

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

CELLNEX TELECOM, S.A.

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

A los accionistas de Cellnex Telecom, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Cellnex Telecom, S.A. (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 las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Descripción Una parte relevante del activo de Cellnex Telecom, S.A. son las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. A 31 de diciembre de 2025, tal y como se detalla en la nota 8 de la memoria adjunta, el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas ("instrumentos de patrimonio") asciende a 22.298.522 miles de euros.

Según se describe en la nota 4.3 de la memoria adjunta, la Dirección de la Sociedad evalúa, al menos con carácter anual o cuando se producen cambios en circunstancias o eventos que indiquen la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable.

La determinación del valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuro derivados de la inversión, requiere la realización de estimaciones complejas, tales como la tasa de descuento, la tasa de crecimiento anual compuesta o el índice de precios al consumo a largo plazo, lo que conlleva la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de la Dirección de la Sociedad en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la complejidad inherente al proceso de estimación para la determinación del importe recuperable de las mencionadas inversiones.

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 identificar los indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuro derivados de la inversión), y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Evaluación de la metodología empleada por la Dirección de la Sociedad para la determinación del importe recuperable como el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión (cuando se ha puesto de manifiesto que el valor en libros era superior al valor del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes, después de impuestos), en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, analizando, en particular, su coherencia matemática y la razonabilidad de las tasas de descuento y valor terminal en términos de crecimiento a perpetuidad de los flujos de efectivo futuros previstos.

- ▶ Realización de procedimientos sustantivos para evaluar la integridad y precisión de los datos empleados por la Dirección del Grupo en la prueba de deterioro, la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados, el grado de cumplimiento presupuestario del plan de negocio, así como su consistencia con los planes de negocio aprobados.
- ▶ Evaluación de los análisis de sensibilidad realizados ante cambios en las hipótesis relevantes consideradas.
- ▶ 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 de los administradores 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:

- a. Comprobar únicamente que el estado de información no financiera, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el 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 evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de 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 de los administradores y de la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables 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, los administradores son responsables 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 los administradores tienen 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 entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 entidad 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 entidad 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo 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

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Cellnex Telecom, S.A. del ejercicio 2025 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Cellnex Telecom, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2024 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. 01/26/05122

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 Telecom, S.A.

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	9
3. Propuesta de distribución de resultados	11
4. Normas de registro y valoración	11
5. Gestión del riesgo financiero	24
6. Inmovilizado intangible	31
7. Inmovilizado material	33
8. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	34
9. Inversiones financieras corrientes y no corriente	45
10. Activos no corrientes mantenidos para la venta	47
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48
12. Fondos propios	48
13. Deudas corrientes y no corrientes	54
14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	69
15. Moneda extranjera	76
16. Ingresos y gastos	76
17. Contingencias y compromisos	80
18. Operaciones con partes vinculadas	86
19. Otra información	97
20. Información sobre medio ambiente	98
21. Hechos posteriores al cierre	100
ANEXO I. Participaciones directas e indirectas	102
Informe de gestión del ejercicio 2025	130
1. Información en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital	130
2. Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros	147
3. Informe Anual de Gobierno Corporativo	148

CELLNEX TELECOM, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 6	48.249	45.230	FONDOS PROPIOS	Nota 12		
Aplicaciones informáticas		48.249	45.230	Capital		170.603	176.619
Inmovilizado material	Nota 7	13.837	15.876	Prima de emisión		14.164.645	15.438.191
Terrenos y construcciones		8.365	8.375	Reservas		(412.976)	(441.512)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.472	7.501	Legal y estatutarias		34.121	35.324
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes		22.298.522	23.165.034	Otras reservas		(447.097)	(476.836)
Instrumentos de patrimonio	Notas 8.1 y 9	22.298.522	23.165.034	(Acciones propias)		(268.450)	(38.461)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 9	391.709	394.299	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		—	—
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	158	202	Resultado del ejercicio		136.485	28.815
Créditos a terceros a largo plazo	Nota 9	384.362	360.600	Otros instrumentos de patrimonio neto		255.484	251.766
Instrumentos financieros derivados	Notas 13.2 y 9	6.403	32.711	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		182	—
Otros activos financieros	Nota 9	786	786	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR			
Activos por impuesto diferido	Nota 14.6	276.375	286.774	Operaciones de cobertura		(13.672)	(12.643)
Total activo no corriente		23.028.692	23.907.213	Total patrimonio neto		14.032.301	15.402.775
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes	Nota 17.4	1.616	5.785
				Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		1.616	5.783
				Otras provisiones		—	2
				Deudas no corrientes	Nota 13	6.488.184	6.541.713
				Obligaciones	Nota 13.1	5.944.737	5.951.031
				Instrumentos financieros derivados	Nota 13.2	—	60.611
				Otros pasivos financieros	Nota 13.3	543.447	530.071
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 18.3	1.720.000	1.720.000
ACTIVO CORRIENTE:				Pasivos por impuesto diferido	Nota 14.6	135	418
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	140.250	690.504	Periodificaciones a largo plazo		1.169	1.283
Deudores y otras cuentas a cobrar		76.342	54.083	Total pasivo no corriente		8.211.104	8.269.199
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9	127	14	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Notas 18.3 y 9	57.955	47.655	Deudas corrientes	Nota 13	635.966	653.295
Deudores varios	Nota 9	468	434	Obligaciones	Nota 13.1	99.207	637.030
Personal		18	1	Instrumentos financieros derivados	Nota 13.2	21.695	—
Activos por impuesto corriente	Nota 14.2	11.231	—	Otros pasivos financieros	Nota 13.3	515.064	16.265
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.2	6.543	5.979	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 18.3	310.794	387.510
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes	Notas 18.3 y 9	19.927	165.897	Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes		310.794	387.510
Créditos a empresas del grupo y asociadas corrientes	Notas 18.3 y 9	19.927	165.897	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		80.547	112.343
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9	565	1.766	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	33.497	24.123
Créditos a terceros a corto plazo		—	677	Acreedores varios		19.348	27.715
Instrumentos financieros derivados	Nota 13.2	565	1.089	Personal	Nota 17.4	9.690	8.279
Periodificaciones corrientes		4.980	5.518	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14.2	17.000	51.379
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	103	238	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.2	1.012	847
Tesorería		103	238	Periodificaciones a corto plazo		147	97
Total activo corriente		242.167	918.006	Total pasivo corriente		1.027.454	1.153.245
TOTAL ACTIVO		23.270.859	24.825.219	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.270.859	24.825.219

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025.

CELLNEX TELECOM, S.A.

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	Notas 16.1 y 18.3	275.772	678.056
Dividendos		219.056	646.487
Ingresos por intereses financieros		56.716	31.569
Otros ingresos de explotación-	Nota 16.2	95.184	91.754
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Notas 16.2 y 18.3	94.953	91.754
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		231	—
Gastos de personal-	Nota 16.3	(37.191)	(38.775)
Sueldos, salarios y asimilados		(31.776)	(32.814)
Cargas sociales		(5.415)	(5.961)
Otros gastos de explotación-		(100.372)	(96.369)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(99.773)	(95.481)
Tributos		(127)	(94)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(472)	(794)
Dotación a la amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	(22.936)	(20.704)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 16.6	86.843	(476.640)
Resultados por enajenaciones y otras		—	7
Resultado de las operaciones		297.300	137.329
Ingresos financieros-		25.704	13.270
Por deudas con terceros		25.704	13.270
Gastos financieros-		(243.081)	(313.685)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18.3	(67.267)	(125.376)
Por deudas con terceros	Nota 13	(175.814)	(188.309)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		13.680	(4.458)
Diferencias de cambio		202	(66)
Resultado financiero neto	Nota 16.5	(203.495)	(304.939)
Resultado antes de impuestos		93.805	(167.610)
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.5	42.680	196.425
Resultado del ejercicio		136.485	28.815

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025.

CELLNEX TELECOM, S.A.

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)

	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	136.485	28.815
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(815)	(1.574)
Coberturas de flujos de efectivo (Nota 13.2)	(1.560)	(2.099)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	473	—
Efecto impositivo	272	525
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(32)	126
Coberturas de flujos de efectivo	188	168
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(231)	—
Efecto impositivo	11	(42)
Total ingresos y gastos reconocidos	135.638	27.367

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025.

CELLNEX TELECOM, S.A.

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	Prima de Emisión	Reservas	Resultado Negativo de ejercicios anteriores	(Acciones propias)	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Operaciones de cobertura	Total
Saldo final del ejercicio 2023		176.619	15.482.472	(527.673)	(99.688)	(40.456)	186.372	243.996	—	(11.195)	15.410.447
Total ingresos y gastos reconocidos		—	—	—	—	—	28.815	—	—	(1.448)	27.367
Operaciones con accionistas											
Distribución de dividendos	Nota 12.4	—	(44.281)	—	—	—	—	—	—	—	(44.281)
Operaciones con acciones propias	Notas 12.1 y 17.4	—	—	(523)	—	1.995	—	7.770	—	—	9.242
Aplicación del resultado del ejercicio anterior		—	—	86.684	99.688	—	(186.372)	—	—	—	—
Otras variaciones del patrimonio neto	Notas 12.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Saldo final del ejercicio 2024		176.619	15.438.191	(441.512)	—	(38.461)	28.815	251.766	—	(12.643)	15.402.775
Total ingresos y gastos reconocidos		—	—	—	—	—	136.485	—	182	(1.029)	135.638
Operaciones con accionistas											
Distribución de dividendos	Nota 12.4	—	(511.825)	—	—	—	—	—	—	—	(511.825)
Reducciones de capital	Nota 12.1	(6.016)	(761.721)	—	—	767.737	—	—	—	—	—
Operaciones con acciones propias	Notas 12.1 y 17.4	—	—	(279)	—	(997.726)	—	3.718	—	—	(994.287)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior		—	—	28.815	—	—	(28.815)	—	—	—	—
Otras variaciones del patrimonio neto		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Saldo final del ejercicio 2025		170.603	14.164.645	(412.976)	—	(268.450)	136.485	255.484	182	(13.672)	14.032.301

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

CELLNEX TELECOM, S.A.

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):		82.306	773.073
Resultado del ejercicio antes de impuestos		93.805	(167.610)
Ajustes al resultado-		140.137	812.438
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	22.936	20.704
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		—	(7)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 16.6	(86.843)	476.640
Variación valoración instrumentos financieros	Nota 16.5	(13.680)	4.458
Variación de provisiones		—	8.015
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		472	794
Ingresos financieros	Nota 16.5	(25.704)	(13.270)
Gastos financieros	Nota 16.5	243.081	313.685
Diferencias de cambio		(202)	66
Otros ingresos y gastos		77	1.353
Cambios en el capital corriente-		(12.631)	11.786
Deudores y otras cuentas a cobrar		(10.269)	(9.823)
Otros activos y pasivos corrientes		759	(9.105)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.007)	30.550
Otros activos y pasivos no corrientes		(114)	164
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(139.005)	116.459
Pagos de intereses		(155.137)	(240.647)
Cobro de intereses		4.070	2.692
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		7.371	371.366
Otros deudores y acreedores		1.596	—
Planes de obligaciones a empleados		3.095	(16.952)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.537.301	720.723
Pagos por inversiones-		(259.088)	(230.302)
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	(236.302)	(207.532)
Inmovilizado material e intangible	Notas 6 y 7	(22.786)	(22.770)
Cobros por desinversiones-		1.796.389	951.025
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	1.796.389	946.965
Inmovilizado material e intangible		—	715
Otros activos financieros		—	3.345
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.619.742)	(1.493.637)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.000.355)	644
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.1	(1.000.355)	—
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		—	644
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(607.562)	(1.450.000)
Devolución y amortización de obligaciones y otras deudas	Nota 13.1	(607.562)	(750.000)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	—	(700.000)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(11.825)	(44.281)
Dividendos	Nota 12.4	(11.825)	(44.281)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(135)	159
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		238	79
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		103	238

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

Cellnex Telecom, S.A.

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

1. Información general

Cellnex Telecom, S.A., (en adelante "la Sociedad" o "Cellnex"), fue constituida en Barcelona el 25 de junio de 2008 y tiene su domicilio social en la Calle Juan Esplandiú nº 11 de Madrid, España. Con fecha 1 de abril de 2015, cambió su anterior denominación social por Cellnex Telecom, S.A.

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos consiste en:

- El establecimiento y explotación de cualquier tipo de infraestructuras y/o redes de comunicaciones, así como la prestación, gestión, comercialización y distribución, para sí y para terceros, de todo tipo de servicios en base o a través de dichas infraestructuras y/o redes.
- La planificación, asistencia técnica, gestión, organización, coordinación, dirección, mantenimiento y conservación de tales instalaciones y servicios, bajo cualquiera de las formas contractuales permitidas en derecho, especialmente por contratación administrativa.

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

Las acciones de la Sociedad cotizan en las bolsas de valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia desde el 7 de mayo de 2015.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes 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 principales magnitudes de dichas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas para su uso en la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros
Activo total	42.063.557
Patrimonio neto (de la sociedad dominante)	12.116.349
Patrimonio neto (de accionistas minoritarios)	1.207.452
Ingresos de las operaciones consolidadas	4.418.346
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante – Pérdidas	(360.776)
Resultado del ejercicio atribuido a accionistas minoritarios – Pérdidas	8.102

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, 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 los Administradores 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, 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 los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2026, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de mayo del 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 con el 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. Por contra, los Administradores han 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 adjuntas 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 las inversiones de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.3.1)
- La valoración de instrumentos financieros derivados (véase Nota 4.3.3).
- El criterio de reconocimiento de activos por impuestos diferidos y la evaluación de su valor recuperable (véase Nota 4.4).
- La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (véase Nota 4.6).

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores 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, los Administradores de la Sociedad destacan que dichos aspectos no han tenido un efecto sustancial en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación de la Sociedad ni de sus sociedades participadas al 31 de diciembre de 2025 y, por lo tanto, no ha repercutido de forma apreciable en las cuentas anuales para dicho ejercicio.

2.5. Comparación de la información

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.

2.6. Corrección de errores

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.

2.7. 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.

2.8. 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. Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 realizada por los Administradores de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	136.485
	136.485
Distribución:	
Reservas voluntarias	136.485
	136.485

4. Normas de registro y 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. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio u otros activos intangibles, y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado “test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor en uso de un activo, las entradas de efectivo futuras que éste se estima que generará se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual del dinero a largo plazo y los riesgos específicos del activo (prima de riesgo) y, en su caso, los eventuales costes de venta.

En el caso de que el activo analizado no genere flujos de caja por sí mismo independientemente de otros activos, se estimará el valor razonable o en uso de la unidad generadora de efectivo (grupo más pequeño identificable de activos que genera flujos de efectivo identificables por separado de otros activos o grupos de activos) en que se incluye el activo. En el caso de existir pérdidas por deterioro en una unidad generadora de efectivo, en primer lugar, se reducirá el importe en libros del fondo de comercio asignado si los hubiera, y a continuación el de los demás activos de forma proporcional al valor en libros de cada uno de ellos respecto a la misma.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de este, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio descrito en la Nota 4.1.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	15 a 35
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10 a 25

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con impacto en la cuenta de resultados del ejercicio (véase Nota 4.1).

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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.

- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido

clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

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. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 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, las comisiones 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.

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.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, definido como el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

En cada cierre se evalúa la presencia o no de indicios de posible deterioro del valor de los activos 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. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de los flujos podrá realizarse en función de los dividendos esperados y el valor de enajenación o baja de la inversión, o bien considerando la participación en los flujos de efectivo generados por la empresa 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. Si la empresa participada tiene inversiones en otras entidades, se toma como referencia el patrimonio neto de las cuentas consolidadas aplicando normativa contable española. El deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto y, en caso de reversión, se registra como un ingreso, sin superar el valor en libros que habría tenido la inversión si no se hubiese deteriorado.

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.

4.3.2 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 instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

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.

La Sociedad tiene un acuerdo de "confirming" con una institución financiera para liquidar sus cuentas por pagar, siendo la institución financiera la que asume la obligación de pago al proveedor en nombre de la Sociedad.

La Sociedad solo clasifica las transacciones de "confirming" como flujos de efectivo de actividades de financiación en el estado de flujos de efectivo, solo si los términos de pago acordados con el proveedor han sido modificados significativamente. En este sentido, la Sociedad ha determinado que las condiciones de los términos de pago subyacentes con los proveedores permanecen sin cambios y, por lo tanto, no hay un impacto material en la clasificación de los flujos de efectivo ni en la posición del balance. Los acuerdos de "confirming" no resultan en que la Sociedad obtenga financiación, ya que las obligaciones de pago a los proveedores se liquidan en el curso normal del negocio. Por lo tanto, la Sociedad continúa clasificando los flujos de efectivo asociados con estas transacciones como actividades operativas en el estado de flujos de efectivo, y los pasivos relacionados permanecen clasificados como cuentas por pagar comerciales como pasivos corrientes en el balance de situación adjunto.

4.3.3 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 (véase Nota 5). Estos instrumentos financieros derivados se han clasificado como de cobertura de flujos de efectivo o como cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro 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 13.2.

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:

– Cobertura de flujos de efectivo

Las variaciones positivas o negativas en la valoración de los instrumentos financieros derivados calificados de cobertura de flujos de efectivo se imputan, por la parte efectiva, netas de efecto impositivo, en el patrimonio neto en el epígrafe “Operaciones de cobertura”, hasta que la partida cubierta afecta al resultado (o cuando el subyacente vence o se vende o deja de ser probable que tenga lugar la transacción), momento en el que las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Las diferencias positivas o negativas en la valoración de los instrumentos financieros derivados correspondientes a la parte no efectiva, en caso de existir, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros”.

Este tipo de cobertura corresponde principalmente a aquellos instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

– Cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro

Con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio, la Sociedad financia sus principales inversiones extranjeras en la misma moneda funcional en que están denominadas. Esto se lleva a cabo mediante la captación de recursos financieros en la divisa correspondiente o mediante la contratación de permutas financieras mixtas de divisas y tipos de interés.

La cobertura de inversiones netas en operaciones en el extranjero en sociedades dependientes y asociadas se trata como cobertura del valor razonable por el componente del tipo de cambio.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados designados, que cumplen las condiciones para calificarse como operaciones de cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro, se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio en el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros”, junto con cualquier cambio en el valor razonable de la inversión en sociedades dependientes y asociadas cubierta, atribuible al riesgo de cambio.

– 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.

– 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 valor razonable 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.

4.4. 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.

Cellnex Telecom, S.A. 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 imponibles 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. Éstos 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 del cual es cabecera 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 (véase Nota 14).

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.

4.5. Prestaciones a empleados

Atendiendo a los acuerdos laborales correspondientes, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos con empleados:

(i) Obligaciones post-empleo:

Compromisos de aportación definida

Para los instrumentos de previsión social de aportación definida (que incluyen básicamente planes de pensiones de empleo y pólizas de seguro colectivas), la Sociedad realiza aportaciones de carácter predeterminado a una entidad externa y no tiene obligación legal ni efectiva de realizar aportaciones adicionales en el caso de que esta entidad no tenga suficientes activos para atender las retribuciones de los empleados. En consecuencia, las obligaciones en este tipo de planes se limitan al pago de las aportaciones, cuyo gasto anual se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se incurrir.

(ii) Indemnizaciones

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales, de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada, o a proporcionar indemnizaciones por cese. En caso de que sea necesario el mutuo acuerdo, únicamente se registra la provisión en aquellas situaciones en que la Sociedad ha decidido que dará su consentimiento a la baja de los empleados, una vez solicitada por ellos.

(iii) Compromisos por planes de terminación de la relación laboral

Las provisiones correspondientes a los compromisos asociados a planes de terminación de la relación laboral de algunos empleados, tales como las prejubilaciones y otras desvinculaciones, se calculan de forma individualizada en función de las condiciones pactadas con los empleados, que en algunos casos puede requerir la realización de valoraciones actuariales, considerando hipótesis tanto demográficas como financieras.

(iv) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Si una entidad ha concedido a la contraparte el derecho a elegir si una operación de pago basada en acciones se liquida en efectivo o mediante la emisión de instrumentos de patrimonio, la entidad ha concedido un instrumento financiero compuesto, que incluye un componente de deuda (es decir, el derecho de la contraparte a exigir el pago en efectivo) y un componente de patrimonio (es decir, el derecho de la contraparte a exigir la liquidación en instrumentos de patrimonio en lugar de en efectivo).

La adjudicación debe medirse por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos, en la fecha de concesión. El valor razonable de la parte liquidada en el patrimonio neto no se volvería a medir posteriormente después de la fecha de concesión. Para el instrumento financiero compuesto, la entidad medirá primero el valor razonable del componente de deuda y, a continuación, medirá el valor razonable del componente de patrimonio como la diferencia entre ese importe y el valor del instrumento en su conjunto entendiendo por objeto, en este caso, el porcentaje que constituye el instrumento financiero compuesto. Esto considera que el empleado debe perder el derecho a recibir dinero en efectivo para recibir el instrumento de patrimonio. El valor razonable del componente de patrimonio neto no se volverá a medir posteriormente después de la fecha de concesión, mientras que para el componente de deuda y hasta que se liquide el pasivo, la entidad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada ejercicio sobre el que se informa y en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del ejercicio.

Cuando la obligación de entregar sus propios Instrumentos de patrimonio a los trabajadores de la sociedad dependiente es asumida por la sociedad dominante, esta operación debe clasificarse como una “aportación” cuyo registro contable sería el siguiente:

- a) En la filial, se reconocerá un gasto de personal de acuerdo con el principio de devengo, con abono directo a los fondos propios (en el epígrafe “Otras aportaciones de accionistas”). Ambos importes deberán valorarse por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos,

referido a la fecha del acuerdo de concesión. En las transacciones en las que sea necesario completar un determinado periodo de servicios, el reconocimiento se efectuará a medida que tales servicios sean prestados (a lo largo del citado periodo).

b) De manera simétrica, la operación supone una aportación a la dependiente que se hace efectiva mediante el servicio de personal que ésta recibe a cambio de los instrumentos de patrimonio propio de la dominante. Por ello, la contraprestación de las opciones entregadas constituirá, con carácter general, un mayor valor de la inversión que tiene la sociedad dominante en el patrimonio de la filial.

4.6. Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- 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.
- 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.

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.

4.7. 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 instrumentos financieros derivados 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 instrumentos financieros derivados cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.8. Reconocimiento de ingresos y gastos

En base a la consulta al ICAC resuelta con fecha 23 de julio de 2009, referente a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, los ingresos por dividendos y los

intereses devengados procedentes de financiación a sociedades participadas se han clasificado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

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 y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

En base a la consulta al ICAC resuelta con fecha 5 de marzo de 2019, en los acuerdos de reducción de capital con devolución de aportaciones, ya sea mediante disminución del valor nominal, agrupación o amortización de acciones o participaciones, se considera que el socio realiza una desinversión al recuperar total o parcialmente el coste de la inversión. En consecuencia, el valor en libros de la inversión debe minorarse de forma proporcional. Para determinar el coste de las acciones o participaciones afectadas por la reducción de capital se aplica a la inversión la misma proporción que represente la disminución de fondos propios respecto al patrimonio neto previo a la reducción, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de adquisición que permanezcan vigentes. Asimismo se reducen proporcionalmente las correcciones valorativas contabilizadas. La diferencia entre el importe recibido y el valor contable de la inversión que se da de baja se reconoce como resultado financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.10. 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.

4.11. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

En caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, éstas son presentadas en el epígrafe del balance de situación “Acciones propias” minorando el patrimonio neto, y se valoran por su coste de adquisición, sin efectuar corrección valorativa alguna. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de dichas acciones se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los bonos convertibles son instrumentos financieros compuestos que se dividen en dos componentes: un componente de deuda, correspondiente al valor presente de las salidas de caja futuras (cupones y principal) descontadas al tipo de interés de un bono con el mismo importe nominal y vencimiento, sin la opción de convertibilidad, y un componente de patrimonio, por el importe restante, debido a la opción de conversión en acciones que disfruta el bonista.

4.12. Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

4.13. 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 los Administradores de la Sociedad consideran 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 aquellas que tienen esta naturaleza respecto a las sociedades dominadas por Cellnex Telecom, S.A. y, finalmente, se entiende como otras empresas vinculadas aquellas que tienen influencia significativa sobre Cellnex Telecom, S.A., aquellos con derecho a proponer consejero o con una participación superior al 3% (véase Nota 12).

4.14. 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.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4.3. de Instrumentos financieros.

4.15. 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 20 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.

4.16 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran al valor menor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

5. Gestión del riesgo financiero

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad y del Grupo del que es Sociedad dominante, 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, el riesgo de inflación, así como los riesgos relacionados con el endeudamiento del Grupo. El Grupo 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 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 presenta sus cuentas 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 comerciales, el reconocimiento de activos y pasivos, así como en las inversiones en moneda diferente al euro.

Además, la Sociedad y el Grupo del que es Sociedad Dominante opera y tiene activos en el Reino Unido, Suiza, Dinamarca, Suecia y Polonia, todos fuera de la Eurozona. Por tanto, la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de cambio y en particular al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio de la libra esterlina, el franco suizo, la corona danesa, la corona sueca y el zloty polaco, con respecto al euro. La estrategia de la Sociedad para cubrir el riesgo de tipo de cambio en inversiones en monedas distintas del euro no necesariamente intenta cubrir completamente este riesgo, considerando que la Sociedad es un inversor a largo plazo en las monedas mencionadas y tiende a una cobertura equilibrada de este riesgo. De hecho, la Sociedad está abierta 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 la Sociedad 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 acuerdos formalizados en libras esterlinas, francos suizos, coronas danesas, coronas suecas y zlotys polacos puede aportar 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 inversión neta en negocios en el extranjero 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 (véase Notas 4.3.3 y 13.2).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe financiación contratada a terceros que presenta mecanismos de cobertura de tipos de cambio (véase Nota 13.2).

b) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad y el Grupo del que es Sociedad Dominante está expuesto al riesgo de tipo de interés a través de sus obligaciones financieras no corrientes y corrientes.

Las obligaciones financieras emitidas a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, mientras que las obligaciones financieras 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 importe de los costes financieros de la Sociedad procedentes de la deuda financiera bruta variable aumentaría en 600 miles de euros en caso de un incremento del 1% en el tipo de interés, y el importe de los costes financieros de la Sociedad procedentes de la deuda financiera bruta variable disminuiría en 600 miles de euros en caso de una disminución del 1% en el tipo de interés (aumento de 600 miles de euros y disminución de 600 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

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 pérdidas y ganancias 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 mediante hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de balance, en el caso de instrumentos derivados no cotizados (véase Notas 4.3.3 y 13.2).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe financiación contratada a terceros por la Sociedad y el Grupo del que es Sociedad Dominante que presenta mecanismos de cobertura de tipos de interés (véase Notas 13.2 y 5.1 d).

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de otras deudas, incluidas las cuentas por cobrar pendientes y las transacciones comprometidas.

Para mitigar este riesgo de crédito, la Sociedad y el Grupo del que es Sociedad Dominante 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 del que es Sociedad Dominante realiza 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, 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 sus sociedades participadas, tienen una liquidez disponible de aproximadamente 4,9 mil millones de euros, compuesto por "efectivo y otros activos líquidos equivalentes", otros activos financieros y pólizas de crédito disponibles a 31 de diciembre de 2025, y no tiene vencimientos inmediatos de deuda (los vencimientos de las obligaciones financieras de la Sociedad se detallan en la Nota 13).

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Sociedad considera que tiene liquidez y acceso a financiación a medio y largo plazo, lo que le permite garantizarse los recursos necesarios para cumplir los posibles compromisos de futuras inversiones.

Sin embargo, es posible que la Sociedad no pueda 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 mantener 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 del que es Sociedad Dominante, y, en casos extremos, amenazar el futuro de la Sociedad y del Grupo del que es Sociedad Dominante como empresa en funcionamiento y conducir a la insolvencia.

e) Riesgo de inflación

En 2025, se ha confirmado la moderación de las tasas de inflación, dejando atrás los años en que los precios de los alimentos, la energía y el petróleo alcanzaron niveles récord. De esta forma, el Banco Central Europeo (BCE) ha podido seguir una política más acomodaticia bajando los tipos de intervención hasta el 2%.

Una parte significativa de los costes operativos de la Sociedad y del Grupo del que es Sociedad Dominante puede aumentar como resultado de una mayor inflación, mientras que la mayoría de los contratos del Grupo están indexados a la inflación. En consecuencia, los resultados operativos podrían verse afectados por la inflación y/o la deflación, especialmente si Cellnex no logra trasladar exitosamente la inflación a los clientes. En este sentido, aquellos contratos con clientes que no tienen un límite inflacionario pueden volverse insostenibles con el tiempo para los clientes del Grupo, lo que podría resultar en solicitudes de renegociación, aumento de deuda incobrable, disputas legales y un empeoramiento de la relación entre el Grupo y sus clientes, lo que podría, en última instancia, resultar en la pérdida de oportunidades de negocio futuras.

Además, el Grupo del que la Sociedad es Dominante podría no ser capaz de beneficiarse de la naturaleza de apalancamiento operativo natural de su negocio en condiciones normalizadas como resultado de un desajuste entre los ingresos operativos y los gastos operativos y el pago neto de las obligaciones de arrendamiento en términos de exposición a la inflación.

Este desalineamiento surge de la relación del Resultado de las operaciones del Grupo con la inflación que está limitada en ciertos contratos con clientes ancla o contratos a plazos fijos, mientras que los gastos operativos y los arrendamientos generalmente no tienen límite, lo que requiere un fuerte control de los gastos operativos y arrendamientos que no están siempre bajo el control del Grupo, y podría resultar en una posible erosión del margen y un empeoramiento de la posición de liquidez.

f) Riesgo relacionado con el endeudamiento

Después de años de aumentos significativos en el endeudamiento del Grupo derivados de la expansión del negocio, en 2024 el Grupo del que la Sociedad es Dominante 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 del que la Sociedad es Dominante y su capacidad para generar suficientes flujos de efectivo a partir de las operaciones, para refinanciar su deuda o para financiar inversiones y desarrollo u oportunidades que puedan surgir, en cierta medida, está sujeto a las condiciones económicas, financieras, competitivas, a factores legales y regulatorios, así como a otros factores 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 del que la Sociedad es Dominante 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 del que la Sociedad es Dominante 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 del 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 anteriormente, el Grupo, entre otras, ha tomado 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) entrada en nuevos mercados de capitales como el ingreso en el mercado estadounidense en 2021 y (iii) desinversiones, como las realizadas en Cellnex Nordics durante el ejercicio 2023; en Austria e Irlanda durante el ejercicio 2024, y en Towerlink France durante el ejercicio 2025. 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.

Además, la aceleración de los programas BTS (Build to Suit) y las crecientes demandas de sus clientes para ejecutar servicios de ingeniería adicionales pueden entrar en serio conflicto con el compromiso de reducir el apalancamiento.

En términos de riesgo de tipo de interés, el Grupo del que la Sociedad es Dominante está expuesto a través de sus préstamos corrientes y no corrientes. Las obligaciones financieras emitidas a tipo variable exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, mientras que las obligaciones financieras a tipo fijo exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés del valor razonable.

