



Emitel S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Emitel oraz Spółki Emitel S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024

Warszawa, 27 marca 2025 roku

Zarząd Grupy Kapitałowej Emitel („Grupa”) przedstawia sprawozdanie z działalności Grupy oraz Spółki Emitel S.A. („Emitel”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”) za rok rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2024 roku i zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

I. Informacje ogólne

Grupa Emitel to wiodący operator naziemnej infrastruktury radiowo-telewizyjnej w Polsce, świadczący usługi w obszarach:

- Broadcasting i Multimedia
 - emisji i dosyłu sygnałów naziemnej telewizji cyfrowej, analogowego radia FM oraz cyfrowego radia DAB+;
 - przesyłanie sygnału TV w sieciach szerokopasmowych opartych na protokole IP (IPTV);
 - usługi telewizji hybrydowej HbbTV, dostarczania treści OTT (Over-the-top) oraz CDN (Content Delivery Network);
- Infrastruktury Telekomunikacyjnej
 - budowy i dzierżawy infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym miejsc na wieżach, masztach i innych obiektach;
 - budowy i utrzymanie wewnętrznych systemów antenowych;
 - łączny dzierżawionych i transmisji danych, w tym VPN i dostępu do Internetu;
 - projektowania, instalacji i doradztwa technicznego (radiodyfuzja i radiotelekomunikacja);
 - transmisji okazjonalnych;
- Bezpieczeństwa
 - łączności radiowej na potrzeby komunikacji krytycznej;
 - monitoringu wizyjnego;
- Gospodarki Innowacyjnej 4.0
 - Inteligentnych Miast (Smart Cities) i Internetu Rzeczy (Internet of Things).

Grupa Emitel działa w segmencie B2B na obszarze całej Polski. Struktura organizacyjna, oferta handlowa oraz nowoczesne metody zarządzania umożliwiają Grupie skuteczne działanie i osiągnięcie oczekiwanych wyników.

Grupa nie posiada oddziałów.

Grupa prowadzi prace rozwojowe w celu zwiększenia zasobów wiedzy oraz wykorzystania zasobów wiedzy i umiejętności z dziedziny nauki, technologii i działalności gospodarczej oraz innej wiedzy i umiejętności do tworzenia nowych zastosowań tworzenia i projektowania nowych, zmienionych lub ulepszonych produktów, procesów i usług. Grupa nie prowadzi prac badawczych.

Emitel Spółka Akcyjna
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitel oraz Spółki Emitel S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku została przedstawiona poniżej:

Nazwa spółki	Podstawowy przedmiot działalności	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale i w głosach	
			31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Jednostka dominująca				
Emitel S.A.	Nadawanie programów telewizyjnych i radiofonicznych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi i inne usługi	Warszawa, Polska	Nie dotyczy	
Jednostki zależne				
Allford Investments Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa, Polska	100%, bezpośrednio	100%, bezpośrednio
RTTS sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa, Polska	100%, bezpośrednio	0%
EM Cast Sp. z o.o.	Nadawanie programów telewizyjnych i radiofonicznych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi i inne usługi	Warszawa, Polska	100%, bezpośrednio	0%
EM Properties Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa, Polska	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.
Hubb Investments Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa, Polska	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.
EM Projects Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa, Polska	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.	100%, pośrednio, poprzez Allford Investments Sp. z o.o.

II. Istotne zdarzenia, które miały miejsce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku

Istotny wpływ na działalność Grupy i Spółki w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku miały zdarzenia zarówno w otoczeniu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Istotne zdarzenia w otoczeniu wewnętrznym mające wpływ na działalność Grupy i jednostki dominującej w 2024 roku.

Grupa aktywnie uczestniczyła w życiu publicznym, m.in. wspierając rozwój kultury w Polsce poprzez partnerstwo z Narodowym Instytutem Fryderyka Chopina oraz 64. Krakowskim Festiwałem Filmowym.

Grupa angażuje się również w działalność sponsorską w zakresie wydarzeń branżowych oraz wsparcia rozwoju telekomunikacji i radiodifuzji, jak również działalność charytatywną. W ramach pomocy dla uchodźców, po agresji Rosji na Ukrainę, Grupa udostępniała na cele mieszkaniowe jeden z własnych budynków w Poznaniu.

Istotne zdarzenia w otoczeniu zewnętrznym mające wpływ na działalność Grupy i Spółki w 2024 roku.

Broadcasting i Multimedia

W roku 2024 oraz do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, Grupa podpisała nowe wieloletnie umowy z nadawcami na świadczenie usług emisji programów na multipleksach telewizyjnych:

- W lipcu 2024 roku Grupa podpisała nową, 10-letnią umowę z klientem MUX8 na świadczenie emisji programów na VIII multipleksie telewizyjnym;
- W sierpniu 2024 roku Grupa podpisała nową, 10-letnią umowę z klientem MUX8 na świadczenie emisji programów na VIII multipleksie telewizyjnym.

