y no tiene vencimientos inmediatos de deuda (los vencimientos de las obligaciones financieras de la Sociedad se detallan en la Nota 9).

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Sociedad y el Grupo consideran que tienen liquidez y acceso a financiación a medio y largo plazo, lo que les permite garantizarse los recursos necesarios para cumplir los posibles compromisos de futuras inversiones.

Sin embargo, es posible que la Sociedad y el Grupo no puedan retirar o acceder a los fondos líquidos en una cantidad suficiente y a un coste razonable para cumplir con sus obligaciones de pago en todo momento. La falta de mantenimiento de unos niveles adecuados de liquidez puede afectar material y adversamente al negocio, proyecciones, resultados de operaciones, condiciones financieras y/o flujos de efectivo de la Sociedad y del Grupo en el que se integra, y en casos extremos, amenazar el futuro como empresa en funcionamiento y conducir a la insolvencia.

e) Riesgo relacionado con el endeudamiento

Después de años de aumentos significativos en el endeudamiento del Grupo y la sociedad derivados de la expansión del negocio, en 2024 el Grupo anunció un nuevo marco de asignación de capital con la reducción de deuda y el estatus de grado de inversión por parte de dos agencias de calificación crediticia como prioridades clave (por lo tanto, subordinando usos alternativos de la generación de flujo de caja). No cumplir con estos objetivos impactaría significativamente la credibilidad del Grupo, obligaría al Grupo a renunciar a ciertas oportunidades de negocio y a la remuneración de los accionistas, o forzaría la venta de activos, pudiendo ser percibido como un vendedor en dificultades.

Adicionalmente, el desempeño futuro del Grupo y su capacidad para generar suficientes flujos de efectivo a partir de las operaciones, para refinanciar su deuda o para financiar gastos de capital y desarrollo u oportunidades que puedan surgir está, en cierta medida, sujeto a las condiciones económicas, financieras, competitivas y legislativas generales, factores legales y regulatorios, así como a otros de los mencionados anteriormente, muchos de los cuales están fuera del control del Grupo.

En particular, si los flujos de efectivo futuros de las operaciones y otros recursos de capital son insuficientes para pagar sus obligaciones a medida que vencen, el Grupo puede verse obligado a, entre otros, (i) emitir capital social u otros valores o reestructurar o refinanciar la totalidad o una parte de su endeudamiento, (ii) aceptar condiciones financieras en los contratos de financiación del Grupo tales como limitaciones al endeudamiento adicional, restricciones en el importe y naturaleza de las inversiones del Grupo o la obligación de dar en prenda ciertos activos del Grupo, o (iii) vender algunos de sus principales activos, posiblemente no en las mejores condiciones, para hacer frente a las obligaciones de pago. No puede haber garantía de que el Grupo pueda lograr cualquiera de estas medidas de manera oportuna o en términos comercialmente razonables, si es que lo hace. Además, en caso de que se active alguna cláusula de cambio de control contenida en las financiaciones del Grupo, el Grupo podría verse obligado a pagar anticipadamente su deuda pendiente. Cualquiera de estos aspectos podría repercutir en una posible rebaja de las calificaciones crediticias del Grupo por parte de una agencia de calificación, lo que también puede dificultar y encarecer la obtención de nueva financiación.

Por otro lado, si como resultado de su endeudamiento presente o futuro, el Grupo se ve obligado a dedicar una parte sustancial de sus flujos de efectivo de las operaciones al servicio de la deuda de la Sociedad y/o el Grupo, también tendría que reducir o retrasar sus actividades comerciales y/o la cantidad de flujos de efectivo disponibles para otras necesidades o propósitos de liquidez, incluidos, entre otros, dividendos o inversiones. Esto, a su vez, podría obligar al Grupo a renunciar a ciertas oportunidades de negocio o adquisiciones y colocarlo en una posible desventaja competitiva frente a competidores menos apalancados y competidores que pueden tener un mejor acceso a los recursos de capital.

Como mitigación del riesgo mencionado, la Sociedad y el Grupo en el que se integra han adoptado, entre otras, las siguientes acciones: (i) firma de acuerdos de Créditos Revolving a largo plazo, mediante los cuales, los bancos se comprometen a poner fondos a disposición inmediata del Grupo para cualquier necesidad

potencial de efectivo, (ii) la entrada en nuevos mercados de capitales como la entrada en el mercado estadounidense en 2021 y (iii) desinversiones, como la ejecutada en Cellnex Nordics, S.L., Austria e Irlanda. Finalmente, el Grupo anunció públicamente su compromiso de mantener su calificación de “Grado de Inversión” por Standard & Poor's y Fitch. Además, en relación con el exceso de pasivos corrientes sobre activos corrientes, el riesgo se mitiga principalmente con la capacidad de generación de flujo de caja del Grupo, pero también con las acciones mencionadas anteriormente.

En términos de riesgo de tipo de interés, el Grupo está expuesto a través de sus préstamos corrientes y no corrientes. Los empréstitos emitidos a tipos de interés variables exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés de flujo de caja, mientras que los préstamos a tipo fijo exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés a valor razonable.

Cualquier aumento en las tasas de interés aumentaría los costes financieros del Grupo relacionados con su endeudamiento a tipo variable y aumentaría los costes de refinanciación de su endeudamiento existente y la emisión de nueva deuda, lo que podría afectar negativamente al negocio, las perspectivas, los resultados de las operaciones, la situación financiera y la capacidad de generar efectivo del Grupo. Para mitigar ese riesgo, el Grupo mantiene un 77% de su deuda a tipo fijo a 31 de diciembre de 2025 (80% al 31 de diciembre de 2024), por lo que un cambio en las tasas de interés no tendría un impacto significativo en las cuentas anuales.

5.2. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes a cada fecha de balance.

La medición de los activos y pasivos a su valor razonable debe desglosarse por niveles atendiendo a la jerarquía descrita en la Nota 4.1.3. El desglose al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los activos y pasivos del Grupo medidos a valor razonable atendiendo a los niveles anteriores es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo		35.138		35.138
Coberturas de valor razonable		25.235		25.235
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	-	60.373	-	60.373
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)			5.179	5.179
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	-	-	5.179	5.179
Total activos	-	60.373	5.179	65.552
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo		-		-
Coberturas de valor razonable		-		-
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Equity swap		109.570		109.570
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)			5.179	5.179
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	-	109.570	5.179	114.749
Total pasivos	-	109.570	5.179	114.749

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo	-	52.502	-	52.502
Coberturas de valor razonable	-	29.643	-	29.643
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	-	82.145	-	82.145
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)	-	-	528	528
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	-	-	528	528
Total activos	-	82.145	528	82.673
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo	-	-	-	-
Coberturas de valor razonable	-	7.201	-	7.201
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	-	7.201	-	7.201
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Equity swap	-	16.358	-	16.358
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)	-	-	528	528
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	-	16.358	528	16.886
Total pasivos	-	23.559	528	24.087

En los ejercicios 2025 y 2024 no se registraron transferencias entre los niveles 2 y 3.

Como se indica en la Nota 4, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del balance. El precio de cotización que se utiliza para los activos financieros es el precio de oferta.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza varios métodos y aplica hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas de cierre del balance, incluido el concepto de "transferencia", como resultado de que se tiene en cuenta el riesgo de crédito.

Para el endeudamiento no corriente se utilizan los precios de cotización observables; el valor razonable de las permutas de tipos de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo estimados; y el valor razonable de los contratos de divisas a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha de cierre del balance. A este respecto, el valor razonable basado en las jerarquías anteriores de las emisiones de bonos y otros préstamos, así como los préstamos y líneas de crédito, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla en la Nota 9.

6. Activos financieros

6.1 Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

El saldo por categorías de los activos financieros corrientes y no corrientes es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Largo Plazo		Corto Plazo		Total	
	Créditos, instrumentos financieros derivados y otros		Créditos, instrumentos financieros derivados y otros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado:						
Créditos y cuentas a cobrar con empresas del Grupo (Nota 14.3)	10.005.203	8.845.345	864.663	2.072.734	10.869.866	10.918.079
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	784	2.379	784	2.379
Derivados designados como cobertura de flujos de efectivo:						
Instrumentos financieros derivados (Nota 9.3)	31.679	47.781	3.459	4.720	35.138	52.501
Derivados designados como cobertura de valor razonable:						
Instrumentos financieros derivados (Nota 9.3)	-	25.917	25.235	3.727	25.235	29.644
Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:						
Instrumentos financieros derivados (Nota 9.3)	5.179	528	-	-	5.179	528
Total	10.042.061	8.919.571	894.141	2.083.560	10.936.202	11.003.131

Créditos a empresas del Grupo corrientes y no corrientes

La Sociedad es titular de deudas y créditos con empresas del Grupo y asociadas, de acuerdo con el detalle descrito en la Nota 14.3.

El valor recuperable de los créditos ha sido evaluado conjuntamente con el valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas mantenidas por el Accionista Único de la Sociedad.

En este sentido, el Accionista Único estima el valor recuperable en función del valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se esperan sean generados por la participada. Cuando no existe una mejor evidencia del valor recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes, después de impuestos.

Para determinar este valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, se ha efectuado, principalmente, lo siguiente: i) se han revisado las proyecciones de ingresos y gastos de los test de deterioro del ejercicio anterior para evaluar las eventuales desviaciones y ii) se han efectuado las correspondientes proyecciones de ingresos y gastos (crecimientos de la actividad – coubicación - del índice de precios al consumidor (IPC), gastos de mantenimiento, entre otros).

Como consecuencia de las pruebas de deterioro anteriormente descritas en las que se ha verificado la capacidad de pago de las empresas del Grupo deudoras, que en todo caso consideran el repago íntegro de los importes adeudados a la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar pérdidas por deterioro en ninguna de las inversiones mantenidas por la Sociedad y registradas en este epígrafe.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Tesorería	384.518	273.754
Otros activos líquidos equivalentes	951.294	683.830
Total	1.335.812	957.584

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratadas imposiciones a plazo fijo con entidades de crédito por importe de 951.294 miles de euros (683.830 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

8. Fondos propios

8.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social asciende a 60.200 euros, representado y dividido en 60.200 acciones iguales, indivisibles y acumulables de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente a partir de la unidad, integrantes de una única clase y serie, todas ellas suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2025, Cellnex Telecom, S.A. posee el 100% del capital social de la Sociedad. Se trata, por tanto, de una Sociedad Unipersonal.

Los contratos celebrados entre la Sociedad y el Accionista Único son los referidos en la Nota 14.3.

8.2. Reservas

El desglose por conceptos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Reserva legal	12	12
Reservas voluntarias	148.020	6.872
	148.032	6.884

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la reserva legal se encuentra completamente constituida.

Reservas voluntarias

El resultado generado en el ejercicio 2024 fue de 291.148 miles de euros, de los cuales 141.148 miles de euros fueron destinados a reservas voluntarias de acuerdo con la aplicación del resultado aprobado según acta del Accionista Único de 9 de mayo de 2025.

8.3. Otras aportaciones de Accionistas

Con fecha 31 de enero de 2025, el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo extraordinario consistente en los derechos de crédito que ostentaba la Sociedad por un importe total de 200.000 miles de euros con la empresa del Grupo Cellnex France Groupe, con cargo a la cuenta de “Otras Aportaciones de Accionistas”.

En los dividendos distribuidos en el ejercicio anterior 2024 se incluye el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio aprobado por el Administrador Único de la Sociedad el 18 de diciembre de 2024 por importe de 150.000 miles de euros, en base a un cuadro demostrativo de la existencia de beneficio suficiente en el periodo. En la misma fecha, el Accionista Único aprobó la distribución extraordinaria de reservas voluntarias por importe de 250.000 miles de euros.

Adicionalmente, en fecha 30 de diciembre de 2024, el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo extraordinario consistente en dos derechos de crédito que ostenta la Sociedad por un importe conjunto de 400.000 miles de euros (331.800 miles de libras esterlinas) con la empresa del Grupo Cellnex UK, Ltd., con cargo a la cuenta de “Otras Aportaciones de Accionistas”.

8.4. Operaciones de cobertura

Esta partida incluye la reserva generada por la parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados designados y clasificados como coberturas de flujos de efectivo.

9. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle por categorías de los pasivos financieros es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de Euros									
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo				Total	
	Obligaciones y deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del Grupo, instrumentos financieros derivados y otras cuentas a pagar		Obligaciones y deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del Grupo, instrumentos financieros derivados y otras cuentas a pagar			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste										
Obligaciones	6.796.422	7.753.943	-	-	1.760.082	73.948	-	-	8.556.504	7.827.891
Deudas con entidades de crédito	2.576.734	1.806.755	-	-	40.276	532.643	-	-	2.617.010	2.339.398
Deudas con empresas del grupo	-	-	33.492	-	-	-	687.249	1.338.362	720.741	1.338.362
Proveedores empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	20.932	13.626	20.932	13.626
Otros acreedores	-	-	-	-	-	-	865	616	865	616
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:										
Instrumentos financieros derivados (Nota 9.3)	5.179	7.093	-	-	109.570	16.994	-	-	114.749	24.087
Total	9.378.335	9.567.791	33.492	-	1.909.928	623.585	709.046	1.352.604	12.030.801	11.543.980

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha incrementado su deuda financiera bruta (que no incluye "Instrumentos financieros derivados", "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" ni "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar") en 1.006.225 miles de euros, hasta un importe de 11.173.514 miles de euros (incrementado en 181.694 miles de euros, hasta un importe de 10.167.289 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Las principales variaciones del ejercicio se explican en las siguientes secciones de esta Nota.

Al cierre del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, el detalle de la deuda financiera (i) por vencimiento, (ii) por tipología de deuda y (iii) por divisa es el siguiente:

(i) Deuda financiera por vencimiento

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							
	Límite	Corriente	No corriente					Total
			2027	2028	2029	2030	2031 y años posteriores	
Obligaciones	8.521.686	1.776.920	1.000.000	1.000.000	1.500.000	-	3.360.638	8.637.558
Periodificación gastos de formalización de obligaciones	-	(16.838)	(15.014)	(13.507)	(6.835)	(15.557)	(13.303)	(81.054)
Préstamos	2.473.125	40.062	502.500	900.625	59.375	692.500	315.625	2.510.687
Pólizas de crédito	3.164.910	1.394	-	108.814	-	-	-	110.208
Periodificación gastos de formalización de préstamos y pólizas de crédito	-	(1.180)	(1.221)	(708)	(619)	(157)	-	(3.885)
Total	14.159.721	1.800.358	1.486.265	1.995.224	1.551.921	676.786	3.662.960	11.173.514

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	Límite	Corriente	No corriente					Total
			2026	2027	2028	2029	2030 y años posteriores	
Obligaciones	7.836.905	92.903	1.652.806	1.000.000	1.000.000	1.500.000	2.677.534	7.923.243
Periodificación gastos de formalización de obligaciones	-	(18.955)	(16.077)	(14.227)	(12.692)	(5.991)	(27.410)	(95.352)
Préstamos	2.270.625	530.201	12.500	512.500	862.500	12.500	408.125	2.338.326
Pólizas de crédito	2.907.868	3.402	-	-	-	-	-	3.402
Periodificación gastos de formalización de préstamos y pólizas de crédito	-	(960)	(619)	(642)	(109)	-	-	(2.330)
Total	13.015.398	606.591	1.648.610	1.497.631	1.849.699	1.506.509	3.058.249	10.167.289

(ii) Deuda financiera por tipología de deuda

	Miles de Euros			Miles de Euros		
	Nocional a 31/12/2025(*)			Nocional a 31/12/2024(*)		
	Límite	Dispuesto	No dispuesto	Límite	Dispuesto	No dispuesto
Obligaciones	8.521.686	8.521.686	-	7.836.905	7.836.905	-
Préstamos	2.473.125	2.473.125	-	2.270.625	2.270.625	-
Pólizas de crédito	3.164.910	108.814	3.056.096	2.907.868	-	2.907.868
Total	14.159.721	11.103.625	3.056.096	13.015.398	10.107.530	2.907.868

(*) Estos conceptos incluyen el valor nocional de cada título, y no corresponden al valor bruto o neto del título. Véase "Deuda financiera por vencimiento".

(iii) Deuda financiera por divisa

	Miles de Euros	
	31/12/2025(*)	31/12/2024(*)
EUR	10.466.975	9.516.123
USD	520.202	588.351
GBP	-	-
CHF	271.276	160.497
Total	11.258.453	10.264.971

(*) El importe de deuda financiera que se muestra en la tabla anterior corresponde al de los flujos de efectivo estipulados en el contrato junto con los intereses, los cuales difieren del importe en libros de la deuda financiera dado que no incluyen la periodificación de los gastos de formalización.

La Sociedad mantiene préstamos, líneas de crédito y otras obligaciones en dólares y francos suizos. En este sentido, la Sociedad y Cellnex Telecom, S.A. formalizaron una permuta de divisas (ver Nota 9.3) por un nominal de 150.000 miles de francos suizos y un contravalor de 136.005 miles de euros con el objetivo de mantener la cobertura natural de las inversiones en moneda extranjera en el Accionista Único.

9.1 Emisión de obligaciones

El detalle de las obligaciones y otros instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Obligaciones	8.556.505	7.827.891
Obligaciones	8.556.505	7.827.891

i) Emisión de obligaciones simples de la Sociedad – Programa (“EMTN Garantizado”)

En diciembre de 2020, la Sociedad constituyó un programa Guaranteed Euro Medium Term Note Programme (el “Programa EMTN Garantizado”), garantizado por el Accionista Único, Cellnex Telecom, S.A. Este programa fue registrado en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) que cotiza en el Euronext Dublin. El Programa EMTN Garantizado ha sido renovado en mayo 2025 por un periodo de 12 meses con un importe agregado máximo de 15.000 millones de euros y está estructurado de acuerdo con el Marco de Financiación Vinculado a la Sostenibilidad diseñado por el Grupo a principios de 2022.

Desde diciembre de 2020 bajo el mencionado programa EMTN, la Sociedad ha realizado emisiones de bonos dirigidas a inversores cualificados, de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio 2025

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P rating	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre de 2025
15/02/2021	5 años	15/11/2026	BBB-/ BBB-	XS2300292617	0,75%	500.000	500.000
15/02/2021	8 años	15/01/2029	BBB-/ BBB-	XS2300292963	1,25%	750.000	750.000
15/02/2021	12 años	15/02/2033	BBB-/ BBB-	XS2300293003	2,00%	1.250.000	1.250.000
26/03/2021	5 años	26/03/2026	BBB-/NA	CH1104885954	0,94%	161.048	161.048
08/06/2021	7 años	08/06/2028	BBB-/ BBB-	XS2348237871	1,50%	1.000.000	1.000.000
15/09/2021	6 años	15/09/2027	BBB-/ BBB-	XS2385393405	1,00%	1.000.000	1.000.000
15/09/2021	11 años	15/09/2032	BBB-/ BBB-	XS2385393587	2,00%	850.000	850.000
12/04/2022	4 años	12/04/2026	BBB-/ BBB-	XS2465792294	2,25% ⁽¹⁾	1.000.000	998.810
24/05/2024	5 años	24/01/2029	BBB-/BBB-	XS2826616596	3,63%	750.000	750.000
22/05/2025	7 años	22/05/2032	BBB-/BBB-	XS3019300469	3,50%	750.000	750.000
						8.011.048	8.009.858

⁽¹⁾ Tipo de interés cubierto por un instrumento financiero derivado de tipo de interés (ver Nota 9.3)

Ejercicio 2024

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P rating	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre de 2024
15/02/2021	5 años	15/11/2026	BBB-/ BBB-	XS2300292617	0,75%	500.000	500.000
15/02/2021	8 años	15/01/2029	BBB-/ BBB-	XS2300292963	1,25%	750.000	750.000
15/02/2021	12 años	15/02/2033	BBB-/ BBB-	XS2300293003	2,00%	1.250.000	1.250.000
26/03/2021	5 años	26/03/2026	BBB-/NA	CH1104885954	0,94%	159.371	159.371
08/06/2021	7 años	08/06/2028	BBB-/ BBB-	XS2348237871	1,50%	1.000.000	1.000.000
15/09/2021	6 años	15/09/2027	BBB-/ BBB-	XS2385393405	1,00%	1.000.000	1.000.000
15/09/2021	11 años	15/09/2032	BBB-/ BBB-	XS2385393587	2,00%	850.000	850.000
12/04/2022	4 años	12/04/2026	BBB-/ BBB-	XS2465792294	2,25% ⁽¹⁾	1.000.000	993.435
24/05/2024	5 años	24/01/2029	BBB-/BBB-	XS2826616596	3,63%	750.000	750.000
						7.259.371	7.252.806

⁽¹⁾ Tipo de interés cubierto por un instrumento financiero derivado de tipo de interés (ver Nota 9.3)

Emisión de bonos durante 2025

El 22 de mayo de 2025, la Sociedad completó exitosamente la emisión de un nuevo bono (el “Bono 2025”) por un importe de 750.000 miles de euros (con calificaciones de BBB- por Fitch Ratings y BBB- por Standard & Poor’s), dirigido a inversores cualificados bajo su Programa Euro Medium Term Note Programme (Programa EMTN) y garantizado por Cellnex Telecom, S.A. El bono tiene vencimiento mayo de 2032 y tiene un cupón del 3,50%. En la Nota 17 se informa sobre las emisiones de bonos realizadas en enero de 2026.

Emisión de bonos durante 2024

El 24 de mayo de 2024, la Sociedad completó la emisión de un nuevo bono (el “Bono 2024”) por un importe de 750.000 miles de euros (con calificaciones de BBB- por Fitch Ratings y BBB- por Standard & Poor’s), dirigido a inversores cualificados bajo su Programa Euro Medium Term Note (Programa EMTN) y garantizado por Cellnex Telecom, S.A. El bono vence en enero de 2029 y tiene un cupón del 3,625%.

ii) Bonos con arreglo a la Norma 144A / Reglamento S (Estados Unidos) - Bonos USD

En el segundo trimestre de 2021, la Sociedad emitió un bono senior no garantizado en dólares estadounidenses, con el aval del Accionista Único, por un importe nominal de 600 millones de dólares estadounidenses (con unas calificaciones de BBB- por Fitch Ratings y BB+ por Standard & Poor’s) dirigida a inversores cualificados. El bono fue emitido a un precio del 98,724% de su valor nominal en dólares estadounidenses, con fecha de vencimiento en julio de 2041 y un cupón al 3,875% en dólares estadounidenses.

Simultáneamente, la Sociedad firmó un contrato de permuta de tipo de cambio en virtud del cual cedió en préstamo los 600 millones de dólares estadounidenses de la emisión del bono a un cupón del 3,875% y tomó en préstamo su contravalor en euros a un tipo de cambio pactado permitiendo a la Sociedad poder obtener aproximadamente 505 millones de euros a un tipo de interés del 2,5%.

La Sociedad llevó a cabo su emisión inaugural en el mercado de dólares estadounidenses a fin de aprovechar la abundante liquidez y los vencimientos a largo plazo (20 años) de dicho mercado, así como para diversificar su base de inversores.

Los bonos cotizan en el MTF del Vienna Stock Exchange desde el 7 de julio de 2021.

Ejercicio 2025

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P rating	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre de 2025
07/07/2021	20 años	07/07/2041	BBB-/BBB-	US15118JAA34 Reg S: USE2943JAA72	3,875%	510.638	510.638
						510.638	510.638

Ejercicio 2024

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P rating	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre de 2024
07/07/2021	20 años	07/07/2041	BBB-/BBB-	US15118JAA34 Reg S: USE2943JAA72	3,875%	577.534	577.534
						577.534	577.534

Los fondos netos procedentes de las emisiones efectuadas durante los ejercicios 2025 y 2024 se destinaron a fines corporativos generales, en particular, sin carácter limitativo, a la refinanciación, en ciertos casos, de la deuda existente.

Las emisiones de obligaciones tienen asociados determinados costes, habituales en este tipo de operaciones como son gastos de formalización y honorarios de asesores, que ascienden al 31 de diciembre 2025 a 6.201 miles de euros (11.706 miles de euros en 2024) que la Sociedad difiere a lo largo de la vida de los bonos y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio siguiendo un criterio financiero. En este sentido, se encuentran deducidos del epígrafe "Obligaciones" del balance de situación 81.053 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 95.352 al 31 de diciembre de 2024, respectivamente. Por su parte, los gastos de formalización devengados al 31 de diciembre de 2025 en relación con las emisiones de obligaciones efectuadas han ascendido a 19.384 miles de euros (17.898 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El valor razonable de las emisiones de bonos, que se negocian en mercados activos, asciende a 8.111 millones de euros al 31 de diciembre de 2025 (7.322 millones de euros al 31 de diciembre de 2024), basado en los precios de mercado a la fecha de cierre correspondiente.