Cualquier aumento en las tasas de interés aumentaría los costes financieros del Grupo del que la Sociedad es Dominante relacionados con su endeudamiento a tipo variable y aumentaría los costes de refinanciación de su endeudamiento existente y de 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 del que la Sociedad es Dominante 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

La medición de los activos y pasivos a su valor razonable debe desglosarse por niveles atendiendo a la jerarquía descrita en la Nota 4.3.3. El desglose al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los activos y pasivos de la Sociedad 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	—	565	—	565
Coberturas de valor razonable	—	—	—	—
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	—	565	—	565
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)	—	—	5.179	5.179
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	1.224	1.224
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	—	—	6.403	6.403
Total activos	—	565	6.403	6.968
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados				
Coberturas de flujos de efectivo	—	21.695	—	21.695
Coberturas de valor razonable	—	—	—	—
Total instrumentos financieros derivados designados como	—	21.695	—	21.695
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	—	—
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	—	—	—	—
Total pasivos	—	21.695	—	21.695

Ejercicio 2024

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo	—	2.760	—	2.760
Coberturas de valor razonable	—	—	—	—
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	—	2.760	—	2.760
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Acuerdo de Compra de Energía Virtual (VPPA)	—	—	528	528
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	30.512	30.512
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	—	—	31.040	31.040
Total activos	—	2.760	31.040	33.800
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados designados como coberturas:				
Coberturas de flujos de efectivo	—	25.917	—	25.917
Coberturas de valor razonable	—	—	—	—
Total instrumentos financieros derivados designados como coberturas	—	25.917	—	25.917
Instrumentos financieros derivados no designados como coberturas:				
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	34.694	34.694
Total instrumentos financieros derivados no designados como cobertura	—	—	34.694	34.694
Total pasivos	—	25.917	34.694	60.611

En los ejercicios 2025 y 2024 no se registraron transferencias entre los niveles 1 y 2.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad 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, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla en la Nota 13.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe de los balances de situación durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros
	Aplicaciones informáticas
A 31 de diciembre 2024	
Coste	111.084
Amortización acumulada	(65.854)
Valor neto contable	45.230
Valor neto contable apertura	45.230
Altas	22.727
Dotación a la amortización	(19.708)
Valor neto contable al cierre	48.249
A 31 de diciembre 2025	
Coste	133.811
Amortización acumulada	(85.562)
Valor neto contable	48.249

Ejercicio 2024

	Miles de Euros
	Aplicaciones informáticas
A 31 de diciembre 2023	
Coste	90.327
Amortización acumulada	(48.591)
Valor neto contable	41.736
Valor neto contable apertura	41.736
Altas	20.858
Bajas	(101)
Amortización acumulada bajas	27
Dotación a la amortización	(17.290)
Valor neto contable al cierre	45.230
A 31 de diciembre 2024	
Coste	111.084
Amortización acumulada	(65.854)
Valor neto contable	45.230

Las adiciones de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden a la mejora y adecuación de desarrollos de aplicaciones informáticas para el curso ordinario de la actividad.

La totalidad de los activos intangibles descritos en los cuadros anteriores, son de vida útil definida.

Al 31 de diciembre de 2025, existen activos intangibles en explotación que se encuentran totalmente amortizados por importe de 50.008 miles de euros (33.488 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe de los balances de situación durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A 31 de diciembre 2024			
Coste	9.237	19.299	28.536
Amortización acumulada	(862)	(11.798)	(12.660)
Valor neto contable	8.375	7.501	15.876
Valor neto contable apertura	8.375	7.501	15.876
Altas	279	910	1.189
Dotación a la amortización	(289)	(2.939)	(3.228)
Valor neto contable al cierre	8.365	5.472	13.837
A 31 de diciembre 2025			
Coste	9.516	20.209	29.725
Amortización acumulada	(1.151)	(14.737)	(15.888)
Valor neto contable	8.365	5.472	13.837

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A 31 de diciembre 2023			
Coste	8.362	19.039	27.401
Amortización acumulada	(589)	(9.066)	(9.655)
Valor neto contable	7.773	9.973	17.746
Valor neto contable apertura	7.773	9.973	17.746
Altas	875	1.302	2.177
Bajas	—	(1.042)	(1.042)
Amortización acumulada bajas	—	409	409
Dotación a la amortización	(273)	(3.141)	(3.414)
Valor neto contable al cierre	8.375	7.501	15.876
A 31 de diciembre 2024			
Coste	9.237	19.299	28.536
Amortización acumulada	(862)	(11.798)	(12.660)
Valor neto contable	8.375	7.501	15.876

Las adiciones del ejercicio 2025 y 2024, corresponden principalmente a la adecuación y mejora de las instalaciones alquiladas y de equipos de procesos de datos y equipos técnicos de la Sociedad.

A excepción de la partida "Terrenos", la totalidad de los activos materiales descritos en los cuadros anteriores, son de vida útil definida.

La Sociedad ocupa diversas instalaciones alquiladas (véase Nota 17.3) finalizando los correspondientes contratos en un periodo comprendido entre 4 y 11 años, sin que se espere que existan problemas de renovación a la finalización de los mismos. En opinión de los Administradores de la Sociedad, los citados contratos de arrendamiento serán renovados a su vencimiento en condiciones de mercado, de modo que se permita la imputación de la amortización de los costes brutos del inmovilizado adquirido dentro del periodo de vida útil descrito en la Nota 4.2, y en los casos en que se produzca un traslado no se espera que se produzcan efectos significativos.

Al 31 de diciembre de 2025, existen activos materiales en explotación que se encuentran totalmente amortizados por importe de 8.290 miles de euros (2.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

8. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

8.1. Instrumentos de patrimonio

El detalle de participaciones, directas e indirectas, en sociedades del Grupo y asociadas, junto con el valor en libros de la participación de capital, el desglose de su patrimonio neto y de los dividendos percibidos de las mismas, se detallan en el Anexo I.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

La composición de este epígrafe, así como el movimiento del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Valor neto contable de la Participación en Empresas del Grupo (*)	A 31 de diciembre 2024	Altas ¹	Bajas	Traspaso de Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	Deterioro	A 31 de diciembre 2025
Celland Estate Management, S.L.	85.003	83.000	—	—	—	168.003
Cellnex Austria, GmbH	482.536	—	(482.536)	—	—	—
Cellnex Finance Company, S.A.	433.172	103	(179.002)	—	—	254.273
Cellnex France Groupe, S.A.S	6.576.811	255.109	(408)	—	—	6.831.512
Cellnex Italia, S.p.A.	4.407.312	397	(200.418)	—	—	4.207.291
Cellnex Netherlands, B.V	435.598	343	(25.921)	—	—	410.020
Cellnex Nordics, S.L.	523.641	156	(14.998)	—	—	508.799
Cellnex Poland, sp z.o.o.	3.061.269	561	(215)	—	—	3.061.615
Cellnex Switzerland AG	641.498	5.060	(287)	—	—	646.271
Cellnex Telecom España, S.L.U.	829.309	1.245	(182.319)	—	—	648.235
Cellnex UK Limited	4.307.282	672	(366)	—	—	4.307.588
CLNX Portugal, S.A	1.255.064	127	(276)	—	—	1.254.915
Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF	126.539	14.480	(769)	(140.250)	—	—
Total	23.165.034	361.253	(1.087.515)	(140.250)	—	22.298.522

(*) El detalle de participaciones, directas e indirectas, en sociedades del Grupo y asociadas, se detallan en el Anexo I.

¹ Las "Altas" del ejercicio recogen, adicionalmente, en el caso de Cellnex Switzerland AG, los movimientos correspondientes a la aplicación de la contabilidad de coberturas de acuerdo con lo descrito posteriormente.

Ver apartado "Variaciones en la cartera como consecuencia del tipo de cambio" de esta Nota

Ejercicio 2024

Valor neto contable de la Participación en Empresas del Grupo (*)	A 31 de diciembre 2023	Altas	Bajas ¹	Deterioro	A 31 de diciembre 2024
Celland Estate Management, S.L.	—	85.003	—	—	85.003
Cellnex Austria, GmbH	953.208	30	—	(470.702)	482.536
Cellnex Finance Company, S.A.	903.322	104	(470.254)	—	433.172
Cellnex France Groupe, S.A.S	6.533.431	43.380	—	—	6.576.811
Cellnex Italia, S.p.A.	4.556.908	404	(150.000)	—	4.407.312
Cellnex Netherlands, B.V	489.323	259	(53.984)	—	435.598
Cellnex Nordics, S.L.	526.779	138	(3.276)	—	523.641
Cellnex Poland, sp z.o.o.	3.060.692	577	—	—	3.061.269
Cellnex Switzerland AG	648.906	178	(7.586)	—	641.498
Cellnex Telecom España, S.L.U.	827.950	1.359	—	—	829.309
Cellnex UK Limited	3.906.629	400.653	—	—	4.307.282
CLNX Portugal, S.A	1.208.432	46.632	—	—	1.255.064
Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF	115.147	16.617	(5.225)	—	126.539
Total	23.730.727	595.334	(690.325)	(470.702)	23.165.034

(*) El detalle de participaciones, directas e indirectas, en sociedades del Grupo y asociadas, se detallan en el Anexo I.

¹ Las "Bajas" del ejercicio recogen, adicionalmente, en el caso de Cellnex Switzerland AG, los movimientos correspondientes a la aplicación de la contabilidad de coberturas de acuerdo con lo descrito posteriormente.

Ver apartado "Variaciones en la cartera como consecuencia del tipo de cambio" de esta Nota

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha registrado correcciones valorativas en los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo en base al criterio descrito en la Nota 4.3.1. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registró correcciones valorativas en la participación que mantenía en Cellnex Austria, GmbH, tal y como se especifica en la Nota 8.2.

Los principales movimientos del ejercicio 2025 corresponden a las siguientes operaciones:

i) Celland Estate Management, S.L.

Con fecha 19 de febrero de 2025 se ha acordado una ampliación de capital por importe de 83.000 miles de euros con una prima total de asunción de 74.700 miles de euros. Dichas participaciones han sido asumidas y íntegramente desembolsadas junto con la prima de asunción establecida.

ii) Cellnex Austria, GmbH

Con fecha 27 de junio de 2025, se completó la extinción de la filial Cellnex Austria GmbH, causando baja del Registro Mercantil de Viena en la misma fecha y dando por concluido el proceso de liquidación. Como consecuencia de esta liquidación, los activos y pasivos de la filial en cuestión se transmitieron a Cellnex Telecom, S.A. como socio único de la filial extinguida, Cellnex Austria GmbH y se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 5.114 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenación de instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

iii) Cellnex Finance Company, S.A.

Con fecha 31 de enero de 2025, se ha aprobado la distribución a favor de la Sociedad de un dividendo extraordinario consistente en los derechos de crédito que ostentaba Cellnex Finance con la sociedad

Cellnex France Groupe por un importe total de 200.000 miles de euros, de los cuales 178.921 miles de euros, se han registrado, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no corresponden a resultados generados por la sociedad participada desde su constitución.

iv) Cellnex France Groupe S.A.S.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado ampliaciones de capital en la sociedad participada Cellnex France Groupe, S.A.S. por importe total de 254.570 miles de euros. Dichas operaciones se han llevado a cabo con el objetivo de financiar la adquisición de activos fijos comprometidos que ha tenido lugar en Francia.

v) Cellnex Italia, S.p.A.

Con fecha 29 de octubre de 2025, se ha llevado a cabo una distribución parcial de reservas en la sociedad Cellnex Italia, S.p.A. por un importe total de 200.000 miles de euros, cuya totalidad se ha registrado, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no corresponden a resultados generados por la sociedad participada desde su adquisición.

vi) Cellnex Netherlands, B.V.

Con fecha 30 de julio de 2025, Cellnex Netherlands, B.V. ha realizado una ampliación de capital a través de la emisión de 100.000 nuevas acciones ordinarias con un valor nominal de 0,01 euros cada una, e incrementando el valor nominal de las mismas de 0,01 euros a 425,01 euros por acción con cargo a la reserva de prima de emisión de manera proporcional a la participación mantenida. Posteriormente, tras la realización del aumento de capital, los accionistas acordaron una reducción del capital social de Cellnex Netherlands, B.V. Esta operación ha consistido en disminuir el valor nominal de cada una de estas acciones de 425,01 euros a 0,01 euros, reembolsando la diferencia, equivalente a 42.500 miles de euros, en efectivo a los accionistas. De acuerdo con el porcentaje de participación directa de la Sociedad (62,35%), el reembolso correspondiente ha ascendido a un total de 26.499 miles de euros.

Dado que esta reducción de capital ha implicado una desinversión, al recuperar el socio parcial o totalmente el coste de la inversión realizada se ha reducido proporcionalmente el valor en libros de la participación. La proporción se ha calculado en base a la relación entre la reducción de fondos propios y el patrimonio neto de Cellnex Netherlands, B.V. antes de la operación. Por ello, se ha registrado una disminución del valor de la participación en Cellnex Netherlands, B.V. por un importe total de 25.825 miles de euros, respecto al valor en libros previo, que ascendía a 435.708 miles de euros.

vii) Cellnex Nordics S.L.

Durante el ejercicio 2025, Cellnex Nordics, S.L. ha realizado repartos de dividendos extraordinarios por un importe total de 24.419 miles de euros pagados en efectivo, de los cuales 14.979 miles de euros se han registrado, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no corresponden a resultados generados por la sociedad participada desde su constitución.

viii) Cellnex Telecom España, S.L.U.

Con fecha 23 de octubre de 2025, se ha llevado a cabo la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la reserva de prima de emisión en la sociedad Cellnex Telecom España, S.L.U. por un importe total de 230.000 miles de euros, de los cuales 180.890 miles de euros se han registrado, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no corresponden a resultados generados por la sociedad participada desde su adquisición.

ix) Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF

Durante el ejercicio 2025, la participada Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV – RAIF (“DIV”) ha realizado devoluciones de aportaciones a la Sociedad por un importe total de 3.097 miles de euros, de los cuales 769 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación dado que no corresponden a resultados generados por el subgrupo de la sociedad participada desde su adquisición. Las devoluciones son consecuencia de la reducción de capital realizada en Cellnex Netherlands, B.V.

anteriormente descrita. El importe restante por un total de 2.328 miles de euros ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos por dividendos" (véase Nota 18.3).

Asimismo, en el ejercicio 2025 se han realizado aportaciones de capital a la sociedad participada por un importe total de 14.480 miles de euros, que nacen de los compromisos de inversión que mantiene la sociedad con esta filial.

Como resultado de las operaciones del ejercicio, la participación de la Sociedad en dicha participada se ha mantenido en un 19,35% (19,35% a 31 de diciembre de 2024).

Dado que la Sociedad inició un proceso activo para vender el total de la participación mantenida en Digital Infrastructure Vehicle II SCSp (DIV), la Sociedad clasificó su participación en dicha participada como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase Nota 10). Tal y como se describe en la Nota 21, con fecha 25 de febrero de 2026, Cellnex ha acordado dicha venta por un importe de aproximadamente 170 millones de euros. El cierre de la operación propuesta estaría sujeto a ciertas condiciones de cierre habituales.

Variaciones en la cartera como consecuencia del tipo de cambio:

Durante el ejercicio 2025 la cobertura de inversión neta en negocios en el extranjero de Cellnex Switzerland AG ha supuesto un incremento en el coste de la inversión en dichas participadas por importe de 4.863 miles de euros (decremento de 7.586 miles de euros durante el ejercicio 2024). Esta variación se ha efectuado con contrapartida en la cuenta de resultados del ejercicio (en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros") por el efecto de tipo de cambio por la parte de la cobertura considerada como cobertura eficaz, siendo dicho impacto compensado por el efecto de la cobertura contratada (véase Nota 13.2), registrada también en el mismo epígrafe de la cuenta de resultados "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" (véase Nota 16.5).

Variaciones en la cartera como consecuencia del plan de remuneración a empleados mediante acciones propias:

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado un mayor coste de cartera en las diversas sociedades participadas por el devengo de los planes de remuneración a empleados de filiales pagaderos con acciones de Cellnex Telecom S.A. Dichos planes de remuneración se describen en la Nota 17.4.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a Largo Plazo" por este concepto con las diferentes filiales del grupo un total de 22.847 miles de euros (22.305 miles de euros en el ejercicio 2024).

Los principales movimientos del ejercicio 2024 correspondieron a las siguientes operaciones:

i) Celland Estate Management, S.L.

Con fecha 12 de junio de 2024 la sociedad adquirió las participaciones de la Sociedad Celland Estate Management, S.L. (anterior ERIN 224 Corporate Services, S.L.) por un valor total de 3 mil euros. Posteriormente con fecha 15 de julio de 2024 se acordó una ampliación de capital por importe de 85.000 miles de euros con una prima total de asunción de 76.500 miles de euros. Dichas participaciones fueron asumidas e íntegramente desembolsadas junto con la prima de asunción establecida.

El objeto social de la sociedad corresponde a la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Más concretamente, Celland Estate Management, S.L. es cabecera de las filiales, Celland Estate Management Portugal S.A., Celland Estate Management France S.A.S. y Celland Estate Management Limited, que se centrarán en la adquisición de terrenos en Francia, Italia, Reino Unido, España y Portugal.

ii) Cellnex Austria, GmbH

Con fecha 9 de agosto de 2024, Cellnex Austria, GmbH, sociedad participada de Cellnex Telecom, S.A., alcanzó un acuerdo con un consorcio formado por Vauban Infrastructure Partners (a través de Core Infrastructure Fund IV SCSp y Core Infrastructure Fund IV SCA SICAV RAIF), EDF Invest (la parte de

inversión de EDF para Activos Dedicados no cotizados) y MEAG (la gestora de activos de Munich Re y ERGO), para la venta del 100% del capital social de su filial On Tower Austria, GmbH. La venta se completó el 19 de diciembre de 2024, tras obtener todas las autorizaciones reglamentarias habituales por un importe de 803 millones de euros, incluyendo un cobro aplazado por importe de 272 millones de euros (213 millones de euros a valor actual) pagaderos el 19 de diciembre de 2028.

Como consecuencia de dicha desinversión por parte de la sociedad participada Cellnex Austria, GmbH, en su única sociedad filial On Tower Austria, GmbH, se puso de manifiesto un deterioro en el valor de la participación que mantenía Cellnex sobre Cellnex Austria, GmbH por importe de 470.702 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente a la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de la participación (véase Nota 8.2).

iii) Cellnex Finance Company, S.A.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, Cellnex Finance Company, S.A. (en adelante, Cellnex Finance), efectuó una distribución extraordinaria de reservas voluntarias, por un importe de 250.000 miles de euros. Adicionalmente, repartió un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por un importe de 150.000 miles de euros.

Por último, con fecha 30 de diciembre de 2024, se aprobó la distribución a favor de la Sociedad de un dividendo extraordinario consistente en los derechos de crédito que ostentaba Cellnex Finance con la sociedad Cellnex UK Limited por un importe total de 331.800 miles de libras esterlinas, que a la fecha de la transacción equivalían a un importe total de 400.000 miles de euros.

De acuerdo con los sucesos descritos, el importe total distribuido por Cellnex Finance a la Sociedad ascendió a 800.000 miles de euros, de los cuales 470.254 miles de euros, se registraron, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no correspondían a resultados generados por la sociedad participada desde su constitución.

iv) Cellnex France Groupe S.A.S.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad realizó ampliaciones de capital en la sociedad participada Cellnex France Groupe, S.A.S. por importe total de 42.820 miles de euros. Dicha operación se llevó a cabo con el objetivo de financiar la adquisición de activos fijos comprometidos que tuvo lugar en Francia.

v) Cellnex Italia, S.p.A.

Con fecha 11 de diciembre de 2024, se llevó a cabo una distribución parcial de reservas en la sociedad Cellnex Italia, S.p.A. por un importe total de 150.000 miles de euros, cuya totalidad se registró, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no correspondían a resultados generados por la sociedad participada desde su adquisición.

vi) Cellnex Netherlands, B.V.

Con fecha 1 de julio de 2024, Cellnex Netherlands, B.V. realizó una ampliación de capital con cargo a reservas incrementando el valor nominal de las acciones desde 0,01 euros a 900,01 euros por acción, lo que supuso una diferencia de 900 euros por acción y un importe total de 90.000 miles de euros, con cargo a la reserva de prima de emisión de manera proporcional a la participación mantenida. Posteriormente, tras la realización del aumento de capital, los accionistas acordaron una reducción del capital social de Cellnex Netherlands, B.V. Esta operación consistió en disminuir el valor nominal de cada acción de 900,01 euros a 0,01 euros, reembolsando la diferencia, equivalente a 90.000 miles de euros, en efectivo a los accionistas. De acuerdo con el porcentaje de participación directa de la Sociedad (62,35%), el reembolso correspondiente ascendió a un total de 56.115 miles de euros.

Dado que esta reducción de capital implicó una desinversión, al recuperar el socio parcial o totalmente el coste de la inversión realizada, se redujo proporcionalmente el valor en libros de la participación. La proporción se calculó en base a la relación entre la reducción de fondos propios y el patrimonio neto de Cellnex Netherlands, B.V. antes de la operación. Por ello, se registró una disminución del valor de la participación en Cellnex Netherlands, B.V. por un importe total de 53.984 miles de euros, respecto al valor en libros previo, que ascendía a 489.482 miles de euros.

vii) Cellnex Nordics S.L.

Durante el ejercicio 2024, Cellnex Nordics, S.L. realizó repartos de dividendos extraordinarios por un importe total de 23.256 miles de euros pagados en efectivo, de los cuales 3.276 miles de euros se registraron, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no correspondían a resultados generados por la sociedad participada desde su constitución.

viii) Cellnex UK Limited

Con fecha 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de Cellnex UK Limited aprobó la capitalización de la deuda que dicha entidad mantenía con la Sociedad. En concreto, se acordó la conversión en capital de un préstamo concedido por parte de Cellnex Finance Company, S.A.U., por importe de 185.000 miles de libras esterlinas, formalizado el 10 de diciembre de 2020, así como de parte de otro préstamo por importe de 146.800 miles de libras esterlinas, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 7 de marzo de 2023 y que fue incrementado el 22 de mayo de 2023, ascendiendo a un total de 331.800 miles de libras esterlinas, que fueron objetos de cesión previa a favor de la Sociedad. En la determinada Junta se propuso y aprobó la capitalización de dicha deuda mediante la suscripción de una acción ordinaria de 1 libra esterlina con una prima de emisión de 331.800 miles de libras esterlinas en el capital social de Cellnex UK, Limited., que al tipo de cambio de la fecha de transacción fueron 400.000 miles de euros.

ix) CLNX Portugal, S.A.

Con fecha 5 de abril del 2024, la Sociedad formalizó en la sociedad participada CLNX Portugal, S.A. una ampliación de capital por importe total de 46.500 miles de euros. Dicha aportación de capital se llevó a cabo para financiar la compra de activos que tuvo lugar en Portugal.

x) Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF

Durante el ejercicio 2024, la participada Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV – RAIF ("DIV") realizó devoluciones de aportaciones a la Sociedad por un importe total de 6.558 miles de euros, de los cuales 5.225 miles de euros se registraron como menor coste de la participación dado que no correspondían a resultados generados por el subgrupo de la sociedad participada desde su adquisición. Las devoluciones fueron consecuencia de la reducción de capital realizada en Cellnex Netherlands, B.V. anteriormente descrita. El importe restante por un total de 1.333 miles de euros fue registrado en el epígrafe de "Ingresos por dividendos" (véase Nota 18.3).

Asimismo, en el ejercicio 2024 se realizaron aportaciones de capital a la sociedad participada por un importe total de 16.617 miles de euros, que nacían de los compromisos de inversión que mantiene la sociedad con esta filial.

Como consecuencia de ambas operaciones, la participación de la Sociedad en dicha participada pasó a ser de 19,35% (19,10% a 31 de diciembre de 2023).

8.2. Deterioro

Tal y como se indica en la Nota 4.3, al cierre de ejercicio se evalúa si alguna de las inversiones registradas en libros presenta indicios de deterioro en base al cálculo del valor recuperable de su correspondiente Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") en función del valor en uso o el valor de mercado si este es superior. La evaluación se ha realizado tanto en la estimación de los flujos de efectivo como en sus tasas de descuento correspondientes en euros.

Para ello la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo este el mayor del valor razonable, deducidos los costes de enajenación, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de los flujos podrá realizarse en función de los dividendos esperados y el valor de enajenación o baja de la inversión, o bien considerando la participación en los flujos de efectivo generados por la empresa 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. Si la empresa participada tiene

inversiones en otras entidades, se toma como referencia el patrimonio neto de las cuentas consolidadas aplicando normativa contable española. El deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto y, en caso de reversión, se registra como un ingreso, sin superar el valor en libros que habría tenido la inversión si no se hubiese deteriorado.

Durante 2024, la Compañía implementó un cambio en la estructura de sus Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs), en comparación con el año anterior. Anteriormente, la Compañía determinaba sus UGEs basándose en cada combinación de negocios realizada, lo que significaba que se identificaba una UGE separada para cada negocio adquirido. Sin embargo, en 2024, la Compañía redefinió sus UGEs para basarse en negocios individuales y países. Este ajuste refleja un enfoque más alineado con la gestión operativa y estratégica del Grupo, considerando que ahora cada negocio y país representa una unidad más adecuada para evaluar el desempeño y la recuperabilidad de los activos y está alineado con la nueva estrategia y el reporte comunicado al mercado en la reunión "Capital Markets Day" celebrada en marzo de 2024.

El cambio en la estructura de las UGE se llevó a cabo con tal de que las UGE se identificaran de manera que se asegurara que el importe recuperable de los activos pudiera evaluarse de manera fiable. De esta forma, la Compañía evaluó que la nueva estructura de las UGE refleja con mayor precisión la forma en que la Compañía supervisa y gestiona sus activos y los flujos de efectivo asociados.

Como paso previo al proceso de preparación de las pruebas de deterioro para el ejercicio 2025, la Sociedad ha revisado el desempeño de 2025 en comparación con las cifras incluidas en la prueba de deterioro de 2024. Esta comparación se ha realizado para evaluar si ha habido cambios significativos en el desempeño o en las perspectivas financieras que pudieran indicar un posible deterioro de los activos. La revisión se centró en métricas financieras clave, incluidos ingresos, márgenes de beneficio y flujos de efectivo, así como factores externos como condiciones de mercado y tendencias de la industria. Basado en este análisis, la Sociedad ha concluido que no ha habido variaciones significativas entre el desempeño de 2025 y las estimaciones realizadas en la prueba de deterioro del ejercicio 2024. Como resultado, no se han encontrado variaciones significativas ni indicaciones de deterioro en esta fase del proceso.

La Compañía ha procedido con la prueba de deterioro para 2025 y el valor recuperable se ha calculado de la siguiente manera:

Se ha determinado el plazo en que se estima que la inversión correspondiente generará flujos de efectivo. Las proyecciones cubren un período superior a cinco años de flujos de efectivo después del cierre del ejercicio, debido a la duración de los contratos de servicio existentes con los clientes. En este sentido, las proyecciones consideran un período proyectado hasta que la ratio de compartición alcanza los estándares normales de un mercado maduro y, en ese momento, se determina el valor residual.

Se han efectuado las correspondientes proyecciones de ingresos y gastos, según los siguientes criterios generales:

- Para el caso de los ingresos, para estimar la evolución, se ha tenido en consideración un incremento distinto para cada UGE, en la evolución oficial prevista del índice de precios al consumo (IPC) de cada uno de los países, así como las condiciones acordadas con los MNO (Mobile Network Operators) ("floors", "caps" y "escalators" según corresponda), así como incrementos en la actividad a través de la colocación de nuevos MNOs hasta alcanzar unas ratios de compartición estándar de mercados maduros.
- Por lo que respecta a los gastos, su evolución se ha considerado en base a las evoluciones previstas de los IPC correspondientes, así como en función de la evolución proyectada de la actividad. Adicionalmente, se han tenido en consideración reducciones de costes esperadas de los programas de eficiencia puestos en marcha por el Grupo.
- Asimismo, se ha considerado el impacto de los trabajos a realizar para el mantenimiento y expansión de las infraestructuras, para lo que se han utilizado las mejores estimaciones

disponibles en base a la experiencia del Grupo y teniendo en cuenta la evolución de la actividad proyectada.

- Por lo que respecta a los impuestos, estos también han sido considerados en las proyecciones de cada país, según la legislación vigente.

Las proyecciones de flujos de efectivo obtenidas a partir de la proyección de ingresos y gastos realizada según los criterios antes señalados se han actualizado a la tasa de descuento resultante de añadir al coste del dinero a largo plazo, la prima de riesgo asignada por el mercado al país donde se realiza la actividad del Grupo y la prima de riesgo asignada por el mercado a cada negocio (ambos considerando una visión a largo plazo). El potencial impacto de los riesgos derivados del cambio climático descritos en la Nota 20 se ha tenido adecuadamente en cuenta en las proyecciones de las pruebas de deterioro, sin que existan efectos significativos.

Las proyecciones de los primeros años se basan, generalmente, en el cierre del ejercicio 2025, el presupuesto de 2026 y en la última proyección a medio plazo, aprobados finalmente por el Consejo de Administración en su reunión del 29 de enero de 2026, tras el proceso de aprobación iniciado en diciembre de 2025.

Las hipótesis más significativas utilizadas en 2025 y 2024 para la determinación del valor razonable de las inversiones en empresas del Grupo han sido las siguientes:

Ejercicio 2025

	Tasa de Descuento (WACC) ⁽¹⁾	Tasa anual de crecimiento anual compuesta ⁽²⁾	IPC a largo plazo
Francia - Torres	5,3 %	2,8 %	1,8 %
Francia - Fibra	5,3 %	— %	1,8 %
Suiza - Torres	4,2 %	2,3 %	1,0 %
Italia - Torres	5,2 %	— %	1,9 %
Portugal - Torres	5,2 %	2,0 %	2,0 %
Reino Unido - Torres	5,8 %	1,1 %	2,1 %
Países Bajos - Torres	4,9 %	1,3 %	2,3 %
Países Bajos - Centros de datos	4,9 %	— %	2,3 %
Países Bajos - Banda ancha	4,9 %	0,1 %	2,3 %
Suecia - Torres	5,0 %	7,3 %	2,0 %
Dinamarca - Torres	4,9 %	7,3 %	2,0 %
España - Torres	5,2 %	2,6 %	2,0 %
España - DAS	5,2 %	— %	2,0 %
Polonia - Torres	6,5 %	3,4 %	2,5 %
Polonia - Torres & Conectividad & RAN	6,5 %	3,8 %	2,5 %

Ejercicio 2024

	Tasa de Descuento (WACC) ⁽¹⁾	Tasa anual de crecimiento anual compuesta ⁽²⁾	IPC a largo plazo
Francia - Torres	5,7 %	1,6 %	1,8 %
Francia - Centros de datos	5,7 %	— %	1,8 %
Francia - Fibra	5,7 %	— %	1,8 %
Suiza - Torres	4,9 %	0,6 %	1,0 %
Italia - Torres	6,4 %	— %	2,0 %
Portugal - Torres	6,0 %	2,0 %	2,0 %
Reino Unido - Torres	5,8 %	1,0 %	2,0 %
Países Bajos - Torres	5,6 %	0,5 %	2,0 %
Países Bajos - Centros de datos	5,6 %	— %	2,0 %
Países Bajos - Banda ancha	5,6 %	0,1 %	2,0 %
Suecia - Torres	5,6 %	— %	2,0 %
Dinamarca - Torres	5,7 %	1,3 %	2,0 %
España - Torres	5,9 %	— %	2,0 %
España - DAS	5,9 %	0,5 %	2,0 %
Polonia - Torres	6,8 %	0,6 %	2,5 %
Polonia - Torres & Conectividad & RAN	6,8 %	2,3 %	2,5 %

(1) La tasa de descuento se calcula inicialmente utilizando el coste medio ponderado del capital (WACC, por sus siglas en inglés, correspondientes a "Weighted Average Cost of Capital") determinado aplicando el "Capital Asset Pricing Model".

(2) Corresponde a un promedio de cinco años: Año fiscal 2025: Promedio para los períodos 2027-2031; Año fiscal 2024: Promedio para los períodos 2026-2030.

No se han producido variaciones significativas en el tipo de descuento considerado entre 2025 y 2024.

Como consecuencia de lo anterior, durante el ejercicio 2025 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar pérdidas por deterioro en ninguna de las inversiones registradas en este epígrafe.

Durante el ejercicio 2024 se puso de manifiesto la necesidad de registrar una provisión por deterioro en la inversión mantenida en la sociedad participada Cellnex Austria, GmbH. Como consecuencia de la venta efectuada el 19 de diciembre de 2024 por parte de Cellnex Austria, GmbH de su filial On Tower Austria, GmbH (véase Nota 8.1) se registró una provisión por deterioro del valor de la participación mantenida en Cellnex Austria, GmbH por un importe total de 470.702 miles de euros correspondiente al diferencial entre el valor recuperable de dicha participación tras la venta de su única filial participada On Tower Austria, GmbH y el valor de la participación registrada en Cellnex Telecom.

