Lagebericht

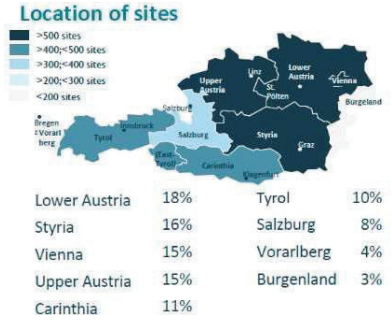
Lagebericht 2025

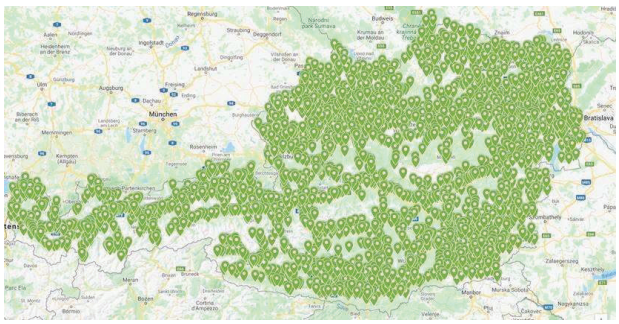
Einführung

Am 21. September 2018 wurde die "Eff siebzig Beteiligungsverwaltung" GmbH gegründet, welche in die CK Hutchison Networks (Austria) GmbH (19.09.2019) umbenannt wurde, um daraufhin als OnTower Austria GmbH (seit 21.12.2020) mit Sitz in Wien, Österreich, zu firmieren.

Am 1. Juli 2020 übertrug das Telekommunikationsunternehmen **Hutchison Drei Austria GmbH** offiziell **4.470** in ihrem Eigentum stehende **Telekommunikationsstandorte** sowie die dazugehörige passive Infrastruktur an die CK Hutchison Networks GmbH. Im Dezember 2020 wurde diese dann durch den Erwerb der Cellnex Austria GmbH, die eine 100%ige Tochtergesellschaft der Cellnex Teleco S.A. ist, Mitglied der Cellnex-Gruppe.

Im Jahr 2024 wurde die OnTower Austria GmbH von einem Investment-Konsortium übernommen und wird seither als Optimus Tower Austria GmbH geführt. Das ehemals **OnTower Austria GmbH** genannte Unternehmen betreibt **Telekommunikationsstandorte** in städtischen und ländlichen Gebieten in ganz Österreich. Eine größere Anzahl von Standorten wurde in Gebieten mit schwacher oder nicht vorhandener Mobilfunkabdeckung errichtet, um den Bewohnern in bisher unterversorgten oder unversorgten Gebieten zusätzlich zur Mobilfunkabdeckung ebenso Zugang zu einer schnellen Internetverbindung zu verschaffen. Rund 400 weitere Standorte werden in den nächsten Jahren errichtet, um diesen Plan in ganz Österreich zu erfüllen.





Am 09.08.2024 hat die **Cellnex Telecom S.A.** die operative Einheit **OnTower Austria**, welches eine 100%-ige Tochtergesellschaft der **Cellnex Austria** ist, an ein Konsortium aus Finanzinvestoren verkauft. Aufgrund des behördlichen Genehmigungsverlaufes ging die OnTower am 19.12.2024 auf den neuen Eigentümer über.

Die neuen Eigentümer, bestehend aus den französischen Unternehmen Vauban Infrastructure Partners und EDF Invest sowie der deutschen MEAG, eine Investment Bank der Münchner Rück, erweitern ihre Diversität mit der ersten Tower Company in ihrem Portfolio.

Die Struktur von ehemals OnTower, jetzt Optimus

Mit 1. Juli 2020 hat die Hutchison Drei Austria GmbH die im Eigentum von "Drei" stehenden Mobilfunkmasten und Sendestandorte sowie die dazugehörige passive Infrastruktur (Mast, Stromversorgungskomponenten, Kühlsysteme, etc.) an die Optimus Tower Austria GmbH übertragen. Die sogenannten aktiven Teile wie Antennen und Signalsender verblieben bei der Hutchison Drei Austria GmbH.

Am **21. Dezember 2020** übernahm die Cellnex Telecom über die eigens dafür gegründete Cellnex Austria GmbH zur Gänze die Infrastruktur der „Drei“.

Zwischen der Hutchison Drei Austria GmbH und der Optimus Tower Austria GmbH besteht ein **Master Services Agreement** (im Folgenden MSA genannt), welches mit 10. Juni 2020 in Kraft trat.