Cláusulas de cambio de control

Los términos y condiciones, tanto de los bonos emitidos bajo el Programa EMTN Garantizado como del bono en dólares americanos, incluyen una cláusula de cambio de control (a opción de los titulares de bonos) que implicaría

su devolución anticipada. Para los bonos emitidos bajo el Programa EMTN Garantizado y los bonos en dólares americanos, la opción de venta solo se puede activar si se produjese un cambio de control y hubiese una baja de calificación causada por el cambio de control (como se define en los Términos y Condiciones del Programa EMTN Garantizado y de los bonos en dólares americanos). Un evento de cambio de control se define como la adquisición de más del 50% de los derechos de voto con respecto a Cellnex o el derecho de nombrar o destituir a todos o la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de Cellnex.

Obligaciones y restricciones de la emisión de obligaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tenía restricciones con respecto al uso de los fondos procedentes de sus emisiones de bonos, ni había prestado garantía alguna por las obligaciones relativas a sus bonos en circulación, y los bonos tenían idéntico rango de prelación que el resto de la deuda financiera no garantizada y no subordinada de Cellnex.

Cellnex Telecom, S.A. actúa como garante de los acuerdos de financiación y préstamos formalizados por Cellnex Finance Company, S.A.

iii) Euro-Commercial Paper Programme

Durante el cuarto trimestre de 2021, la Sociedad estableció el Programa ECP Garantizado, siguiendo los mismos pasos que el Programa EMTN Garantizado. El Programa ECP Garantizado fue renovado en octubre de 2024 por un periodo de 12 meses, con un importe total máximo de 750.000 miles de euros o su valor equivalente en libras esterlinas, dólares estadounidenses y francos suizos. Durante 2025, el programa ECP Garantizado ha llegado a su vencimiento y no ha sido renovado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Programa ECP Garantizado no se había utilizado.

9.2 Préstamos y pólizas de crédito

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene formalizados préstamos y pólizas de crédito cuyo límite total asciende a 5.638.035 miles de euros, de los cuales, 2.473.125 miles de euros y 3.164.910 miles de euros corresponden a préstamos y pólizas de crédito, respectivamente (2.270.625 miles de euros y 2.907.868 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

Los principales acuerdos de financiación o modificaciones firmadas en 2025 son:

- En relación al préstamo de 1.250.000 euros firmado el 13 de noviembre de 2020 con vencimiento a 5 años. Durante el año 2023 y 2024 la Sociedad realizó diversos repagos, siendo el importe pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 325.000 miles de euros. El 28 de mayo de 2025, la Sociedad procedió a cancelar en su totalidad el préstamo, amortizando anticipadamente el importe pendiente de 325.000 miles de euros.
- El 14 de abril de 2025, la Sociedad formalizó un préstamo a largo plazo de 625.000 miles de euros con un vencimiento de 5 años, con posibilidad de 2 extensiones de 1 año cada una.
- Durante el mes de abril de 2025 se ha cancelado anticipadamente un préstamo de 125.000 miles de euros y una línea de crédito no dispuesta por importe de 50.000 miles de euros.
- Durante julio 2025, la Sociedad modificó y amplió una línea de crédito revolving multdivisa no dispuesta de 2.500 millones de euros a 2.800 millones de euros con vencimiento 2030 con posibilidad de extensión adicional de dos años.
- Adicionalmente, respecto al préstamo formalizado en 2019 con el Instituto Oficial de crédito (ICO) por un importe de 100.000 miles de euros, inicialmente estructurado con amortizaciones anuales. El 12 de mayo de 2025, la Sociedad modificó el contrato incrementando en 30.000 miles de euros y estableciendo una única amortización a vencimiento, llegando así al importe máximo de 100.000 miles de euros.
- Finalmente, durante el año 2025, la Sociedad ha renovado y ampliado el vencimiento de una línea de crédito por un importe de 315.000 miles de euros con vencimiento 2028, con posibilidad de dos extensiones de un año cada una. Además, pueden ser dispuestos bien en Euros (EUR) o en otras monedas, como la libra esterlina (GBP), el franco suizo (CHF) y el Zloty Polaco (PLN). A 31 de diciembre

de 2025, 101.000 miles de francos suizos, con un valor equivalente de 108.814 miles de euros, están dispuestos.

Los principales acuerdos de financiación o modificaciones firmadas en 2024:

- En cuanto a la línea de crédito a plazo de 1.250.000 miles de euros firmada el 13 de noviembre de 2020 con vencimiento a 5 años, el 30 de noviembre de 2023 la Sociedad realizó un reembolso parcial de 200.000 miles de euros, quedando un importe pendiente de 1.050.000 miles de euros a cierre de 2023. Adicionalmente, el 29 de mayo de 2024, la Sociedad realizó un reembolso parcial de 600.000 miles de euros. Además, el 28 de junio de 2024 la Sociedad realizó un reembolso parcial de 125.000 miles de euros, quedando un importe pendiente de 325.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.
- Con fecha 25 de junio de 2024, la Sociedad formalizó un préstamo “bullet” de 125.000 miles de euros con un vencimiento a 18 meses.
- Con fechas 29 de julio y 30 de julio de 2024, la Sociedad formalizó dos líneas de crédito de 50.000 miles de euros cada una, con un vencimiento a 12 meses, las cuales no se encuentran dispuestas al cierre del ejercicio.
- Asimismo, con fecha 29 de julio de 2024, la Sociedad procedió a la cancelación de la línea de crédito formalizada en 2020 hasta un límite de 90.000 miles de libras esterlinas y cuyo vencimiento, tras las respectivas novaciones, constaba en Mayo de 2025. El contravalor en euros retornado durante el ejercicio 2024 por dicha línea de crédito ascendió a 63.154 miles de euros.
- Adicionalmente, la Sociedad formalizó dos líneas de crédito no comprometidas con entidades financieras por importes de 40.000 miles de euros y 50.000 miles de euros, respectivamente. Estas líneas de financiación no obligan a las entidades bancarias a disponer de los fondos de manera automática, sino que cada disposición está sujeta a la aprobación previa de la entidad financiera, conforme a los procedimientos estipulados en los contratos correspondientes. Respecto a los 40.000 miles de euros se puede disponer en Euros y otras divisas como el zloty polaco, el franco suizo o la libra esterlina. A diciembre 2024, estas líneas de crédito no se encontraban dispuestas.

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

Cláusulas relativas al cambio de control

Los préstamos y pólizas de crédito incluyen una cláusula de resolución anticipada por cambio de control, ya sea por la adquisición de más del 50% de las acciones con derecho a voto o por obtener el derecho a nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración del Accionista Único.

Compromisos y restricciones de los préstamos y pólizas de crédito

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no tenía compromisos ni restricciones con respecto al uso de los recursos de capital derivados de los préstamos y líneas de crédito contratados.

9.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto la Sociedad lleva a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura compensarían los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir. Teniendo en cuenta este análisis la Sociedad determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

En cada cierre de ejercicio la Sociedad analiza la ineffectividad y evalúa si sigue existiendo una relación económica, si la ratio de cobertura establecida es la apropiada y el riesgo de crédito no domina la relación de cobertura. Las posibles fuentes de ineffectividad consideradas por la Sociedad en la designación de la relación de cobertura y determinación de la ratio de cobertura son:

- El instrumento de cobertura y la partida cubierta tienen distintas fechas de vencimiento, inicio, contratación, repricing, etc.
- El valor inicial del instrumento de cobertura es distinto de cero.

- El subyacente de la partida cubierta y del instrumento de cobertura no son homogéneos.

a) Cobertura de flujos de efectivo

Ejercicio 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocional	Vencimiento (*)	Ineficacia Registrada en Resultados	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Obligaciones emitidas en USD	Swap tipo de cambio	Tipo de cambio USD/EUR	Compra de USD	504.817	07/07/2041	249	27.835	-
Cobertura de pagos de deuda referenciados a tipo de interés variable	Swap tipo de interés	Tipo de interés	2,235% - 2,399%	500.000	15/01/2031	-	7.303	-

(*) El vencimiento del instrumento de cobertura coincide con el ejercicio en el cual se espera que ocurran los flujos de efectivo y que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 3.459 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Ejercicio 2024

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocional	Vencimiento (*)	Ineficacia Registrada en Resultados	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Obligaciones emitidas en USD	Swap tipo de cambio	Tipo de cambio USD/EUR	Compra de USD	504.817	07/07/2041	-	52.085	-
Cobertura de pagos de deuda referenciados a tipo de interés variable	Swap tipo de interés	Tipo de interés	2,162% - 2,368%	750.000	30/07/2032	-	417	-

(*) El vencimiento del instrumento de cobertura coincide con el ejercicio en el cual se espera que ocurran los flujos de efectivo y que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 4.720 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

El desglose de los importes registrados en el patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Resultados imputados directamente al patrimonio neto	45.439	(30.823)
Resultados traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias, en los epígrafes de:		
"Variación de valor razonable en instrumentos financieros"	(249)	
"Diferencias de cambio"	6.220	
"Gastos financieros"	1.261	(721)

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, indicando sus valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							
	31/12/2025							
	Importe nacional	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de interés y/o tipos de cambio:								
Coberturas de flujos de efectivo	504.817	7.138	6.741	6.413	6.085	5.762	(4.552)	27.586
Coberturas de flujos de efectivo	500.000	5.321	(256)	946	1.928	2.684	(3.319)	7.303
Total	1.004.817	12.459	6.485	7.359	8.013	8.446	(7.871)	34.889

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	31/12/2024							
	Importe nacional	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de interés y/o tipos de cambio:								
Coberturas de flujos de efectivo	504.817	9.751	9.086	8.481	7.922	7.401	9.134	51.775
Coberturas de flujos de efectivo	750.000	7.337	(2.261)	(1.015)	(172)	561	(4.079)	371
Total	1.254.817	17.088	6.825	7.466	7.750	7.962	5.055	52.146

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Permutas de tipos de cambio

El bono emitido en julio de 2021 por importe de 600 millones de dólares estadounidenses y con vencimiento en julio de 2041 fue cubierto mediante permutas de tipos de cambio que convierten el nominal del bono y los intereses a liquidar de dólares estadounidenses a euros (ver Nota 9.1). El importe total, los pagos de intereses y el vencimiento de las permutas de tipos de cambio coinciden con los del bono. Mediante la contratación de estas permutas de tipos de cambio, el nominal resultante de esta emisión es de 505 millones de euros.

Permutas de tipos de interés

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado acuerdos de permuta de tipos de interés por importe de 500.000 miles de euros para cubrir el riesgo de tasa de interés asociado con transacciones de financiamiento futuras.

Asimismo, durante el ejercicio 2024, la Sociedad celebró acuerdos de permuta de tipos de interés por un importe nominal de 750.000 miles de euros para cubrir el riesgo de tasa de interés asociado con transacciones de financiamiento futuras anticipadas. Estas transacciones implican actividades de refinanciamiento que son altamente probables, y la Sociedad ha concluido que cumplen con los requisitos para la contabilidad de

coberturas bajo la respectiva normativa de aplicación. En mayo de 2025, estas precoberturas fueron canceladas y utilizadas para la emisión del bono de 750 millones de euros (ver Nota 9.1).

La Sociedad ha evaluado la relación entre las permutas de tipos de interés y el elemento cubierto subyacente (transacciones de refinanciamiento futuras) y ha determinado que la cobertura es altamente efectiva para compensar el riesgo de cambios en las tasas de interés que podrían afectar los flujos de efectivo futuros del financiamiento anticipado. Como resultado, la Sociedad ha designado estas permutas de tipo de interés como una cobertura de flujos de efectivo. Además, ha asegurado que se cumplan los criterios para la contabilidad de coberturas, incluida la probabilidad de las transacciones de refinanciamiento futuras, y que la cobertura siga siendo altamente efectiva durante todo el período. La Sociedad continuará monitoreando la efectividad de la cobertura y realizará los ajustes necesarios de acuerdo con los requisitos de la respectiva normativa de aplicación.

b) Cobertura de valor razonable

Ejercicio 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Resultado Instrumento de Cobertura	Resultado Partida Cubierta Atribuible al Riesgo Cubierto	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
						Activo	Pasivo
Obligaciones emitidas en CHF (*)	Swap tipo de cambio	Tipo de cambio CHF/EUR	136.005	4.863	(4.863)	21.695	-

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 624 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

(*) Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo para cubrir las participaciones en Suiza del Accionista Único

Ejercicio 2024

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Resultado Instrumento de Cobertura	Resultado Partida Cubierta Atribuible al Riesgo Cubierto	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
						Activo	Pasivo
Obligaciones emitidas en CHF (*)	Swap tipo de cambio	Tipo de cambio CHF/EUR	136.005	(7.586)	7.586	25.917	636

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 636 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

(*) Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo para cubrir las participaciones en Suiza del Accionista Único

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, indicando sus valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							
	31/12/2025							
	Importe nacional	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de cambio: Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo	136.005	21.707	-	-	-	-	-	21.707
Total	136.005	21.707	-	-	-	-	-	21.707

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	31/12/2024							
	Importe nacional	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de cambio: Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo	136.005	(826)	26.273	-	-	-	-	25.447
Total	136.005	(826)	26.273	-	-	-	-	25.447

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Permutas de tipos de cambio en varias divisas

A finales del ejercicio 2020, la Sociedad formalizó una permuta de divisas por importe de 183 millones de francos suizos (un contravalor de 170.011 miles de euros) con el Accionista Único. La formalización de una permuta de tipo de cambio se realizó con el objetivo de obtener cobertura, que antes era natural, en la inversión en moneda extranjera del Accionista Único en sus participadas radicadas en Suiza, al transferirse la deuda a la Sociedad, con la reorganización de la estructura financiera del Grupo (Ver Nota 1). Durante el ejercicio 2021, derivado de la amortización anticipada de la deuda por parte de la Sociedad, se reestructuró la permuta anterior formalizando una nueva permuta de divisas por importe de 150 millones de francos suizos (136.005 miles de euros) con el objetivo de seguir manteniendo la cobertura en la inversión del Accionista Único en moneda extranjera de las filiales de Suiza.