No se ha puesto de manifiesto ningún otro indicio de deterioro, considerando también tanto la implicación de los test de deterioro preparados al 31 de diciembre de 2025 mencionado anteriormente, como el impacto del entorno geopolítico y condiciones macroeconómicas que puedan suponer la existencia de un deterioro en relación con las participaciones mantenidas en empresas del Grupo, teniendo en cuenta, principalmente y entre otros, que los contratos firmados con MNOs y otros clientes son de largo plazo y están total o parcialmente vinculados al IPC. Asimismo, los test de deterioro reflejan suficiente margen para absorber variaciones significativas de las hipótesis clave incluyendo modificaciones en la tasa de descuento aplicada.

Sensibilidad a cambios en supuestos clave

En relación con las pruebas de deterioro realizadas en las inversiones en empresas del Grupo, el valor recuperable obtenido excede el valor contable de dichas inversiones, de tal forma que de aplicar cambios significativos en las hipótesis utilizadas en dichos cálculos no se desprendería la existencia de un riesgo significativo de deterioro. De acuerdo con el análisis de sensibilidad realizado, ante variaciones en las tasas de descuento de +50 puntos básicos, en tasas de crecimiento del IPC a largo plazo de -50 puntos básicos y en tasas de crecimiento de actividad -500 puntos básicos, seguirían sin registrarse deterioro en las inversiones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2025. Así, el importe recuperable obtenido supera el valor en libros de los activos y, además, los análisis de sensibilidad realizados sobre las proyecciones evidencian claramente una alta tolerancia (entre el 10% y el 20%) a los cambios en los supuestos claves utilizados.

Al cierre del ejercicio de 2024, el importe recuperable obtenido excedía el valor en libros de las inversiones en empresas del Grupo y, en este sentido, el análisis de sensibilidad realizado en las proyecciones demostraba claramente una alta tolerancia (de entre el 10% y 20%) a los cambios en los supuestos clave utilizados, excepto para la UGE de "Países Bajos - Torres/Centros de Datos".

8.3. Otra información

La Sociedad no tiene más compromisos respecto a sus sociedades participadas que la propia inversión financiera realizada, de acuerdo con lo descrito en la Nota 17.2, más allá de los saldos mantenidos con estas sociedades e indicados en la Nota 18.3.

9. Inversiones financieras corrientes y no corrientes

El análisis por categorías de las inversiones financieras corrientes y no corrientes es el siguiente:

Clases	Miles de Euros							
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, instrumentos financieros derivados y otros		Créditos, instrumentos financieros derivados y otros			
	Categorías	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Activos financieros a coste:								
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	22.298.522	23.165.034	—	—	—	—	22.298.522	23.165.034
Inversiones financieras	158	202	—	—	—	—	158	202
Activos financieros a coste amortizado:								
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 18.3)	—	—	—	—	19.927	165.897	19.927	165.897
Deudores y otras cuentas a cobrar	—	—	—	—	58.550	48.103	58.550	48.103
Créditos a terceros	—	—	384.362	360.600	—	677	384.362	361.277
Otros	—	—	786	786	—	—	786	786
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto:								
Instrumentos financieros derivados (Nota 13.2)	—	—	—	1.671	565	453	565	2.124
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Instrumentos financieros derivados de cobertura de inversión neta en el extranjero (Nota 13.2)	—	—	—	—	—	636	—	636
Instrumentos financieros derivados (Nota 13.2)	—	—	6.403	31.040	—	—	6.403	31.040
Total	22.298.680	23.165.236	391.551	394.097	79.042	215.766	22.769.273	23.775.099

La Sociedad registra en "Inversiones financieras - Instrumentos de patrimonio a Largo Plazo" la participación en un Fondo de Capital-Riesgo en el sector de las tecnologías de la información y la comunicación, comprometiéndose a suscribir seiscientas mil participaciones de un euro de valor nominal cada una. El desembolso inicial ascendió a 90 miles de euros, representativo del 15% del patrimonio comprometido por la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 se han efectuado reembolsos parciales por importe de 44 miles de euros (aportaciones de 6 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe "Créditos a terceros a largo plazo" recoge al cierre de ejercicio 2025, entre otros conceptos, el cobro aplazado y el acuerdo de "Earn Out" fruto de la venta del 49% de la sociedad participada Cellnex Nordics, S.L. (véase Nota 8.1) a Stonepeak. El cobro aplazado tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2027 y asciende a un total de 130 millones de euros (115 millones de euros a valor presente a 31 de diciembre de 2025 y 107 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, el Earn Out acordado reconocido asciende a 44,6 millones de euros (42,1 millones de euros a valor presente a 31 de diciembre de 2025 y 39,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y se pagaría en el momento de ejecución por parte de Cellnex de la opción de compra de 3GIS en Suecia, acordada con Hutchison. El importe de los cobros diferidos se ha reconocido a su valor actual descontado en aproximadamente un 6% y está sujeto a capitalización posterior. A 31 de diciembre de 2025 el valor actual asciende a 156.765 miles de euros (146.781 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El impacto en "ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 ha ascendido a 9.984 miles de euros (10.948 miles de euros en 2024).

Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2024, Cellnex Austria, GmbH vendió a Cellnex Telecom el cobro aplazado acordado con el comprador de On Tower Austria, GmbH por un valor nominal total de 213.258 miles de euros liquidables en la misma fecha de la transacción. El importe del cobro diferido asciende a 272.400 miles de euros (227.199 miles de euros a valor presente a 31 de diciembre de 2025 y 213.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), descontado en aproximadamente un 6,31%. La fecha de vencimiento de dicho cobro aplazado es 19 de diciembre de 2028. El impacto en "ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 ha ascendido a 13.941 miles de euros (sin impacto en 2024). El importe de la contraprestación pendiente de pago se encontraba registrado, a 31 de diciembre del 2024, dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes" (véase Nota 18.3). Como consecuencia de la extinción de la filial Cellnex Austria GmbH, formalizada el 27 de junio de 2025, sus activos y pasivos fueron transmitidos a Cellnex Telecom, S.A. en su condición de socio único. En consecuencia, la obligación de pago quedó extinguida.

Asimismo, este epígrafe recogía por un importe de 0 miles de euros al corto plazo (677 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), el valor contable conjunto de la cuenta a cobrar neta que surgía como consecuencia de la contratación por parte de la Sociedad en el ejercicio 2020 de dos instrumentos financieros derivados, con vencimiento en 2025, que se encontraban contractualmente vinculados y de acuerdo con las condiciones de los intercambios hacían que los mismos calificaran conjuntamente como una cuenta por cobrar.

Por otro lado, en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" se registra el importe de la fianza depositada en concepto del contrato de alquiler de las oficinas en la Torre Llevant de la Zona Franca, así como la fianza contratada durante el ejercicio 2024 por el edificio de Paseo de la Castellana en Madrid por importe de 77 miles de euros. (véase Nota 17.3).

Por su parte, el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" se registra por un importe de 634 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (4.348 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) el saldo deudor por créditos a corto plazo por Cash Pooling con Cellnex Finance Company, S.A. (véase Nota 18.3), así como los intereses devengados y no cobrados derivados del correspondiente crédito por importe de 2 miles de euros (458 euros a 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, este epígrafe incluye el saldo deudor corriente de la cuenta a cobrar con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por impuesto sobre Sociedades por importe de 17.459 miles de euros (159.226 miles de euros al cierre de 2024), así como el saldo deudor corriente de la cuenta a cobrar con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por IVA, por importe de 1.832 miles de euros (1.864 miles de euros al cierre de 2024) (Véase Nota 18.3).

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros				
	31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2025
Cellnex Ireland Limited	511.184	—	(511.184)		—
Cignal Infrastructure Services, Ltd.	179.320	—	(179.320)		—
Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF	—	—	—	140.250	140.250
Total	690.504	—	(690.504)	140.250	140.250

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Cellnex Ireland Limited	511.181	3	—	511.184
Cignal Infrastructure Services, Ltd.	179.320	—	—	179.320
Cellnex Holdco 1 UK Limited	21.598	14.972	(36.570)	—
Total	712.099	14.975	(36.570)	690.504

Dado que al 31 de diciembre de 2025 y 2024, (i) las participaciones desglosadas están disponibles para su enajenación en su estado en esa fecha, (ii) el proceso para localizar compradores a precios razonables en relación con su valor razonable ya ha sido iniciado y autorizado por la gestión de la Sociedad o ya se ha acordado un acuerdo de compraventa y (iii) se espera que la venta sea completada durante 2026 y 2025, respectivamente, la Sociedad ha clasificado su participación en dicha participada como "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Antes de la clasificación de la participación en entidades asociadas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se han medido al valor razonable menos los costes de la venta. En este contexto, el valor neto contable clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" es inferior a su valor recuperable.

Digital Infrastructure Vehicle II SCSp (DIV)

Durante 2025, la Sociedad inició un proceso activo para vender el total de la participación mantenida en Digital Infrastructure Vehicle II SCSp (DIV) (ver Nota 8). Tal y como se describe en la Nota 21, con fecha 25 de febrero de 2026, Cellnex ha acordado dicha venta por un importe de aproximadamente 170 millones de euros. El cierre de la operación propuesta estaría sujeto a ciertas condiciones de cierre habituales.

Irlanda (Cellnex Ireland Limited y Cignal Infrastructure Services, Ltd.)

Como consecuencia del proceso de evaluación de la cartera de activos, el proceso para la potencial desinversión en las operaciones del Grupo en Irlanda comenzó a finales de 2023. El 5 de marzo de 2024, el

Grupo llegó a un acuerdo con Phoenix Tower International para la venta del 100% del capital social de Cellnex Ireland Limited y Cignal Infrastructure Limited, a cambio de una contraprestación de aproximadamente 971 millones de euros.

La venta se completó el 28 de febrero de 2025, tras obtener las aprobaciones regulatorias habituales de control antimonopolio e inversión extranjera directa, el 5 de febrero de 2025 para Cignal Infrastructure Limited y el 6 de febrero de 2025 para Cellnex Ireland Limited, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, como resultado de la desinversión, la Sociedad ha reconocido un beneficio que asciende a 80 millones de euros, brutos de los efectos fiscales correspondientes, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por el diferencial entre el precio de venta y el valor de la participación.

Dado que la transacción no se había completado, a 31 de diciembre de 2024 dichas participaciones se encontraban clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Cellnex Holdco 1 UK Limited

Tal y como se detalla en la Nota 8.1, con fecha 10 de noviembre de 2023, la Sociedad alcanzó un acuerdo con Boldyn Networks para vender el 100% de sus filiales participadas finlandesas, que se especializan en soluciones de conectividad para redes privadas en complejos y entornos industriales. El precio acordado ascendió a 31 millones de euros.

Con fecha 10 de enero de 2024 la Sociedad formalizó en la sociedad participada Cellnex Holdco 1 UK Limited una ampliación de capital por importe total de 14.972 miles de euros. Posteriormente, con fecha 29 de febrero de 2024 la Sociedad completó la venta por el importe acordado. Como consecuencia de dicha operación, se produjo un resultado negativo por la enajenación de la participación de un importe de 5,9 millones de euros registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio" por el diferencial entre el precio de venta y el valor de la participación.

11. 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	103	238
Total	103	238

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene contratadas imposiciones a plazo fijo con entidades de crédito.

12. Fondos propios

12.1. Capital y acciones propias

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de Cellnex Telecom, S.A. asciende a 170.602.742,75 euros, representado por 682.410.971 acciones ordinarias nominativas acumulativas e indivisibles de 0,25 euros de valor nominal cada una, respectivamente, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de Cellnex Telecom, S.A. ascendía a 176.618.843,75 euros, representado por 706.475.375 acciones ordinarias nominativas acumulativas e indivisibles de 0,25 euros de valor nominal cada una, respectivamente, totalmente suscritas y desembolsadas.

Cambios en el capital social durante 2025 y 2024:

En fecha 13 de octubre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar una reducción de capital mediante la amortización de acciones propias aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2025.

El capital social se redujo en 6.016.101 euros, mediante la amortización de 24.064.404 acciones propias, de 0,25 euros de valor nominal cada una, representativas de, aproximadamente, un 3,41% del capital social de la Sociedad. La escritura pública de reducción de capital (y consecuente modificación estatutaria) quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de noviembre de 2025.

Durante el ejercicio 2024 no se produjeron cambios en el capital social de la Sociedad.

Accionistas significativos

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV"), los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directo como indirecto, de más del 3% del capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	% de participación	
	2025	2024
Edizione, S.r.l. ⁽¹⁾	10,25 %	9,90 %
The Children's Investment Master Fund ⁽²⁾	10,15 %	9,39 %
GIC Private Limited ⁽³⁾	7,03 %	7,03 %
Blackrock, Inc.	4,94 %	5,22 %
Canada Pension Plan Investment Board	4,66 %	5,19%
Dodge & Cox	3,28 %	— %
Total	40,31 %	36,73 %

Fuente: Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV").

⁽¹⁾ Edizione S.r.l. ("Edizione") controla a Sintonia S.p.A. («Sintonia») que, a su vez, controla a Schema Gamma S.r.l. (anteriormente Connect Due S.r.l.).

⁽²⁾ The Children's Investments Master Fund está gestionado por TCI Fund Management Limited en virtud de ciertos acuerdos de inversión. TCI Fund Management Limited está controlado por Christopher Anthony Hohn.

⁽³⁾ GIC Private Limited es titular directa del 100 % del capital social de GIC Special Investments Private Limited («GICSI»). GICSI presta servicios de orientación y gestión a GIC Infra Holdings Private Limited, que, a su vez, posee el 100 % del capital social de Lisson Grove Investment Private Limited.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ninguno de los accionistas significativos, ni individual ni conjuntamente, ejerce el control de la Sociedad.

Acciones propias

Las transacciones de acciones propias de la Sociedad se realizan en estricto cumplimiento con la legislación vigente, la política corporativa y las resoluciones que han sido debidamente adoptadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

El Consejo de Administración de Cellnex Telecom, S.A. aprobó la Política de Autocartera el 14 de enero de 2025, que puede consultarse en la web corporativa. La política regula los principios generales, criterios y límites, reglas operativas y responsabilidades, y la ruta de gobernanza a seguir para llevar a cabo y controlar las transacciones de compra y venta con las acciones propias de Cellnex Telecom, S.A.

Asimismo, en dicha fecha, el Consejo de Administración aprobó un programa de recompra de acciones por importe máximo 800 millones de euros, programado para comenzar tras la finalización de la venta de las operaciones de Cellnex en Irlanda, efectuada en el primer trimestre de 2025. El programa ha sido gestionado de manera independiente.

Además, el 9 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Cellnex Telecom, S.A. acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de reducir el capital social mediante la amortización de acciones propias adquiridas a través de dicho programa de recompra de acciones, tal y como se describe en el apartado "Cambios en el capital social durante 2025 y 2024" de esta Nota.

La ejecución del programa de recompra finalizó el 15 de mayo de 2025, habiendo adquirido un total de 24.064.404 acciones propias, representativas del 3,41% del capital social de la compañía. A este respecto, el 13 de octubre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar la reducción de capital mediante la amortización de acciones propias. El 20 de noviembre de 2025 se amortizaron 24.064.404 acciones propias, de 0,25 euros de valor nominal cada una.

El 6 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración aprobó un nuevo programa de recompra de acciones por importe máximo de 500 millones de euros. El programa está gestionado de manera independiente. Hasta el 27 de noviembre de 2025, la Sociedad ha adquirido 7.746.229 acciones propias, lo que representa un 1,14% del capital social de Cellnex. El 3 de diciembre de 2025, el programa quedó temporalmente suspendido y se ha reanudado durante enero de 2026 (véase Nota 21).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han transmitido a los empleados y consejeros 78.570 y 46.866 acciones propias en concepto de retribución a los empleados y consejeros pagadera en acciones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado una pérdida de 56 miles de euros (una pérdida de 523 miles de euros en el ejercicio 2024), neta de honorarios y comisiones, como consecuencia de dichas entregas de acciones, la cual ha sido registrada en el epígrafe de reservas del balance de situación adjunto.

El número de acciones propias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, asciende a 8.571.481 y 903.822 acciones, respectivamente, y representa un 1,256 % y un 0,128%, respectivamente, del capital social de Cellnex Telecom, S.A.

El movimiento registrado en la cartera de acciones propias durante 2025 y 2024 ha sido como sigue:

Ejercicio 2025

	Número (Miles de acciones)	Precio medio	Valor de Adquisición/Venta (Miles de Euros)
A 1 de enero 2025	904	42,554	38.461
Compras	31.811	31,447	1.000.355
Amortización de acciones propias	(24.064)	31,903	(767.737)
Ventas/Otros	(80)	33,461	(2.629)
A 31 de diciembre 2025	8.571	31,319	268.450

Ejercicio 2024

	Número (Miles de acciones)	Precio medio	Valor de Adquisición/Venta (Miles de Euros)
A 1 de enero 2024	951	42,554	40.456
Ventas/Otros	(47)	42,554	(1.995)
A 31 de diciembre 2024	904	42,554	38.461

12.2. Prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión de la Sociedad asciende a 14.165 millones de euros (15.438 millones de euros en 2024).

Durante el ejercicio 2025 se ha aprobado la distribución de dividendos a los accionistas con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 511.825 miles de euros (44.281 miles de euros en 2024) (véase Nota 12.4), de los cuales 500.000 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (ver Nota 13.3). Asimismo, la reducción de capital detallada en la Nota 12.1 se realizó con cargo a la prima de emisión, por un importe de 761.721 miles de euros, ya que Cellnex Telecom, S.A. era la titular de las acciones que se amortizaban y no implicó devolución de aportaciones a los accionistas.

12.3. Reservas

El desglose por conceptos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Reserva legal	34.121	35.324
Reservas voluntarias	(394.421)	(424.437)
Otras Reservas	(52.676)	(52.399)
	(412.976)	(441.512)

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal para que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Sociedad.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentos de capital en la parte de su saldo que exceda el 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Tras la ejecución de la reducción de capital detallada en la Nota 12.1, el exceso de reserva legal hasta llegar a la cifra equivalente al 20% del capital social fue reclasificado y pasó a integrarse en la cuenta de reservas voluntarias de la Sociedad, por importe de 1.203 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal ya ha alcanzado el mínimo legalmente establecido.

Reservas voluntarias

El resultado generado en el ejercicio 2024 fue de 28.815 miles de euros, los cuales se han destinado a reservas voluntarias en su totalidad de acuerdo con la aplicación del resultado aprobado según el acta del Consejo de Administración del 25 de febrero de 2025.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Otros instrumentos de patrimonio neto

Durante el ejercicio 2025 este epígrafe se ha visto incrementado por el devengo de los planes de remuneración pagaderos en acciones como el Plan de Incentivos a Largo Plazo, el Nuevo Plan de Incentivos y la remuneración a consejeros en acciones (véase Notas 4.5 y 17.4) hasta alcanzar los 45.548 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (41.830 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Los bonos convertibles son instrumentos financieros compuestos que se han dividido en sus dos componentes: un componente de deuda correspondiente al valor presente de los cupones y el principal descontado al tipo de interés de un bono no convertible, con mismo importe nominal y vencimiento, sin opción de convertibilidad; y un componente de patrimonio, por el importe restante, debido a la opción de los tenedores de bonos de convertirlos en acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen reservas no distribuibles significativas de la Sociedad, excepto la reserva legal descrita anteriormente.

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 y/o coberturas de inversión neta en moneda distinta al euro (véase Nota 13.2).

12.4. Distribución de dividendos

El 9 de mayo de 2025, en la Junta General de Accionistas se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión por un importe máximo de 1.037,5 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los años 2026 y 2027, si bien parte de este importe se podría anticipar al año 2025. Dicho acuerdo es complementario al adoptado por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2023 y, por tanto, la parte no dispuesta en virtud de ese acuerdo (que asciende a alrededor de 11,8 millones de euros) ha sido repartida en 2025. La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha de cada distribución durante el referido periodo, atendiendo siempre al importe máximo global señalado.

Durante el primer semestre de 2025, el Consejo de Administración, en cumplimiento de las facultades conferidas por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1 de junio de 2023, aprobó la distribución de un pago en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 11.825 miles de euros, que representan 0,0167 euros por cada acción existente y en circulación con derecho a recibir dicho pago en efectivo. Durante el segundo semestre de 2025, el Consejo de Administración ha aprobado

la distribución de un pago adicional en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 500.000 miles de euros. De la totalidad del dividendo, 250.000 miles de euros han sido abonados el 15 de enero de 2026, representando 0,3710 euros por cada acción existente y en circulación con derecho a recibir dicho pago en efectivo (ver Nota 21), y el importe restante será pagadero en julio de 2026 (ver Nota 13.3).

El pago de dividendos se realizará en las fechas concretas que se determinen en cada caso y serán debidamente anunciados.

13. Deudas corrientes y no corrientes

El detalle por categorías de las deudas corrientes y no corrientes¹ es el siguiente:

Clases	Miles de Euros													
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Obligaciones y deudas con entidades de crédito		Instrumentos financieros derivados		Otros pasivos financieros		Obligaciones y deudas con entidades de crédito		Instrumentos financieros derivados		Otros pasivos financieros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Categorías														
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.944.737	5.951.031	—	—	543.447	530.071	99.207	637.030	—	—	515.064	16.265	7.102.455	7.134.397
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:														
Instrumentos financieros derivados de cobertura de inversión neta en el extranjero (Nota 13.2)	—	—	—	25.917	—	—	—	—	21.695	—	—	—	21.695	25.917
Instrumentos financieros derivados no designados como cobertura (Nota 13.2)	—	—	—	34.694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34.694
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto:														
Instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos (Nota 13.2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Total	5.944.737	5.951.031	—	60.611	543.447	530.071	99.207	637.030	21.695	—	515.064	16.265	7.124.150	7.195.008

¹ Las deudas con empresas del grupo y asociadas se incluyen en la Nota 18.3

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha disminuido su deuda financiera bruta (que no incluye, "Instrumentos financieros derivados ni "Otros pasivos financieros") en 544.117 miles de euros, hasta un importe de 6.043.944 miles de euros (disminuida en 702.009 miles de euros, hasta un importe de 6.588.061 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Las principales variaciones del ejercicio vienen debidamente explicadas en las siguientes secciones de esta nota.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de la deuda financiera (i) por vencimiento, (ii) por tipología 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	6.014.126	109.326	708.626	895.059	810.500	2.000.680	1.557.064	6.081.255
Periodificación gastos de formalización obligaciones	—	(10.119)	(7.567)	(7.293)	(6.384)	(4.280)	(1.668)	(37.311)
Instrumentos financieros derivados	—	21.695	—	—	—	—	—	21.695
Otros pasivos financieros	—	515.064	543.196	50	50	50	101	1.058.511
Total	6.014.126	635.966	1.244.255	887.816	804.166	1.996.450	1.555.497	7.124.150

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	Límite	Corriente	No corriente					Total
			2026	2027	2028	2029	2030 y años posteriores	
Obligaciones	6.618.305	647.435	80.000	706.558	880.290	810.500	3.510.991	6.635.774
Periodificación gastos de formalización obligaciones	—	(10.405)	(10.116)	(7.567)	(7.293)	(6.384)	(5.948)	(47.713)
Instrumentos financieros derivados	—	—	60.611	—	—	—	—	60.611
Otros pasivos financieros	—	16.265	76	529.743	50	50	151	546.336
Total	6.618.305	653.295	130.571	1.228.734	873.047	804.166	3.505.194	7.195.008

(ii) *Deuda financiera por tipología de deuda*

	Miles de Euros					
	Nocional a 31/12/2025(*)			Nocional a 31/12/2024(*)		
	Límite	Dispuesto	No dispuesto	Límite	Dispuesto	No dispuesto
Obligaciones	6.014.126	6.014.126	—	6.618.305	6.618.305	—
Total	6.014.126	6.014.126	—	6.618.305	6.618.305	—

(*) Incluye el valor nocional de los títulos y, por tanto, no corresponde al valor bruto o neto de los mismos. No incluyen gastos de formalización ni intereses devengados. Véase "Deudas financieras por vencimiento".

(iii) *Deuda financiera por divisa*

	Miles de Euros	
	31/12/2025(*)	31/12/2024(*)
Euro	6.967.232	6.938.051
CHF	199.964	304.670
Total	7.167.196	7.242.721

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

Tal y como se describe en la Nota 5.1 de las presentes cuentas anuales, el riesgo de tipo de cambio sobre la inversión neta en participaciones de empresas del Grupo denominadas en monedas no pertenecientes al euro se gestiona mediante préstamos y obligaciones denominados en la moneda extranjera correspondiente o mediante instrumentos financieros derivados (véase Nota 13.2). A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad mantenía obligaciones en francos suizos (CHF) que actúan como una cobertura natural de la inversión en empresas del Grupo en francos suizos (Cellnex Switzerland AG).

Como consecuencia de la reorganización de la función financiera, las deudas que la Sociedad mantenía durante el ejercicio 2020 fueron subrogadas por Cellnex Finance Company, S.A.U. En este sentido, la Sociedad y Cellnex Finance Company, S.A.U. con el objetivo de mantener la cobertura de las inversiones en moneda extranjera en la Sociedad, que anteriormente mantenían mediante una cobertura natural mediante las citadas deudas en moneda extranjera, formalizaron una permuta de divisas (véase Nota 13.2) por un nominal de 150.000 miles de francos suizos y un contravalor de 136.005 miles de euros.

El 17 de julio de 2025, el bono de 100.000 miles de francos suizos (107.262 miles de euros) emitido por la sociedad en 2020 llegó a su vencimiento y fue totalmente repagado.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene obligaciones en francos suizos por un importe de 185.000 miles de francos suizos y un contravalor en euros de 198.626 miles de euros (285.000 miles de francos suizos con un contravalor en euros de 302.805 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que actúan como cobertura natural de la inversión neta en Cellnex Switzerland AG. Los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio 2025 ascienden a 1.247 miles de francos suizos y un contravalor en euros de 1.338 miles.

13.1. 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	6.043.944	6.588.061
Obligaciones	6.043.944	6.588.061

i) Emisión de obligaciones simples de la Sociedad– Programa ("EMTN")

Desde 2015 hasta mayo de 2020, el Grupo estableció y posteriormente renovó un Euro Medium Term Note Programme (Programa de Bonos a Medio Plazo en Euros; en adelante, el "Programa EMTN") a través de la Sociedad.

Desde diciembre de 2020, Cellnex Finance Company, S.A.U. es la Sociedad del Grupo que lidera la actividad de financiación. En este sentido, en 2020, Cellnex Finance Company, S.A.U. estableció y posteriormente renovó un programa Euro Medium Term Note Programme (el "Programa EMTN Garantizado"), garantizado por la Sociedad, registrado en la Bolsa de Valores de Irlanda plc (Irish Stock Exchange) operando como Euronext Dublin. El Programa EMTN Garantizado se renovó en mayo de 2025 por un período de 12 meses con un importe total máximo de 15.000 millones de euros y está estructurado de acuerdo con el Marco de Financiación Vinculado a la Sostenibilidad diseñado por Cellnex a principios de 2022.

La Sociedad ha realizado las emisiones de bonos que se detallan en la tabla que figura debajo, todas ellas dirigidas a inversores cualificados:

Ejercicio 2025

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P calificación	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre 2025
16/12/2016	16 años	20/12/2032	BBB-/NA	XS1538787497	3,88 %	65.000	65.000
07/04/2017	9 años	07/04/2026	BBB-/NA	XS1592492125	Eur 6M+2,27%(1)	80.000	80.000
03/08/2017	10 años	03/08/2027	BBB-/NA	XS1657934714	Eur 6M+2,20%	60.000	60.000
31/07/2019	10 años	31/07/2029	BBB-/NA	XS2034980479	1,90 %	60.500	60.500
20/01/2020	7 años	20/04/2027	BBB-/	XS2102934697	1,00 %	450.000	450.000
29/01/2020	7 años	18/02/2027	BBB-/NA	CH0506071148	0,78 %	198.626	198.626
26/06/2020	9 años	26/06/2029	BBB-/	XS2193658619	1,88 %	750.000	750.000
23/10/2020	10 años	23/10/2030	BBB-/	XS2247549731	1,75 %	1.000.000	1.000.000
						2.664.126	2.664.126

(1) Cupón cubierto con un derivado de cobertura de tipo de interés. Ver sección de Instrumentos financieros derivados (Nota 13.2).

Ejercicio 2024

Fecha emisión	Duración	Fecha vencimiento	Fitch / S&P calificación	ISIN	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros	
						Importe de la emisión	Importe de la emisión al 31 de diciembre 2024
16/12/2016	16 años	20/12/2032	BBB-/NA	XS1538787497	3,88 %	65.000	65.000
18/01/2017	8 años	18/04/2025	BBB-/	XS1551726810	2,88 %	335.000	335.000
07/04/2017	9 años	07/04/2026	BBB-/NA	XS1592492125	Eur 6M+2,27%(1)	80.000	80.000
03/08/2017	10 años	03/08/2027	BBB-/NA	XS1657934714	Eur 6M+2,20%	60.000	60.000
31/07/2019	10 años	31/07/2029	BBB-/NA	XS2034980479	1,90 %	60.500	60.500
20/01/2020	7 años	20/04/2027	BBB-/	XS2102934697	1,00 %	450.000	450.000
29/01/2020	7 años	18/02/2027	BBB-/NA	CH0506071148	0,78 %	196.558	196.558
26/06/2020	5 años	18/04/2025	BBB-/	XS2193654386	2,88 %	165.000	165.000
26/06/2020	9 años	26/06/2029	BBB-/	XS2193658619	1,88 %	750.000	750.000
17/07/2020	5 años	17/07/2025	BBB-/NA	CH0555837753	1,10 %	106.247	106.247
23/10/2020	10 años	23/10/2030	BBB-/	XS2247549731	1,75 %	1.000.000	1.000.000
						3.268.305	3.268.305

(1) Cupón cubierto con un derivado de cobertura de tipo de interés. Ver sección de Instrumentos financieros derivados (Nota 13.2).

El 18 de abril de 2025 el bono de 500.000 miles de euros emitido por la Sociedad en 2017 llegó a su vencimiento y fue totalmente repagado. Asimismo, el 17 de julio de 2025, el bono de 100.000 miles de francos suizos (107.262 miles de euros) emitido por la sociedad en 2020 llegó a su vencimiento y fue totalmente repagado.

El 16 de enero de 2024, el bono de 750.000 miles de euros emitido por la Sociedad en 2016, llegó a su vencimiento y fue totalmente repagado.

Las emisiones de bonos tienen asociados determinados costes, habituales en este tipo de operaciones como son gastos de formalización y honorarios de asesores, que la Sociedad difiere a lo largo de la vida de los bonos y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo un criterio financiero. En este sentido, se encuentran deducidos del epígrafe "Obligaciones" del balance de situación 37.311 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 47.713 al 31 de diciembre de 2024. Los gastos de formalización y honorarios de asesores devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 en relación con las emisiones de obligaciones han ascendido a 10.402 miles de euros (11.270 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Emisión de bonos convertibles

La Sociedad ha emitido los siguientes bonos convertibles destinados a inversores cualificados, de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio 2025

Emisión	Duración inicial	Vencimiento	Fitch / S&P calificación	ISIN	Cupón	Saldo a 31 de diciembre 2025 (Miles de Euros)
5/7/2019	9 años	5/7/2028	BBB-/NA	XS2021212332	0,50 %	895.059
20/11/2020	11 años	20/11/2031	BBB-/NA	XS2257580857	0,75 %	1.492.064
11/8/2023	7 años	11/8/2030	BBB-/NA	XS2597741102	2,13 %	1.000.680
TOTAL						3.387.803

Ejercicio 2024

Emisión	Duración inicial	Vencimiento	Fitch / S&P calificación	ISIN	Cupón	Saldo a 31 de diciembre 2024 (Miles de Euros)
5/7/2019	9 años	5/7/2028	BBB-/NA	XS2021212332	0,50 %	880.290
20/11/2020	11 años	20/11/2031	BBB-/NA	XS2257580857	0,75 %	1.473.095
11/8/2023	7 años	11/8/2030	BBB-/NA	XS2597741102	2,13 %	972.896
TOTAL						3.326.281

Ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 no ha habido emisiones ni devoluciones de los bonos convertibles de la Sociedad, así como no se ha convertido en acciones ningún importe de los bonos convertibles existentes.

Ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 no hubo emisiones ni devoluciones de los bonos convertibles de la Sociedad, así como no se convirtió en acciones ningún importe de los bonos convertibles existentes.