Dieser MSA regelt die Zusammenarbeit zwischen den beiden Parteien bei der Erbringung von Telekommunikationsinfrastrukturdiensten in Bezug auf die Telekommunikationsnetzinfrastruktur, um die Einhaltung der vereinbarten Kundenservicequalität, die dazu erbringenden Leistungen und der dazugehörigen Leistungskennzahlen für den Betrieb des mobilen Kommunikationsnetzes im Einklang mit den aktuellen Marktbedürfnissen sicherzustellen.

Der MSA mit seinem Hauptkunden Hutchison Drei Austria sichert Optimus Tower den Großteil ihres Umsatzes, der nach dem offiziellen VPI indexiert ist. Der im Vertrag vereinbarte Umsatz hat eine unbegrenzte Laufzeit.

Bei Hutchison waren für die Abwicklung und den Betrieb, alle dafür relevanten Daten, sämtliche Arbeitsschritte und die Verfügbarkeit von ausreichend Personal mit entsprechendem Know-how bereits vorhanden. Auch die dafür notwendige IT-Landschaft und deren Prozesse waren bereits implementiert und erprobt.

Damit auch die Optimus Tower in der Lage war, von Anfang an in allen Bereichen sicherzustellen, dass alle Abläufe und Operationen während der Integration in angemessener Qualität abgewickelt werden konnten, damit es nicht zu Lieferengpässen zu Lasten der im MSA vereinbarten Kundendienstleistungsqualität, der zu erbringenden

Leistungen und den damit verbundenen Leistungskennzahlen kam, wurde zwischen beiden Parteien das **Transitional Services Agreement** (fortan TSA genannt) vereinbart.

Das TSA wurde in der Zwischenzeit beendet und durch ein sogenanntes Service Agreement (SA) im Sommer 2022 ersetzt. Die Zusammenarbeit mit der Hutchison Drei Austria GmbH läuft in diesen Bereichen sehr gut und die Unterstützung im operativen Geschäftsbereich ist ausreichend, so dass kaum Risiken für die Fortführung des Geschäftsbetriebes bestehen.

Aufgrund des Eigentümerwechsels wird es keine Änderungen in der Customer Relationship und in der Zusammenarbeit mit der Hutchison Drei Austria GmbH geben.

Um die Betriebskontinuität nicht zu gefährden, wurde ein weiteres **Transitional Services Agreement** zwischen Cellnex Telecom und Optimus Tower vereinbart. Damit kann die Optimus Tower die IT-Infrastruktur sowie die fachlichen Ressourcen weiterhin nutzen, bis die eigene Aufbau- und Ablauforganisation vollständig implementiert ist.

Angesichts diverser Marken- und Patentrechte wurde nach der Übernahme die Verwendung der Namen Cellnex und OnTower nicht mehr genehmigt, daher erfolgte mit 06.02.2025 die Umbenennung der Firma in Optimus Tower Austria GmbH (fortan OTA genannt).

Geschäftsmodell

In Österreich besteht das Kerngeschäft aus Telekom-Infrastruktur Dienstleistungen (TIS), die durch den MSA mit Hutchison Drei Austria GmbH generiert werden.
Zusätzliche Umsätze kommen von den übrigen österreichischen Mobilfunkbetreibern wie A1 Telekom Austria und Magenta Austria.

Darüber hinaus ist das österreichische Team sehr bestrebt, DAS (Distributed Antenna Systems), IoT (Internet of Things), Glasfaserinfrastruktur und Indoor Small Cells in naher Zukunft in das österreichische Portfolio aufzunehmen.

Erste DAS Standorte wurden bereits im Jahr 2022 erfolgreich in Betrieb genommen und generieren laufend neuen Umsatz. Auch in Deutschland werden DAS Systemlösungen angeboten und erste vielversprechende Projekte befinden sich bereits in der Bauphase.