Ejercicio 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Resultado Instrumento de Cobertura	Resultado Partida Cubierta Atribuible al Riesgo Cubierto	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
						Activo	Pasivo
Inversión valores de renta fija	Swap tipo de interés renta fija	Tipo de interés	500.000	3.540	(3.540)	3.540	-

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 4.730 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Ejercicio 2024

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Resultado Instrumento de Cobertura	Resultado Partida Cubierta Atribuible al Riesgo Cubierto	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
						Activo	Pasivo
Inversión valores de renta fija	Swap tipo de interés renta fija	Tipo de interés	500.000	(2.839)	2.839	3.726	6.565

El valor razonable del instrumento financiero derivado incluye el cupón corrido que asciende a 3.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 indicado sus valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							
	31/12/2025							
	Importe nacional	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de interés: Coberturas de valor razonable	500.000	3.542	-	-	-	-	-	3.542
Total	500.000	3.542	-	-	-	-	-	3.542

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	31/12/2024							
	Importe nacional	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de tipos de interés: Coberturas de valor razonable	500.000	(6.453)	3.644	-	-	-	-	(2.809)
Total	500.000	(6.453)	3.644	-	-	-	-	(2.809)

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Permutas de tipo de interés

Con fecha de abril de 2022, la Sociedad formalizó una permuta de tipo de interés por importe de 500.000 miles de euros, transformando parcialmente la última emisión de bonos con nominal de 1.000.000 miles de euros de tipo de interés fijo a variable. En este sentido, esta permuta de tipo de interés ha sido tratada como instrumento de cobertura de valor razonable. Asimismo, está referenciada al EURIBOR a 6M y el interés de referencia es 0,935%. Por último, en octubre de 2022 se cambió la referencia de Euríbor a 6 meses a Euríbor a 1 mes a través de nuevas permutas de tipo de interés. Durante el último trimestre de 2024, algunas de estas permutas de tipo de interés (de Euríbor a 6 meses a Euríbor a 1 mes) fueron canceladas por un importe de 500.000 miles de euros.

c) Derivados no designados como cobertura

Ejercicio 2025

Tipología	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Total Return Equity Swap	-	109.570
Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo	-	5.179
Acuerdos de compra de energía virtual	5.179	-

Ejercicio 2024

Tipología	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Total Return Equity Swap	-	16.358
Instrumentos financieros derivados con empresas del Grupo	-	528
Acuerdos de compra de energía virtual	528	-

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 indicado sus valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							
	31/12/2025							
	Importe nacional	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de rendimiento								
Instrumento financiero derivado (no cobertura contable)	550.000	(110.261)	-	-	-	-	-	(110.261)
Total	550.000	(110.261)	-	-	-	-	-	(110.261)

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	31/12/2024							
	Importe nacional	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Permutas de rendimiento especulativo:								
Instrumento financiero derivado (no cobertura contable)	150.000	(16.544)	-	-	-	-	-	(16.544)
Total	150.000	(16.544)	-	-	-	-	-	(16.544)

(*) La diferencia entre los flujos y el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados corresponde al ajuste por riesgo de crédito bilateral.

En noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de “Total Return *Equity Swap*” con una entidad financiera global referenciado en acciones de Cellnex Telecom, S.A. por un importe nominal de 150.000 miles de euros, que a precios de mercado vigentes equivalía aproximadamente a 4.677.487 de acciones, representativas de aproximadamente el 0,7% de su capital social, con un vencimiento a 12 meses, a liquidar en efectivo. Este derivado está garantizado por Cellnex Telecom, S.A. En virtud del contrato, Cellnex Finance recibe los dividendos y aumentos del valor razonable de las acciones subyacentes y paga las disminuciones del valor razonable y un tipo de interés fijo variable. Según los términos del acuerdo, el instrumento financiero contratado no puede calificarse como cobertura, por lo que su variación del valor razonable se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. Durante 2024, las partes acordaron extender el vencimiento establecido en Noviembre de 2024 a Mayo de 2025.

Adicionalmente, tal y como se anunció a la CNMV el 14 de enero de 2025, el Consejo de Administración del Accionista Único ha aprobado un incremento en el nominal del acuerdo de “Total Return *Equity Swap*”, elevando su valor nominal de 150 millones de euros a un máximo de 550 millones de euros, y la fecha de vencimiento del acuerdo también ha sido extendida de mayo de 2025 a junio de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, la sensibilidad estimada en el valor del "Total return equity swap" ante un aumento o disminución del 10% en el valor de mercado de la acción de Cellnex es de incremento y decremento de 47.065 miles de euros (incremento y decremento de 14.251 miles de euros, a 31 de diciembre de 2024).

Por otro lado, en octubre de 2024, el Accionista Único y Elawan Energy, un desarrollador de energía renovable, firmaron un Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA por sus siglas en inglés) por un período de 10 años, fortaleciendo el compromiso del operador de telecomunicaciones con el consumo de electricidad 100% renovable para 2025, en línea con su Plan de Transición Energética, incluido en el Plan Director ESG 2021-2025. El VPPA garantiza que la electricidad consumida por Cellnex y sus sociedades participadas provenga de fuentes renovables, a través de la adquisición de Garantías de Origen (GO) derivadas de la producción de energía de instalaciones de producción de energía renovable, un paso fundamental para alcanzar sus objetivos energéticos. Esta alianza también ha permitido la construcción de tres parques solares fotovoltaicos y un parque eólico en España, con una capacidad total de 200 megavatios, equivalente al consumo energético de 114.000 hogares. Bajo este acuerdo, Cellnex no solo asegura el acceso a energía de fuentes renovables, sino que también contribuye al desarrollo de nuevos activos renovables en España y al cumplimiento de sus metas para el desarrollo de nueva capacidad renovable según lo establecido en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC). Este acuerdo contribuye significativamente a las diversas compras de energía renovable e iniciativas de eficiencia energética que Cellnex ha emprendido en los últimos años. El acuerdo refuerza la estrategia para lograr los objetivos definidos por Cellnex y aprobados por la iniciativa de "Science Based Targets Initiative (SBTi)", al tiempo que contribuye a su meta de ser carbono neutral para 2035 y alcanzar el Net Zero para 2050.

En el marco de este acuerdo de VPPA, la Sociedad contrató un instrumento financiero derivado sobre el que posteriormente se ha formalizado un contrato espejo con Cellnex Telecom, S.A., la cual tiene las garantías de origen. De acuerdo con los requisitos de la Norma de Registro y Valoración (NRV) 9ª, este instrumento se ha considerado un derivado al que no se puede aplicar la contabilidad de coberturas. Por lo tanto, los cambios en el valor razonable de este instrumento financiero derivado se reconocen en la línea "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9.4 Garantías entregadas y recibidas y obligaciones de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2025, el Accionista Único actúa como garante en relación con los préstamos y pólizas de crédito dispuestos por la Sociedad, ascendiendo a 31 de diciembre de 2025 por un valor equivalente en euros de 2.471 millones de euros en préstamos a largo plazo y 2,5 millones de euros en préstamos a corto plazo (1.808 millones de euros en préstamos a largo plazo y 462,5 millones de euros en préstamos a corto plazo al 31 de diciembre de 2024) y 109 millones de euros en pólizas de crédito (0 euros al largo plazo al 31 de diciembre de 2024), respectivamente, así como en relación con el programa EMTN garantizado siendo el importe total de las emisiones realizadas al 31 de diciembre de 2025 de 8.522 miles de euros (7.837 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2025, el Accionista Único actúa como garante en relación a los acuerdos de financiación no dispuestos por la Sociedad por importe de 3.056 millones de euros (2.908 millones de euros al 31 de diciembre de 2024), incluyendo tanto los acuerdos de financiación comprometidos como los no comprometidos.

En este aspecto, no existen obligaciones ni ratios financieras asociadas con los acuerdos de financiación garantizados que en la fecha de las presentes cuentas anuales puedan dar lugar a que los pasivos sean inmediatamente reclamables por el prestamista.

9.5. Finanzas sostenibles

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, el Grupo en el que se integra la Sociedad ha diseñado un Marco de Financiación Vinculado a la Sostenibilidad (el "Marco") para reforzar el papel de la sostenibilidad como parte integral del proceso de financiación del grupo.

Obtener financiación bajo este Marco ayudará a Cellnex a alcanzar los ambiciosos objetivos de sostenibilidad que están en línea con la Estrategia ASG. El Marco, que se actualizó en junio de 2023, está alineado con las mejores prácticas descritas por los Sustainability Linked Bond Principles ("SLBP" por sus siglas en inglés) 2020 del International Capital Market Association ("ICMA" por sus siglas en inglés) y los Sustainability Linked Loan Principles ("SLLP" por sus siglas en inglés) del Loan Market Association ("LMA" por sus siglas en inglés) y también proporcionará a los inversores más información sobre la estrategia y los compromisos de sostenibilidad de Cellnex.

Cellnex ha seleccionado dos KPI ambientales y un KPI social, que son fundamentales, relevantes y materiales para su negocio y su industria y están alineados con su Estrategia ASG.

La selección de estos KPI ha sido impulsada por la extensa investigación realizada por Cellnex en 2020 para determinar las prioridades ASG del sector de las telecomunicaciones y del propio Grupo. El Marco de Financiación Sostenible (actualizado en junio de 2023) se puede encontrar en el sitio web del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía estructuradas líneas de crédito por importe de 1.700 millones de euros (4.300 millones de euros al 31 de diciembre de 2024) que están vinculadas al Marco de Sostenibilidad, por un periodo de 5 años, para dos de los indicadores incluidos en el Marco:

KPI #1a: reducción del 45% de las emisiones de gases de efecto invernadero de alcance 1, 2 y 3 de actividades relacionadas con el uso de combustibles y energía, antes de 2025 (en comparación con los datos de 2020), y de reducción del 70% de las mismas, antes de 2030 (en comparación con los datos de 2020); y

KPI #3 - Social: incremento del porcentaje de mujeres que ocupan puestos de dirección o alta dirección en el Grupo Cellnex, hasta llegar al 30% antes de 2025.

El cumplimiento o incumplimiento por parte del Grupo de los KPIs establecidos producirá un aumento o disminución de aproximadamente 2,5 puntos básicos, respectivamente, del tipo de interés aplicable. En ningún caso, el vencimiento anticipado de la deuda.

El Grupo cumplió con los KPIs asociados a las líneas de crédito formalizadas en 2024 y 2023. En consecuencia, se aplicó una reducción aproximada de 2,5 puntos básicos a los márgenes de cada acuerdo.

El Consejo de Administración del Accionista Único aprobó la nueva estrategia de sostenibilidad de Cellnex: el Sustainability Master Plan 2030, la compañía alineará el Marco de Financiación Sostenible con la nueva estrategia.

9.6. Rating corporativo

Al 31 de diciembre de 2025, Cellnex Telecom, S.A mantiene una calificación a largo plazo de 'BBB-' ("Investment Grade"; Grado de Inversión) con perspectiva estable, según la agencia internacional de calificación crediticia Fitch Ratings Ltd, confirmada por el informe emitido el 23 de diciembre de 2025, y una calificación a largo plazo de 'BBB-' ("Investment Grade"; Grado de Inversión) con perspectiva positiva según la agencia internacional de calificación crediticia Standard & Poor's Financial Services LLC, confirmada por un informe emitido el 31 de julio de 2025.