Los bonos convertibles emitidos por la Sociedad han sido tratados como un instrumento compuesto y se han dividido en sus dos componentes: un componente de deuda por importe de 3.387.803 miles de euros (3.326.281 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondiente al valor actual de los cupones y del principal descontados a una tasa de interés de un bono, con mismo importe nominal y vencimiento, sin opción de conversión; y un componente de patrimonio, por el importe restante, debido a la opción de conversión en acciones que poseen los bonistas, e incluido en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”.

Los Bonos Convertibles cotizan en el Mercado Abierto (Freiverkehr) de la Bolsa de Valores de Frankfurt.

Cláusulas de cambio de control

Los términos y condiciones de los bonos emitidos o por emitir bajo el Programa EMTN, el Programa EMTN Garantizado así como los bonos convertibles incluyen una cláusula de opción de venta por cambio de control que implicaría su reembolso anticipado y/o su conversión en acciones (sólo en el caso de los Bonos Convertibles).

En el caso de los bonos emitidos bajo el Programa EMTN o el Programa EMTN Garantizado, la opción de venta que poseen los bonistas solo puede activarse si ocurre un evento de cambio de control y se da una bajada de calificación crediticia ocasionada por el evento de cambio de control (como se define en los Términos y Condiciones del Programa EMTN y del Programa EMTN Garantizado). En el caso de los bonos convertibles, la opción de venta solo se puede

activar si se produce un cambio de control o si se produce un evento desencadenante de una oferta de adquisición (según se define en los Términos y condiciones de los bonos convertibles).

De acuerdo con el Programa EMTN, EMTN Garantizado y los Bonos Convertibles, un "evento de cambio de control" se define como la adquisición de más del 50% de los derechos de voto en Cellnex o el derecho de nombrar o destituir a la totalidad 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 ("pari passu") que el resto de la deuda financiera no garantizada y no subordinada del Grupo.

Finalmente, a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, se habían cumplido las cláusulas u obligaciones incluidas en los términos y condiciones de los bonos.

El valor razonable de las emisiones de bonos, que se negocian en mercados activos, asciende a 5.855 millones de euros (basado en los precios de mercado a la fecha de cierre correspondiente) (6.384 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

13.2. Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados de cobertura

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 o si la ratio de cobertura establecida es la apropiada. 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, fechas de inicio, fechas de contratación, fechas de 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:

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo el 31 de diciembre de 2025 y 2024, indicado su valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables.

Ejercicio 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Ncional	Vencimiento (*)	Ineficacia Registrada en Resultados	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	Swap de tipo de interés	Euribor 6M	Variable a fijo	80.000	4/7/2026	—	565	—

(*) 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 265 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Ejercicio 2024

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Ncional	Vencimiento (*)	Ineficacia Registrada en Resultados	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	Swap de tipo de interés	Euribor 6M	Variable a fijo	80.000	4/7/2026	—	2.125	—

(*) 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 453 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	(1.560)	(2.099)
Resultados traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
De los que incluidos en el epígrafe de "Gastos financieros"	188	168

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 flujos de efectivo	80.000	565	—	—	—	—	—	565
Total	80.000	565	—	—	—	—	—	565

(*) 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 flujos de efectivo	80.000	1.583	545	—	—	—	—	2.128
Total	80.000	1.583	545	—	—	—	—	2.128

(*) 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 interés

Los bonos emitidos en abril de 2017 por importe de 80 millones de euros y con vencimiento en abril de 2026 han sido cubiertos mediante permutas de tipos de interés que convierten el tipo de interés de los bonos de variable a fijo (véase Nota 13.1). El importe total y el vencimiento de las permutas de tipos de interés coinciden con los de los bonos. Mediante la contratación de estas permutas de tipos de interés, el tipo de interés fijo resultante en esta emisión de 80 millones de euros es de un 2,945%.

Otras coberturas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no ha tenido lugar ninguna operación correspondiente a otras coberturas.

b) Cobertura de inversión neta en negocios en el extranjero

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados de cobertura de inversión neta en el extranjero el 31 de diciembre de 2025 y 2024, indicado su valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables

Ejercicio 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nominal	Resultado Instrumento de Cobertura	Resultado Partida Cubierta Atribuible al Riesgo Cubierto	Valor Razonable Instrumento de Cobertura	
						Activo	Pasivo
Participaciones en Suiza	Swap tipo de cambio (*)	Tipo de cambio CHF/EUR	136.005	(4.863)	4.863	—	21.695

(*) Operación societaria con la Sociedad del Grupo Cellnex Finance Company, S.L.U.

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

Ejercicio 2024

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

(*) Operación societaria con la Sociedad del Grupo Cellnex Finance Company, S.L.U.

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

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados de cobertura de inversión neta en negocios en el extranjero 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 cambio:								
Coberturas de inversión neta en operaciones en el extranjero	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:								
Coberturas de inversión neta en operaciones en el extranjero	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.

Otras coberturas

Finalmente, sin ser un instrumento financiero derivado contratado, la Sociedad aplicó cobertura de inversión neta a ciertas deudas mantenidas en moneda distinta al euro para cubrir el riesgo de tipo de cambio en inversiones netas por operaciones en el extranjero como se describe en la Nota 8.1.

Instrumentos financieros derivados no designados como cobertura

Acuerdo virtual de compra de energía

En octubre de 2024, la Sociedad 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, asegura 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 cumplir 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 de energía 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.

Este contrato también incluye un instrumento financiero derivado contratado por la sociedad filial Cellnex Finance Company, S.A.U. y que posteriormente se ha formalizado un contrato espejo con la Sociedad, la cual tiene las garantías de origen. De acuerdo con los requisitos de la Norma de Registro y Valoración (NRV) 9ª, este instrumento financiero derivado no debe ser considerado como cobertura. 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.

Otros derivados no designados como cobertura

Por último, el acuerdo de accionistas firmado con Stonepeak incluye ciertas disposiciones de salida al vencimiento de un período determinado e incluye: i) una opción de compra para Cellnex sobre las acciones de Cellnex Nordics, S.L. en manos de Stonepeak con un precio de ejercicio igual a un múltiplo del EBITDAaL del año de salida, ii) un derecho de primera oferta (ROFO por sus siglas en inglés) para ambos, Cellnex y Stonepeak, iii) Stonepeak con una opción para vender su participación y la participación de Cellnex sujeta a ciertas condiciones sobre las acciones de Cellnex Nordics en manos de Cellnex, y iv) Cellnex con una opción para vender su participación y la participación de Stonepeak sujeta a ciertas condiciones sobre las acciones de Cellnex Nordics, S.L. en manos de Stonepeak. El inversor podría tener, bajo escenarios muy específicos, el derecho a que los ingresos fruto de la venta de Cellnex Nordics, S.L. sean más que proporcionales a su participación accionarial para lograr una TIR acordada. En relación con estas disposiciones de salida, el Grupo ha concluido que hay dos instrumentos financieros derivados, uno en relación con la opción de compra otorgada a Cellnex y otro en relación con el derecho otorgado a Stonepeak para recibir en algunos escenarios ingresos por la venta más que proporcionales a su participación accionarial. Los instrumentos tienen un valor neto de 1,2 millones de euros en el Activo a 31 de diciembre de 2025 (un valor neto de 4,2 millones de euros en el Pasivo a 31 de diciembre de 2024) y se valoran de acuerdo las Normas de Registro y Valoración (NRV) 9ª.

Al 31 de diciembre de 2025, la valoración obtenida ya considera los distintos escenarios de volatilidad ponderados para las variables utilizadas en el cálculo.

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados no designados como coberturas el 31 de diciembre de 2025 y 2024, indicado su valores nominales o contractuales, sus fechas de vencimiento y sus valores razonables:

Ejercicio 2025

Derivados no designados como cobertura	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Acuerdos de compra de energía virtual (*)	5.179	—
Otros derivados no designados como cobertura	1.224	—

(*) Operación societaria con la Sociedad del Grupo Cellnex Finance Company, S.L.U.

	Miles de Euros							
	31/12/2025							
	Importe nominal	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Derivados no designados como cobertura								
Acuerdos de compra de energía virtual	—	1.790	1.524	1.464	908	302	(809)	5.179
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	—	—	—	—	—	1.224
Total	—	1.790	1.524	1.464	908	302	(809)	6.403

(*) 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

Derivados no designados como cobertura	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Acuerdos de compra de energía virtual ^(*)	528	—
Otros derivados no designados como cobertura	30.512	34.694

(*) Operación societaria con la Sociedad del Grupo Cellnex Finance Company, S.L.U.

	Miles de Euros							
	31/12/2024							
	Importe nacional	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Valor razonable neto (*)
Derivados no designados como cobertura								
Acuerdos de compra de energía virtual	—	2.017	1.026	1.468	938	380	(5.301)	528
Otros derivados no designados como cobertura	—	—	—	—	—	—	(4.182)	(4.182)
Total	—	2.017	1.026	1.468	938	380	(9.483)	(3.654)

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

13.3. Otros pasivos financieros

En el contexto de la adquisición de OMTEL, Estructuras de Comunicações, S.A. (véase Nota 8.1 de las cuentas anuales del ejercicio 2021), este epígrafe incluye el valor actual del importe pendiente de pago del precio de adquisición total, que asciende a 570 millones de euros, y que se abonará el 31 de diciembre de 2027 o antes si se materializan determinados supuestos de incumplimiento (“certain events of default”). El importe del pago diferido anterior se actualiza a fecha de cada cierre de periodo, a su valor presente a una tasa de descuento anual de 2,65%. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 el valor presente del pago diferido ascendía a 543.096 miles de euros (529.644 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Por su parte, el impacto en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2025 ha ascendido a 13.452 miles de euros (13.452 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, el epígrafe de “Otros pasivos financieros corrientes” se registra el saldo pendiente con proveedores de inmovilizado como resultado de las adquisiciones de inmovilizado acometidas por la Sociedad durante el presente ejercicio (véase Notas 6 y 7). Al cierre del ejercicio 2025, este epígrafe incluye asimismo el dividendo aprobado por el Consejo de Administración con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 500.000 miles de euros pagaderos 250.000 miles de euros en enero de 2026 y el restante en julio de 2026 (véase Nota 12.4).

13.4. Garantías entregadas y ratios financieros

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad actúa como garante en relación con los acuerdos de financiación dispuestos y préstamos por Cellnex Finance Company, S.A.U. por un valor equivalente en euros de 0 euros (0 millones de euros al largo plazo al 31 de diciembre de 2024) en pólizas de crédito y 2.579 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), respectivamente, así como en relación con el programa EMTN garantizado establecido por Cellnex Finance Company, S.A.U., 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).

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad actúa como garante en relación con préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por Cellnex Finance Company, S.A.U. por importe de 3.057 millones de euros (2.998 millones de euros al 31 de diciembre de 2024).

En este aspecto, no existen obligaciones ni ratios financieros asociados 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.

13.5. Rating corporativo

Al 31 de diciembre de 2025, Cellnex 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 un 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.

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

14.1. Información de carácter fiscal

Cellnex Telecom, S.A. tributa en régimen de consolidación fiscal, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, como sociedad cabecera del grupo fiscal, que tiene como sociedades dependientes a aquellas participadas en, al menos, un 75% y con residencia fiscal en España. Las sociedades dependientes que componen el Grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2025 son las siguientes: Cellnex Telecom España, S.L.U., 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., Celand Estate Management, S.L. y Cellnex Finance Company, S.A.U. Las modificaciones respecto al ejercicio 2024 han sido la salida de la entidad MBA Datacenters, S.L. y la inclusión de la entidad Celand Estate Management, S.L.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad devino sociedad dominante de un nuevo Grupo de consolidación fiscal a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido en España. En el año 2025, el Grupo ha estado compuesto por las sociedades Cellnex Telecom, S.A. y Cellnex Finance Company, S.A.U.

Situación de las inspecciones y litigios de carácter fiscal

La Sociedad tiene pendientes de comprobación todos los impuestos no prescritos legalmente. En relación con el Impuesto sobre Sociedades, los ejercicios que están pendientes de comprobación son del ejercicio 2019 en adelante. Debido a diferencias interpretativas de la normativa fiscal vigente aplicable a algunas operaciones podrían ponerse de manifiesto en el futuro pasivos fiscales de naturaleza contingente de difícil cuantificación objetiva. En cualquier caso, las consecuencias que podrían derivarse no deberían afectar significativamente a las cuentas anuales de la Sociedad.

Con fecha 3 de julio de 2018, fueron abiertas actuaciones inspectoras de carácter general en relación con el Impuesto sobre Sociedades consolidado para los ejercicios 2015 y 2016 y en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido para los períodos abril a diciembre del ejercicio 2015 (individual) y 2016 (Grupo de entidades). En este sentido, el 12 de junio de 2020 se emitieron actas fiscales en conformidad en relación con el impuesto sobre sociedades para los años 2015 a 2018. Para 2015 y 2016, las actas son definitivas. Para 2017 y 2018, las actas son provisionales, dado que el procedimiento de inspección se limitó a verificar básicamente la correcta aplicación de la reducción de los ingresos procedentes de la cesión de determinados activos intangibles. El importe total resultante de los impuestos a pagar para la Sociedad ascendió a 1.177 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad han estimado que los criterios aplicados por las autoridades tributarias no tienen un impacto significativo en los años abiertos a la inspección.

Por su parte, en fecha 9 de junio de 2020 se notificaron actas de disconformidad por el concepto de IVA. El importe de la liquidación propuesta asciende a 2.413 miles de euros. La causa de la regularización reside en la diferente consideración que tiene la actividad financiera desarrollada a efectos del impuesto y cómo ésta afecta a la deducibilidad de las cuotas soportadas. Las alegaciones presentadas al respecto por la Sociedad no fueron aceptadas por la inspección y en fecha 22 de diciembre de 2020 se emitieron los correspondientes acuerdos de liquidación, que fueron recurridos por la Sociedad en enero 2021 ante el Tribunal Económico-Administrativo, solicitando un aplazamiento de la ejecución de las resoluciones mediante la presentación de una garantía ante la Administración Tributaria. En agosto de 2023, el Tribunal Económico-Administrativo dictó la resolución desestimando las alegaciones de Cellnex y esta resolución fue recurrida en octubre de 2023 ante la Audiencia Nacional. Dicho recurso se encuentra pendiente de resolución.

En diciembre de 2021, las autoridades fiscales holandesas emitieron liquidaciones fiscales iniciales en relación con el importe del impuesto sobre transmisiones patrimoniales («RETT») pagado en relación con las adquisiciones de 2016 de Protelindo Netherlands B.V. y Shere Group Limited. Cellnex se puso en contacto con las autoridades fiscales holandesas a través de procedimientos judiciales para apelar la evaluación. En enero de 2025, el Tribunal de Primera Instancia emitió una resolución a favor de las autoridades tributarias holandesas, y Cellnex ha recurrido dicha resolución ante el Tribunal de Apelación de los Países Bajos. Cellnex no anticipa impacto material derivado de dicho litigio, en línea con lo sucedido en procedimientos anteriores en otras empresas del Grupo en Países Bajos con respecto a contingencias

similares. Adicionalmente, el Grupo tiene abiertos dos procesos preliminares de carácter fiscal por operaciones corporativas realizadas en 2018 y 2021, pudiendo considerar que están sujetas al RETT.

En mayo de 2024 se iniciaron procedimientos de inspección general de impuestos en relación con el Impuesto sobre Sociedades de Cellnex Telecom, S.A. relativo a los periodos 2019 a 2022, así como con el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") y retenciones sobre rentas satisfechas a no residentes correspondientes a los periodos de mayo de 2020 a diciembre de 2022. En julio de 2025, se emitieron actas en conformidad por los conceptos tributarios Impuesto sobre Sociedades, IVA y retenciones sobre rentas satisfechas a no residentes, por las que se liquidó la cantidad de 2.896 miles de euros (excluyendo intereses de demora) por el concepto tributario IVA del ejercicio 2020. En la misma fecha, también se emitieron actas con acuerdo por los conceptos tributarios Impuesto sobre Sociedades e IVA, por las que se liquidó la cantidad de 1.044 miles de euros (excluyendo intereses de demora) por el concepto tributario IVA de los ejercicios 2021 y 2022. En noviembre de 2025 se firmaron actas en conformidad y disconformidad por el concepto tributario Impuesto sobre Sociedades. El motivo de la disconformidad radica en la consideración por parte de la Compañía de que la redacción de los artículos 21.10 y 64 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que fueron añadidos y modificados por el artículo 65 de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2021, es contraria a Derecho. Una vez la Inspección de los Tributos notifique a la Compañía el acuerdo de liquidación, se procederá a la interposición del recurso económico-administrativo correspondiente.

Impuesto Mínimo Global ("Pilar Dos")

El Marco Inclusivo sobre la Erosión de la Base Imponible y el Traslado de Beneficios (BEPS, por sus siglas en inglés) de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE)/G20 publicó el marco normativo del Pilar Dos, diseñado para abordar los desafíos fiscales que surgen de la digitalización de la economía global.

La legislación ha entrado en vigor para el Grupo del que la Sociedad es cabecera en 1 de enero de 2024 y, dado que todos los países donde opera el Grupo han traspuesto la legislación, el Grupo realiza semestralmente una evaluación del potencial impacto que puede tener el Impuesto Complementario (Pilar Dos) sobre los Impuestos sobre Sociedades desde el ejercicio 2024.

El análisis de los puertos seguros transitorios (Transitional Safe Harbours en inglés) parte de los Estados Financieros Cualificados (Qualified Financial Statements en inglés) reportados a 31 de diciembre de 2025, es decir, el paquete de reporte y las cuentas utilizadas para preparar los Estados Financieros Consolidados de Cellnex Telecom, S.A. y Sociedades Dependientes. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene una exposición material al Impuesto Complementario del Pilar Dos, aplicando los puertos seguros transitorios y el Impuesto Mínimo Doméstico.

Además, el IASB y el AASB han emitido modificaciones a la NIC 12 'Impuestos sobre las ganancias' introduciendo una excepción temporal obligatoria a los requisitos de la NIC 12 según la cual no se requiere revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con el marco normativo de Pilar Dos propuestas por la OCDE/G20. En línea con esta modificación, el Grupo ha aplicado esta excepción en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

14.2. 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 Impuesto sobre Sociedades	11.231	—
Hacienda Pública, subvenciones	360	—
Hacienda Pública, deudora por IVA	6.183	5.979
Total	17.774	5.979

El saldo deudor por Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2025 (11.231 miles de euros) corresponde a la cantidad de Impuesto sobre Sociedades que el Grupo tiene derecho a recibir, debido a la diferencia entre los pagos anticipados realizados durante el ejercicio y la liquidación final del impuesto.

El saldo deudor por IVA a 31 de diciembre de 2025 (6.183 miles de euros) corresponde al importe a devolver que le resulta al Grupo fiscal español por la autoliquidación del mes de diciembre (5.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, acreedora por retenciones de IRPF	680	610
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	332	237
Hacienda Pública, acreedora por impuesto sobre Sociedades	17.000	51.379
Total	18.012	52.226

El pago del saldo acreedor por Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2025 (17.000 miles de euros) se ha producido en fecha 20 de enero de 2026.

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del grupo fiscal es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable del ejercicio			136.485
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio			(42.680)
Diferencias permanentes:			
Donativos y liberalidades	338	—	338
Dividendos ¹ (Nota 16.1)	—	(210.559)	(210.559)
Rentas derivadas de la transmisión de participaciones ¹ (Nota 10)	—	(76.429)	(76.429)
Otros	8.536	(1.278)	7.258
Diferencias temporarias:			
Resultado liquidación empresas grupo	—	(470.702)	(470.702)
Gastos financieros no deducibles	129.346	—	129.346
Provisiones por remuneraciones	5.341	(13.722)	(8.381)
Provisión por despido	—	—	—
Base imponible fiscal	143.561	(772.690)	(535.324)

(1) Corresponde al 95% dado que de acuerdo a la legislación vigente el 5% es objeto de tributación (excepto los dividendos recibidos de Cellnex Telecom España, S.L.U. por distribución de la prima de emisión por importe total de 230.000 miles de euros, que de acuerdo con el artículo 17.6 LIS dicho importe no debería tributar al 5%)

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable del ejercicio			28.815
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio			(196.425)
Diferencias permanentes:			
Donativos y liberalidades	889	—	889
Dividendos ¹ (Nota 16.1)	—	(618.414)	(618.414)
Rentas derivadas de la transmisión de participaciones ¹ (Nota 8.1)	5.938	—	5.938
Diferencias temporarias:			
Deterioro de cartera (Nota 8.2)	470.702		470.702
Gastos financieros no deducibles	—	(84.442)	(84.442)
Provisiones por remuneraciones	5.402	(5.576)	(174)
Provisión por despido	—	(3.000)	(3.000)
Base imponible fiscal	482.931	(711.432)	(396.111)

(1) Corresponde al 95% dado que de acuerdo a la legislación vigente el 5% es objeto de tributación (excepto los dividendos recibidos de Cellnex Telecom España, S.L.U. contabilizados contra menor prima de emisión por importe total de 85.023 miles de euros, que de acuerdo con el artículo 17.6 LIS dicho importe no debería tributar al 5%)

En los ejercicios 2025 y 2024 se consideran como diferencias permanentes los dividendos procedentes de sociedades del Grupo y las rentas obtenidas en la transmisión de participaciones (Cellnex Irlanda y Cellnex Holdco 1 UK Ltd).

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a las cantidades dotadas durante el ejercicio relacionadas con el Plan de Incentivos a Largo Plazo y otros planes de remuneración mediante entrega de acciones los cuales no son deducibles hasta el momento de pago de las mismas (véase Nota 17.4). También corresponden a las provisiones por desempleo, ya que únicamente son deducibles en el momento en el que son comunicadas, así como al importe de los gastos financieros no deducibles del Grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2025.

Finalmente, en el ejercicio 2025 también se ha formalizado la liquidación de Cellnex Austria, generándose una renta negativa en Cellnex Telecom. Dicha renta negativa ha sido integrada en la base imponible del ejercicio 2025 a través de un ajuste por diferencia permanente, dado que el impacto contable se produjo en 2024 por medio del deterioro contable de la participación (considerado fiscalmente no deducible en 2024) (véase Nota 8.1)

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

El tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 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 (Pérdida) antes de impuestos	93.805	(167.610)
Impuesto teórico	(23.451)	41.903
Efecto en el gasto por impuesto de (diferencias permanentes):		
Donativos y liberalidades	(85)	(222)
Dividendos (Nota 16.1)	52.640	154.603
Otros	(1.815)	—
Rentas derivadas de la transmisión de participaciones (Nota 8.1)	19.107	(1.485)
Ingreso por impuesto del ejercicio	46.396	194.799
Regularización ejercicios anteriores	(3.716)	1.626
Ingreso por impuesto	42.680	196.425

14.5. Desglose del ingreso por Impuesto sobre Sociedades

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Impuesto corriente		
Por operaciones continuadas	51.260	99.028
Por operaciones interrumpidas	1.147	1.625
Impuesto diferido		
Por operaciones continuadas	(4.864)	95.772
Por operaciones interrumpidas	(4.863)	—
Ingreso por impuesto	42.680	196.425

Las retenciones y pagos a cuenta efectuados durante 2025 ascienden a 8.938 miles de euros (36.601 miles de euros en 2024).

14.6. 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	
	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo
A 1 de enero	286.774	418	146.179	900
Cargos/(abonos) en cuenta de resultados	(9.727)	—	140.595	—
Cargos/(abonos) a patrimonio neto	(672)	(283)	—	(482)
A 31 de diciembre	276.375	135	286.774	418

Los cargos/(abonos) en la cuenta de resultados derivan principalmente de la baja del activo correspondiente a la renta negativa generada con la liquidación de Cellnex Austria (-117.676 miles de euros), la activación del diferido asociado a los gastos financieros del período no deducibles (32.336 miles de euros) y de la activación del diferido correspondiente a las BINS generadas en el período (82.571 miles de euros). Asimismo, se ha dado de baja un activo de 3.423 miles de euros correspondiente a BINS generadas en el ejercicio 2021 que han sido regularizadas en el procedimiento de inspección terminado en julio de 2025.

El detalle de los activos y pasivos 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	169.000	89.852
Gastos financieros no deducibles	96.115	63.399
Créditos fiscales por deducciones activadas	200	—
Obligaciones prestaciones personal corrientes y no corrientes	4.844	9.548
Instrumentos financieros derivados	4.632	4.632
Cobertura adquisición probable en moneda extranjera	958	958
Provisión por reestructuración	626	709
Deterioro inversión financiera ⁽¹⁾	—	117.676
Total activos por impuesto diferido	276.375	286.774
Pasivos por impuesto diferido:		
Derivado de cobertura	135	418
Total pasivos por impuesto diferido	135	418

(1) Relacionado con el deterioro de la participación en Cellnex Austria, GmbH. La liquidación de Cellnex Austria, GmbH estaba programada para 2025, momento en el cual se incurriría en la pérdida. Esta pérdida se considera deducible fiscalmente en el momento de la liquidación de esta empresa participada, ya que surge de su terminación (art. 21.8 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades de España). Dado que el gasto contable se produce durante el ejercicio financiero 2024, y que en este ejercicio no fue fiscalmente deducible por el artículo 15 k) de la Ley del Impuesto sobre Sociedades la Compañía procedió a registrar el activo por impuesto diferido en 2024. Dicho activo se ha recuperado en 2025, lo que ha generado una base imponible negativa en ese año fiscal.

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

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad, como cabecera del Grupo de consolidación fiscal, ha dado de alta por un importe de 32.337 miles de euros (una baja por 20.939 miles de euros en diciembre 2024) un activo por impuesto diferido registrado en balance debido a la limitación a la deducibilidad del gasto financiero de las sociedades que forman el Grupo de consolidación fiscal.

Asimismo, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado como impuesto diferido por bases imponibles negativas por importe de 82.571 miles de euros alcanzando a cierre del ejercicio un total de 169.999 miles de euros. Para los períodos iniciados en enero 2023, el activo por impuesto diferido se ha visto afectados por la Ley 38/2022, que introdujo una Disposición Adicional (19ª) en la Ley del Impuesto sobre Sociedades y modificó las reglas de determinación de la base imponible consolidada del Grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2023. Esta nueva medida limita el uso de las bases imponibles negativas generadas de forma individual al 50% de las bases imponibles positivas del Grupo de Consolidación Fiscal. En consecuencia, éste podrá compensar las bases imponibles negativas no deducidas durante un período de 10 años a partir de 2024, de forma lineal y sin limitación alguna. Esta medida ha sido prorrogada para los ejercicios 2024 y 2025. Durante los ejercicios 2024 y 2025 el saldo pendiente de recuperar por esta medida ascendía a 41.296 y 86.430 miles de euros respectivamente.

Finalmente, en enero de 2024, el Tribunal Constitucional de España falló en contra de las medidas fiscales introducidas por el Real Decreto 3/2016 que, entre otros impactos, limitaba el uso de bases imponibles negativas para los contribuyentes con ingresos netos iguales o superiores a 20 millones de euros. Para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2023, las bases imponibles negativas arrastradas del Grupo estaban sujetas a una limitación general del 70% en España, lo que ha supuesto la compensación de la mayor parte de las bases imponibles negativas disponibles del Grupo generadas en ejercicios anteriores a 2023. Esta sentencia ha reducido los activos por impuestos diferidos y en consecuencia, ha incrementado el activo por impuesto sobre sociedades en relación con la utilización de dichas pérdidas fiscales.

En diciembre 2024, la ley 7/2024 reintrodujo dicha utilización limitada de las bases imponibles negativas en la Disposición Adicional (15ª) del impuesto sobre Sociedades.

Calendario esperado de realización de los activos y pasivos por impuesto diferido

La realización de los activos y pasivos 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, que ha tenido en cuenta los efectos de la sentencia del Tribunal Constitucional, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Diferencias temporarias			
	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo
Menos de un año	36.119	135	150.256	—
Más de un año	240.256	—	136.518	418
A 31 de diciembre	276.375	135	286.774	418

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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
2023	148.666	148.666
2024	197.053	197.053
2025	330.282	—
Total	676.001	345.719

15. 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
Cuentas a Cobrar	713	1.976
Préstamos recibidos	308.111	307.798
Cuentas a pagar	16.696	1.099
Dividendos recibidos	19.036	—
Servicios prestados	22	21
Servicios recibidos	4.433	5.938

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	202	(66)
Total	202	(66)

16. Ingresos y Gastos

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Dividendos (Nota 18.3)	219.056	646.487
Ingresos por intereses financieros (Nota 18.3)	56.716	31.569
Total	275.772	678.056

Los “Ingresos por intereses financieros” se generan por garantías concedidas en relación con los acuerdos de financiación dispuestos y préstamos por Cellnex Finance Company, S.A.U. (véase Notas 13.4 y 18.3). El tipo de interés estipulado en dichas operaciones es el de mercado.

16.2. Otros ingresos de explotación

El importe del epígrafe “Otros ingresos de explotación” corresponde principalmente a los servicios prestados a sociedades del Grupo en concepto de Servicios Corporativos, así como refacturación de los gastos de alquiler y suministros del edificio y otros gastos (véase Notas 17.3 y 18.3).

16.3. Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	30.299	32.261
Indemnizaciones	1.477	553
Cotizaciones a la Seguridad Social	2.952	2.235
Otros gastos sociales	2.463	3.726
Gastos de personal	37.191	38.775

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 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
Consejero Delegado	1	—	1	1	—	1
Alta Dirección	7	1	8	6	2	8
Otros directores, gerentes y jefes	40	26	66	30	20	50
Resto empleados	38	53	91	37	36	73
	86	80	166	74	58	132

El número de empleados de la Sociedad al término de los ejercicios 2025 y 2024 distribuido por categorías y géneros es el siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejero Delegado	1	—	1	1	—	1
Alta Dirección	7	1	8	6	2	8
Otros directores, gerentes y jefes	46	28	74	35	21	56
Resto empleados	43	56	99	36	41	77
	97	85	182	78	64	142

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, el Consejo de Administración está compuesto por 10 miembros, seis Consejeros de sexo masculino y cuatro Consejeras de sexo femenino (12 miembros, seis Consejeros de sexo masculino y seis Consejeras de sexo femenino al cierre del ejercicio 2024).

16.4. 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	5.138	4.965
Servicios profesionales independientes	36.743	44.777
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.382	4.391
Resto de servicios exteriores	53.510	41.348
Total Servicios exteriores	99.773	95.481

16.5. 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
Ingresos financieros – por deudas con terceros	25.704	—	13.270	—
Gastos financieros – por deudas con terceros	—	(175.814)	—	(188.309)
Gastos financieros – por deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18.3)	—	(67.267)	—	(125.376)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	19.084	(5.404)	7.310	(11.768)
Diferencias de cambio	441	(239)	59.244	(59.310)
	45.229	(248.724)	79.824	(384.763)
Resultado financiero		(203.495)		(304.939)

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	13.680	(4.458)
	13.680	(4.458)

Este epígrafe incluye los impactos netos derivados de la contabilización como cobertura de las inversiones netas en negocios en el extranjero (véase Nota 13.2).

16.6. Deterioro y resultado por enajenaciones en instrumentos de patrimonio

En el ejercicio 2025, fruto de la venta del 100% del capital social de Cellnex Ireland Limited y Cignal Infrastructure Limited la Sociedad ha reconocido un beneficio que asciende a 80 millones de euros, brutos de los efectos fiscales correspondientes, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por el diferencial entre el precio de venta y el valor de la participación (véase Nota 10).

Adicionalmente, como consecuencia de la extinción de la filial Cellnex Austria GmbH., se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 5.114 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de “Resultados por enajenación de instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 8.1).

En el ejercicio 2024 se registró en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos de patrimonio” el deterioro de la participación Cellnex Austria, GmbH (véase Nota 8.2) por importe de 470.702 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de la participación, derivado de la venta de su sociedad participada On Tower Austria, GmbH.

Adicionalmente, fruto de la venta de la sociedad Cellnex Holdco 1 UK Limited se registró una pérdida por la venta del negocio de redes privadas en Finlandia por importe de 5.938 miles de euros resultado de la diferencia entre el precio de venta (30.632 miles de euros) y el valor en libros de la participación (36.570 miles de euros) (véase Nota 10).