Leistungskennzahlen der Optimus Tower

Eigenkapitalquote

Beträge in TEUR		2025	2024
	Eigenkapital	411.330	445.586
	Gesamtkapital	791.933	790.533
Eigenkapitalquote		**51,9 %**	**56,4 %**

Verhältnis Eigenkapital zu Anlagevermögen

Beträge in TEUR		2025	2024
	Eigenkapital	411.330	445.586
	Anlagevermögen	731.585	707.519
Verhältnis EK zu AV		**56,2 %**	**63,0 %**

Betriebsergebnisquote

Beträge in TEUR		2025	2024
	Betriebsergebnis	-16.528	-4.438
	Umsatz	93.732	89.229
Betriebsergebnis-quote		**-17,6 %**	**-5,0 %**

Der Cashflow für 2025 wurde gemäß AFRAC-Stellungnahme 36 „Geldflussrechnung (UGB)“ berechnet und zeigt folgende Ergebnisse:

- Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit: TEUR +41.282 (Vorjahr: TEUR +47.303)
- Cashflow aus Investitionstätigkeit: TEUR -61.087 (Vorjahr: TEUR -51.335)
- Cashflow aus Finanzierungstätigkeit: TEUR -8.414 (Vorjahr: TEUR +56.830)

Dementsprechend vermindern sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der Gesellschaft (unter Berücksichtigung der Cash Pooling Konten) um TEUR 28.219 (Vorjahr Anstieg um TEUR 52.798).

Die Eigenkapitalausstattung und die Liquiditätssituation des Unternehmens zum Bilanzstichtag waren stabil. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 411,3 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von 51,9 % zeugen von einer sehr soliden Finanzierungsstruktur. Die Anlagendeckung von 56,2 % zeigt, dass ein finanzielles Gleichgewicht auch für die Zukunft gesichert ist. Trotz der negativen Jahresergebnisse weist die OTA einen positiven operativen Cashflow auf. Dies unterstreicht die Fähigkeit des Unternehmens, aus dem laufenden Geschäft ausreichend liquide Mittel zu generieren und seine Zahlungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen.

Ein stetiges und stabiles Wachstum wird von einem Markt in Aussicht gestellt, der für neue Möglichkeiten offen ist. Stabile und verlässliche Geschäftspartner wie ÖBB, Asfinag und Telereal (als Partner von Wiener Wohnen) haben zusätzlich aufgrund ihrer nationalen Bedeutung und des staatlichen Rückhalts ein sehr geringes Risiko, in Liquiditätsengpässe zu geraten.

Wesentliche Risiken und Chancen

Strategische Risiken:

- Branchentrends und technologische Entwicklungen können es erforderlich machen, dass Optimus Tower massiv in Geschäftsbereiche investieren muss, die am Kerngeschäft angrenzen, wie Glasfaser, Edge Computing, Small Cells und Internet of Things.
- Das Risiko besteht darin, dass ein wesentlicher Teil der Einnahmen von Optimus Tower von einem einzigen Hauptkunden (H3A) stammt.

Operative Risiken:

- Risiken im Zusammenhang mit der Branche und dem Geschäft, in dem die Optimus- Gruppe tätig ist.
- Risiken im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Rechte an Grundstücken, auf denen sich die Infrastrukturen der Optimus-Gruppe befinden.
- Sollte es nicht gelingen, hochqualifiziertes Personal anzuwerben und zu halten, könnte dies die Fähigkeit der Optimus-Gruppe, ihr Geschäft zu betreiben, negativ beeinflussen.

Compliance und andere Risiken:

- Betrugs- und Compliance-Risiken.
- Risiken im Zusammenhang mit wichtigen von der Optimus-Gruppe unterzeichneten Verträgen, die aufgrund von Kontrollwechselklauseln geändert werden könnten.

Die oben genannten Geschäftsbereiche sind genau jene, in denen das Unternehmen seine Chancen wahrnimmt. Diese Art von Technologien bietet eine hervorragende mobile Konnektivität an Orten, an denen sich eine große Anzahl von Nutzern aufhält, wie z.B. Krankenhäuser, Stadien, Hochhäuser, Einkaufszentren, belebte Außenbereiche, Hotels oder Flughäfen und wie die betroffenen Endgeräte miteinander verbunden sind.

Voraussichtliche Entwicklung von Optimus Tower

OTA benötigt nach der Übernahme eine Übergangsphase, um Systeme und Prozesse aus der Cellnex-Struktur zu lösen und eine eigenständige Organisation samt IT aufzubauen. Der Go-Live von BMD und ICRS Anfang 2026 ist ein zentraler Schritt zur ERP-Unabhängigkeit.
Da der flächendeckende 5G-Rollout bereits erfolgreich umgesetzt wurde und sich 6G-Technologien derzeit in der Entwicklungsphase befinden, richtet Optimus Tower seinen Fokus auf die nächste Wachstumsphase. Diese umfasst den Ausbau bestehender Infrastruktur, die Modernisierung von Standorten sowie die Vorbereitung auf zukünftige technologische Anforderungen.