La obtención de una perspectiva positiva con S&P y el mantenimiento del grado de inversión con ambas agencias señalan la estabilidad de la compañía, su gestión financiera prudente y su compromiso de cumplir con las obligaciones financieras. Esto refleja el bajo riesgo del Grupo y su fuerte capacidad para cumplir con los compromisos financieros, haciéndola atractiva para una gama más amplia de inversores institucionales. El cumplimiento de este objetivo clave mejora la sostenibilidad a largo plazo de Cellnex y su ventaja competitiva en la industria de telecomunicaciones.

10. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

10.1. Información de carácter fiscal

Cellnex Finance Company, S.A. tributa en régimen de consolidación fiscal, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, como sociedad dependiente en el grupo fiscal del que es cabecera Cellnex Telecom, S.A. Las sociedades dependientes que componen el Grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2025 son las siguientes: Cellnex Telecom España, S.L.U., Cellnex Finance Company, S.A., Retevisión-I, S.A.U., Tradia Telecom, S.A.U., On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U., Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A., Zenon Digital Radio, S.L. y Celland Estate Management, S.L.. Adicionalmente, la Sociedad también forma parte del grupo fiscal a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido en España del que es asimismo sociedad cabecera Cellnex Telecom, S.A.

10.2. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas en el extranjero	784	2.379
Total	784	2.379

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, acreedora por retenciones de IRPF	23	14
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	18	18
Total	41	32

10.3. Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31/12/2025		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable del ejercicio			(22.529)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio		(7.822)	(7.822)
Diferencias permanentes	215		215
Diferencias temporarias:			
Indemnización por despido		(306)	(306)
Provisiones por remuneraciones	127	(296)	(169)
Base imponible fiscal	342	(8.424)	(30.611)

	Miles de Euros		
	31/12/2024		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable del ejercicio			291.148
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	96.867		96.867
Diferencias temporarias:			
Provisiones por remuneraciones	117	(15)	102
Base imponible fiscal	117	(15)	388.117

10.4. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

El tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2025 y 2024 es del 25%.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Beneficio antes de impuestos	(30.351)	388.015
Impuesto teórico	7.534	(97.004)
Otros conceptos	288	137
Ingreso (gasto) por impuesto del ejercicio	7.822	(96.867)

10.5 Desglose del ingreso por Impuesto sobre Sociedades

Los componentes principales del ingreso por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Impuesto corriente		
Por operaciones continuadas	2.702	(97.029)
Por operaciones interrumpidas		
Impuesto diferido		
Por operaciones continuadas	5.144	25
Por operaciones interrumpidas		
Otros conceptos	(24)	137
Ingreso (gasto) por impuesto	7.822	(96.867)

Las retenciones y pagos a cuenta efectuadas durante 2025 ascienden a 8.099 miles de euros (88.853 miles de euros para el ejercicio 2024).

10.6 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El saldo de los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos, así como su movimiento durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido
A 1 de enero	19.689	11.945	11.184	11.368
Cargos/(abonos) en cuenta de resultados	5.144	-	42	-
Cargos/(abonos) a patrimonio neto	(17.685)	(4.962)	8.463	577
A 31 de diciembre	7.148	6.984	19.689	11.945

	Miles de euros	
	2025	2024
(Cargos)/abonos en cuenta de resultados		
Impuesto diferido de activo	5.144	42
(Cargos)/abonos en patrimonio neto		
Impuesto diferido de activo	(17.685)	8.463
Impuesto diferido de pasivo	4.962	(577)
Total (cargos)/abonos por impuesto diferido	(7.579)	7.928

El detalle de los activos por impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Activos por impuesto diferido:		
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	4.722	-
Gastos financieros no deducibles	831	335
Obligaciones por prestaciones al personal corrientes y no corrientes	101	175
Instrumentos financieros derivados	1.494	19.179
Total activos por impuesto diferido	7.148	19.689
Pasivo por impuesto diferido:		
Instrumentos financieros derivados	6.984	11.945
Total pasivos por impuesto diferido	6.984	11.945

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar el Administrador Único que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Calendario esperado de realización de los activos por impuesto diferido

A 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio de generación	2025	2024
2025	18.887	0
Total	18.887	0

La realización de los activos por impuesto diferido de la Sociedad está condicionada, en la mayoría de los casos, por la evolución futura de la actividad que realiza la Sociedad, la regulación fiscal del país en el que opera, así como las decisiones de carácter estratégico a las que se pueda ver sometida. Bajo las hipótesis asumidas, la estimación de realización de los activos por impuesto diferido reconocidos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Diferencias temporarias		Diferencias temporarias	
	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo
Más de un año	7.148	6.984	19.689	11.945
A 31 de diciembre	7.148	6.984	19.689	11.945

10.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años desde la fecha de finalización del plazo legal de presentación de las correspondientes declaraciones tributarias. A fecha de formulación, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Administrador Único de la Sociedad estima que la posibilidad de que materialicen pasivos significativos adicionales a los registrados por este concepto es remota.

En el mes de mayo de 2024 la Agencia Tributaria inició un procedimiento de inspección relativo al Impuesto sobre Sociedades del grupo de consolidación fiscal para los ejercicios 2019 a 2022, así como el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") y retenciones sobre rentas satisfechas a no residentes soportadas en origen correspondientes a los períodos de mayo de 2020 a diciembre de 2022. Entre julio y noviembre de 2025, se emitieron actas en conformidad, con acuerdo y disconformidad a la sociedad dominante del grupo (Cellnex Telecom, S.A.) por los todos conceptos tributarios inspeccionados. El Administrador Único ha considerado que no hay contingencias que deban ser provisionadas.

11. Moneda extranjera

El detalle de los saldos y transacciones en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio, respectivamente, son los siguientes, en miles de euros:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Otros activos	593.324	253.463
Cuentas a Cobrar	2.909.028	2.785.364
Préstamos recibidos	889.051	886.723
Cuentas a pagar	2	-
Servicios prestados	242.516	287.162
Servicios recibidos	23.053	35.901

El desglose de la diferencia de cambio reconocida en los ejercicios 2025 y 2024, por clases de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Por Transacciones Liquidadas en el Ejercicio	
	2025	2024
Otros activos y pasivos	(107.338)	124.456
Total	(107.338)	124.456

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por intereses financieros (Nota 14.3)	525.407	646.893
Otros ingresos financieros	30.750	27.539
Total	556.157	674.432

Los “Ingresos por intereses financieros” se generan por la operativa de financiación que la Sociedad posee con las sociedades del Grupo, así como por los préstamos concedidos a dichas sociedades (ver Nota 14.3). El tipo de interés estipulado en dichas operaciones es el de mercado.

12.2. Gastos Financieros

Los gastos financieros del ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Por deudas con empresas del Grupo (Nota 14.3)	91.812	67.697
Por deudas con terceros	286.466	318.006
Total	378.278	385.703

El gasto financiero con terceros corresponde, principalmente, al devengo de intereses por emisiones de obligaciones por importe de 165.995 miles de euros (144.890 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) y de los correspondientes gastos de formalización por importe de 19.384 miles de euros (17.898 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), por intereses sobre préstamos y pólizas de crédito dispuestas de 87.563 miles de euros (121.664 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), por intereses sobre cuentas corrientes por importe de 1.456 miles de euros (1.726 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), así como por comisiones por no disposición por importe de 7.565 miles de euros (4.348 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

El gasto financiero con empresas del Grupo corresponde a la operativa de “cash pooling” que la Sociedad posee con las sociedades del Grupo, así como por garantías concedidas por el Accionista Único en relación con los acuerdos de financiación dispuestos y préstamos (ver Notas 9.4 y 14.3). El tipo de interés estipulado en dichas operaciones es el de mercado.

12.3. Gastos de personal

El desglose de gastos de personal por conceptos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	1.115	1.559
Cotizaciones a la Seguridad Social	182	176
Otros gastos sociales	85	75
Gastos de personal	1.382	1.810

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2025 y 2024 distribuido por categorías, así como su distribución entre hombres y mujeres es el siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros directores, gerentes y jefes	3	0	3	4	-	4
Resto empleados	5	1	6	5	1	6
	8	1	9	9	1	10

El número de empleados de la Sociedad al término del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros directores, gerentes y jefes	3	1	4	4	-	4
Resto empleados	4	1	5	5	1	6
	7	2	9	9	1	10

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024 con discapacidad mayor o igual del 33% ha sido de 0 para ambos ejercicios.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el Órgano de Administración está compuesto por un Administrador Único de sexo masculino.

12.4. Otros gastos de explotación

El epígrafe “Servicios Exteriores” de la cuenta de resultados presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	75	136
Servicios profesionales independientes	631	496
Servicios bancarios	308	336
Resto de servicios exteriores	6.752	5.889
Total Servicios exteriores	7.766	6.857

12.5. Resultado financiero neto

El desglose de los ingresos y gastos financieros por conceptos es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	(96.562)	-	(22.405)
Diferencias de cambio	83.984	(192.999)	129.256	(4.800)
	83.984	(289.561)	129.256	(27.205)
Resultado financiero	(205.577)		102.051	

El epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de los ejercicios 2025 y 2024 se indica a continuación:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Beneficio/(Pérdida) en instrumentos de cobertura	(96.562)	(22.405)
	(96.562)	(22.405)

Este epígrafe incluye los impactos netos derivados de la contabilización como cobertura de las inversiones netas en negocios en el extranjero (ver Nota 9.3).

13. Contingencias y compromisos

13.1 Aavales concedidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene concedidos avales bancarios.

13.2 Contingencias

El Administrador Único de la Sociedad junto con sus asesores legales, consideran que al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existe ningún proceso judicial que pueda generar algún impacto en los estados financieros de la Sociedad en el futuro.

14. Operaciones con partes vinculadas

14.1. Administrador Único y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha incurrido en gastos relativos a sueldos, dietas y remuneraciones del Administrador Único de la Sociedad. Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han concedido anticipos ni créditos al Administrador Único ni tampoco se han asumido obligaciones por cuenta de éste a título de garantía. Finalmente, durante los ejercicios 2025 y 2024 tampoco han existido obligaciones en materia de pensiones, planes de jubilación y primas de seguros de vida y médicos.

La Sociedad no tiene empleados con categoría de Alta Dirección como tal, circunscribiéndose tales tareas a la Alta Dirección del Accionista Único.

El Accionista Único de la Sociedad tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil de directivos y consejeros para los miembros del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y todos los directores del Grupo Cellnex Telecom, S.A. con un coste que asciende hasta 31 de diciembre de 2025 a 1.222 miles de euros (1.322 miles de euros en 2024).

14.2. Otra información referente al Administrador Único

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único ha comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la sociedad.