17. Contingencias y compromisos

17.1. Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene avales ante terceros por importe de 37.935 miles de euros (37.382 miles de euros en 2024) (véase Nota 17.5).

17.2. Compromisos de compra

Cellnex, Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF ("DIV"), y una fundación neerlandesa celebraron un contrato en la fecha de cierre de la transacción, que establece el derecho de DIV a vender su participación minoritaria del 37,65% a Cellnex (véase Nota 8.1), por un precio que se calculará de conformidad con dicho contrato. El Grupo del que la Sociedad es cabecera mantiene un pasivo correspondiente a la obligación contingente de adquirir el 30,36% (30,36% al 31 de diciembre de 2024) del capital de Cellnex Netherlands propiedad de accionistas terceros.

Por último, la Sociedad no tiene contratos de compra firmados en concepto de inmovilizado material e intangible ni en el ejercicio 2025 ni en el 2024.

17.3. Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila espacios, equipos y vehículos bajo contratos de arrendamiento operativo.

La mayoría de estos contratos tienen una duración anual siendo la mayor parte de los mismos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado. En algunos casos, la duración establecida en contrato es superior a un año, también con posibilidades de renovación.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos son recurrentes considerando que todos los arrendamientos actuales son imprescindibles para la operación de la Sociedad.

El importe de las cuotas por arrendamientos operativos comprometidos que tiene la Sociedad es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2025	2024
Menos de un año	3.540	3.548
Entre uno y cinco años	13.470	13.963
Más de cinco años	14.141	17.277
Total	31.151	34.788

El principal arrendamiento operativo que posee la Sociedad es el contrato entre Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. y la Sociedad formalizado el 11 de abril de 2019 para la prestación de servicios de gestión de edificios corporativos, entendiéndose por los mismos, el alquiler de las oficinas corporativas de Torre Llevant de la Zona Franca (Barcelona), con una duración de 15 años. La entrega del mismo se realizó el día 16 de julio de 2021 y la renta pagada durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 2.968 miles de euros (2.309 miles de euros en 2024). Adicionalmente, con fecha de 1 de enero de 2024 contrató un nuevo arrendamiento operativo correspondiente a las oficinas del edificio de Paseo de la Castellana en Madrid con una duración de 5 años. La renta pagada del ejercicio 2025 ha ascendido a 524 miles de euros (231 miles de euros en 2024).

17.4. Obligaciones por prestación al personal

ILP (2022-2024)

En diciembre de 2021, el Consejo de Administración aprobó el Plan de Incentivos a Largo Plazo – ILP 2022-2024. Son beneficiarios el CEO, el “Deputy CEO”, la Alta Dirección y otros empleados clave (aproximadamente 212 empleados). El importe que recibirán los beneficiarios se determinará por el grado de cumplimiento de cuatro métricas:

- a. Con un peso del 20%, consiguiendo cierta cifra de Flujo de Caja Recurrente Apalancado (“RLFCF”, por sus siglas en inglés) por acción (teniendo en cuenta el perímetro otorgado al finalizar 2021, y en 2024 el perímetro tendrá que ajustarse a fin de estimar el RLFCF por acción comparable siempre que el Grupo logre alcanzar un mayor crecimiento inorgánico). El RLFCF por Acción de Cellnex se calcula dividiendo el RLFCF del período entre el número de acciones de Cellnex en circulación, lo que supone aproximadamente 708 millones de acciones (asumiendo que aproximadamente 27 millones de nuevas acciones se emitieron y entregado como pago a CK Hutchison Holdings Limited).
- b. Con un peso del 30%, la posición relativa entre un grupo de comparables basada en la Rentabilidad Total de los Accionistas. El grupo de comparables está integrado por: American Tower, SBA Communications, Crown Castle, Helios Towers, Vantage Towers, Inwit, Rai Way y MSCI World Index.
- c. Con un peso del 30%, la Rentabilidad Total de los Accionistas en términos absolutos. El grado de consecución de la revalorización acumulada de la acción se calculará usando la cotización media de los tres meses anteriores a la fecha de concesión, ponderada por volumen (“vwap”).
- d. Con un peso del 20%, los criterios MSG: i) un 8% alcanzando un porcentaje específico de consumo de energías eléctricas renovables a nivel Grupo y ii) un 12% se basa en tres parámetros a) el compromiso de los trabajadores, en 2021 obtenido de la encuesta realizada a los mismos a perímetro constante, b) la reducción de la brecha salarial de género en un 5% respecto a 2021 a perímetro constante, y c) alcanzar un porcentaje determinado de Directores extranjeros en la Sede corporativa.

Asimismo, en caso de rendimiento muy excepcional de la Rentabilidad Total de los Accionistas en términos absolutos y la posición relativa entre las 2 mejores empresas del grupo comparable, se aplicará un multiplicador al dividendo, limitado a un máximo de 5,0x (situándose en primera posición respecto al grupo comparable, y siendo el precio de la acción aproximadamente de 115€/acción). El logro de los objetivos establecidos en el ILP de 2022-2024 será valorado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y el pago de las cantidades devengadas, en su caso, se efectuará tras la aprobación por la Junta General de Accionistas de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Para todos los beneficiarios del LTIP 2022-2024, el 40% de esta retribución se abonará inicialmente mediante acciones concedidas y el 60% restante mediante opciones, con obligación de titularidad permanente de acciones en función de la categoría laboral de cada empleado. La decisión de recibir la parte de las opciones en acciones adicionales, en efectivo o en beneficios de pensión es un acuerdo entre el Grupo y el empleado.

Al 31 de diciembre de 2025, el coste estimado del ILP 2022-2024 para la Sociedad asciende aproximadamente a 3,8 millones de euros, mientras que el coste total del plan para el Grupo es de 9,7 millones de euros.

Tal y como se describe en la Nota 4.5, la Sociedad, en base a la mejor estimación posible de la obligación asociada a dicho plan y tomando en consideración toda la información disponible, a 31 de diciembre de 2025 se ha registrado una provisión de 1.392 miles de euros en el epígrafe de “Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal”, y una provisión de 1.840 miles de euros en el epígrafe “Otros instrumentos de Patrimonio Neto” del balance de situación adjunto (1.392 miles de euros y 2.378 miles de euros, respectivamente, en el balance de 31 de diciembre de 2024). El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a 0 miles de euros (1.223 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

ILP (2023-2025)

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó la LTIP 2023-2025. Entre los beneficiarios se encuentran el consejero delegado (sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas), la Alta Dirección y otros empleados clave (aproximadamente 225 empleados). La cantidad a percibir por los beneficiarios vendrá determinada por el grado de cumplimiento de cuatro métricas:

- a. Con una ponderación del 20%, logrando cierto Flujo de Caja Libre (FCF). El FCF de Cellnex se calcula como el flujo de caja libre apalancado recurrente menos el Capex de expansión y el Capex BTS (que incluye los servicios de ingeniería (WS + IS)). Esto se considera en términos comparables a diciembre de 2022. En 2025 será necesario ajustar el alcance para estimar el FCF en términos comparables. Este ajuste será validado por un auditor externo siguiendo una evaluación de "procedimientos acordados", ya que la Compañía puede implementar más proyectos de crecimiento inorgánico.
- b. Con una ponderación del 30%, posición relativa entre un grupo de pares en función de la Rentabilidad Total para el Accionista. El grupo de pares está formado por: American Tower, SBA Communications, Crown Castle, Helios Towers, Vantage Towers, Inwit, Rai Way, MSCI World Index.
- c. Con una ponderación del 30%, Retorno Total absoluto al Accionista. El grado de consecución del incremento del precio de la acción se calculará sobre la base del precio medio de los tres meses anteriores a la fecha de concesión, ponderado por volumen ("vwap").
- d. Con una ponderación del 20%, métricas ESG: i) el 8% alcanzando un porcentaje específico de abastecimiento de electricidad renovable del Grupo, y ii) el 12% se basa en dos parámetros: a) el compromiso de los empleados en el perímetro constante del FY22 (basado en la encuesta de pulso), y b) lograr un porcentaje específico de directores extranjeros en la Sede.

Por lo tanto, el incentivo máximo solo se pagaría en el caso de alcanzar un escenario de rendimiento métrico máximo que, en términos de rentabilidad total para el accionista, supondría que la rentabilidad de Cellnex sea igual o superior al 119,7% durante el periodo de medición del incentivo y se sitúe 1ª o 2ª entre sus comparables. La Compañía considera que esto constituiría un excelente desempeño.

A 31 de diciembre de 2025, el coste estimado de la LTIP 2023-2025 para la Sociedad asciende a aproximadamente 5,9 millones de euros, mientras que el coste total del plan para el Grupo es de 11,5 millones de euros.

Tal y como se describe en la Nota 4.5, la Sociedad, en base a la mejor estimación posible de la obligación asociada a dicho plan y tomando en consideración toda la información disponible, a 31 de diciembre de 2025 ha registrado una provisión de 0 miles de euros en el epígrafe de "Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal", y una provisión de 5.912 miles de euros en el epígrafe "Otros instrumentos de Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto, (949 miles de euros en "Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal" y 3.942 miles de euros en "Otros instrumentos de Patrimonio Neto", respectivamente, en el balance de 31 de diciembre de 2024). El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a 1.021 miles de euros (reversión de 36 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), debido a las variaciones en la valoración del Plan ILP 2023-2025. Los objetivos establecidos para este plan no se han cumplido y, por lo tanto, no se prevé realizar ningún pago a la Dirección.

ILP (2024-2026)

En diciembre de 2023, el Consejo de Administración aprobó la LTIP 2024-2026. Entre los beneficiarios se encuentran el Consejero Delegado (sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas), la Alta Dirección y otros empleados clave (aproximadamente 215 empleados). El importe a percibir por los beneficiarios vendrá determinado por el grado de cumplimiento de cuatro métricas:

- Con una ponderación del 20%, logrando cierto Flujo de Caja Libre (FCF). El FCF de Cellnex se calcula como el Flujo de Caja Libre apalancado recurrente después de deducir el Capex de BTS y el Capex de Expansión. BTS Capex corresponde a programas comprometidos de BTS, así como servicios de ingeniería con diferentes clientes. Se incluyen dentro de esta partida los ingresos por la enajenación de activos (o acciones) debidos, entre otros, a decisiones de los órganos de defensa de la competencia. Acumulado para el periodo 2024-2026. Perímetro constante a diciembre de 2023.
- Con una ponderación del 30%, posición relativa entre un grupo de pares en función de la Rentabilidad Total para el Accionista. El grupo de pares está formado por: American Tower, Crown Castle, SBA Communications, Helios Towers, Inwit, Rai Way, MSCI World Index.
- Con una ponderación del 30%, Retorno Total absoluto al Accionista. El grado de consecución del incremento del precio de la acción se calculará sobre la base del precio medio de los tres meses anteriores a la fecha de concesión, ponderado por volumen ("vwap").
- Con una ponderación del 20%, métricas ESG: i) 10% logrando una reducción de las emisiones de la huella de carbono relacionada con las compras, y ii) 10% se basa en alcanzar un porcentaje específico de representación femenina a nivel directivo en el grupo.

Por lo tanto, el incentivo máximo solo se pagaría en el caso de alcanzar un escenario de rendimiento métrico máximo que, en términos de retorno total al accionista, significaría que el retorno de Cellnex es igual o superior al 119,7% durante el periodo de medición del incentivo y ocupa el 1º o 2º lugar entre sus comparables. La Compañía considera que esto constituiría un excelente desempeño.

A 31 de diciembre de 2025, el coste estimado de la LTIP 2024-2026 para la Sociedad asciende a aproximadamente 2,3 millones de euros, mientras que el coste total del plan para el Grupo es de 4,9 millones de euros.

Tal y como se describe en la Nota 4.5, la Sociedad, en base a la mejor estimación posible de la obligación asociada a dicho plan y tomando en consideración toda la información disponible, a 31 de diciembre de 2025 ha registrado una provisión de 214 miles de euros en el epígrafe de "Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal", y una provisión de 1.318 miles de euros en el epígrafe "Otros instrumentos de Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto (766 miles de euros y 659 miles de euros, respectivamente, en el balance de 31 de diciembre de 2024). El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a 107 miles de euros (1.425 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

ILP (2025-2027)

El 3 de abril de 2025, el Consejo de Administración aprobó el LTIP 2025-2027. Los beneficiarios incluyen al CEO (sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas), la Alta Dirección y otros empleados clave (aproximadamente 215 empleados). El importe a recibir por los beneficiarios se determinará por el grado de cumplimiento de cuatro métricas:

- Con una ponderación del 35%, alcanzar cierto Flujo de Caja Libre ("FCF", por sus siglas en inglés). El FCF de Cellnex se calcula como el Flujo de Caja Libre Recurrente Apalancado después de deducir la inversión de expansión y la inversión en programas de Built-to-Suit (BTS). La inversión en programas de BTS corresponde a programas comprometidos así como a servicios de ingeniería con diferentes clientes. El efectivo obtenido de la venta de activos (o acciones) debido, entre otros, a decisiones de organismos antimonopolio se considera dentro de este ítem. Acumulado durante el periodo 2025-2027. Perímetro constante a diciembre de 2024.
- Con una ponderación del 20%, la posición relativa entre un grupo de pares en base a la Rentabilidad Total del Accionista. El grupo de pares está formado por: American Tower Corporation, Crown Castle International, SBA Communications, Infrastrutture Wireless Italiane SpA.

- Con una ponderación del 30%, la Total Rentabilidad absoluta para el Accionista. El grado de cumplimiento del aumento del precio de las acciones se calculará en base al precio promedio de los tres meses anteriores a la fecha de concesión, ponderado por volumen ("vwap").
- Con una ponderación del 15%, las métricas ESG: se basan en alcanzar una reducción de las emisiones de huella de carbono relacionadas con la adquisición.

Por lo tanto, el incentivo máximo solo se abonaría en el caso de alcanzar un escenario de rendimiento máximo de las métricas, lo que, en términos de rentabilidad total para el accionista, significaría que la rentabilidad de Cellnex es igual o superior al 119,7% durante el periodo de medición del incentivo y se clasifica en primer o segundo lugar entre sus pares. La Compañía considera que esto constituiría un desempeño excelente.

Al 31 de diciembre de 2025, el coste estimado del LTIP 2025-2027 para la Sociedad asciende aproximadamente a 3,2 millones de euros, mientras que el coste total del plan para el Grupo es de 6,7 millones de euros.

Tal y como se describe en la Nota 4.5, la Sociedad, en base a la mejor estimación posible de la obligación asociada a dicho plan y tomando en consideración toda la información disponible, a 31 de diciembre de 2025 ha registrado una provisión de 1.063 miles de euros en el epígrafe "Otros instrumentos de Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto. El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, ha ascendido a 1.063 millones de euros.

Plan de Compromiso (2023-2025)

Con fecha 27 de marzo de 2023, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, ha aprobado el establecimiento de un plan extraordinario de contratación plurianual (2023-2025) para un número reducido de empleados del Grupo (aproximadamente 80 empleados), con el fin de promover y reconocer la implicación de este talento clave a través de su liderazgo en la consecución de los objetivos del Grupo.

La cantidad a recibir por los beneficiarios ya está definida y fijada. Los requisitos indispensables para el pago del plan de incentivos son:

- Cumplir con el nivel mínimo de consecución de los objetivos financieros del Grupo vinculados al MBO para cada año,
- Que el beneficiario se encuentre en situación de prestación efectiva de servicios para Cellnex (dado de alta en la Seguridad Social) en la fecha de pago.

Este incentivo se materializará íntegramente en acciones de Cellnex.

El plan está fijado para el periodo 2023, 2024 y 2025. Un tercio del total de acciones fue entregado en septiembre de 2023, otro tercio en junio de 2024, y el último tercio se ha entregado en junio de 2025.

A 31 de diciembre de 2025, el coste estimado del Engagement Plan es de 1,2 millones de euros, por lo que hace al coste total asumido por la Sociedad, mientras que el coste total del Engagement Plan para el Grupo es de 4,7 millones de euros.

Tal y como se describe en la Nota 4.5, la Sociedad, en base a la mejor estimación posible de la obligación asociada a dicho plan y tomando en consideración toda la información disponible y que la totalidad de acciones se ha entregado, ha reconocido una provisión de 0 miles de euros en el epígrafe "Otros Instrumentos de Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto (398 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Plan Extraordinario de Incentivos (2024)

El Consejo de Administración ha aprobado los términos y condiciones generales de un plan de incentivos especial y extraordinario aplicable a determinados directivos del Grupo (aproximadamente 40) para incentivar su especial contribución y rendimiento con el fin de alcanzar las previsiones para 2025.

El objetivo de este Plan Extraordinario de Incentivos es:

- reforzar y fomentar la consecución de las exigentes orientaciones del Grupo para 2025; y
- retener a un grupo muy selecto de empleados que, en función de su posición y liderazgo, tengan una clara contribución a la consecución de los objetivos de orientación para 2025.

Este incentivo se entregará al 50% en efectivo y al 50% en acciones de Cellnex.

El incentivo se calcularía en función del grado de cumplimiento de los objetivos LTIP 22-24 y LTIP 23-25.

Los requisitos imprescindibles para el pago del plan de incentivos son:

- el Beneficiario (i) tiene un contrato de trabajo o acuerdo de servicios en vigor con Cellnex en la Fecha de Devengo o (ii) ha dejado Cellnex antes de la Fecha de Devengo como Buen Abandono (según la política de LTIP).
- Los accionistas de Cellnex aprueban en la Junta General de Accionistas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025.
- LTIP 2023-2025 devengado y pagado, de lo contrario, no se pagará ningún Plan Extraordinario de Incentivos.

A 31 de diciembre de 2025, el coste estimado para la Sociedad del Plan Extraordinario de Incentivos (2024) asciende a aproximadamente a 0,8 millones de euros para la Sociedad entre los ejercicios 2024 y 2025, mientras que el coste total del plan estimado para el Grupo es de 1,9 millones de euros.

Sobre la base de la mejor estimación posible del pasivo relacionado y teniendo en cuenta toda la información disponible, el Grupo ha reconocido una provisión de 0 miles de euros en el epígrafe de "Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal", y una provisión de 781 miles de euros en el epígrafe "Otros instrumentos de Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto (390 miles de euros y 390 miles de euros, respectivamente, en el balance de 31 de diciembre de 2024). El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a 0 miles de euros (780 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Los objetivos establecidos para este plan no se han cumplido y, por lo tanto, no se prevé realizar ningún pago a la Dirección.

Plan de Reorganización (2023-2026)

En mayo de 2023 se alcanzó un acuerdo con los representantes de los trabajadores de Cellnex Telecom, S.A. en relación con un procedimiento de despido colectivo para extinguir hasta 55 contratos de trabajo en el periodo comprendido entre 2023 y 2026.

A 31 de diciembre de 2023, se reconoció una provisión para esta reorganización, con un coste estimado de 20,6 millones de euros. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, tras la ejecución de parte de este acuerdo, finalizaron los contratos de 1 empleado con un coste asociado de 316 miles de euros, así como se liquidaron otros costes asociados con el Plan de Reorganización por importe de 2.332 miles de euros (11 empleados por un coste de 7.866 miles de euros en 2024).

La cantidad pendiente de pago 31 de diciembre de 2025 asociado a este procedimiento asciende a 1.180 miles de euros y 1.485 miles de euros registrados, respectivamente, al largo plazo en el epígrafe "Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal" y al corto plazo en el epígrafe del pasivo

“personal” del balance de situación adjunto (2.285 miles de euros y 2.422 miles de euros registrados a largo y corto plazo, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

17.5. Otras contingencias

Sanción de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia del 19 de mayo de 2009

Con fecha 19 de mayo de 2009 el Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) impuso a Cellnex Telecom, S.A. (anteriormente denominada Abertis Telecom, S.A.U.) una sanción de 22,7 millones de euros por presunto abuso de dominio en el mercado español de transporte y difusión de señal de TV en contra del artículo 2 de la Ley de Defensa de la Competencia y del artículo 102 del Tratado de Funcionamiento la Unión Europea. Tras la interposición de varios recursos, el 23 de abril de 2015 se anuló la resolución de la CNMC en lo que se refiere al importe de la sanción, ordenando el recálculo de dicho importe ciñéndose a lo previsto en la ley 16/89. La CNMC dictó Resolución recalculando dicho importe y reduciéndolo a 18,7 millones de euros, habiéndose recurrido ante la Audiencia Nacional dicha Resolución. El 18 de octubre de 2024 se anuló la decisión de la CNMC con respecto al importe de la multa, ordenando a la CNMC a recalcular dicho importe de acuerdo con los criterios del Tribunal Supremo. En consecuencia, la CNMC redujo el importe de la multa a 2,5 millones de euros, que fue pagada en enero de 2025.

Sanción de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia del 8 de febrero de 2012

Con fecha 8 de febrero de 2012 el Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) impuso a Cellnex Telecom, S.A. (anteriormente denominada Abertis Telecom, S.A.U.) una sanción de 13,7 millones de euros por abuso de posición dominante, en contra del artículo 2 de la Ley de Defensa de la Competencia y del artículo 102 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, consistente en abusar de su posición de dominio en los mercados de servicios mayoristas de acceso a infraestructuras y centros de emisión de Cellnex Telecom, S.A., para la difusión de señales de TDT en España y de servicios minoristas de transporte y distribución de señales de TDT en España, mediante una práctica de estrechamiento de márgenes. Tras la interposición de varios recursos, se suspendió la obligación del pago de la multa hasta que se resolviese sobre el asunto y se ordenó a la CNMC a proceder al recálculo de la sanción por considerar que los criterios aplicados en su día por la CNMC no eran adecuados. Siguiendo el procedimiento de cálculo correspondiente, la CNMC dictaminó que la cuantía de la multa no debe ser rectificada. Tras varios intentos de interponer los recursos correspondientes, que no fueron admitidos, el 14 de noviembre de 2024 la CNMC solicitó el pago de la multa, por lo que, Cellnex Telecom, S.A. procedió a dicho pago en enero de 2025 por importe de 13,7 millones de euros.

En base a la opinión de sus asesores legales, la Sociedad del Grupo Retevisión-I, S.A.U. mantenía una provisión al cierre del ejercicio 2024 por importe de 13,7 millones de euros en el epígrafe de “Provisiones y otros pasivos corrientes” del balance de situación de esta Sociedad.

Al margen de lo expuesto, y como consecuencia de la escisión de Abertis Telecom S.A.U. (actualmente denominada Abertis Telecom Satélites, S.A.U.) realizada el 17 de diciembre de 2013, Cellnex Telecom, S.A. se subrogó en los derechos y obligaciones que pudieran derivarse de los referidos procedimientos judiciales por corresponder a la rama de actividad escindida (negocio de telecomunicaciones terrestre). Por ello, existía un acuerdo firmado entre Cellnex Telecom, S.A. y Abertis Telecom Satélites, S.A.U. en que en caso de que se tuvieran que abonar las cantidades referidas anteriormente, Retevisión-I, S.A.U. sería la que asumiría dichas sanciones. Al 31 de diciembre de 2024, Cellnex Telecom, S.A. tenía constituidos tres avales por un importe total de 32,5 millones de euros para cubrir los contenciosos con la CNMC explicados anteriormente.

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1. Administradores y Alta Dirección

La retribución devengada por los consejeros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ha sido la siguiente:

- i. Los miembros del Consejo de Administración han devengado 2.271 miles de euros en el ejercicio de las funciones inherentes a la condición de consejeros de Cellnex Telecom, S.A. (2.551 miles de euros en el mismo periodo de 2024).
- ii. En el ejercicio de funciones de Alta Dirección, el CEO:
 - a. Ha recibido 1.300 miles de euros que corresponden a retribución fija (1.300 miles de euros en 2024).
 - b. Ha devengado 1.379 miles de euros que corresponden a retribución variable anual, estimada asumiendo el 106,08% de consecución del objetivo (1.685 miles de euros en 2024, asumiendo el 129,61% de consecución del objetivo).
 - c. No se han liquidado retribuciones por la consecución de los objetivos plurianuales establecidos en el "Plan de Incentivos a Largo Plazo" consolidado a diciembre de 2025 (0 miles de euros de 2024).

Nota: La provisión contable en relación a la totalidad de los "ILP" en curso, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.471 miles de euros (1.911 miles de euros en 2024). Véase Nota 17.4.
- iii. Asimismo, el Consejero Delegado de Cellnex Telecom, S.A. ha recibido como otros beneficios, aportaciones por obligaciones contraídas en materia de previsión social y de otras retribuciones en especie por importe de 325 y 65 miles de euros, respectivamente (325 y 65 miles de euros en 2024).
- iv. Marco Patuano firmó una prima de entrada por importe de 3.500 miles de euros. Este bonus se abonó el 30%, en efectivo, en marzo de 2024 y el 70% restante se abonará, en acciones, en el tercer año de su nombramiento como consejero delegado de Cellnex.

Cellnex define a la Alta Dirección como ejecutivos que realizan funciones de gestión y reportan directamente al Consejo de Administración o al Consejero Delegado. La retribución fija y variable del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 para los miembros de la Alta Dirección ascendió a 5.876 miles de euros (5.129 miles de euros 2024) y no se han liquidado retribuciones por la consecución de los objetivos plurianuales establecidos en todos los "Plan de Incentivos a Largo Plazo" que se consolida en diciembre de 2025 (1.022 miles de euros en 2024, asumiendo el 35,55% de consecución del objetivo). La provisión contable en relación a la totalidad de los "ILP" en curso, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.294 miles de euros (2.223 miles de euros en 2024).

Adicionalmente, el importe devengado en concepto de "no competencia" debido a la salida durante el ejercicio de determinados miembros de la Alta Dirección ha ascendido 308 miles de euros (550 miles de euros en 2024) y 250 miles de euros fueron pagados como bonus de entrada (395 miles de euros en 2024).

Además, los miembros de la Alta Dirección percibieron, como otras prestaciones, aportaciones realizadas para cubrir pensiones y otras retribuciones en especie por importe de 295 miles de euros y 173 miles de euros, respectivamente (260 miles de euros y 170 miles de euros en 2024).

La Sociedad tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil para ejecutivos y consejeros para los miembros del Consejo de Administración, el consejero delegado y toda la Alta Dirección del grupo Cellnex Telecom por un coste importe de 1.222 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.322 miles de euros en 2024).

18.2. Otra información referente a los Consejeros

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros han informado de que ni ellos ni las personas vinculadas a ellos han incurrido en situaciones que puedan generar un conflicto, directo o indirecto, con los intereses de la Sociedad.

18.3. 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, a excepción de los instrumentos de patrimonio (véase Nota 8.1), son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de euros				
	Activos		Pasivos		
	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Adesal Telecom SL	14	—	—	—	—
Alticom B.V.	—	67	—	—	—
Celand Estate Management, S.L.	—	148	—	4	—
Cellnex Connectivity Solutions Limited	—	84	—	—	—
Cellnex Denmark, ApS	—	77	—	—	—
Cellnex Finance Company, S.A.U	636	20.274	1.720.000	310.394	1.223
Cellnex France Groupe, S.A.S	—	1.095	—	—	306
Cellnex France, S.A.S.	—	939	—	—	—
Cellnex Italia S.p.A	—	4.279	—	—	19
Cellnex Netherlands B.V.	—	986	—	—	557
Cellnex Nordics, S.L.	—	200	—	—	—
Cellnex Poland sp. z o.o.	—	757	—	—	—
Cellnex Sweden, A.B	—	131	—	—	—
Cellnex Switzerland AG	—	1.180	—	—	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	595	1.546	—	—	4
Cellnex UK Limited	—	1.324	—	—	121
Cellnex France Infrastruct	—	28	—	—	—
Signal Infrastructure Netherlands B.V.	—	323	—	—	—
CK Hutchison Networks	—	531	—	—	—
CLNX Portugal SA	—	559	—	—	115
Edzcom Oy	—	13	—	—	37
Grid Tracer, AG	—	3	—	—	—
Hivory SAS	—	1.532	—	—	35
MBA Datacenters, S.L.	4	—	—	—	—
Nexloop France, S.A.S	—	408	—	—	—
OMTEL, Estructuras de Comunicações, S.A.	—	634	—	—	—

On Tower Denmark, ApS	—	191	—	—	—
On Tower Netherlands 3 B.	—	18	—	—	—
On Tower Netherlands BV	—	1	—	—	—
On Tower Poland s.p.z.o.o	—	985	—	—	—
On Tower Sweden, AB.	—	296	—	—	—
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	4.861	1.243	—	—	96
On Tower UK, Ltd	—	2.622	—	—	—
OnTower France, S.A.S.	—	1.203	—	—	39
OnTower Portugal, S.A.	—	324	—	—	—
Radiosite Limited	—	19	—	—	—
Remer Sp. z o.o.	—	37	—	—	—
Retevisión-I, S.A.	10.077	5.168	—	—	20.149
Shere Masten B.V	—	138	—	—	—
Springbok Mobility	—	4	—	—	—
Swiss Infra Services S.A.	—	2.448	—	—	—
Swiss Towers AG	—	1.560	—	—	—
Towerlink France S.A.S	—	184	—	—	—
Towerlink Netherlands BV	—	59	—	—	—
Towerlink Poland Sp. z.o.	—	1.616	—	—	—
Towerlink Portugal, ULDA	—	8	—	—	—
Tradia Telecom, S.A.U	2.924	2.466	—	—	10.796
Ukkoverkot Oy	—	18	—	—	—
Watersite Limited	—	11	—	—	—
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	616	183	—	396	—
Zenon Digital Radiom S.L.	200	35	—	—	—
Total	19.927	57.955	1.720.000	310.794	33.497

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Activos		Pasivos		
	Créditos corrientes	Cuentas por cobrar	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Cuentas por pagar
Adesal Telecom SL	14	—	—	—	—
Alticom B.V.	—	67	—	—	—
Celland Estate Management, S.L.	—	273	—	—	—
Cellnex Austria GmbH	—	6	—	213.258	—
Cellnex Connectivity Solutions Limited	—	75	—	—	—
Cellnex Denmark, ApS	—	345	—	—	—
Cellnex Finance Company, S.A.U	115.143	13.584	1.720.000	133.193	496
Cellnex France Groupe, S.A.S	—	932	—	—	—
Cellnex France, S.A.S.	—	1.856	—	—	—
Cellnex Ireland Limited	—	114	—	—	—
Cellnex Italia S.p.A	—	3.830	—	—	295
Cellnex Netherlands B.V.	—	332	—	—	—
Cellnex Nordics, S.L.	—	—	—	—	141
Cellnex Poland sp. z o.o.	—	663	—	—	—
Cellnex Sweden, A.B	—	294	—	—	—
Cellnex Switzerland AG	—	1.865	—	—	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	1.985	1.340	—	1.805	4
Cellnex UK Limited	—	870	—	—	121
Cignal Infrastructure Services, Ltd.	—	312	—	—	—
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	—	113	—	—	—
Cignal Infrastructure Poland Sp. z.o.o.	—	1	—	—	—
CK Hutchison Networks	—	591	—	—	—
CLNX Portugal SA	—	429	—	—	—
Edzcom Oy	—	5	—	—	37
Hivory SAS	—	1.269	—	—	—
MBA Datacenters, S.L.	91	—	—	86	—
Nexloop France, S.A.S	—	110	—	—	—
OMTEL,Estructuras de Comunicações, S.A.	—	737	—	—	—
On Tower Denmark, ApS	—	231	—	—	—
On Tower Ireland Limited	—	225	—	—	—
On Tower Netherlands BV	—	1	—	—	—

On Tower Poland s.p.z.o.o	—	1.009	—	—	—
On Tower Sweden, AB.	—	341	—	—	—
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	8.789	939	—	7.024	195
On Tower UK, Ltd	—	1.746	—	—	—
OnTower France, S.A.S.	—	988	—	—	—
OnTower Portugal, S.A.	—	317	—	—	—
Radiosite Limited	—	19	—	—	—
Remer Sp. z o.o.	—	30	—	—	—
Retevisión-I, S.A.	31.826	2.993	—	24.685	15.454
Shere Masten B.V	—	122	—	—	—
Springbok Mobility	—	3	—	—	—
Swiss Infra Services S.A.	—	3.210	—	—	—
Swiss Towers AG	—	2.340	—	—	—
Towerlink France S.A.S	—	9	—	—	—
Towerlink Netherlands BV	—	57	—	—	—
Towerlink Poland Sp. z.o.	—	1.491	—	—	—
Towerlink Portugal, ULDA	—	8	—	—	—
Tradia Telecom, S.A.U	5.934	1.405	—	5.143	7.380
Ukkoverkot Oy	—	36	—	—	—
Watersite Limited	—	2	—	—	—
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	1.871	95	—	2.102	—
Zenon Digital Radiom S.L.	244	25	—	214	—
Total	165.897	47.655	1.720.000	387.510	24.123

Al 31 de diciembre de 2025, dentro del epígrafe “Créditos a empresas del Grupo y asociadas corrientes” la Sociedad tiene registrados los importes correspondientes a:

- Al cierre del ejercicio 2025, este epígrafe incluye el saldo deudor corriente de la cuenta a cobrar con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por impuesto sobre Sociedades por importe de 17.459 miles de euros (159.226 miles de euros al cierre de 2024).
- Al cierre del ejercicio 2025, este epígrafe incluía el saldo deudor corriente de la cuenta a cobrar con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por IVA, por importe de 1.832 miles de euros (1.864 miles de euros al cierre de 2024).
- Con fecha 10 de diciembre de 2020, se firmó un contrato de gestión centralizada de Tesorería multidivisa entre las sociedades españolas del Grupo Cellnex y Cellnex Finance Company, S.A.U., que contempla disposiciones tanto a corto como a largo plazo, y con una duración de un año, renovable tácitamente por periodos anuales. En relación con dicho contrato, al 31 de diciembre de 2025, este epígrafe incluye el saldo deudor por créditos a corto plazo por Cash Pooling con Cellnex Finance Company, S.A.U. por un total de 634 miles de euros (4.348 miles de euros al cierre de 2024). Asimismo, este epígrafe incluye los intereses devengados y no cobrados derivados del préstamo formalizado con Cellnex Finance Company, S.A.U., que ascienden a 2 miles de euros (458 miles de euros al cierre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, dentro del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes” la Sociedad tiene registrados los importes correspondientes a:

- Con fecha 30 de diciembre de 2022 se formalizó un préstamo con Cellnex Finance Company, S.A.U por un importe total de 1.420 millones de euros con vencimiento único a 5 años. Con fecha de 29 de diciembre de 2023 se formalizó un nuevo préstamo de 1.000 millones con vencimiento único a 5 años. En diciembre 2024 tuvo lugar un repago del primer préstamo por importe de 700 millones de euros, restando un total pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por importe de 1.720 millones de euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2025, en base a una tasa de interés de mercado y que se liquidan trimestralmente, ascienden a 59.435 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2025, dentro del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes” la Sociedad tiene registrados los importes correspondientes a:

- Este epígrafe incluye el saldo acreedor por deudas a corto plazo por Cash Pooling con Cellnex Finance Company, S.A.U. por un total de 294.241 miles de euros (3.681 miles de euros al cierre de 2024). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 7.832 miles de euros.
- Saldos acreedores con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por Impuesto sobre sociedades por importe de 925 miles de euros (142.790 miles de euros al cierre de 2024).
- Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2024, Cellnex Austria, GmbH vendió a Cellnex Telecom el cobro aplazado acordado con el comprador de On Tower Austria, GmbH por un valor nominal total de 213.258 miles de euros liquidables en la misma fecha de la transacción. El importe del cobro diferido ascendía a 272.400 miles de euros y se reconoció a su valor actual que ascendía a 213.258 miles de euros, descontado en aproximadamente un 6,31% (227.199 miles de euros a valor actual a 31 de diciembre de 2025 y 213.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). La fecha de vencimiento de dicho cobro aplazado es 19 de diciembre de 2028. La Sociedad registró dicho crédito en el epígrafe de “Créditos a terceros a largo plazo” y el importe de la contraprestación pendiente de pago a Cellnex Austria, GmbH se encontraba registrado dentro del epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes”. Como consecuencia de la extinción de la filial Cellnex Austria GmbH, formalizada el 27 de junio de 2025, sus activos y pasivos fueron transmitidos a Cellnex Telecom, S.A. en su condición de socio único. En consecuencia, la obligación de pago quedó extinguida (véase Nota 9).
- Saldos acreedores con las sociedades del Grupo que forman parte del Grupo de consolidación fiscal, por régimen de tributación consolidada por IVA por importe de 1.205 miles de euros (397 miles de euros al cierre de 2024).