Organisches Wachstum wird insbesondere durch die Erweiterung des Portfolios an innovativen Produkten und Lösungen im IoT- und Mobilfunkumfeld vorangetrieben. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt dabei auf Distributed Antenna Systems (DAS) und Indoor Small Cells (CS), die zusätzliche Kundenpotenziale erschließen und neue Partnerschaften ermöglichen.

Parallel dazu werden Effizienzsteigerungsmaßnahmen umgesetzt, wie etwa der gezielte Erwerb von Grundstücken bestehender Standorte. Dadurch reduziert das Unternehmen seine Abhängigkeit von globalen Risiken – insbesondere inflationsbedingten Kostensteigerungen – und stärkt seine langfristige Kosten- und Finanzstruktur.

Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten

Die Optimus Tower selbst hat bisher keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Vorhandene Niederlassungen

Aktuell keine.

Finanzielles Risikomanagement

Optimus Tower ist den folgenden Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt:

- Marktrisiko
- Inflationsrisiko
- Zinsänderungsrisiko

Diese Aufstellung enthält Informationen über Optimus Towers Exposition gegenüber jedem der oben genannten Risiken, Optimus Towers Ziele, Richtlinien und Prozesse zur Risikomessung sowie Optimus Towers Kapitalmanagement.

Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Änderungen der Marktpreise auf das Einkommen der Optimus Tower Austria GmbH oder den Wert der von ihr gehaltenen Finanzinstrumente auswirken. Das Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Marktrisiko innerhalb akzeptabler Parameter zu steuern und zu kontrollieren und gleichzeitig die Rendite zu optimieren.

Inflationsrisiko

Ein erheblicher Teil der Betriebskosten von Optimus Tower könnte infolge einer höheren Inflation steigen. Außerdem sind die meisten Verträge der Optimus Tower Austria GmbH über Infrastrukturdienstleistungen an die Inflation gebunden. Folglich könnte das Betriebsergebnis von Inflation und/oder Deflation beeinflusst werden.
Gleichzeitig sind jedoch die Umsätze aus dem MSA mit Hutchison Drei Austria GmbH inflationsindexiert, was aufgrund der attraktiven EBITDA-Spanne gegenüber den Betriebskosten überkompensierend wirkt.
Proaktiv wird mit effizienzsteigernden Maßnahmen wie Land Purchasing und Prozessoptimierungen deutlich den ökonomischen Herausforderungen entgegengesteuert.

Zinsänderungsrisiko

OTA ist durch ihre Darlehen einem Zinsrisiko ausgesetzt. Variabel verzinsliche Darlehen setzen die Optimus Tower einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zusätzlich würde jeder Anstieg der Zinssätze die Finanzierungskosten der Optimus- Gruppe in Bezug auf variable Zinssätze erhöhen. Darüber hinaus setzt Optimus Tower keine weiteren Finanzinstrumente ein.

Marktübersicht

In Österreich gibt es drei große Mobilfunknetzbetreiber: A1 Telekom, Magenta und Drei Hutchison.

A1 führt den Markt bei den Mobilfunkeinnahmen an, dicht gefolgt von Magenta und Drei an dritter Stelle.

Die 3 MNOs haben trotz der schwierigen Topologie des Landes eine hohe Bevölkerungsabdeckung und decken ca. 98% der Bevölkerung über 2G, 3G, 4G und 5G ab.

Sowohl A1 als auch Magenta haben bereits ihre Türme in eigene Tochterunternehmen ausgelagert.

Magenta hat die Infrastruktur der Mobilfunkstandorte bereits per Februar 2021 in eine eigene Towergesellschaft Magenta Telekom Infra GmbH überführt und diese im Juni 2022 an ein nordamerikanisches Konsortium verkauft und firmiert seitdem unter dem Namen Towers Infra Austria GmbH.

A1 Telekom hat ca. 15.000 Standorte in 7 Ländern in die EuroTeleSites AG überführt. Diese sollen der Telekom Austria sowie anderen Drittanbietern den Zugang zur passiven Telekommunikationsinfrastruktur sichern.

Datum:
Unterschrift der Geschäftsführer

Dr Peter Haupt, 27.04.2026 11:57

Nikolaus Rössner, 27.04.2026 11:49

Josef Künz, 27.04.2026 12:44