14.3. Empresas del Grupo y asociadas

Los activos y pasivos mantenidos por la Sociedad al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 con sociedades del Grupo Cellnex y asociadas, son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Adesal	-	-	14	-	-	-
Alticom	-	-	40	-	6.073	-
Breedlink BV	-	1.026	2	-	-	-
Broadcast Technology BV	-	-	3	-	2.195	21
Celland Estate Management France SAS	-	3.544	66	-	-	-
Celland Estate Management, S.L.U.	-	-	-	-	3.395	-
Celland Italy	-	-	-	-	15.037	-
Celland Estate Management Portugal SA	-	-	4	-	2.700	-
Celland Estate Management UK Limited	-	-	-	-	3.966	-
Cellnex Connectivity Solutions Limited	-	17.212	13	-	-	-
Cellnex Denmark, Aps	-	-	1	-	-	-
Cellnex France Groupe, S.A.S	2.498.954	25.577	-	-	59.211	-
Cellnex France, S.A.S.	331.375	21.927	286	-	-	-
Cellnex France Infrastructure	-	-	20	-	-	-
Cellnex Ireland Limited	-	-	-	-	-	-
Cellnex Italia S.p.A	700.000	6.435	1.237	-	197.957	-
Cellnex Netherlands B.V.	-	9.397	188	-	-	-
Cellnex Poland sp. Z o.o.	-	15.725	4	-	-	-
Cellnex Sweden, A.B	-	-	1	-	-	-
Cellnex Switzerland AG	-	-	1	-	-	-
Cellnex Telecom España, S.L.U.	-	3.784	-	-	65	-
Cellnex Telecom, S.A.	1.720.000	310.379	1.225	-	636	20.275
Cellnex UK Consulting Limited	-	-	5	-	2.454	-
Cellnex UK In-Building Solutions Limited	-	7.528	25	-	-	-
Cellnex UK Limited	534.266	10.728	14	-	22.019	-
Cellnex Uk Midco Limited	-	1.315	5	-	-	-
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	-	36.539	265	-	-	-
Cignal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	-	-	-	-	1.192	-

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Cignal Infrastructure UK Ltd	458.400	20.779	50	-	-	-
CLNX Portugal SA	605.000	20.521	3	-	98.969	-
Hivory SAS	148.000	1.044	568	-	19.998	-
Compagnie Foncière ITM 1	-	-	13	-	144	-
Metrocall, S.A	-	-	10	-	-	-
Nexloop France, SAS	-	-	127	-	-	-
OMTEL, Estruturas de Comunicações	-	2.598	206	-	-	-
On Tower Denmark, ApS	-	-	54	-	-	-
On Tower Netherlands 2 BV	-	45.057	84	-	-	-
On Tower Netherlands 3 BV	-	-	-	-	56.394	-
On Tower Poland Sp. z o.o	628.510	13.194	382	-	-	-
On Tower Portugal	-	-	111	-	5.413	-
On Tower Sweden, AB.	-	-	88	-	-	-
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	300.000	6.456	338	-	-	-
On Tower UK, Ltd	859.500	62.122	378	-	267	-
On Tower France, S.A.S.	928.398	9.078	424	-	22.551	-
Radio Netwerk Nederland	-	-	-	-	121	-
Radiosite Limited	-	-	3	12.433	8.878	-
Remer, Sp. z.o.o.	-	-	4	-	-	-
Retevisión-I, S.A.	100.000	643	523	-	21.029	636
Shere Masten BV	-	-	70	-	72.450	-
Springbok Mobility	-	-	-	-	317	-
Swiss Infra Services	-	-	59	-	-	-
Swiss Towers AG	100.093	1.589	70	-	-	-
Towerlink France S.A.S	-	201.477	-	-	-	-
Towerlink Poland Sp. z.o.	92.707	1.316	445	-	33.995	-
Towerlink Portugal, ULDA	-	20	5	-	809	-
Towerlink Netherlands	-	-	33	-	7.743	-
Towerlink UK Ltd	-	-	1	-	5.447	-
Tradia Telecom, S.A.U	-	-	145	5.400	6.690	-
Watersite Limited	-	-	2	10.439	4.245	-
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	-	-	32	4.660	3.276	-

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Zenon Digital Radio, S.L.	-	-	6	560	1.613	-
TOTAL	10.005.203	857.010	7.653	33.492	687.249	20.932

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Activo			Pasivo	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Adesal	-	-	10	-	-
Alticom	-	-	48	24.272	-
Breedlink BV	-	1.010	-	-	-
Broadcast Technology BV	-	-	-	2.609	2
Celland Estate Management France SAS	-	-	-	11.232	-
Celland Estate Management, S.L.U.	-	-	-	7.448	-
Celland Italy	-	-	-	12.600	-
Celland Estate Management Portugal SA	-	-	-	6	-
Celland Estate Management UK Limited	-	-	-	17.927	-
Cellnex Austria GmbH	-	2.792	-	278.595	-
Cellnex Connectivity Solutions Limited	-	4.947	10	2	-
Cellnex France Groupe, S.A.S	2.654.997	342.564	10	-	-
Cellnex France, S.A.S.	-	314.567	229	136.192	-
Cellnex Ireland Limited	-	146.789	1	-	-
Cellnex Italia S.p.A	700.000	9.476	1.209	170.903	-
Cellnex Netherlands B.V.	-	95.278	4	-	-
Cellnex Poland sp. Z o.o.	-	231	6	3.626	-
Cellnex Sweden, A.B	-	-	1	-	-
Cellnex Switzerland AG	-	-	1	-	-
Cellnex Telecom España, S.L.U.	-	-	10	2.265	-
Cellnex Telecom, S.A.	1.720.000	33.054	494	15.004	13.624

	Miles de euros				
	Activo			Pasivo	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Cellnex UK Consulting Limited	-	-	-	2.534	-
Cellnex UK In-Building Solutions Limited	-	6.477	58	-	-
Cellnex UK Limited	562.242	71.156	4	-	-
Cellnex Uk Midco Limited	-	1.254	-	-	-
Cignal Infrastructure Services	-	73.334	22	-	-
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	-	46.894	199	235	-
Cignal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	-	-	1	-	-
Cignal Infrastructure UK Ltd	530.506	37.916	-	-	-
CLNX Portugal SA	75.000	542.640	3	3.855	-
Edzcom Oy	-	-	-	97	-
Hivory SAS	148.000	1.917	428	92.496	-
Compagnie Foncière ITM 1	-	-	-	94	-
MBA Datacenters, S.L.	-	-	-	120	-
Metrocall, S.A	-	-	9	-	-
Nexloop France, SAS	-	-	48	-	-
OMTEL, Estruturas de Comunicações	-	-	170	19.793	-
On Tower Denmark, ApS	-	56	48	-	-
On Tower Ireland Limited	-	-	61	21.229	-
On Tower Netherlands 2 BV	-	34.410	69	-	-
On Tower Netherlands 3 BV	-	-	-	52.651	-
On Tower Poland Sp. z o.o	450.138	11.089	345	-	-
On Tower Portugal	-	-	111	35.101	-
On Tower Sweden, AB.	-	-	62	-	-
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	300.000	4.623	284	129.900	-
On Tower UK, Ltd	934.658	22.049	334	89.086	-
On Tower France, S.A.S.	600.000	3.767	297	6.412	-
Radiosite Limited	-	-	3	17.644	-
Remer, Sp. z.o.o.	-	141	3	-	-
Retevisión-I, S.A.	21.490	60.226	523	-	-
Shere Masten BV	-	-	74	86.711	-
Springbok Mobility	-	-	1	170	-
Swiss Infra Services	-	-	53	-	-

	Miles de euros				
	Activo			Pasivo	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Swiss Towers AG	93.861	1.487	53	-	-
Towerlink France S.A.S	-	182.820	37	3.861	-
Towerlink Poland Sp. z.o.	52.103	12.735	406	-	-
Towerlink Portugal, ULDA	2.350	1.071	4	-	-
Towerlink Netherlands	-	-	36	63.214	-
Towerlink UK Ltd	-	-	-	2.632	-
Tradia Telecom, S.A.U	-	-	147	9.129	-
Ukkoverkot Oy	-	-	-	3	-
Watersite Limited	-	-	2	12.419	-
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	-	-	30	3.810	-
Zenon Digital Radio, S.L.	-	-	6	2.485	-
TOTAL	8.845.345	2.066.770	5.964	1.338.362	13.626

La Sociedad tiene formalizadas las siguientes operaciones con empresas del Grupo y asociadas:

Créditos no corrientes

- Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo Cellnex Italia, S.p.A. por importe de 600.000 miles de euros y vencimiento a 5 años, pagadero en su totalidad a la fecha de vencimiento. Dicho préstamo fue novado durante el ejercicio 2024, ampliándose hasta 700.000 miles de euros y aplazándose su vencimiento hasta el año 2029. Al 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados ascienden a 29.382 miles de euros.
- Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo Cellnex UK Limited con límite 185.000 miles de libras esterlinas (con un contravalor en euros de 212.010 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y vencimiento a 5 años. Con fecha 7 de marzo de 2023 se suscribió un préstamo con un límite por 600.000 miles de libras esterlinas (con un contravalor en euros de 687.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y vencimiento a 5 años, y con fecha 22 de mayo de 2023 se incrementó el límite por 13.000 miles de libras esterlinas (con un contravalor en euros de 14.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Con fecha 30 de diciembre de 2024 se cedieron a Cellnex Telecom, S.A., accionista único de la Sociedad, derechos de crédito que ostentaba la Sociedad por importe total de 331.800 miles de libras esterlinas, correspondientes al préstamo de 185.000 miles de libras esterlinas y a 146.800 miles de libras esterlinas del préstamo de 613.000 miles de libras esterlinas reduciéndolo hasta 466.200 miles de libras esterlinas. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2025 asciende a 534.266 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 39.515 miles de euros.
- Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U. por importe de 325.306 miles de euros y vencimiento a 5 años. Con efectos 31 de diciembre de 2024, se formalizó un acuerdo entre las partes por el cual se informaba de que este préstamo sería objeto de una extensión y que en ningún caso sería exigible por parte de la Sociedad en el ejercicio 2025, por lo que dicho préstamo se mantuvo registrado en “créditos no corrientes”. Con fecha 1 de diciembre de 2025, la Sociedad refinanció el mismo préstamo del cual quedaban 300.000 miles de euros dispuestos con un vencimiento a 5 años. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 300.000 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 15.123 miles de euros.

- d) A fecha de 12 de marzo de 2021, se formalizó con la entidad Swiss Towers un préstamo con un límite inicial de 80.000 miles de francos suizos y vencimiento a 5 años (con un contravalor de 85.892 miles de euros). En fecha 2 de agosto de 2023 se refinanció dicho préstamo extendiendo su vencimiento hasta 2028. A 31 de diciembre 2025 la cantidad dispuesta es de 100.093 miles de euros, incluyendo los intereses capitalizados en dicho préstamo, con un interés devengado de 5.261 miles de euros.
- e) Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con la filial On Tower Poland Sp. z.o.o con límite de 578.413 miles de zlotys polacos (con un contravalor de 137.032 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y cuyo vencimiento era a 6 años. Adicionalmente, con fecha 1 de septiembre de 2022, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con límite de 600.000 miles de zlotys polacos (con un contravalor de 142.146 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Con fecha 20 de abril de 2023 se amplió en 60.000 miles de zlotys polacos la póliza de crédito. Asimismo, con fecha 8 de junio de 2023, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con la filial On Tower Poland, Sp z.o.o. con límite de 600.000 miles de zlotys polacos. Posteriormente, con fecha 17 de junio de 2024 se suscribió una póliza de crédito de 1.500.000 miles de zlotys polacos. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 628.510 miles de euros y los intereses devengados a 53.008 miles de euros.
- f) Con fecha de 15 de abril de 2021, se formalizó una póliza de crédito con On Tower France por un límite de 600.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. Con fecha 1 de marzo de 2025 se refinanció dicha póliza de crédito incrementando el límite hasta 1.000.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 928.398 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 29.741 miles de euros.
- g) El 28 de julio de 2021, la Sociedad suscribió los bonos de CLNX Portugal, S.A. por un total de 460.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 se realizaron suscripciones adicionales hasta disponer de un total de 530.000 miles de euros. Adicionalmente, el 28 de septiembre de 2022, Cellnex Finance suscribió un bono de CLNX Portugal, S.A. por un total de 75.000 miles euros. Con fecha 13 de febrero de 2025 Cellnex Finance volvió a suscribir un bono de CLNX Portugal, S.A. por importe de 530.000 miles de euros previo repago del anterior del mismo importe. A fecha de 31 de diciembre de 2025, la cantidad suscrita era de 605.000 miles de euros, y se han devengado unos intereses de 24.884 miles de euros.
- h) Con fecha 8 de julio de 2021 se formalizó una póliza de crédito con la filial Towerlink Poland con un límite de 180.542 miles de zlotys y vencimiento a 6 años (con un contravalor de 42.772 miles de euros al cierre del ejercicio 2025). Con fecha 1 de julio de 2025 se formalizó una nueva póliza de crédito con la filial Towerlink Poland con un límite de 800.000 miles de zlotys y vencimiento a 5 años (con un contravalor de 189.529 miles de euros al cierre del ejercicio 2025). El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 71.687 miles euros y los intereses devengados ascienden a 3.207 miles de euros.
- i) Con fecha 30 de agosto de 2021, la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo Cellnex France Groupe, S.A.S por un total de 2.100.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. Durante el ejercicio 2022 se incrementó el límite hasta alcanzar los 2.360.000 miles de euros. Con fecha 1 de septiembre de 2025, la Sociedad refinanció el mismo préstamo con un vencimiento a 5 años. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad suscribió un préstamo por importe de 295.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. Con fecha 10 de octubre de 2025 se repagó dicho préstamo de 295.000 miles de euros. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 2.360.000 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 75.906 miles de euros.
- j) Con fecha 25 de marzo de 2022, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con la filial del Grupo Towerlink Portugal, ULDA por un total de 7.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 0 miles de euros y los intereses devengados ascienden a 120 miles de euros.
- k) Con fecha de 26 de abril de 2022 la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo Ivory S.A.S, por importe de 520.000 miles de euros con vencimiento a 5 años. El 31 de agosto de 2023 se amortizó parcialmente este préstamo por importe de 246.800 miles de euros. Con fecha 31 diciembre 2024 se amortizó de nuevo por importe de 125.200 miles euros. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 148.000 miles de euros y los intereses devengados ascienden a 4.142 miles de euros.
- l) Con fecha 10 de noviembre de 2022 la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo Signal Infrastructure UK Ltd, con límite de 500.000 miles de libras esterlinas y vencimiento a 5 años (con un contravalor en euros de 573.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). A 31 de diciembre de 2025 el

préstamo está dispuesto por un total de 458.400 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 42.389 miles de euros.