Las transacciones mantenidas por la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 con sociedades del Grupo Cellnex y asociadas son las siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros				
	Ingresos			Gastos	
	Dividendos	Servicios prestados	Intereses devengados	Servicios recibidos	Intereses devengados
Alticom B.V.	—	265	—	—	—
Cellnex Austria GmbH	—	(6)	—	—	—
Cellnex Connectivity Solutions Limited	—	475	—	—	—
Cellnex Denmark ApS	—	189	—	—	—

Cellnex Finance Company, S.A.U	21.079	6.064	56.716	864	67.267
Cellnex France Groupe, S.A.S	—	2.398	—	306	—
Cellnex France, S.A.S.	—	2.340	—	—	—
Cellnex Ireland	—	88	—	—	—
Cellnex Italia S.p.A	—	14.541	—	155	—
Cellnex Netherlands B.V.	674	952	—	292	—
Cellnex Nordics	9.440	285	—	—	—
Cellnex Poland sp. z o.o.	19.036	1.107	—	73	—
Cellnex Sweden, A.B	—	236	—	—	—
Cellnex Switzerland AG	—	189	—	—	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	166.499	2.285	—	36	—
Cellnex UK Limited	—	2.070	—	—	—
Cignal Infrastructure Services Ltd	—	56	—	—	—
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	—	1.295	—	—	—
CK Hutchison Networks	—	2.412	—	—	—
CLNX Portugal SA	—	774	—	—	—
Digital Infrastrcuture Venture	2.328	—	—	—	—
Grid Tracer AG	—	5	—	—	—
Cellnex France Infrastruct	—	183	—	—	—
Hivory SAS	—	6.438	—	35	—
Nexloop France, S.A.S	—	2.047	—	—	—
OMTEL,Estructuras de Comunicações, S.A.	—	2.388	—	—	—
On Tower Netherlands 3 B.	—	18	—	—	—
On Tower Denmark, ApS	—	787	—	14	—
On Tower Ireland Limited	—	299	—	—	—
On Tower Poland s.p.z.o.o	—	3.843	—	—	—
On Tower Sweden, AB.	—	1.245	—	—	—
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	—	3.716	—	(59)	—
On Tower UK, Ltd	—	10.424	—	—	—
OnTower France, S.A.S.	—	5.082	—	39	—
OnTower Portugal, S.A.	—	1.301	—	—	—
Radiosite Limited	—	94	—	—	—
Retevisión-I, S.A.	—	4.171	—	17.360	—
Shere Masten B.V	—	551	—	—	—
Springbok Mobility	—	10	—	—	—
Swiss Infra Services S.A.	—	1.632	—	—	—
Swiss Towers AG	—	1.221	—	—	—
Torre de Collserola	—	—	—	1	—
Towerlink France S.A.S	—	1.050	—	—	—
Towerlink Netherlands BV	—	253	—	—	—
Towerlink Poland Sp. z.o.	—	6.725	—	—	—
Towerlink Portugal, ULDA	—	8	—	—	—

Tradia Telecom, S.A.U	—	2.218	—	9.967	—
Ukkoverkot Oy	—	(18)	—	—	—
Watersite Limited	—	50	—	—	—
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	—	109	—	—	—
Zenon Digital Radiom S.L.	—	20	—	—	—
Celland HoldCo Spain	—	264	—	—	—
Remer Sp. z.o.o.	—	49	—	—	—
Total	219.056	94.198	56.716	29.083	67.267

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Ingresos			Gastos	
	Dividendos	Servicios prestados	Intereses devengados	Servicios recibidos	Intereses devengados
Alticom B.V.	—	281	—	—	—
Cellnex Austria GmbH	—	200	—	—	—
Cellnex Connectivity Solutions Limited	—	293	—	—	—
Cellnex Denmark ApS	—	378	—	—	—
Cellnex Finance Company, S.A.U	329.746	5.786	31.569	1.045	—
Cellnex France Groupe, S.A.S	—	1.681	—	—	125.376
Cellnex France, S.A.S.	—	4.292	—	—	—
Cellnex Ireland	—	275	—	—	—
Cellnex Italia S.p.A	—	13.837	—	717	—
Cellnex Netherlands B.V.	2.131	557	—	—	—
Cellnex Nordics	19.980	318	—	4	—
Cellnex Poland sp. z o.o.	—	1.484	—	—	—
Cellnex Sweden, A.B	—	287	—	—	—
Cellnex Switzerland AG	—	1.474	—	—	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	293.297	2.167	—	36	—
Cellnex UK Limited	—	2.127	—	—	—
Cignal Infrastructure UK Limited	—	1.262	—	—	—
Cignal Infrastructure Netherlands B.V.	—	333	—	—	—
Cignal Infrastructure PL	—	1	—	—	—
CK Hutchison Networks	—	1.623	—	—	—
CLNX Portugal SA	—	677	—	115	—
Digital Infrastrcutre Venture	1.333	—	—	—	—
Edzcom Oy	—	—	—	493	—
Grid Tracer AG	—	2	—	—	—

Herbert In-Building Wireless LTD	—	(19)	—	—	—
Hivory Portugal, S.A.	—	(11)	—	—	—
Hivory SAS	—	6.202	—	—	—
Infratower, S.A.	—	(47)	—	—	—
Nexloop France, S.A.S	—	774	—	—	—
OMTEL,Estructuras de Comunicações, S.A.	—	2.191	—	—	—
On Tower Austria , GmbH	—	1.734	—	—	—
On Tower Denmark, ApS	—	735	—	—	—
On Tower Ireland Limited	—	906	—	—	—
On Tower Poland s.p.z.o.o	—	3.274	—	—	—
On Tower Sweden, AB.	—	1.069	—	—	—
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	—	3.498	—	161	—
On Tower UK, Ltd	—	9.664	—	249	—
OnTower France, S.A.S.	—	4.832	—	—	—
OnTower Portugal, S.A.	—	1.232	—	—	—
Radiosite Limited	—	70	—	—	—
Retevisión-I, S.A.	—	4.290	—	13.521	—
Shere Masten B.V	—	454	—	—	—
Springbok Mobility	—	7	—	—	—
Swiss Infra Services S.A.	—	1.567	—	—	—
Swiss Towers AG	—	690	—	—	—
Towerlink France S.A.S	—	203	—	—	—
Towerlink Netherlands BV	—	226	—	—	—
Towerlink Poland Sp. z.o.	—	5.721	—	—	—
Towerlink Portugal, ULDA	—	27	—	—	—
Tradia Telecom, S.A.U	—	1.993	—	6.405	—
Ukkoverkot Oy	—	(1)	—	—	—
Watersite Limited	—	34	—	—	—
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A.	—	99	—	—	—
Zenon Digital Radiom S.L.	—	25	—	—	—
XNLC Telecom 3 S.L.	—	21	—	—	—
Celland HoldCo Spain	—	225	—	—	—
Remer Sp. z.o.o.	—	36	—	—	—
Total	646.487	91.056	31.569	22.746	125.376

Durante el ejercicio 2025, el detalle de los dividendos recibidos corresponde principalmente a las siguientes sociedades:

- Por parte de Cellnex Finance Company, S.A.U se han repartido un total de 200.000 miles de euros en concepto de dividendos de los cuales 21.079 miles de euros han sido registrados en el epígrafe de “Ingresos por dividendos” fruto de los resultados generados mientras que el resto han sido registrados contra menos coste de la participación. (véase Nota 8.1).

- Cellnex Nordics, S.L. ha repartido dos dividendos extraordinarios durante el ejercicio 2025 por importe total de 24.419 miles de euros, de los cuales 9.439 miles de euros han sido clasificados como “Ingresos por dividendos”, mientras que el importe restante de 14.979 miles de euros ha sido registrado contra menos coste de participación (véase Nota 8.1).
- Por parte de Cellnex Telecom España, S.L. el importe total recibido durante el ejercicio 2025 en concepto de dividendos asciende a un total de 347.389 miles de euros, relativo a un dividendo complementario con fecha de 9 de mayo de 2025 por importe de 48.389 miles de euros, un dividendo a cuenta con fecha 19 de diciembre de 2025 por importe de 69.000 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe de “Ingresos por dividendos”, así como un dividendo extraordinario con cargo a la reserva de prima de emisión, con fecha 23 de octubre de 2025, por importe de 230.000 miles de euros, de los cuales 180.890 miles de euros se han registrado, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.8, como menor coste de la participación dado que no correspondían a resultados generados por la sociedad participada desde su adquisición y el resto como “Ingresos por dividendos”.
- Cellnex Poland, S.p.z.o.o. ha distribuido un dividendo por importe de 80.558 miles de zlotys polacos, con un contravalor en euros de 19.036 miles de euros, que han sido clasificados como “Ingresos por dividendos”.
- Durante el ejercicio 2025, Cellnex Telecom SA ha recibido una distribución de 3.097 miles de euros por parte de la participada Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV – RAIF, de los cuales 2.328 miles de euros se han registrados en el epígrafe de “Ingresos por dividendos” y el resto como menor coste de la participación (véase Nota 8.1).

Los ingresos por servicios prestados en el ejercicio provienen, principalmente, de los servicios prestados a sociedades del Grupo en concepto de Servicios Corporativos, que se retribuyen mediante management fees e industrial fees, determinados en base a las funciones efectivamente desempeñadas por la Sociedad en su condición de sociedad holding. Estos servicios se formalizan en condiciones de mercado.

18.4. Otras empresas vinculadas

Se entiende como otras empresas vinculadas, adicionales a las empresas del Grupo y asociadas mencionadas en la Nota 18.3 anterior y en los términos establecidos por el Plan General de Contabilidad, aquellos accionistas (incluidas sus sociedades dependientes) de Cellnex Telecom, S.A. que tienen influencia significativa en la misma, aquellos con derecho a proponer consejero o con una participación superior al 3%.

Con fecha 12 de julio de 2018, Schema Gamma S.r.l (anteriormente Connect Due S.r.l) adquirió el 29,9% del capital social de la Sociedad. Schema Gamma S.r.l es controlada por Sintonia, una sociedad subholding, controlada por Edizione, S.r.l y, a su vez, Sintonia es el mayor accionista de Mundys (la anterior Atlantia). Como resultado, a partir del 31 de diciembre de 2018, Edizione, junto con su grupo de empresas, se considera una parte relacionada con la Sociedad. A 31 de diciembre de 2025, Edizione, S.r.l figura como accionista de referencia de Cellnex Telecom, S.A. con una participación del 10,25% (9,90% a 31 de diciembre de 2024).

Prestación y recepción de servicios

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha recibido ingresos por servicios prestados a la Fundación Cellnex por importe de 23 miles de euros (52 miles de euros durante el ejercicio 2024). Asimismo, la Sociedad ha efectuado donaciones a la Fundación Cellnex por importe de 231 miles de euros durante el ejercicio 2025 (700 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 no figuran saldos pendientes de cobro ni de pago con la Fundación Cellnex (52 miles de euros pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2024).

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.

19. Otra información

19.1. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 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, 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			
	Auditoría de cuentas anuales ⁽¹⁾	Otros servicios del auditor	Total Servicios del auditor	Servicios ajenos al auditor	Auditoría de cuentas anuales ⁽¹⁾	Otros servicios del auditor	Total Servicios del auditor	Servicios ajenos al auditor
Honorarios correspondientes a Ernst & Young, S.L. o Empresa de la misma Red	1.135	241	1.376	—	—	—	—	—
Honorarios correspondientes a Deloitte, S.L. o Empresa de la misma Red	—	—	—	—	1.602	40	1.642	36
Total servicios profesionales	1.135	241	1.376	—	1.602	40	1.642	36

(1) Incluye la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados del Grupo a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024

Nótese que durante los ejercicios 2025 y 2024 el auditor no ha prestado servicios de naturaleza fiscal.

19.2. 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	194.412	187.006
Total pagos pendientes	34.029	32.343
Periodo medio de pago a proveedores (días)	32	22
Ratio de operaciones pagadas (días)	36	21
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	10	17

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 detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	146.257	159.409
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	75 %	85 %
Número de facturas	1.778	2.038
Porcentaje sobre el total de facturas	48 %	56 %

19.3. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus socios o Administradores 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.

20. Información sobre medio ambiente

Cellnex 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. 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 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.

Mitigación del cambio climático

Como parte de su estrategia para mitigar el cambio climático, Cellnex ha definido una hoja de ruta de descarbonización, estableciendo un objetivo de "Net-Zero" para 2050 validado por la iniciativa Science Based Targets ("SBTi" por sus siglas en inglés). Esta estrategia se apoya en tres palancas principales: transición energética, cadena de valor y economía circular.

En este sentido, la palanca de la transición energética se basa en el Plan de Transición Energética que presenta la compañía, que incluye cuatro iniciativas principales: autogeneración de energía, eficiencia energética, compra de electricidad verde y control del consumo. En cuanto a la compra de electricidad verde, Cellnex garantiza el cumplimiento de esta medida a través de dos mecanismos, como la garantía de origen y acuerdos de compra de energía a largo plazo (PPA) para el suministro de electricidad renovable, asegurando así que la electricidad consumida por Cellnex provenga de fuentes renovables, un paso fundamental hacia el logro de sus objetivos energéticos y de descarbonización.

Adaptación al cambio climático

Siguiendo las recomendaciones del Grupo de Task Force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD" por sus siglas en inglés), Cellnex se esfuerza por evaluar los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático y analizar cómo adaptar sus infraestructuras para hacerlas resilientes. Para llevar a cabo el análisis de riesgos, se consideran dos escenarios climáticos físicos: un escenario realista y un escenario pesimista, que proyectan el comportamiento de las variables climáticas y tres escenarios de transición de Network for Greening the Financial System ("NGFS" por sus siglas en inglés) (políticas actuales, transición retrasada y Net-Zero). El análisis también considera tres horizontes temporales: corto, medio y largo plazo.

Los riesgos climáticos identificados pueden categorizarse de la siguiente manera: riesgos físicos, tanto agudos como crónicos y riesgos de transición. Los riesgos de transición incluyen el aumento de precios de las garantías de origen y la fijación de precios del carbono, lo que aumentaría el coste de la estrategia de descarbonización de Cellnex (Alcance 1 y 2); el riesgo de no involucrar la cadena de valor en la reducción de sus emisiones (Alcance 3); y el riesgo de una legislación climática cada vez más estricta.

Todos los riesgos mencionados anteriormente se consideran de bajo impacto financiero para la compañía, habiendo sido evaluados de acuerdo con la cuantificación del impacto económico de la metodología de Gestión Global de Riesgos de Cellnex, que establece que un impacto económico de <1% de los ingresos es un riesgo bajo. Por otro lado, las oportunidades están principalmente relacionadas con la eficiencia y la resiliencia energéticas, implementando de esta forma medidas de ecodiseño en el despliegue de infraestructura de telecomunicaciones para minimizar su impacto ambiental y emisiones a lo largo de su ciclo de vida y fortaleciendo la resiliencia de los emplazamientos para prevenir daños y asegurar la continuidad del negocio.

Proteger la biodiversidad y el capital natural

Cellnex ha identificado y evaluado sus impactos, dependencias, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza y la biodiversidad siguiendo las recomendaciones del Taskforce on Nature-related Financial Disclosures ("TNFD" por sus siglas en inglés), con el objetivo de aumentar la resiliencia de la organización a los posibles impactos relacionados con el capital natural tanto a corto, medio como a largo plazo a través del enfoque LEAP11. Los riesgos asociados con la naturaleza incluyen el uso de la infraestructura de telecomunicaciones por parte de aves para anidar, lo que puede causar problemas durante la operación y mantenimiento del sitio; el riesgo de posibles conflictos con comunidades locales y autoridades públicas en relación con el impacto visual y ambiental durante el despliegue y operación de los emplazamientos; y el riesgo de incendios forestales, tanto en términos del impacto de los incendios forestales sobre los emplazamientos como del hecho de que un incendio forestal podría generarse desde el propio emplazamiento. En este caso, al igual que con los riesgos derivados del cambio climático, el impacto financiero de los riesgos de carácter natural que se han evaluado tienen un bajo impacto económico según la metodología de Gestión Global de Riesgos de Cellnex (<1% de los ingresos).

Además, las oportunidades identificadas incluyen el uso de soluciones basadas en la naturaleza para fortalecer los ecosistemas circundantes, lo que podría ayudar a mitigar los efectos del cambio climático y la racionalización

del número de emplazamientos, con el objetivo de reducir el impacto visual de las torres y promover el uso eficiente de los recursos. Junto con lo anterior, Cellnex actualiza la identificación y evaluación de sus aspectos e impactos ambientales, riesgos y oportunidades relacionados con sus operaciones en cada unidad de negocio. Esto se realiza de acuerdo con el sistema de gestión ambiental global que ya ha sido implementado y certificado según la norma ISO 14001. De estas evaluaciones se extraen los impactos más significativos, para los cuales se establece un sistema de identificación y se planifican acciones para mitigarlos.

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.

La Sociedad considera que, en el contexto de sus operaciones, cumple con las leyes de protección ambiental aplicables y cuenta con procedimientos diseñados para fomentar y garantizar dicho cumplimiento. Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no contabilizó ninguna provisión para hacer frente a los posibles riesgos ambientales, ya que consideró que no existían contingencias significativas asociadas a posibles demandas, indemnizaciones u otros conceptos, ya que sus operaciones cumplen con las leyes de protección ambiental y existen procedimientos para fomentar y garantizar el cumplimiento.

Por último, las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos medioambientales en los que pudiera incurrir la Sociedad están suficientemente cubiertos por su seguro de responsabilidad medioambiental a terceros, de acuerdo con la legislación vigente, por importe de 20 millones de euros.

21. Hechos posteriores al cierre

A) Emisión de bonos y refinanciación de préstamos

En fecha 8 de enero de 2026, Cellnex Finance Company S.A.U. completó con éxito la emisión de dos series de bonos denominados en euros, garantizados por la Sociedad 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) Pago del dividendo a accionistas

Tal como se describe en las Notas 12.4 y 13.3, el 15 de enero de 2026 se ha abonado el dividendo con cargo a prima de emisión por un importe de 250.000 miles de euros, representando 0,3710 euros por cada acción existente y en circulación con derecho a recibir dicho pago en efectivo. Los 250.000 miles de euros restantes serán pagaderos en julio de 2026.

C) Venta de la sociedad Towerlink France

El 17 de octubre de 2025, el Grupo del que la Sociedad es cabecera 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.

El impacto derivado de dicha operación ya ha sido considerado en la evaluación del valor recuperable de la inversión a 31 de diciembre de 2025.

D) Reanudación del programa de recompra de acciones

Tal y como se describe en la Nota 12.1, el 26 de enero de 2026, se ha reanudado el programa de recompra de acciones que quedó temporalmente interrumpido el 3 de diciembre de 2025, por importe máximo de 300 millones de euros.

E) Digital Infrastructure Vehicle II SCSp (DIV)

De acorde a lo descrito en la Nota 10, con fecha 25 de febrero de 2026, Cellnex ha acordado la venta de su participación en Digital Infrastructure Vehicle II SCSp (DIV), por un importe de aproximadamente 170 millones de euros. El cierre de la operación propuesta estaría sujeto a ciertas condiciones de cierre habituales.

Cellnex Telecom, S.A.
ANEXO I. Participaciones directas e indirectas
(Miles de Euros)

Participación Directa

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2025:										
Cellnex Italia, S.p.A.	Via Cesare Giulio Viola, 43 CAP 00148 Roma	Holding	100 %	4.207.291	Ernst & Young	1.000	4.407.405	153.436	1.506	—
Cellnex Netherlands, B.V.	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht, Países Bajos	Holding	70 %	410.020	Ernst & Young	1	678.416	(7.291)	130.786	674
Cellnex UK Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Holding	100 %	4.307.588	Ernst & Young	(31.917)	4.552.494	(378)	(50.499)	—
Cellnex France Groupe, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt, Francia	Holding	100 %	6.831.512	Ernst & Young	4.282.527	1.541.664	13.148	434.489	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Holding	100 %	648.235	Ernst & Young	170.603	13.723.620	(63.298)	131.130	166.499

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2025: CLNX Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº 6 7 º direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia , San Antonio 1050 121 Lisboa	Holding	100 %	1.254.915	Ernst & Young	200	938.462	996	(22.801)	—
Cellnex Nordics, S.L.	Calle Juan Esplandiu 11 13. 28007, Madrid. España	Holding	51 %	508.799	Ernst & Young	74.503	889.274	(1.444)	16.181	9.440

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2025:										
Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF ⁽²⁾	5, Heienhaff in L-1736 Senningerberg, Países Bajos	Investment vehicle	19 %	140.250	—	—	—	—	—	2.328
Cellnex Switzerland, AG	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Holding	72 %	646.271	Ernst & Young	184	718.146	(178)	(1.089)	—
Cellnex Poland sp z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Holding	100 %	3.061.615	Ernst & Young	758.488	2.275.493	122	28.622	19.036
Cellnex Finance Company, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Group Finance Company	100 %	254.273	Ernst & Young	60	263.847	(2.655)	(22.529)	21.079
Celand Estate Management, S.L. (1)	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Holding	100 %	168.003	—	16.803	151.385	933	1.415	—
Total participación				22.438.772						219.056

Cellnex Telecom, S.A.
Anexo I Participaciones directas e indirectas
(Miles de Euros)

Participación Indirecta

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11 28007 Madrid	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Ernst & Young	72.725	153.610	77.867	12.265
Retevisión-I, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11 28007 Madrid	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Ernst & Young	81.270	63.987	85.187	61.871
Tradia Telecom, S.A.U.	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038-Barcelona	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Ernst & Young	58.152	52.822	20.725	20.186
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038 Barcelona	Constructor y operador de la fibra óptica de las infraestructuras de telecomunicaciones	100 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	6.825	15.756	8.368	6.217
Metrocall, S.A.	c/ Juan Esplandiú 11-13 29007 Madrid	Implementación, organización y explotación de la red de móviles en Madrid	60 %	Cellnex Telecom España S.L.U.	Ernst & Young	2.750	7.324	2.358	1.768
Adesal Telecom, S.L.	Ausias March 20, Valencia	Proveer servicios relacionados con concesiones y operadores de telecomunicaciones terrestres	60 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	3.228	1.478	1.275	947
Zenon Digital Radio, S.L.	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038-Barcelona	Proveer equipos de telecomunicaciones	100 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	32	4.445	1.138	890

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Alticom B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	—	18	41.391	7.402	4.584
Towerlink Netherlands, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	—	—	14.341	5.657	5.052
Breedlink, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	—	—	837	(1)	(59)
Shere Masten, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70%	Cellnex Netherlands, B.V.	—	18	86.317	10.483	7.758
On Tower Netherlands 2, B.V (1)	3521 AZ, Utrecht, Países	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70%	Cellnex Netherlands, BV	—	2	(23.064)	(11.876)	(10.206)
On Tower Netherlands 3, B.V (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, BV	—	18	31.923	26.752	21.192

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Cignal Infrastructure Netherlands B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	10	(30.293)	36.117	16.670
Springbok Mobility	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Prestación de servicios conexos para concesionarios y operadores de telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	2.451	(1.252)	(19)	(14)
Cellnex France, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	281.543	742.900	1.921	(146.014)
Towerlink France, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France, S.A.S.	Ernst & Young	360.020	(83.288)	(2.621)	(14.029)
Nextloop France, S.A.S	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51%	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	27.500	221.144	221.144	221.144
On Tower France S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100%	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	381.384	1.617.514	54.145	(14.039)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a		
2025:									
Cellnex France Infrastructures, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	281.543	742.900	1.921	(146.014)
Hivory, SAS	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Ernst & Young	35.343	887.384	133.664	75.131
Cellnex UK Midco, Ltd.	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Limited	Ernst & Young	—	206.756	(7)	(68)
Watersite Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Ernst & Young	13.948	1.913	109	929
Radiosite Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Ernst & Young	13.763	10.243	2.616	3.793
Cellnex Connectivity Solutions Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Ernst & Young	1.924	83.083	(12.106)	(11.695)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Cellnex UK Consulting Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Ernst & Young	2.529	865	(3)	116
On Tower UK, Ltd.	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	Ernst & Young	3.460	1.974.127	160.658	74.616
On Tower UK 1, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	3.017	27.131	(339)	(460)
On Tower UK 2, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK 1, Ltd	—	4.498	10.629	(600)	(630)
On Tower UK 3, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	2.908	(1.253)	(3)	(3)
On Tower UK 4, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	15	6.717	(23)	(19)

On Tower UK 5, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	—	1.100	—	—
Cellnex UK In-Building Solutions Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	Ernst & Young	—	(2.476)	(1.922)	(2.285)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Towerlink UK Ltd	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, United Kingdom, RG1 1AZ	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	Ernst & Young	12.937	(2.145)	(8)	(65)
Cignal Infrastructure UK Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	Ernst & Young	—	(142.970)	52.971	(20.773)
Swiss Infra Services, SA	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	72 %	Swiss Towers, AG	Ernst & Young	90	29.851	38.757	19.957
Swiss Towers, AG	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	72 %	Cellnex Switzerland AG	Ernst & Young	275.392	52.541	42.903	52.541
Grid Tracer, AG	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Internet of Things	40 %	Swiss Towers, AG	Ernst & Young	93	174	121	81
OMTEL, Estruturas de Comunicações, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia, rroios 1050 121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Ernst & Young	565.845	287.595	34.318	23.701
On Tower Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia, rroios 1050 121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Ernst & Young	71.150	184.555	34.357	26.832

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025: Towerlink Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho:Lisboa Fregesia, Arroios 1050 121 Lisboa	Proveedor de servicios de Comunicaciones fijas y móviles	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Ernst & Young	500	7.787	627	517

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
On Tower Denmark, ApS	Ørestads Boulevard 108, 4. 2300 Copenhagen,	Operador de infraestructuras usados en la red de operadores móviles	51 %	Cellnex Denmark, ApS	Ernst & Young	35.493	89.476	20.266	14.609
Cellnex Denmark, ApS	Ørestads Boulevard 114, 4th floor, 2300 Copenhagen S	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex Nordics, S.L.	Ernst & Young	402.684	17.326	(323)	17.898
Towerlink Poland, S.p.z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Ernst & Young	22.636	525.893	110.197	63.109
On Tower Poland, S.p.z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Ernst & Young	403.518	968.933	18.580	(53.815)
Signal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Ernst & Young	23.838	28.571	2.547	2.040

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Remer Sp. z o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100%	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Ernst & Young	38	1.546	828	623
On Tower Sweden, AB	Solna Strandväg 84 171 54 Solna, Suecia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51%	Cellnex Sweden AB	Ernst & Young	5	109.152	22.508	14.157
Cellnex Sweden AB	Solna Strandväg 84 171 54 Solna, Suecia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51%	Cellnex Nordics, S.L.	Ernst & Young	627.806	187.031	11.256	8.895
Torre de Collserola, S.A.	Ctra. Vallvidrera a Tibidabo, s/n Barcelona	Construcción y explotación de infraestructuras y telecomunicaciones	41,75 %	Retevisión-I, S.A.U.	Ernst & Young	4.520	222	5	38
Consortio de Telecomunicaciones Avanzadas, S.A. (COTA)	C/ Uruguay, parcela 13R, nave 6, Parque Empresarial Magalia, Polígono Industrial Oeste Alcantarilla (Murcia)	Prestación de servicios asociados a operadores y concesiones telecomunicaciones	29,50 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	1.000	428	654	654
Nearby Sensors, S.L.	C/Berruguete 60-62, Barcelona	Computación perimetral y despliegue de IoT y la automatización de los procesos híbridos IT-OT (IoT industrial), que surgirán con el despliegue de 5G.	13 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	58	116	(109)	(163)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2025:									
Broadcast Technology B.V.	Axelsestraat 58, 4537AL Terneuzen, The Netherlands	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, BV	Ernst & Young	—	670	(354)	(397)
Celland Estate Management Portugal S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, 6, 7.º direito, 1050-121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100,00 %	Celland Estate Management, S.L.	Ernst & Young	4.900	5.062	(95)	407
Celland Estate Management France S.A.S. (1)	Immeuble Ardeko, 58 Avenue Emile Zola, 9210 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100,00 %	Celland Estate Management, S.L.	—	24.870	18.117	1.043	759
Celland Estate Management UK Limited (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100,00 %	Celland Estate Management, S.L.	—	—	22.916	(260)	98
Nearby Computing, S.L.	C/Travessera de Gràcia, 18, Barcelona	Desarrollo de software y/o aplicaciones informáticas destinadas a su explotación comercial.	22 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Ernst & Young	13	2.911	(2.196)	(1.689)

(1) Estas Sociedades no han presentado cuentas anuales auditadas ya que no les es requerido por normativa.