- m) Con fecha de 10 de noviembre de 2022 la Sociedad suscribió un préstamo con la filial del Grupo On Tower UK, con un límite de 923.758 miles de libras esterlinas y vencimiento a 5 años (con un contravalor en euros de 1.058.627 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). A 31 de diciembre de 2025 el préstamo está dispuesto por valor de 750.000 miles de libras esterlinas y su contravalor en euros asciende a 859.500 miles de euros. Los intereses devengados ascienden a 75.366 miles de euros.
- n) Con fecha 30 de diciembre de 2022, la Sociedad suscribió un préstamo con Cellnex Telecom, S.A. con un límite de 1.420.000 miles de euros con vencimiento a 5 años. Con fecha de 29 de diciembre 2023 la Sociedad suscribió otro préstamo con un límite de 1.000.000 miles de euros. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 1.720.000 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 59.435 miles de euros.
- o) Con fecha 20 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un préstamo con Retevisión con un límite de 30.000 miles de euros con vencimiento a 5 años. Con fecha 1 de diciembre de 2025 se refinanció dicha póliza de crédito incrementando el límite hasta 200.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 100.000 miles de euros, y los intereses devengados ascienden a 1.765 miles de euros.
- p) Con fecha 18 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó una póliza de crédito con la filial Towerlink Poland con un límite de 30.000 miles de euros y vencimiento a 5 años. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 21.020 miles euros y los intereses devengados ascienden a 859 miles de euros.
- q) Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con la filial Cellnex France S.A.S. con un límite inicial de 370.000 miles de euros y fecha de vencimiento a 5 años. Con fecha 26 de febrero 2021 se incrementó el límite hasta 560.000 miles euros. Con fecha 1 de diciembre de 2025 se refinanció dicha póliza de crédito incrementando el límite hasta 615.000 miles de euro y el vencimiento en 5 años. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 331.375 miles de euros, y se han devengado unos intereses de 14.812 miles de euros.
- r) Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con Cellnex France Groupe, S.A.S con un límite de 416.000 miles euros y con vencimiento a 5 años. Con fecha 1 de octubre de 2025 se refinanció dicha póliza de crédito incrementando el límite hasta 560.000 miles de euros y el vencimiento en 5 años. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 138.954 miles de euros, y se han devengado unos intereses de 14.610 miles de euros.

Créditos corrientes

- a) Con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió una póliza de crédito con la filial del Grupo Towerlink France, S.A.S. con un límite de 200.000 miles de euros y con vencimiento a 5 años, que se amplió durante el ejercicio 2021 hasta un límite de 340.000 miles de euros, extendiendo la fecha de vencimiento hasta el 30 de enero del 2026. Atendiendo a la fecha de vencimiento de dicha póliza de crédito, dicho crédito se encuentra clasificado en el corto plazo. A fecha de 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto es de 199.000 miles de euros, y se han devengado unos intereses de 10.137 miles de euros.
- b) Cellnex Finance Company, S.A.U. mantiene créditos corrientes frente a Cellnex Telecom, S.A. que incluyen, entre otros, 921 miles de euros en concepto de Impuesto sobre Sociedades y 794 miles de euros en concepto de IVA, como consecuencia de su pertenencia al régimen de consolidación fiscal y al régimen especial de grupo de entidades a efectos de IVA respectivamente, en el que, Cellnex Telecom, S.A. actúa como sociedad dominante, siendo la responsable de centralizar y liquidar dichas obligaciones tributarias frente a la Administración Tributaria. (ver nota 10.1).

Las transacciones mantenidas por la Sociedad durante el ejercicio 2025 y 2024 con sociedades del Grupo y asociadas son las siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Intereses devengados	Ingresos accesorios	Intereses devengados	Servicios recibidos
Adesal	-	11	-	-
Alticom BV	-	40	546	-
Breedlink BV	25	-	-	-
Broadcast Technology B.V	-	4	67	-
Celland Estate Management France SAS	57	13	64	-
Celland Estate Management, S.L.U.	-	-	854	-
Celland Italy	-	-	231	-
Celland Estate Management Portugal SA	-	3	48	-
Celland Estate Management UK Limited	-	-	459	-
Cellnex Austria GmbH	-	-	3.082	-
Cellnex Connectivity Solutions Limited	395	13	-	-
Cellnex Denmark ApS	-	1	-	-
Cellnex France Infrastructure	-	21	-	-
Cellnex France Groupe, S.A.S	91.515	-	295	-
Cellnex France, S.A.S.	16.007	231	1.866	-
Cellnex Ireland Limited	1.166	16	-	-
Cellnex Italia S.p.A	29.382	1.237	7.875	-
Cellnex Netherlands B.V.	2.725	80	-	-
Cellnex Poland sp. z o.o.	174	-	181	-
Cellnex Sweden, A.B	-	1	-	-
Cellnex Switzerland AG	-	1	-	-
Cellnex Telecom España, S.L.U.	-	-	361	-
Cellnex Telecom, S.A.	67.267	857	56.732	7.537
Cellnex UK Consulting Limited	-	5	107	-
Cellnex UK Limited	45.125	11	-	-
Cellnex UK Midco Limited	58	5	-	-
Cignal Infrastructure Services	553	4	-	-
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	1.058	182	-	-
Cignal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	-	-	37	-
Cignal Infrastructure UK Ltd	42.928	73	230	-
CLNX Portugal SA	24.939	3	507	-
Herbert In-Building Wirele	325	-	-	-
Hivory SAS	4.250	466	1.246	-
ITM 1	-	13	-	-
Metrocall, S.A.	-	8	-	-
Nexloop France, SAS	-	127	-	-
OMTEL, Estruturas de Comunicações	23	206	481	-
On Tower Denmark, ApS	-	54	-	-
On Tower France, S.A.S.	30.112	357	614	-

	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Intereses devengados	Ingresos accesorios	Intereses devengados	Servicios recibidos
On Tower Ireland Limited	-	11	102	-
On Tower Netherlands 2 BV	1.016	2	-	-
On Tower Netherlands 3 BV	-	-	1.428	-
On Tower Poland Sp. z o.o	53.008	254	-	-
On Tower Portugal	-	111	610	-
On Tower Sweden, AB.	-	88	-	-
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	15.216	280	2.840	-
On Tower UK, Ltd	75.367	379	4.722	-
Radiosite Limited	-	3	1.005	-
Remer, Sp. z.o.o.	4	4	-	-
Retevisión-I, S.A.	2.473	432	15	637
Shere Masten BV	-	70	2.080	-
Springbok Mobility	-	-	5	-
Swiss Infra Services	-	59	-	-
Swiss Towers AG	5.261	70	-	-
Towerlink France S.A.S	10.152	52	127	-
Towerlink Netherlands	-	33	1.349	-
Towerlink Poland Sp. z.o.	4.686	445	230	-
Towerlink Portugal, ULDA	140	4	2	-
Towerlink UK Ltd	-	1	175	-
Tradia Telecom, S.A.U	-	120	336	-
Watersite Limited	-	2	724	-
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	-	27	133	-
Zenon Digital Radio, S.L.	-	5	46	-
Total	525.407	6.495	91.812	8.174

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Intereses devengados	Ingresos accesorios	Intereses devengados	Servicios recibidos
Adesal	-	8	-	-
Alticom BV	-	48	79	-
Breedlink BV	2	-	-	-
Broadcast Technology B.V	-	-	11	-
Celand Estate Management France SAS	-	-	118	-
Celand Estate Management, S.L.U.	-	-	624	-
Celand Estate Management Portugal SA	-	-	12	-
Celand Estate Management UK Limited	-	-	229	-
Cellnex Austria GmbH	13.362	213	322	-

	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Intereses devengados	Ingresos accesorios	Intereses devengados	Servicios recibidos
Cellnex Connectivity Solutions Limited	17	10	154	-
Cellnex France Groupe, S.A.S	90.366	10	-	-
Cellnex France, S.A.S.	20.769	229	1.936	-
Cellnex Ireland Limited	8.644	1	-	-
Cellnex Italia S.p.A	39.614	1.206	5.233	-
Cellnex Netherlands B.V.	1.406	4	402	-
Cellnex Poland sp. z o.o.	25	6	89	-
Cellnex Sweden, A.B	-	1	-	-
Cellnex Switzerland AG	-	1	-	-
Cellnex Telecom España, S.L.U.	-	8	1.619	-
Cellnex Telecom, S.A.	125.376	509	31.611	997
Cellnex UK Consulting Limited	-	-	151	-
Cellnex UK In-Building Solutions Limited	305	3	-	-
Cellnex UK Limited	77.111	4	1.409	-
Cellnex UK Midco Limited	64	-	-	-
Cignal Infrastructure Services	4.261	22	-	-
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	-	199	2.335	-
Cignal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	-	1	-	-
Cignal Infrastructure UK Ltd	50.363	62	-	-
CLNX Portugal SA	17.053	3	82	-
Compagnie Foncière ITM 1	13	-	2	-
Edzcom Oy	-	-	97	-
Hivory SAS	7.656	428	6.861	-
MBA Datacenters, S.L.	-	2	3	-
Metrocall, S.A.	-	7	-	-
Nexloop France, SAS	-	48	-	-
OMTEL, Estruturas de Comunicações	322	170	19	-
On Tower Austria , GmbH	716	-	-	-
On Tower Denmark, ApS	-	48	-	-
OnTower France, S.A.S.	13.489	295	227	-
On Tower Ireland Limited	-	61	516	-
On Tower Netherlands 2 BV	58	69	85	-
On Tower Poland Sp. z o.o	39.161	230	-	-
On Tower Portugal	-	111	689	-
On Tower Sweden, AB.	-	62	-	-
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	19.652	233	3.103	-
On Tower UK, Ltd	93.795	334	3.827	-
Radiosite Limited	-	3	699	-
Remer, Sp. z.o.o.	3	3	-	-
Retevisión-I, S.A.	1.242	432	756	-
Shere Masten BV	-	74	255	-
Springbok Mobility	5	1	4	-
Swiss Infra Services	-	53	-	-
Swiss Towers AG	4.928	53	-	-

	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Intereses devengados	Ingresos accesorios	Intereses devengados	Servicios recibidos
Towerlink France S.A.S	13.258	37	113	-
Towerlink Netherlands	-	36	183	-
Towerlink Poland Sp. z.o.	3.663	406	-	-
Towerlink Portugal, ULDA	194	4	-	-
Towerlink UK Ltd	-	-	85	-
Tradia Telecom, S.A.U	-	122	3.031	-
Ukkoverkot Oy	-	-	3	-
Watersite Limited	-	2	525	-
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	-	25	129	-
Zenon Digital Radio, S.L.	-	5	69	-
Total	646.893	5.902	67.697	997

Los intereses financieros con las diferentes sociedades del Grupo son los devengados por los créditos y la deuda financiera que posee la Sociedad, mencionados anteriormente.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que se estima que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

15. Otra información

15.1. Honorarios de auditores de cuentas

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L. (Deloitte Auditores, S.L. en 2024), o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Servicios de auditoria	36	51
Servicios distintos a la auditoría		
...Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
Otros servicios de verificación	-	160
...Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	36	211

15.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada

conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	99.075	68.999
Total pagos pendientes	7.093	61
Periodo medio de pago a proveedores (días)	20	18
Ratio de operaciones pagadas (días)	21	18
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	11	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	95.729	68.514
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	97%	99%
Número de facturas	507	442
Porcentaje sobre el total de facturas	72%	70%

15.3. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista Único o Administrador Único o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

16. Información sobre medio ambiente

El Grupo en el que se integra la Sociedad está comprometido con la protección del medio ambiente, que forma parte de la estrategia de sostenibilidad de la compañía y es parte de la responsabilidad del Consejo de Administración del Accionista Único. El desempeño en este campo es supervisado regularmente por el Comité de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en coordinación con las funciones globales responsables de implementar esta estrategia junto con las unidades de negocio.