(2) Sociedad clasificada como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" como se detalla en la Nota 10.

Este anexo forma parte integrante de la Notas 8 y 10 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025, junto con la que debe ser leído

Cellnex Telecom, S.A.
Anexo I Participaciones directas e indirectas
(Miles de Euros)

Participación Directa

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2024:										
Cellnex Italia, S.p.A.	Via Cesare Giulio Viola, 43 CAP 00148 Roma	Holding	100 %	4.407.312	Deloitte	1.000	4.603.000	302.309	(127.394)	—
Cellnex Netherlands, B.V.	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Holding	70 %	435.598	Deloitte	1	730.799	(6.222)	(9.850)	2.131
Cellnex UK Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Holding	100 %	4.307.282	Deloitte	(31.917)	4.469.167	(13.784)	(89.213)	—
Cellnex France Groupe, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Holding	100 %	6.576.811	Deloitte	4.257.510	1.360.884	(1.912)	(47.332)	—
Cellnex Telecom España, S.L.U.	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Holding	100 %	829.309	Deloitte	103.753	561.450	(272)	128.627	293.297

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2024:										
Cellnex Austria, GmbH	Schubertring 6, 1010 Viena, Austria	Holding	100 %	482.536	Deloitte	35	946.588	(403.073)	(404.943)	—
Cellnex Ireland Limited (2)	Suite 311 Q House, 76 Furze Road, Sandford Industrial Estate, Dublin 18, D18, YV50,	Holding	100 %	511.184	Deloitte	511.100	(24.308)	(609)	(9.253)	—
Signal Infrastructure Services, Ltd. (2)	Suite 311 Q House, 76 Furze Road, Sandford Industrial Estate, Dublin 18, D18 YV50, Ireland	Proveer servicios relacionados con concesiones y operadores de telecomunicaciones terrestres	100 %	179.320	Deloitte	3.252	58.407	9.843	4.120	—
CLNX Portugal	Av. Fontes Pereira de Melo, nº 6 7 ° direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia , San Antonio 1050 121 Lisboa	Holding	100 %	1.255.064	Deloitte	200	934.620	3.037	3.990	—
Cellnex Nordics	Calle Juan Esplandiu 11 13. 28007, Madrid (Madrid). España	Holding	51%	523.641	Deloitte	74.503	1.010.799	(1.143)	24.541	19.980

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	Valor neto de la participación	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)			
2024:										
Digital Infrastructure Vehicle II SCSp SICAV-RAIF (1)	5, Heienhaff in L-1736 Senningerberg, Países	Investment vehicle	19 %	126.539	—	—	—	—	—	1.333
Cellnex Switzerland, AG	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon, Suiza	Holding	70 %	641.498	Deloitte	184	721.626	(1.696)	(3.135)	—
Cellnex Poland sp z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Holding	100 %	3.061.269	Deloitte	758.488	2.283.074	(749)	11.639	
Cellnex Finance Company, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Group Finance Company	100 %	433.172	Deloitte	60	133.175	(2.766)	291.148	329.746
Celland Estate Management, S.L. (1)	Juan Esplandiú, 11-13 28007 Madrid	Holding	100 %	85.003	—	85.000	—	(210)	274	—
Total participación				23.855.538						646.487

Cellnex Telecom, S.A.
Anexo I Participaciones directas e indirectas
(Miles de Euros)

Participación Indirecta

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
On Tower Telecom Infraestructuras, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11 28007 Madrid	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Deloitte	72.725	356.800	69.985	23.820
Retevisión-I, S.A.U.	Juan Esplandiú, 11 28007 Madrid	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Deloitte	81.270	37.504	148.387	110.354
Tradia Telecom, S.A.U.	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038-Barcelona	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	Deloitte	58.152	48.065	25.418	26.033
Xarxa Oberta de Comunicació i Tecnologia de Catalunya, S.A	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038-Barcelona	Constructor y operador de la fibra óptica de las infraestructuras de telecomunicaciones	100 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Deloitte	6.825	16.242	8.044	5.909
MBA Datacenters, S.L.	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant), 08038-Barcelona	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Telecom España, S.L.U.	—	3	305	487	271
Metrocall, S.A.	c/ Juan Esplandiú 11-13 29007 Madrid	Implementación, organización y explotación de la red de móviles en Madrid	60 %	Cellnex Telecom España S.L.U.	Deloitte	2.750	8.700	2.166	1.624
Adesal Telecom, S.L.	Ausias March 20, Valencia	Proveer servicios relacionados con concesiones y operadores de telecomunicaciones terrestres	60%	Tradia Telecom, S.A.U.	Deloitte	3.228	1.481	845	628
Zenon Digital Radio, S.L. (1)	Paseo de la Zona Franca 105 (Torre Llevant),08038-Barcelona	Proveer equipos de telecomunicaciones	100 %	Tradia Telecom, S.A.U.	—	32	3.721	901	723

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Alticom B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	18	55.331	5.707	11.221
Towerlink Netherlands, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	—	74.351	5.293	4.990
Breedlink, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	—	(806)	2	(31)
On Tower Netherlands, B.V.	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	Deloitte	—	—	3.630	2.769
Shere Masten, B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	18	107.159	10.152	8.823
On Tower Netherlands 2, B.V (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, BV	0	2	(16.899)	(7.186)	(6.166)
On Tower Netherlands 3, B.V (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, BV	0	18	39.443	15.858	12.480

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Cignal Infrastructure Netherlands B.V. (1)	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex Netherlands, B.V.	0	10	(43.073)	30.321	12.772
Springbok Mobility	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Prestación de servicios conexos para concesionarios y operadores de telecomunicaciones terrestres	70 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Deloitte	2.451	(1.165)	(79)	(80)
Cellnex France, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Deloitte	281.543	843.096	171.124	106.835
Towerlink France, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France, S.A.S.	Deloitte	360.020	(60.636)	(6.761)	(21.613)
Nextloop France, S.A.S	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex France, S.A.S.	Deloitte	21.800	181.776	51.965	(8.166)
On Tower France S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100%	Cellnex France, S.A.S.	Deloitte	381.384	1.754.519	72.109	11.761

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Cellnex France Infrastructures, S.A.S.	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko,	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Deloitte	4.199	33.423	(1.981)	(8.334)
Hivory, SAS	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex France Groupe, S.A.S.	Deloitte	35.343	985.952	144.670	96.533
Cellnex UK Midco, Ltd.	Level 4, R+, 2 Blgrave Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Limited	Deloitte	—	207.825	(13)	(79)
Watersite Limited	Level 4, R+, 2 Blgrave Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Deloitte	13.948	10.034	(8.463)	(8.015)
Radiosite Limited	Level 4, R+, 2 Blgrave Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Deloitte	13.763	16.065	(6.158)	(5.795)
Cellnex Connectivity Solutions Limited	Level 4, R+, 2 Blgrave Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Deloitte	1.924	115.624	(33.571)	(36.218)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Cellnex UK Consulting Limited	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK Midco, Ltd.	Deloitte	2.529	757	—	148
On Tower UK, Ltd.	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	Deloitte	3.460	1.962.171	147.805	56.916
On Tower UK 1, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	3.017	27.475	(242)	(758)
On Tower UK 2, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	4.498	11.160	(707)	(624)
On Tower UK 3, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	2.908	(1.526)	—	—
On Tower UK 4, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	15	7.029	(28)	(281)

On Tower UK 5, Ltd. (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	On Tower UK , Ltd	—	—	1.105	—	—
Cellnex UK In-Building Solutions Limited (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, United Kingdom	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	—	(1.422)	(925)	(1.176)	(1.176)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Towerlink UK Ltd (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, United Kingdom, RG1 1AZ	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	—	12.937	(1.084)	(834)	(1.074)
Cignal Infrastructure UK Limited (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, United Kingdom, RG1 1AZ	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex UK, Limited	—	—	(133.408)	54.207	(12.858)
Swiss Infra Services, SA	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	72 %	Cellnex Switzerland AG	Deloitte	90	89.067	31.104	18.921
Swiss Towers, AG	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	72 %	Swiss Towers AG	Deloitte	275.392	152.295	40.207	10.910
Grid Tracer, AG (1)	Thurgauerstrasse, 136 8152 Opfikon	Internet of Things	40 %	Swiss Towers, AG	—	93	123	28	17
OMTEL, Estruturas de Comunicações, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia, rroios 1050 121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Deloitte	565.845	271.963	33.368	15.675
On Tower Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Fregesia, rroios 1050 121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Deloitte	71.150	233.515	31.931	21.040

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Infratower SA	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho:Lisboa Fregesia, Arroios 1050 121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Deloitte	—	—	—	—
Towerlink Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, Distrito: Lisboa Concelho:Lisboa Fregesia, Arroios 1050 121 Lisboa	Proveedor de servicios de Comunicaciones fijas y móviles	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Deloitte	50	4.539	(503)	(802)
Hivory Portugal, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo, nº6, 7º direito, 1050 121 Lisboa	Proveedor de servicios de Comunicaciones fijas y móviles	100 %	CLNX Portugal, S.A.	Deloitte	—	—	—	—

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Wayworth Limited	Suite 311 Q House, 76 Furze Road, Sandyford Industrial Estate, Dublin 18, D18 YV50, Ireland	Operador de infraestructuras usados en la red de operadores móviles	100 %	Cignal Infrastructure Limited	Deloitte	—	—	—	—
On Tower Denmark, ApS	Ørestads Boulevard 114, 4th floor, 2300 Copenhagen S	Operador de infraestructuras usados en la red de operadores móviles	51 %	Cellnex Denmark, ApS	Deloitte	35.493	100.196	16.637	9.836
Cellnex Denmark, ApS	Ørestads Boulevard 114, 4th floor, 2300 Copenhagen S	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex Nordics, S.L.	Deloitte	402.684	274	(449)	16.822
On Tower Ireland Limited	Suite 311 Q House, 76 Furze Road, Sandyford Industrial Estate, Dublin 18, D18 YV50, Ireland	Operador de infraestructuras usados en la red de operadores móviles	100 %	Cellnex Ireland Limited	Deloitte	12.979	181.638	20.153	15.431
Towerlink Poland, S.p.z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Deloitte	22.636	489.443	83.932	31.128
On Tower Poland, S.p.z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100%	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Deloitte	403.518	905.613	19.433	(46.075)
Cignal Infrastructure Poland sp. z.o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100 %	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Deloitte	20.923	7.993	1.835	1.219

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Remer Sp. z o.o.	ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211, Varsovia, Polonia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	100,00%	Cellnex Poland, S.p.z.o.o	Deloitte	38	802	871	666
On Tower Sweden, AB	Solna Strandväg 84 171 54 Solna, Suecia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51,00%	Cellnex Sweden AB	Deloitte	5	116.148	30.958	613
Cellnex Sweden AB	Solna Strandväg 84 171 54 Solna, Suecia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	51 %	Cellnex Nordics, S.L.	Deloitte	627.806	171.117	(286)	23.286
Torre de Collserola, S.A.	Ctra. Vallvidrera a Tibidabo, s/n Barcelona	Construcción y explotación de infraestructuras y telecomunicaciones	42 %	Retevisión-I, S.A.U.	Deloitte	4.520	208	(63)	14
Consortio de Telecomunicaciones Avanzadas, S.A. (COTA)	C/ Uruguay, parcela 13R, nave 6, Parque Empresarial Magalia, Polígono Industrial Oeste Alcantarilla (Murcia)	Prestación de servicios asociados a operadores y concesiones telecomunicaciones	30 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Deloitte	1.000	428	611	458
Nearby Sensors, S.L.	C/Berruguete 60-62, Barcelona	Computación perimetral y despliegue de IoT y la automatización de los procesos híbridos IT-OT (IoT industrial), que surgirán con el despliegue de 5G.	13 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Deloitte	48	(113)	(130)	(194)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Indirecta	Sociedad titular de la participación indirecta	Auditor	Patrimonio neto		Resultado explotación	Resultado ejercicio
						Capital	Prima de Emisión y Reservas (deducido dividendo a cuenta)		
2024:									
Broadcast Technology B.V.	WTC Utrecht, 9th floor Stadsplateau 2 3521 AZ, Utrecht, Países Bajos	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70,00%	Cellnex Netherlands, BV	—	—	2.590	407	279
Celland Estate Management Portugal S.A. (1)	Av. Fontes Pereira de Melo, 6, 7.º direito, 1050-121 Lisboa	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Celland Estate Management, S.L.	0	4.400	—	(31)	62
Celland Estate Management France S.A.S. (1)	58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko, 92100 Boulogne-Billancourt, Francia	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Celland Estate Management, S.L.	0	19.010	—	(1)	117
Celland Estate Management UK Limited (1)	Level 4, R+, 2 Blagrove Street, Reading, RG1 1AZ, Reino Unido	Operador de infraestructuras y telecomunicaciones terrestres	70 %	Celland Estate Management, S.L.	0	—	23.669	(230)	(3)
Nearby Computing, S.L.	Travessera de Gracia 18, 3º 3ª, 08021, Barcelona, España	Desarrollo de software y/o aplicaciones informáticas destinadas a su explotación comercial.	22 %	Tradia Telecom, S.A.U.	Areas Auditores	13	3.994	(1.345)	(1.176)

(1) Estas Sociedades no han presentado cuentas anuales auditadas ya que no les es requerido por normativa.

(2) Sociedad clasificada como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" como se detalla en la Nota 10.

Este anexo forma parte integrante de la Notas 8 y 10 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025, junto con la que debe ser leído

Cellnex Telecom, S.A.

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 Telecom, S.A. (Sociedad cotizada en las bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia) es la Sociedad matriz de un Grupo en el que es el único accionista o mayoritario de las sociedades que operan en las distintas líneas de negocio y mercados geográficos.

Cellnex es el operador líder europeo de infraestructuras de telecomunicaciones inalámbricas, que gestiona una cartera de 113.801 emplazamientos (unos 120.000 incluyendo los despliegues planificados hasta 2030) y opera en 10 países europeos.

El Grupo proporciona infraestructuras de telecomunicaciones neutrales y compartidas que permiten una transmisión fiable y de alta calidad de voz, datos y contenidos audiovisuales. Su modelo de negocio multioperador y multitecnología permite a los clientes —principalmente operadores de redes móviles— compartir infraestructuras de forma eficiente, generando ahorros estructurales de costes, mayor flexibilidad operativa y una mejor rentabilidad del capital.

Cellnex ofrece una cartera diversificada de soluciones de conectividad que abarcan servicios de infraestructuras de telecomunicaciones, transmisión, DAS y Small Cells, centros de datos, backhaul y fronthaul de fibra, IoT y servicios inteligentes.

Como empresa cotizada en la Bolsa española (IBEX 35 y EuroStoxx 100), Cellnex integra compromisos ESG en su estrategia y está reconocida en los principales índices de sostenibilidad como S&P DJSI Europe, CDP, MSCI y FTSE4Good.

Presencia Europea

Cellnex opera actualmente en 10 países europeos - Francia, Italia, Reino Unido, España, Polonia, Países Bajos, Portugal, Suiza, Dinamarca y Suecia - desde su sede en España, beneficiándose de una presencia geográfica muy diversificada.

Con una cartera de 113.801 emplazamientos, Cellnex ha alcanzado la escala y el alcance necesarios para respaldar la digitalización a largo plazo en Europa y consolidar una plataforma paneuropea de infraestructuras de telecomunicaciones resiliente.

Cellnex en Europa

Cellnex Francia

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2016	26.945	Bouygues, Iliad, Orange y SFR

Cellnex Francia completa su oferta de servicios con 30.000 Km de fibra óptica.

En 2025, Cellnex France S.A.S. firmó un acuerdo de venta a Vauban Infra Fiber (VIF) de su filial Towerlink France S.A.S., entidad responsable de las principales operaciones de centros de datos del Grupo en Francia. Esta transacción se enmarca en la estrategia del Grupo para seguir centrándose en sus principales áreas de negocio.

Entre los principales proyectos de 2025 destacan la firma de un acuerdo Colocation_To_Suit con Bouygues, orientado a transformar la construcción del emplazamiento BTS en el alojamiento de equipos en emplazamientos existentes; y la firma de un acuerdo con Netmore para el despliegue de 150 PoPs hasta finales de 2026, 100 de los cuales se ejecutaron en 2025.

Cellnex Italia

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2015	22.763	Iliad, Fastweb+Vodafone, Linkem, TIM y WindTre

Entre los principales proyectos desarrollados en Italia en 2025 destacan el despliegue de 151 emplazamientos BTS (de los cuales 26 corresponden a Colocation To Suit) y la incorporación de c. 300 nuevas instalaciones para los dos clientes principales, la racionalización de 60 emplazamientos y la ejecución del programa de adquisición de suelo y eficiencia, que se tradujo en el aseguramiento de 777 emplazamientos y la firma de 67 adquisiciones de suelo por parte de Celland.

Cellnex Reino Unido

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2019	13.713	BT/EE, Virgin Media O2 y Vodafone Three

En 2025, Cellnex UK ejecutó 1.184 proyectos de actualización y desplegó 278 nuevos POPs. La compañía continuó asimismo reforzando su alianza con Netmore mediante nuevos despliegues y colaboró con otros proveedores de servicios, entre ellos Nowhere Networks y Arqiva M2M, para mejorar la conectividad en todo el Reino Unido.

Paralelamente, Cellnex amplió su negocio de Small Cells, desplegando soluciones para múltiples operadores móviles, asegurando nuevos acuerdos de acceso a activos urbanos con el Ayuntamiento de Swansea y el Royal Brough of Windsor y Maidenhead, e instalando sistemas de cobertura en espacios interiores en diversas ubicaciones.

Cellnex España

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2015	10.768	MasOrange, Telefónica y Zegona

La sede del Grupo se encuentra en España, donde Cellnex también presta servicios de broadcast a operadores de telecomunicaciones y radiodifusión. Además, proporciona servicios críticos de redes TETRA a las administraciones públicas estatales, autonómicas y locales, así como servicios de red de fibra óptica a la región de Cataluña.

En 2025, Cellnex España firmó un nuevo contrato con MasOrange para extender y unificar en un único acuerdo su relación en el contexto de su proceso de consolidación de ambas compañías en España, prolongándolo hasta 2048 (con opción de renovación 'todo o nada' en 2038).

La compañía también amplió de forma significativa su negocio de Sistemas de Antenas Distribuidas (DAS) para apoyar la densificación del 5G en zonas urbanas, desplegando soluciones in-building en centros comerciales, hoteles y edificios de oficinas, así como Small Cells en las principales ciudades. Asimismo, desplegó una infraestructura 5G multioperador para el Roig Arena de Valencia con el objetivo de reforzar la cobertura.

Cellnex Polonia

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2021	17.592	Orange, Polkomtel, Play y TMobile

Polonia es el primer país en el que Cellnex ha invertido en infraestructura activa (antenas, transmisores), adquirida a Polkomtel. Actualmente, Cellnex Polonia presta servicios de gestión de infraestructuras de telecomunicaciones a Play y Polkomtel, así como a otras entidades - incluidos gestores de autopistas y servicios de emergencia como la policía y los cuerpos de bomberos - bajo un modelo de RAN as a Service (RaaS) además de ofrecer infraestructuras de telecomunicaciones in-building para clientes comerciales.

Cellnex Países Bajos

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2016	4.275	Odido, KPN y Vodafone Ziggo

La infraestructura de telecomunicaciones de Cellnex en los Países Bajos está estratégicamente ubicada tanto en zonas urbanas como rurales. Asimismo, Cellnex presta prácticamente la totalidad de los servicios de radiodifusión en los Países Bajos y Flandes (Bélgica).

Cellnex Portugal

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2020	6.762	DIGI, MEO, NOS y Vodafone

La infraestructura de telecomunicaciones de Cellnex en Portugal se extiende por áreas urbanas, suburbanas y rurales de Portugal, así como en las islas de Madeira y Azores, e incluye c. 400 sistemas DAS que dan cobertura a centros comerciales, aeropuertos, hospitales, universidades y edificios de oficinas en todo el país.

Cellnex Portugal proporciona servicios de hosting a todos los operadores de redes móviles, así como al operador de la red de emergencias y seguridad SIRESP, y a otros clientes de menor tamaño, que abarcan desde operadores de FWA hasta operadores de IoT, entre otros.

Cellnex Suiza

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2017	5.676	Salt, Sunrise y Swisscom

Entre los proyectos clave en 2025 destacan el Programa de Expansión y Consolidación de BTS, así como la consolidación del de Works and Studies para Salt, y su ampliación a otros clientes, como Sunrise y Swisscom.

Cellnex Dinamarca

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2020	1.732	Three, TDC y TNN

Cellnex Dinamarca tiene un cliente principal, Hi3G Dinamarca, con quien despliega emplazamientos bajo el programa BTS en Dinamarca.

Cellnex Dinamarca ha sido un actor clave en el despliegue de los servicios 5G en Dinamarca, proporcionando nuevas infraestructuras para albergar esta tecnología y generando sinergias entre los operadores nacionales para el desarrollo de sus servicios. Asimismo, la compañía también ha venido prestando cobertura en interiores para apoyar el desarrollo de los servicios 5G.

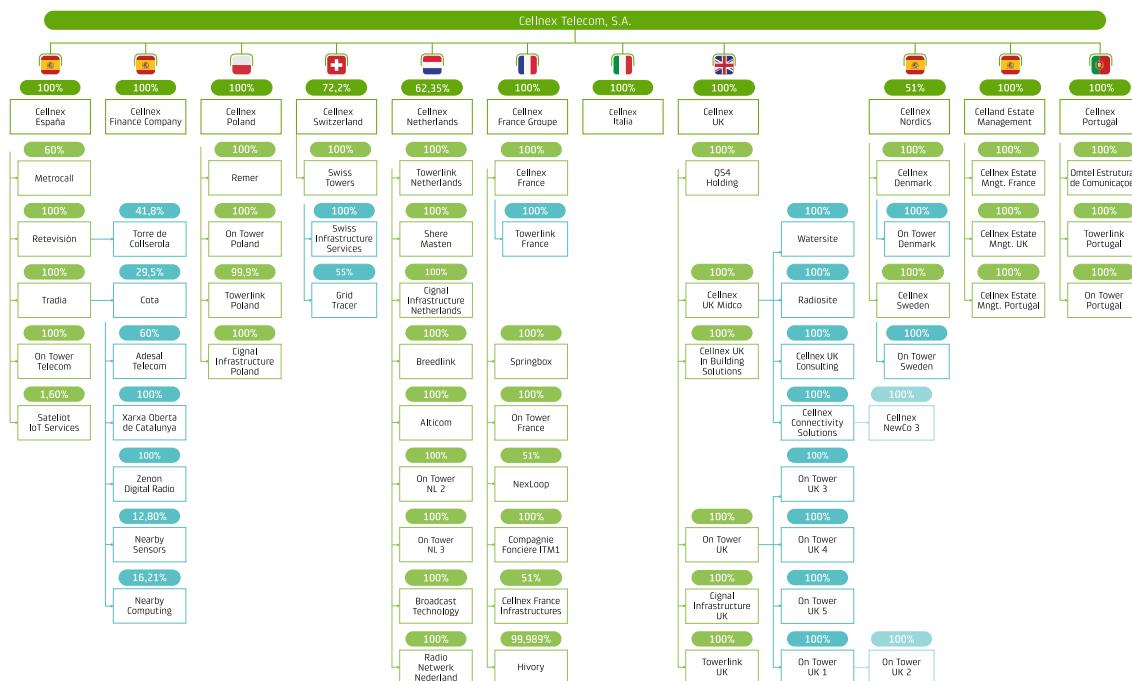
Cellnex Suecia

Desde	Emplazamiento	Principales clientes
2021	3.575	Tele2, Telenor, Telia y Three

Cellnex Suecia suministra nuevas torres y emplazamientos en azoteas para Hi3G Access AB, junto con servicios de adaptación de emplazamientos y refuerzos estructurales, desempeñando un papel relevante en la ampliación de la cobertura nacional de 5G. En 2023, Stonepeak se convirtió en inversor minoritario, aportando experiencia global en telecomunicaciones e infraestructuras y reforzando la capacidad de inversión a largo plazo de Cellnex.

La empresa también ofrece soluciones DAS para interiores, proporcionando servicios integrales de despliegue, operación y mantenimiento.

A fecha de 31 de diciembre de 2025, la estructura organizativa del Grupo Cellnex, en adelante Cellnex o el Grupo, es la siguiente:



El detalle de participaciones, directas e indirectas, en sociedades del grupo y asociadas, se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales adjuntas.

1.2 Estrategia y negocio

Tendencias

Las perspectivas del sector de las telecomunicaciones móviles son positivas. Hasta 2030, se espera que el tráfico global de datos se duplique, impulsado por el despliegue del 5G y el 6G, las aplicaciones de alto consumo de ancho de banda y los servicios basados en IA. Este crecimiento exigirá redes más densas, energéticamente eficientes y resilientes.

Hacer realidad este futuro requiere inversiones a gran escala en infraestructuras de telecomunicaciones de alta calidad, especialmente neutrales y compartidas, que permitan a los operadores ganar eficiencia, acelerar el despliegue y mejorar la sostenibilidad de costes. En este contexto, las empresas de infraestructuras ocupan una posición clave para capturar un crecimiento estable y a largo plazo y sostener la digitalización en Europa.

Consolidación de operadores móviles

Europa avanza hacia menos operadores móviles de mayor tamaño, impulsados por la necesidad de ganar escala para financiar el 5G y mejorar la rentabilidad. En este contexto, Cellnex puede capturar valor mediante programas de consolidación y actualización, la monetización de remedies y una posible consolidación entre TowerCos, convirtiendo estas dinámicas en una palanca de optimización de cartera y crecimiento selectivo.

Resiliencia energética

La resiliencia energética se está convirtiendo en un requisito estructural para las infraestructuras de telecomunicaciones, a medida que aumenta la volatilidad energética, los riesgos climáticos y la regulación. Para Cellnex, representa una oportunidad, a través de soluciones de Battery-as-a-Service, la modernización del portafolio de servicios y la integración de energías renovables, reforzando la continuidad del negocio y creando nuevas fuentes de ingresos.

Exposición al crecimiento en defensa, seguridad y comunicaciones críticas

En un contexto geopolítico cambiante, los sectores críticos están evolucionando hacia redes digitales que ofrecen comunicaciones más seguras y soberanas. Con una experiencia contrastada en redes de misión crítica y modelos de broadcast, Cellnex está bien posicionada para actuar como socio clave en infraestructuras para defensa, protección civil, transporte y otros sectores estratégicos.

Satélites y redes terrestres

Las tecnologías satelitales y NTN son un complemento estructural de las redes terrestres, impulsadas por casos de uso en emergencias, entornos rurales y aplicaciones IoT. Para Cellnex, suponen una oportunidad para reforzar el valor de sus emplazamientos, apoyar la infraestructura terrestre satelital y ganar en innovación — como lo demuestra su participación estratégica en Sateliot— manteniendo intacto su modelo de torres.

El futuro de las infraestructuras de telecomunicaciones

La consolidación de MNOs, la resiliencia energética y la tecnología satelital están redefiniendo el despliegue de las redes. Cellnex está bien posicionada para absorber esta complejidad, proteger sus flujos de caja y captar oportunidades de crecimiento, sin perder el foco en la operación de infraestructuras digitales críticas, resilientes y compartidas.

El crecimiento de datos, la densificación, la regulación y nuevas tecnologías como la IA y el 6G refuerzan la resiliencia del modelo de Cellnex y su potencial de crecimiento orgánico sostenible.

Modelo de negocio resiliente de Cellnex

Visibilidad de ingresos a largo plazo: Cellnex se beneficia de la mayor cartera de contratos del sector (más de 100.000 millones de euros). Los acuerdos a largo plazo y las sólidas protecciones contractuales (p. ej., cláusulas de todo-o-nada y límites al uso compartido de la RAN) mitigan el riesgo de consolidación de los operadores de redes móviles y refuerzan la estabilidad del flujo de caja.

Base de clientes diversificada y multigeográfica en Europa: Con 16 clientes *anchor* en diez mercados europeos, Cellnex cuenta con una amplia diversificación geográfica y de contrapartes, lo que reduce el riesgo de dependencia y permite establecer alianzas estratégicas y a largo plazo que evolucionan a medida que surgen nuevas necesidades de infraestructura.

Eficiencia operativa que impulsa el margen: La excelencia industrial de Cellnex está respaldada por procesos estandarizados y homogéneos y herramientas basadas en IA:

- c. 1,2M de accesos físicos a los emplazamientos.
- +152k actividades de mantenimiento.
- c. 16k peticiones de provisión completadas con éxito.

Sostenibilidad como base para el crecimiento a largo plazo: Cellnex, líder en sostenibilidad, integra la eficiencia energética, la adaptación climática, la seguridad y las prácticas comerciales responsables en todas sus operaciones para fortalecer la continuidad del servicio, mejorar la eficiencia e impulsar la creación de valor a largo plazo.

Cumpliendo con la estrategia

Evolución de la cartera

Cellnex continúa reconfigurando activamente su cartera para reforzar el foco en las infraestructuras de telecomunicaciones core y fortalecer su flexibilidad financiera:

- Acuerdo con Stonepeak para adquirir una participación del 49% en los países nórdicos, con objetivo de posicionarse para futuras oportunidades en estos mercados.
- Desinversiones en Irlanda y Austria para simplificar la cartera y destinar los fondos obtenidos a la reducción de la deuda.
- Desinversiones selectivas en actividades de centros de datos no estratégicas en España y Francia.
- Interrupción del negocio de O&M en España.

Crecimiento orgánico

A pesar de la consolidación, Cellnex ha reforzado sus acuerdos a largo plazo con clientes europeos clave:

España: MasOrange ha ampliado su contrato con Cellnex hasta 2038 con una renovación 'todo o nada' de 10 años hasta 2048. El acuerdo con Telefónica se ha reforzado para soportar el despliegue adicional de 110 PoPs físicos y activar hasta 3.000 PoPs con DIGI de RAN Sharing.

España y Portugal: Securitas Direct renovó por cinco años su acuerdo para una red IoT anti-inhibición que da soporte a servicios de alarmas conectados.

Países Bajos: Se amplía la colaboración a largo plazo con ODIDO, reforzando una alianza estratégica de 15 años.

Italia: Fastweb y Vodafone renovaron su acuerdo con Cellnex por 12 años más, apoyando el despliegue de 5G en todo el país.

El desempeño operativo muestra métricas de cartera mejoradas que reflejan una demanda sostenida de infraestructura digital:

- +4,5% Fuerte crecimiento neto de PoPs que refleja una mayor demanda de infraestructuras digitales a pesar de la consolidación.
- c.3.700 BTS incluyendo obras urbanas.
- c.16.000 actualizaciones técnicas impulsadas por cambios en la configuración de la red del cliente (5G, cambios de proveedor de RAN, expansión del ancho de banda, etc.)

Transformación con un enfoque industrial

Cellnex acelera su transformación industrial reforzando el control de activos, optimizando costes y desplegando soluciones digitales avanzadas basadas en IA en toda la organización.

- Adquisición proactiva de suelo y anticipos de caja: c. 10% de los contratos renegociados para mejorar las condiciones contractuales y reducir especulación.
- Optimización del coste por torre: mediante compras centralizadas, optimización de proveedores y programas específicos de eficiencia operativa.
- Orientación al dato: Cellnex está desplegando IA para impulsar la productividad y reforzar la toma de decisiones con medidas para:
 - Empoderar a los empleados con asistentes IA para las tareas diarias y mejora de la eficiencia.
 - Optimizar las operaciones con IA a través de clasificación de incidentes, monitorización continua de la calidad de los datos y detección de anomalías.

- Mejorar los procesos clave de TowerCo utilizando IA para automatizar el análisis de contratos con propietarios y aplicar reconocimiento de imágenes para agilizar la recopilación de datos en los emplazamientos.
- Ciberseguridad: Para proteger su infraestructura críticas Cellnex cuenta con un Equipo Interno de Respuesta a Incidentes de Seguridad operativo 24/7. El Plan Estratégico de Ciberseguridad 2026-2028 refuerza las capacidades actuales y aborda nuevas amenazas para el negocio, como los ataques hacktivistas.

Satisfacción del cliente

Cellnex es el socio de confianza de los MNOs y otros actores de la conectividad en Europa, combinando excelencia industrial, fiabilidad a largo plazo y una capacidad probada para crear valor a través de infraestructuras compartidas.

Escala y huella sin parangón; la mayor TowerCo independiente de Europa, con un portfolio diversificado que abarca macro emplazamientos, street works, DAS, compartición de RAN y broadcasting.

Alianzas a largo plazo con los principales MNOs europeos - Iliad, Vodafone, Hutchison, Orange y Telefónica - para apoyar la evolución de sus redes.

Modelo centrado en el cliente y respaldado por resultados; sólidos niveles de satisfacción en 2025 con un CSAT de 8,3, una participación del 71% y un 52% de clientes muy satisfechos.

Enfoque colaborativo y orientado al rendimiento; con equipos dedicados, SLAs transparentes y planificación conjunta permiten a Cellnex adaptarse a las prioridades industriales de los MNOs - calidad de la red, optimización de costes y menor time-to-market.

Equipo Cellnex

Cellnex se enorgullece de contar con una plantilla altamente comprometida y cualificada. Con 2.511 profesionales, las personas son clave para la ejecución de la estrategia y un factor crítico de éxito.

En 2025, la encuesta de compromiso alcanzó niveles récord, con una participación del 85% y un compromiso del 72%, lo que refleja la implicación de los empleados en la mejora continua de Cellnex.

Putting People First Cellnex impulsa el desarrollo profesional y el fortalecimiento de las competencias de sus empleados.

Las personas están en el centro de la transformación de Cellnex, como la mejora de herramientas y políticas de RR.HH. para optimizar la experiencia de empleado y brindarles un mejor apoyo.

En 2025, Cellnex obtuvo la Certificación Top Employer España y prevé extenderla a nivel de Grupo.

1.3 Cellnex portafolio

Torres

Cellnex opera 180.856 PoPs y gestiona una cartera de 111.752 emplazamientos de telecomunicaciones (113.801 incluyendo emplazamientos de broadcast).

Cellnex ayuda a los operadores de telecomunicaciones a expandir sus redes de forma rápida y eficiente. Los clientes instalan sus equipos en instalaciones gestionadas por Cellnex, lo que reduce tiempo, costes y complejidad.

Cellnex ofrece una amplia cartera de emplazamientos en zonas urbanas, suburbanas y rurales, incluyendo ubicaciones privilegiadas. Esto ayuda a los clientes a cubrir las brechas de cobertura y a lanzar nuevos servicios con mayor rapidez.

Cuando se requieren nuevas instalaciones, Cellnex ofrece soluciones a medida. Gestiona todo el proceso, desde los permisos y la construcción hasta la conexión eléctrica, cumpliendo con los niveles de servicio acordados para el despliegue, la operación y el mantenimiento.

Apoyando una cobertura 4G y 5G rápida y fiable en el Reino Unido

En 2025, Cellnex entregó el primer emplazamiento consolidado para el nuevo operador Vodafone Three cinco meses antes de lo previsto. El proyecto incluyó una modernización integral del baseband para mejorar la capacidad y el rendimiento, junto con la sustitución de múltiples antenas y unidades de radio. Se trata del primero de una serie de emplazamientos que se actualizarán para dar soporte directo a la reciente fusión de Vodafone Three.

Escalando la monitorización ambiental

Cellnex Suiza ha sido seleccionada para iniciar el despliegue de una red global a gran escala de sensores meteorológicos y ambientales.

En 2025 se realizó la primera prueba de concepto, con el despliegue exitoso de 35 puntos de presencia, superando las expectativas en términos de ritmo de instalación y eficiencia.

DAS, Small Cells y RAN as a Service

DAS y Small Cells mejoran la cobertura y la capacidad móvil en entornos donde las redes convencionales no son suficientes, especialmente en interiores y zonas concurridas. En lugar de utilizar grandes estaciones base de alta potencia, Cellnex despliega antenas y radios distribuidas que ofrecen una cobertura focalizada y de alta calidad.

Estas soluciones garantizan una sólida conectividad móvil en estadios, aeropuertos, centros comerciales, oficinas, hoteles y centros de transporte, así como en zonas subterráneas como túneles, aparcamientos y estaciones de tren. Constituyen además un pilar clave para el despliegue del 5G, donde la capacidad y el rendimiento son críticos.

Cellnex despliega sistemas DAS en grandes estadios y recintos de gran afluencia, y proporciona cobertura indoor multioperador a grandes retailers y corporaciones líderes en toda Europa. Asimismo, ocupa una posición destacada en Small Cells, especialmente en ciudades como Londres, y está ampliando sus despliegues con operadores móviles en otros mercados europeos.

En mercados seleccionados, Cellnex también ofrece RAN-as-a-Service en Polonia, proporcionando servicios activos de radio sobre su infraestructura de torres para seguir impulsando redes móviles eficientes y compartidas.

Redes de misión crítica

Las redes de misión crítica son redes móviles dedicadas a servicios de emergencia y seguridad- como policía, bomberos y ambulancias - diseñadas para proporcionar cobertura a nivel nacional con muy alta confiabilidad y disponibilidad.

Servicios de fibra, conectividad y housing

Cellnex conecta sus emplazamientos con fibra para garantizar un servicio de alta calidad a sus clientes. Opera extensas redes de fibra de backhaul y fronthaul que conectan torres, Small Cells y sistemas indoor en toda Europa, incluyendo amplias redes de fibra en España, Polonia y Francia.

En Francia, Cellnex-Nexloop ofrece una red nacional y neutra de dark fiber, que ofrece a los operadores control total, alta escalabilidad y baja latencia para aplicaciones exigentes y críticas.

Broadcasting

Cellnex es un operador europeo líder de infraestructuras de broadcasting prestando servicios de televisión digital terrestre (TDT) y radio en España y los Países Bajos a través de una extensa red de 2.049 high towers.

Dado el carácter de servicio público del broadcasting, Cellnex garantiza una disponibilidad muy elevada mediante una infraestructuras fiables, sistemas redundantes de energía y transmisión, y rigurosos procesos de operación y mantenimiento.

Sólida posición en la Televisión Digital Terrestre (TDT)

En 2025, Cellnex amplió por 15 años (2025-2040) las licencias de TDT para los radiodifusores comerciales en España. Asimismo, todos los contratos con las emisoras comerciales se renovaron con éxito hasta 2030, lo que garantiza la continuidad del negocio y permite realizar las inversiones necesarias para la transición a DVB-T2 durante los próximos cinco años.

En los Países Bajos, Cellnex completó un despliegue nacional de DAB+ que garantiza un acceso plural, justo y sostenible a la radio digital y que hoy se considera un marco de referencia para otros países europeos en transición a la radio digital.

Innovación en Cellnex

Cellnex innova para anticiparse a tecnologías emergentes - como 6G, edge computing y las comunicaciones por satélite - y para apoyar a las unidades de negocio en el desarrollo de soluciones que anticipen las necesidades futuras del mercado.

Nuevos materiales, nuevos diseños, servicios auxiliares

Nuevos materiales para emplazamientos Las torres están expuestas a condiciones ambientales exigentes - corrosión en zonas costeras, fuertes vientos, calor y lluvias extremas. Cellnex investiga el uso de nuevos materiales, como el polímero reforzado con fibra de vidrio (GPRF), para mejorar la resiliencia y prolongar la vida útil de las infraestructuras. Nuevos diseños de emplazamientos adaptados a corredores ferroviarios Cellnex está evaluando arquitecturas de infraestructuras de telecomunicaciones escalables y resilientes para operaciones ferroviarias (5GiRa). Battery-as-a-Service Para reforzar la resiliencia energética, Cellnex está desarrollando sistemas de respaldo eléctrico basados en baterías para operadores de redes móviles (MNOs).

Redes innovadoras para la demanda de futuro

Cobertura 5G más rápida e inteligente para todos Cellnex está desplegando las primeras small cells multioperador, capaces de dar servicio a varios operadores móviles desde una única unidad. Al operar directamente el equipamiento, Cellnex acelera los despliegues y ayuda a los operadores a reducir costes, al tiempo que amplía la conectividad urbana de alta calidad. Preparados para las futuras redes 6G Cellnex participa activamente en proyectos de investigación que prueban nuevas arquitecturas 6G y tecnologías de optimización basadas en IA. Esto le permite anticipar las futuras necesidades de infraestructura y estar preparada para la próxima ola de redes digitales: proyectos europeos Success6G y Free6GE.

Construyendo una internet ultra segura

Cellnex participa en el proyecto Q-NETWORKS, financiado en España, que investiga y demuestra en entornos reales el uso de tecnologías cuánticas clave de nueva generación - como repetidores cuánticos, memorias cuánticas y QKD - para preparar las redes ópticas y de transporte para la futura Internet cuánticamente segura.

Más allá de la industria tradicional de las telecomunicaciones

Impulsando el ferrocarril con señalización y conectividad 5G:

- CAF y Cellnex han realizado una de las primeras validaciones en el mundo de un sistema de señalización ferroviaria CBTC sobre una red 5G privada en Metro Bilbao. Las ventajas del 5G son fiabilidad y seguridad - incluso en túneles - y eficiencia (REMIRO 5G).
- Cellnex también apoya la transición al nuevo estándar para señalización ferroviaria basado en 5G (FRMCS).
- Para habilitar servicios a nivel Gigabit para los pasajeros - Wi-Fi a bordo e infoentretenimiento - Cellnex innova dotando de 5G de alta capacidad a los trenes.

Corredores 5G para una movilidad más segura e inteligente:

- Cellnex proporciona infraestructura 5G resiliente en grandes corredores europeos y zonas fronterizas (Francia-España y República Checa-Polonia) habilitando servicios de vehículos conectados más seguros y sin interrupción (MEDCOR5G y BALTCOR5G).

Despeje de carril de emergencia habilitado con 5G:

- Cellnex ha desplegado en Barcelona una infraestructura digital que envía alertas V2X desde los sistemas de emergencia a los vehículos para que despejen el carril a camiones de bomberos que se aproximan (PoDIUM).

1.4 Actividad y principales riesgos e incertidumbres

Las Cuentas Anuales de Cellnex Telecom, S.A. reflejan las consecuencias de su actividad inversora y de cabecera de grupo, tanto desde el punto de vista del balance (inversiones y financiación) como de la cuenta de resultados (aportaciones vía dividendos de las distintas sociedades y costes de la financiación y estructura).

El balance de la sociedad está formado, básicamente, por la cartera de participaciones en sociedades, así como por la financiación necesaria para su adquisición vía endeudamiento.

En noviembre de 2020, se aprobó la reorganización de la función financiera de Cellnex Telecom, S.A. con el fin de mejorar la eficiencia. Como resultado de la mencionada reorganización, la Sociedad constituyó Cellnex Finance Company, S.A.U.

La Sociedad continúa actuando como garante de la deuda transferida a Cellnex Finance Company, S.A.U.

Las actividades de la Sociedad y del Grupo del que es sociedad dominante, 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, el riesgo de inflación, así como los riesgos relacionados con el endeudamiento del Grupo. Para más detalle, ver nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

Cellnex cuenta con una Política Global de Gestión de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración, que define la estrategia de riesgos del Grupo. La aprobación de esta política también estableció la estrategia del área de Gestión de Riesgos y su compromiso con la aplicación de las mejores prácticas en los países donde opera la compañía, basándose, a su vez, en estándares internacionales de referencia.

La Política Global de Gestión de Riesgos destaca los esfuerzos de la compañía para mitigar los riesgos inherentes que puedan afectar al negocio, garantizando así la continuidad de cada una de sus principales actividades. Asimismo, promueve la creación de valor sostenido a corto, medio y largo plazo para todos los grupos de interés de la compañía, a la vez que demuestra su compromiso con la reducción de los impactos adversos en el negocio de Cellnex y la mejora de su resiliencia.

El Consejo de Administración de Cellnex ha centrado su labor en definir la estrategia de gestión de riesgos, supervisar su aplicación y seguimiento, así como en promover las mejores prácticas de gobierno corporativo. Como función encomendada por el Consejo, la Comisión de Auditoría y Gestión de Riesgos (CGR) supervisa la eficacia del Modelo Global de Gestión de Riesgos y la información facilitada a terceros, y debe garantizar que el marco de gestión de riesgos los identifique, priorice, controle, supervise y reporte adecuadamente. Tanto el Consejo como la alta dirección valoran enormemente la gestión de riesgos, ya que la tienen en cuenta al tomar decisiones corporativas basadas en el riesgo, con el fin de transferir su valor al mercado a través de los servicios que ofrece Cellnex.

El Departamento de Gestión de Riesgos es el principal responsable de la óptima implementación de la metodología de gestión de riesgos dentro de la organización, garantizando su seguimiento y cumplimiento. La función de Gestión Global de Riesgos se basa en la anticipación, la independencia y el compromiso con los objetivos de negocio del Grupo, garantizando la solidez del Modelo de Gestión Global de Riesgos mediante una metodología de evaluación de riesgos alineada y adaptada a las necesidades de la función de riesgos y de la empresa.

Los riesgos son eventos que pueden tener impacto en el logro de los objetivos estratégicos establecidos por el Consejo, por lo que siempre deben ser considerados para la gestión de riesgos con el fin de garantizar la resiliencia de la organización.

Desde el Departamento de Gestión de Riesgos, y con el objetivo de garantizar la formación y sensibilización de los miembros del Consejo de Administración en materia de riesgos, todas las comisiones del Consejo de Administración (CAC, CNRS y CAGR) revisan los riesgos de la compañía, y la CAGR propone la aprobación del mapa de riesgos al Consejo de Administración. Todas las reuniones con las Comisiones y el Consejo de Administración incluyen formación y sensibilización sobre la metodología de riesgos implementada en la compañía, así como sobre el Modelo de Tres Líneas implementado en Cellnex. Además, el Modelo de Gestión de Riesgos ha sido auditado interna y externamente en los últimos dos años.

Cellnex está desarrollando actualmente el Plan Estratégico Global de Gestión de Riesgos 2024-2026, que incluye tres líneas estratégicas (resiliencia, anticipación y cultura de riesgos) y cuatro pilares clave (evolución del modelo de control interno, digitalización de la evaluación de riesgos, modelo de riesgos relacionales y mejores prácticas).

El Departamento de Gestión de Riesgos ha liderado la implementación de la política y el modelo de gestión de riesgos, promoviendo una cultura de riesgos consistente mediante formaciones, iniciativas de concientización y eventos corporativos para compartir las mejores prácticas. Se ha avanzado en la identificación y el monitoreo de KRI, ampliando el modelo con herramientas digitales para una detección temprana y una respuesta más rápida ante contingencias. Además, se ha digitalizado el modelo de gestión de riesgos, automatizando los controles internos, las evaluaciones de riesgos y el mapeo de riesgos con métricas de impacto económico, lo que permite una toma de decisiones más rápida y basada en datos.

1.5 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

Ver datos incluidos en la Nota 19.2 de las cuentas anuales adjuntas.

1.6 Uso de instrumentos financieros

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

1.7 Actividades en investigación y desarrollo

La Sociedad como cabecera del Grupo Cellnex no ha realizado actividades propiamente dichas de investigación y desarrollo, ya que las mismas se realizan en cada una de las sociedades operativas del mismo.

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

1.8 Estrategia de sostenibilidad

La sostenibilidad es uno de los valores y un pilar fundamental del Grupo Cellnex. Está integrada en el modelo de negocio de la compañía, centrado en la gestión compartida de las infraestructuras de telecomunicaciones. La estrategia de Cellnex se basa en la Política de Sostenibilidad, actualizada en 2024, y se ha formalizado a través del Plan Director ESG (2021-2025), que mide y gestiona los impactos generados en la sociedad y el medio ambiente de forma eficiente y responsable.

Plan Director ESG 2021-2025

El enfoque de sostenibilidad de Cellnex durante los últimos cinco años se ha guiado por el Plan Director ESG 2021-2025. Esta hoja de ruta quinquenal se estructuró en torno a seis ejes estratégicos —incluido un eje transversal centrado en la comunicación, la sensibilización y la formación— y comprendió 21 líneas estratégicas. El plan se aplicó en todas las geografías de Cellnex, lo que subraya el compromiso de la compañía con los principios ESG.

Los elementos clave de la estrategia de sostenibilidad del Plan Director ESG 2021-2025 han sido:

- Demostrando lo que somos, actuando con integridad.
- Potenciando nuestro talento, siendo diversos e inclusivos.
- Ser un facilitador del progreso social.
- Creciendo con un enfoque ambiental sostenible a largo plazo.
- Ampliando nuestro compromiso con la cadena de valor.
- Garantizar la concienciación sobre nuestra forma responsable de comportarnos.

El Plan Director ESG se diseñó para que Cellnex pudiera implementar iniciativas que reforzaran su influencia en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) durante un periodo de cinco años. Por lo tanto, el plan alinea sus estrategias con los ODS específicos y sus correspondientes metas. El Plan Director ESG se sometió a una revisión intermedia en 2023 para actualizar las acciones para el periodo 2023-2025.

El Plan Director ESG combinó la gobernanza ética con iniciativas sociales y ambientales, alineándolas con los ODS y adhiriéndose a estándares internacionales. Abarcó las tendencias de sostenibilidad de los últimos años, con compromisos y objetivos adaptados a las expectativas de todos los grupos de interés de Cellnex. Cellnex incorporó elementos ESG a su estrategia, midiendo y gestionando de forma eficiente y responsable los impactos en la sociedad y el medio ambiente.

Durante este período, Cellnex ha reconocido la aparición de nuevos riesgos y exigencias en medio de los fenómenos ambientales y sociales globales. Más allá de los aspectos puramente económicos, esta mayor concienciación, junto con los desafíos a los que se enfrentan organizaciones como Cellnex (mayor énfasis en la transparencia, mayor participación de los accionistas, cambio climático, riesgos en la cadena de valor, prácticas de economía circular, ODS, entre otros), ha impulsado a la compañía a reforzar su compromiso con los asuntos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).

Lanzado en 2021, el Plan Director ESG sentó las bases de una sólida estrategia de sostenibilidad durante un período de rápido crecimiento, consolidación y expansión geográfica. Estos objetivos se han alcanzado con éxito, y hoy Cellnex es reconocido como líder en sostenibilidad.

A medida que la organización ha madurado, ahora está lista para dar el siguiente paso, integrando plenamente la sostenibilidad en sus operaciones y modelo de negocio mientras mira hacia el futuro con el Plan Director de Sostenibilidad 2030.

Plan Director de Sostenibilidad 2030

En 2025, el Consejo de Administración aprobó la nueva estrategia de sostenibilidad de Cellnex: el Plan Director de Sostenibilidad 2030. Este plan marca un paso decisivo en la transformación industrial de la compañía, estableciendo un mayor nivel de ambición al integrar la sostenibilidad en todas sus operaciones. La nueva estrategia de sostenibilidad representa el compromiso de Cellnex de convertirse en el líder del sector TowerCo en seguridad, resiliencia y eficiencia.

Para dar forma a esta visión, Cellnex contó con la participación de una amplia gama de grupos de interés — incluidos clientes, empleados, inversores y accionistas—, recogiendo sus expectativas y perspectivas. Estas contribuciones fueron fundamentales para definir las prioridades de sostenibilidad de la compañía.

A través del Plan Director de Sostenibilidad 2030, la compañía busca acelerar su transformación y posicionarse como un socio esencial tanto para los clientes como para la sociedad. Para avanzar hacia la creación de conexiones más seguras, resilientes y eficientes, Cellnex centra sus esfuerzos en cuatro áreas interrelacionadas y relacionadas con sus prioridades de sostenibilidad, identificadas en el Análisis de Doble Materialidad.

El nuevo plan de sostenibilidad de Cellnex se fundamenta en las transformaciones que se alcanzarán con el Plan Estratégico 2030 de la compañía. Este nuevo plan constituye una declaración de la intención de Cellnex de seguir fortaleciendo su resiliencia, a la vez que mejora su capacidad de adaptación flexible a un entorno de mercado en constante evolución. Cellnex implementará las acciones previstas en el Plan Director de Sostenibilidad 2030 para alcanzar los objetivos establecidos y aumentar el valor y la competitividad de la compañía, impulsando a la vez el crecimiento del negocio.

1.9 Gobierno Corporativo

En el dinámico entorno empresarial actual, un gobierno corporativo sólido sienta las bases sobre las que las organizaciones construyen sus estándares éticos y operativos. Un compromiso claro con un gobierno eficiente y transparente es ahora esencial para las empresas que buscan no solo el éxito, sino también la sostenibilidad y el crecimiento a largo plazo.

El marco de gobierno corporativo de Cellnex protege los intereses de sus grupos de interés, a la vez que promueve una cultura de integridad, responsabilidad y excelencia. La compañía continúa implementando y reforzando las mejores prácticas de acuerdo con el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en 2015 y actualizado en 2020.

El Consejo de Administración actúa de conformidad con las obligaciones legales y estatutarias y se rige por la normativa interna de la compañía para priorizar la misión y los intereses a largo plazo de Cellnex. Sus decisiones respetan tanto la ley como los compromisos explícitos e implícitos adquiridos con empleados, proveedores, entidades financieras y clientes. El Consejo también se rige por los estándares éticos que se esperan de una empresa responsable y aplica una Política de Compras revisada para reforzar la transparencia en toda la cadena de valor. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo es el máximo responsable de la gestión y representación de la compañía.

1.10 Otra Información

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.

Cellnex en Bolsa

El 20 de junio de 2016, el Comité Asesor Técnico del IBEX 35 aprobó la inclusión de Cellnex Telecom (CLNX: SM) en el índice de referencia de la Bolsa española, el IBEX 35, que agrupa a las principales empresas de la Bolsa española en términos de capitalización y facturación. Este hito supuso una ampliación de la base accionarial, lo que

proporcionó a Cellnex mayor liquidez y la hizo más atractiva para los inversores. Actualmente, Cellnex cuenta con una sólida base accionarial y el consenso mayoritario de los analistas que siguen la compañía, de aproximadamente un 78%, es una recomendación de compra a partir del 31 de diciembre de 2025.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social del Grupo Cellnex ascendía a 170.602.742,75 euros, representado por 682.410.971 acciones ordinarias nominativas de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (véase Nota 12 de las cuentas anuales adjuntas).

El precio de la acción de Cellnex disminuyó un 10% durante 2025, cerrando en 27,43 € por acción. El volumen medio negociado ha sido de aproximadamente 1.237 mil acciones diarias. El IBEX 35, el STOXX Europe 600 y el STOXX Europe 600 Telecom subieron un 49%, un 17% y un 12% durante el mismo periodo.

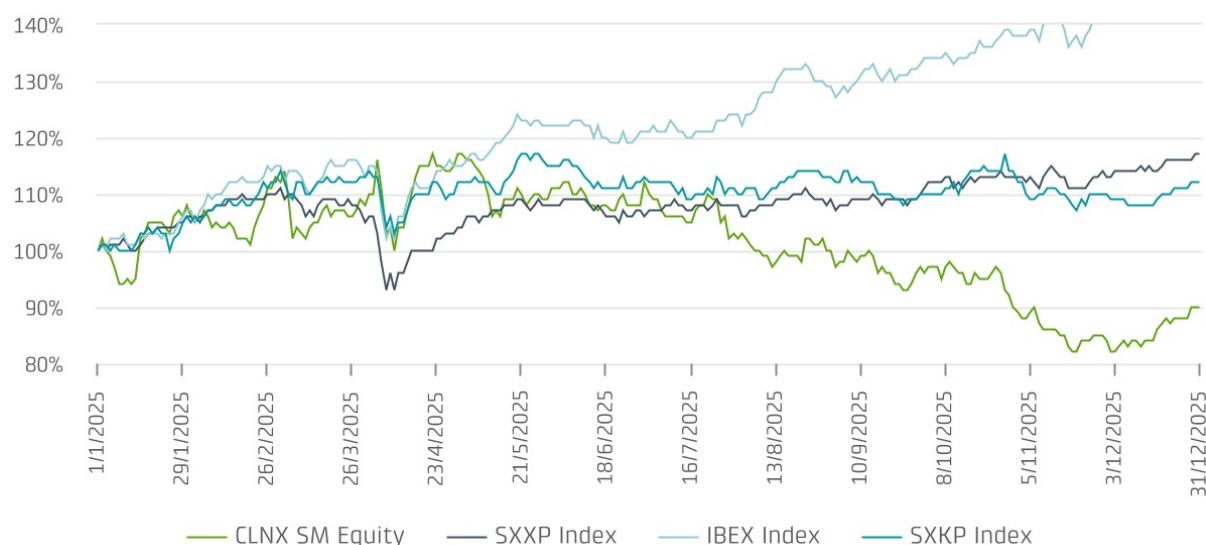
La capitalización bursátil de Cellnex se situó en 18.718 millones de euros al cierre del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, un 424% superior a la del inicio de la cotización el 7 de mayo de 2015, frente al incremento del 68% del IBEX 35 en el mismo periodo.

Desglose de los principales ratios accionariales de Cellnex a 31 de diciembre de 2025

	31 diciembre 2025
Número de acciones	682.410.971
Capitalización bursátil al cierre del periodo/año (millones de euros)	18.718.530
Precio de la acción al cierre (EUR/acción)	27,43
Precio máximo de la acción para el periodo (EUR/acción)	35,95
Fecha	02/05/2025
Precio mínimo de la acción para el periodo (EUR/acción)	24,79
Fecha	21/11/2025
Precio medio de las acciones durante el periodo (EUR/acción)	30,67
Volumen diario promedio (acciones)	1.236.822

Rendimiento de las acciones de Cellnex

El comportamiento de la acción de Cellnex durante 2025, comparado con la evolución del IBEX 35, STOXX Europe 600 y STOXX Europe 600 Telecom, fue el siguiente:



Acciones propias

El 1 de junio de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas de Cellnex Telecom, S.A. acordó delegar en favor del Consejo de Administración la facultad de adquirir acciones propias hasta un límite del 10% del capital social.

En enero de 2025, el Consejo de Administración de Cellnex aprobó la Política de Autocartera de Cellnex, disponible en la web corporativa. Durante 2025, Cellnex no realizó compras discrecionales de autocartera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han transferido a los empleados 78.570 y 46.866 acciones propias en concepto de remuneraciones a empleados pagaderas en acciones, respectivamente.

El número de acciones propias en autocartera a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 8.571.481 y 903.822 acciones, respectivamente, y representa el 1,256% y el 0,128%, respectivamente, del capital social de Cellnex Telecom, S.A.

Las transacciones de autocartera acometidas durante el ejercicio 2025 son las detalladas en la Nota 12.1 de las cuentas anuales adjuntas.

Remuneración a los accionistas

En la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2025 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión por importe máximo de 1.037,5 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2026 y 2027.

El Consejo de Administración de Cellnex, en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2025, acordó distribuir parte de la reserva de prima de emisión por un importe de 500 millones de euros. Este importe se abonará en dos plazos: 250 millones de euros en enero y 250 millones de euros en julio de 2026.

Asimismo, el Consejo de Administración de Cellnex acordó implementar dos programas de recompra de acciones (los "Programas de Recompra") al amparo de la autorización conferida por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2023, autorizando al Consejo de Administración a llevar a cabo la adquisición de acciones de Cellnex.

El objeto del Programa de Recompra fue reducir el capital social de la Compañía mediante la cancelación de las acciones adquiridas bajo el Programa de Recompra, sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

La inversión máxima para cada Programa de Recompra fue:

- Para el Programa de Recompra aprobado por el Consejo de Administración el 14 de enero de 2025, se requirió una inversión máxima de 800 millones de euros. Se adquirieron un total de 24.064.404 acciones en el marco de este Programa de Recompra, que posteriormente fueron canceladas en virtud de la reducción de capital social del 13 de octubre de 2025, y el Programa de Recompra finalizó.
- Para el Programa de Recompra aprobado por el Consejo de Administración el 6 de noviembre de 2025, se prevé una inversión máxima de 500 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025, el Programa de Recompra se ejecutó parcialmente, adquiriendo acciones por un total de 200 millones de euros. El importe restante se ejecutará durante 2026.

El valor nominal de las acciones de tesorería adquiridas directa o indirectamente por la Sociedad, sumado a las que ya posea en cada momento la Sociedad y, en su caso, sus filiales, no podrá exceder del 10% del capital suscrito de la Sociedad.

No obstante lo anterior, la capacidad del Grupo para distribuir dividendos depende de diversas circunstancias y factores, entre ellos, el beneficio neto atribuible al Grupo, las limitaciones de los acuerdos de financiación y la estrategia de crecimiento del Grupo. Como resultado de estas (u otras) circunstancias y factores, el Grupo podrá modificar la Política de Remuneración a los Accionistas o no distribuir dividendos de conformidad con dicha Política en cualquier momento. En cualquier caso, el Grupo anunciará oportunamente cualquier modificación futura de la Política de Remuneración a los Accionistas.

Hechos posteriores al cierre

Véase la Nota 21, “Hechos posteriores al cierre”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025.

2. Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros/as correspondiente al ejercicio 2025

El Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros/as de Cellnex Telecom correspondiente al ejercicio 2025, que forma parte de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión de la Sociedad, se presenta como documento separado y está disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), así como en la página [web de Cellnex Telecom](#) desde la fecha de publicación de las cuentas Anuales y del Informe de Gestión.

3. Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2025

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Cellnex Telecom del ejercicio 2025, que forma parte de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión de la Sociedad, se presenta como documento separado y está disponible en la página web de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV), así como en la página [web de Cellnex Telecom](#) desde la fecha de publicación de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión.

Adicionalmente, el informe del auditor en relación a la "información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" del Grupo Cellnex (Cellnex Telecom, S.A. y filiales) para el año de reporte, se encuentra adjunto al Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Madrid, a 26 de febrero de 2026

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los Consejeros de Cellnex Telecom, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Individuales de Cellnex Telecom, S.A. correspondientes al Ejercicio 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 26 de febrero de 2026, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Cellnex Telecom, S.A., y que el Informe de Gestión Individual, contiene un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Cellnex Telecom, S.A., junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, a 26 de febrero de 2026

EJERCICIO 2025
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN

D. Óscar Fanjul Martín
Presidente del Consejo de Administración

D. Marco E.A. Patuano
Consejero Delegado

D^a. Marieta del Rivero Bermejo
Consejera

D^a. Ana García Fau
Consejera

D. Luís Mañas Antón
Consejero

D. Dominique D'Hinnin
Consejero

D. Christian Coco
Consejero

D^a. Alexandra Reich
Consejera

D^a. María Teresa Ballester Fornés
Consejera

D. Jonathan Amouyal
Consejero

D^a. Marieta del Rivero Bermejo y D. Christian Coco, previamente identificados por el Sr. Secretario, no firman por asistir a la reunión por videoconferencia, completando la totalidad del Consejo de Administración, y habiendo votado todos a favor de la formulación de las cuentas.

Madrid, 26 de febrero de 2026

El Consejo de Administración de la sociedad Cellnex Telecom, S.A. y, en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 26 de febrero de 2026 las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2025 siguiendo los requerimientos de formato y etiquetado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea. Dichas cuentas anuales y el informe de gestión se encuentran integrados en los archivos electrónicos con el código hash 495F5EDA6EDB4AAB066BEB6CADB01F86C399099075452D1CE569B3F14CFEEF75

Los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad por la presente Diligencia declaran formuladas unánimemente por los consejeros las citadas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2025, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, dejando constancia de las firmas.

La formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2025 ha contado con la conformidad de todos los miembros del Consejo que integran el Consejo de Administración de la Sociedad.

Madrid, 26 de febrero de 2026

DÑA. CRISTINA ELÍAS MARTÍN

Vicesecretaria del Consejo de Administración