El Consejo de Administración del Accionista Único es responsable de la Política de Sostenibilidad de Cellnex y de la Política de Medio Ambiente y Cambio Climático, aprobada por primera vez en 2021 y actualizada en 2024. La Política de Medio Ambiente y Cambio Climático proporciona el marco de referencia que el grupo utiliza para integrar todas las cuestiones ambientales, mitigación y adaptación al cambio climático y protección del capital natural en la estrategia, en inversiones y operaciones de Cellnex, así como para definir los principios de actuación en esta área. Además, en 2024, el Consejo de Administración de Cellnex, aprobó la Política Energética de la compañía, alineándose con el compromiso formal de Cellnex de garantizar una gestión energética eficiente

basada en la sostenibilidad a largo plazo y apoyando los objetivos de reducción de la huella de carbono de sus clientes, mientras se garantizan los compromisos propios del grupo. Estas políticas delinean el compromiso de Cellnex con la aplicación de las mejores prácticas en los países en los que el Grupo opera, basadas en estándares de referencia internacionales y alineadas con las regulaciones europeas de CSRD y CSDDD.

La compañía tiene un compromiso a largo plazo con la responsabilidad ambiental, a través de la implementación de un enfoque estratégico que permita minimizar su huella de carbono y optimizar el consumo de energía. Este compromiso se refleja en su estructura de retribución variable para todos los empleados, incluidos aquellos en el Comité Ejecutivo, donde los objetivos para reducir las emisiones de carbono son un componente integral del marco de compensación.

Financiación vinculada a criterios de sostenibilidad

Como parte del compromiso con la sostenibilidad, Cellnex ha diseñado un Marco de Financiación Vinculado a la Sostenibilidad para reforzar el papel de la sostenibilidad como parte integral del proceso de financiación del Grupo. Se proporciona más información en la Nota 9.5.

Por todo ello, el Accionista Único considera que, en el contexto de las operaciones del Grupo en el que se integra la Sociedad, y de las que desarrolla a través de las sociedades participadas, cumple con las leyes de protección ambiental aplicables y cuenta asimismo con procedimientos diseñados para fomentar y asegurar dicho cumplimiento. Finalmente, las potenciales contingencias, indemnizaciones y otros riesgos medioambientales en los que pudiera incurrir Cellnex Telecom, S.A. o sus sociedades participadas están suficientemente cubiertos por su seguro de responsabilidad medioambiental frente a terceros, de acuerdo con la legislación vigente, de 20 millones de euros.

17. Hechos posteriores al cierre

A) Emisión de bonos y refinanciación de préstamos

En fecha 8 de enero de 2026, la Sociedad completó con éxito la emisión de dos series de bonos denominados en euros, garantizados por Cellnex Telecom, S.A. y con las siguientes características:

- i) Serie A: importe nominal total de 750.000 miles de euros, con vencimiento el 19 de enero de 2031 y un cupón anual del 3,00%.
- ii) Serie B: importe nominal total de 750.000 miles de euros, con vencimiento el 19 de enero de 2036 y un cupón anual del 3,875%.

B) Venta de la sociedad Towerlink France

El 17 de octubre de 2025, el Grupo en el que se integra la Sociedad firmó un contrato de opción de venta con Vauban Infra Fibre, en virtud del cual Cellnex France, S.A.S. podía vender y transmitir la totalidad de las acciones que posee en Towerlink France, S.A.S., representativas del 99,99% de su capital social.

El cierre de la operación se ha ejecutado el 22 de enero de 2026, tras la finalización con éxito del proceso de información y consulta con el Work Council (comité de empresa) de Cellnex France, S.A.S. y una vez cumplidas las condiciones de cierre acordadas.

Cellnex Finance Company, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Información en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital

1.1 Situación de la Sociedad

Cellnex Finance Company, S.A.U., en adelante la Sociedad, fue constituida en Barcelona el 30 de octubre de 2020 y tiene su domicilio social en la Calle Juan Esplandiú nº 11 (Madrid).

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos consiste en llevar a cabo actividades de financiación o apoyo financiero a favor de sociedades del Grupo del que es sociedad dominante Cellnex Telecom, S.A., Grupo en el que se integra la Sociedad y entre otras:

- la realización de emisiones de obligaciones y otros valores que reconozcan o creen deuda, así como la suscripción de cualesquiera instrumentos de financiación bancaria o de cualquier otro tipo, o la suscripción de cualesquiera instrumentos que tengan una causa o finalidad de financiación;
- la gestión, optimización y canalización de recursos monetarios y la atención de las necesidades de las sociedades del grupo en el que se integra la Sociedad, y
- la concesión de financiación de cualquier tipo, así como el otorgamiento de garantías de cualquier tipo y naturaleza en garantía de obligaciones asumidas por todas las sociedades del grupo en el que se integra la Sociedad.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad está integrada en el Grupo Cellnex Telecom, S.A. cuya sociedad dominante es Cellnex Telecom, S.A. En este contexto, el Accionista Único de la Sociedad es quien coordina las decisiones estratégicas, operativas y financieras de la Sociedad y, en consecuencia, la situación económico-financiera de la Sociedad debe ser evaluada en el conjunto del Grupo en el que se integra.

1.2 Actividad y principales riesgos del negocio

Las cuentas anuales de Cellnex Finance Company, S.A.U. reflejan las consecuencias de su actividad de financiación o de apoyo financiero a favor de sociedades del Grupo Cellnex, tanto desde el punto de vista del balance (financiación) como de la cuenta de resultados (costes de la financiación).

El balance de la Sociedad está formado, principalmente, por los créditos concedidos a empresas del Grupo y deuda formalizada con empresas del Grupo, así como por la financiación necesaria para llevar a cabo su actividad vía endeudamiento con entidades financieras, así como mediante emisiones de obligaciones bajo el Programa EMTN Garantizado y la emisión del bono en dólares americanos (ver Nota 9 de las cuentas anuales adjuntas).

La Sociedad fue constituida en el ejercicio 2020 con motivo de la reorganización financiera del Grupo Cellnex. En este contexto, se llevaron a cabo las siguientes operaciones antes del 31 de diciembre de 2020:

- La transferencia a la Sociedad, como nuevo deudor, de parte del endeudamiento del Accionista Único: (a) deudas con entidades de crédito mantenidas por el Accionista Único y (b) deudas con empresas del Grupo y asociadas.
- La terminación de ciertos instrumentos de deuda otorgados al Accionista Único, como acreedor, en favor de ciertas sociedades del Grupo y asociadas y la concesión de nuevos instrumentos de deuda por parte de la Sociedad a favor de las mismas sociedades del Grupo y asociadas por el mismo importe.

Las transacciones de la reorganización de la deuda entre empresas del Grupo y asociadas anteriormente descritas se completaron y se hicieron efectivas a finales del ejercicio 2020. En relación con dichas operaciones, el Accionista

Único continúa actuando como garante de la deuda transferida a la Sociedad, así como de la deuda emitida por la Sociedad posteriormente.

La finalidad de la política financiera, aprobada por el Consejo de Administración del Accionista Único, es la obtención de financiación, al menor coste y mayor plazo posible, diversificando las fuentes de financiación. Adicionalmente, se pretende fomentar el acceso al mercado de capitales y tener una mayor flexibilidad en los contratos de financiación que faciliten continuar con la estrategia de crecimiento del Grupo al que pertenece la Sociedad.

En 2020, la Sociedad estableció y posteriormente renovó un Guaranteed Euro Medium Term Note Programme (el "Programa EMTN Garantizado"), garantizado por el Accionista Único, Cellnex Telecom, S.A. Este programa fue registrado en la Bolsa de valores de Irlanda (Irish Stock Exchange), operando como Euronext Dublin. El Programa EMTN Garantizado se renovó en mayo de 2025 por un periodo de 12 meses con un importe agregado máximo de 15.000 millones de euros y está estructurado de acuerdo con el Marco de Financiación Vinculado a la Sostenibilidad diseñado por el Grupo a principios de 2022.

El 22 de mayo de 2025, la Sociedad completó exitosamente la emisión de un nuevo bono (el "Bono 2025") por un importe de 750.000 miles de euros (con calificaciones de BBB- por Fitch Ratings y BBB- por Standard & Poor's), dirigido a inversores cualificados bajo su Programa Euro Medium Term Note Programme (Programa EMTN) y garantizado por Cellnex Telecom, S.A. El bono tiene vencimiento mayo de 2032 y tiene un cupón del 3,50%.

Asimismo, los principales acuerdos de financiación o modificaciones firmadas en 2025 son:

- En relación al préstamo de 1.250.000 euros firmado el 13 de noviembre de 2020 con vencimiento a 5 años. Durante el año 2023 y 2024 la Sociedad realizó diversos repagos, siendo el importe pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 325.000 miles de euros. El 28 de mayo de 2025, la Sociedad procedió a cancelar en su totalidad el préstamo, amortizando anticipadamente el importe pendiente de 325.000 miles de euros.
- El 14 de abril de 2025, la Sociedad formalizó un préstamo a largo plazo de 625.000 miles de euros con un vencimiento de 5 años, con posibilidad de 2 extensiones de 1 año cada una.
- Durante el mes de abril de 2025 se ha cancelado anticipadamente un préstamo de 125.000 miles de euros y una línea de crédito no dispuesta por importe de 50.000 miles de euros.
- Durante julio 2025, la Sociedad modificó y amplió una línea de crédito revolving multidivisa no dispuesta de 2.500 millones de euros a 2.800 millones de euros con vencimiento 2030 con posibilidad de extensión adicional de dos años.
- Adicionalmente, respecto al préstamo formalizado en 2019 con el Instituto Oficial de crédito (ICO) por un importe de 100.000 miles de euros, inicialmente estructurado con amortizaciones anuales. El 12 de mayo de 2025, la Sociedad modificó el contrato incrementando en 30.000 miles de euros y estableciendo una única amortización a vencimiento, llegando así al importe máximo de 100.000 miles de euros.
- Finalmente, durante el año 2025, la Sociedad ha renovado y ampliado el vencimiento de una línea de crédito por un importe de 315.000 miles de euros con vencimiento 2028, con posibilidad de dos extensiones de un año cada una. Además, pueden ser dispuestos bien en Euros (EUR) o en otras monedas, como la libra esterlina (GBP), el franco suizo (CHF) y el Zloty Polaco (PLN). A 31 de diciembre de 2025, 101.000 miles de francos suizos, con un valor equivalente de 108.814 miles de euros, están dispuestos.

Adicionalmente, para más información en relación a las deudas corrientes y no corrientes, ver datos incluidos en la Nota 9 de las cuentas anuales adjuntas.

Por su actividad financiera, la Sociedad se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros, siendo los más significativos: el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo relacionado con el endeudamiento. Para más detalle, ver Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

El Grupo Cellnex ha implantado un modelo de gestión de riesgos, aprobado y monitorizado por la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos, de aplicación a todas las unidades de negocio y unidades corporativas en todos los países donde desarrolla su actividad.

La información referente a los riesgos del Grupo, la cual ha sido preparada siguiendo estándares internacionalmente reconocidos, se presenta, con esta misma fecha y en el mismo Registro Mercantil, en el Informe de Gestión Consolidado del Grupo Cellnex.

1.3 Utilización de instrumentos financieros

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, Cellnex Finance Company, S.A.U ha mantenido la política de uso de instrumentos financieros descrita en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

1.4 Evolución previsible

La Sociedad continuará llevando a cabo actividades de financiación o apoyo financiero a favor de las sociedades del Grupo Cellnex en su proceso de desarrollo y consolidación.

1.5 Actividades de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de investigación y desarrollo, ya que las mismas se realizan en cada una de las sociedades operativas del Grupo Cellnex.

La información referente a las actividades de investigación y desarrollo del Grupo se presentan en el Informe de Gestión Consolidado del Grupo Cellnex.

1.6 Información no financiera

La información no financiera presentada en este Informe de Gestión se complementa con la información presentada, con esta misma fecha y en el mismo Registro Mercantil, en el Informe de Gestión Consolidado del Grupo Cellnex, la cual ha sido preparada siguiendo estándares internacionalmente reconocidos.

1.7 Operaciones con acciones propias

La Sociedad no posee acciones propias a 31 de diciembre de 2025, ni ha realizado ninguna operación con acciones propias durante dicho ejercicio.

1.8 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

Ver datos incluidos en la Nota 15.2 de las cuentas anuales adjuntas.

1.9 Hechos posteriores

Véase la Nota 17, “Hechos posteriores al cierre”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025.

Madrid, a 26 de febrero de 2026

El presente ejemplar de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2025 de CELLNEX FINANCE COMPANY, S.A.U. se extienden en el anverso y reverso de 35 folios de papel común, todos ellos numerados, y son firmadas por el Administrador Único, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Madrid, 26 de febrero de 2026

Raimon Trias Fita

Administrador Único