Emitel kontynuuje rozwój usługi hybrydowej telewizji naziemnej (HbbTV) we współpracy z TVN oraz TVP. Dodatkowo, w 2024 roku Grupa zawarła umowę o świadczenie usług Catch up TV w ramach MUX8, z jednym z Nadawców.

Grupa kontynuowała również rozwój istniejących usług IPTV/OTT, poprzez zwiększenie ilości świadczonych usług w ramach istniejących umów. Dodatkowo, Grupa zawarła nową, 4-letnią umowę na świadczenie usług IPTV/OTT/VOD, będącą kontynuacją 20-letniej współpracy z jednym z operatorów telekomunikacyjnych.

W 2024 roku Grupa utrzymała pozycję lidera na rynku emisji analogowych oraz ukończyła rozbudowę sieci multipleksu DAB+ Polskiego Radia. W ramach obowiązującej umowy Grupa złożyła oferty na dodatkowe emisje zwiększające zasięg tego multipleksu. W listopadzie 2024 Grupa zawarła umowę nabycia 100% udziałów w podmiocie PSN Infrastruktura Sp. z o.o., posiadającym w swoim portfelu 65 emisji analogowych oraz 6 emisji DAB+. W marcu 2025 Grupa odnowiła 40-miesięczną umowę dotyczącą 157 emisji Polskiego Radia.

Infrastruktura Telekomunikacyjna

Grupa stale zwiększa swój portfel wież telekomunikacyjnych w ramach projektu TowerCo. W roku 2024 Grupa oddała do użytkowania i udostępniła klientom kolejne nowe konstrukcje i planuje sukcesywnie powiększać bazę posiadanych obiektów. W czerwcu 2024 Grupa zawarła umowę nabycia 100% udziałów w podmiocie RTTS Sp. z o.o., posiadającym w swoim portfelu 5 ukończonych wież telekomunikacyjnych i 4 bliskie ukończenia procesy budowlane. W listopadzie 2024 Grupa zawarła umowę nabycia 100% udziałów w podmiocie PSN Infrastruktura Sp. z o.o., posiadającym w swoim portfelu 11 ukończonych wież telekomunikacyjnych oraz 12 procesów inwestycyjnych w toku. Na koniec 2024 roku Grupa zwiększyła łączną liczbę obiektów do 762.

Grupa kontynuuje rozwój nowoczesnych rozwiązań DAS/repeater, czyli rozproszonych systemów antenowych, które umożliwiają dostarczenie sygnału telekomunikacyjnego w miejscach, gdzie tradycyjne sieci radiowe są słabe lub niewystarczające. W 2024 roku Grupa zrealizowała kolejne projekty DAS/repeater w budynkach użyteczności publicznej, sklepach wielkopowierzchniowych i obiektach magazynowych, zwiększając przychody w tym obszarze. Emitel obserwuje zwiększone zainteresowanie DAS ze strony operatorów telefonii komórkowej i właścicieli obiektów użyteczności publicznej, handlowych i biurowych. Grupa spodziewa się dalszego wzrostu w tej linii produktowej.

Ponadto Grupa aktywnie rozwija współpracę z operatorami komórkowymi i innymi podmiotami korzystającymi z infrastruktury telekomunikacyjnej celem zawarcia kolejnych kontraktów typu „wybuduj i wynajmij” oraz budowy kolejnych instalacji typu DAS/repeater w nowych lokalizacjach. Grupa spodziewa się podpisania kolejnych umów z operatorami telekomunikacyjnymi nadchodzących okresach. Grupa stale rozszerza współpracę z operatorami komórkowymi w zakresie wykorzystania istniejącej infrastruktury. Efektem tego jest dalsze zwiększenie obecności operatorów komórkowych na istniejących obiektach w 2024 roku, co pozytywnie przekłada się na wyniki finansowe Grupy.

Rynek transmisji danych w 2024 roku był silnie konkurencyjny, jednak ceny usług pozostały stabilne, co pozwoliło Spółce na utrzymanie swojej pozycji na rynku. Emitel wykorzystuje swoje obiekty do skutecznego świadczenia usług transmisji w technologii radiowej w obszarach, gdzie zasięg łączy światłowodowych jest ograniczony. Emitel w 2024 roku uruchomił nowe łącza dla operatorów telefonii komórkowej, pozostałych operatorów sieciowych oraz podmiotów publicznych. Łącznie portfel w 2024 roku pozostał na zbliżonym do poprzedniego roku poziomie.

Bezpieczeństwo

Grupa Emitel aktywnie wspiera implementację systemów komunikacji krytycznej przez polskie firmy energetyczne i inne podmioty, zapewniając miejsce pod infrastrukturę nadawczą na swoich obiektach. W 2024 roku Grupa utrzymała swoją silną pozycję na tym rynku. Dodatkowo Grupa zawarła i zrealizowała umowę z PAŻP na dostawę infrastruktury pozwalającej na monitorowanie operacji bezzałogowych statków powietrznych na 8 lotniskach w Polsce.

Gospodarka Innowacyjna 4.0

Grupa systematycznie rozwija swoje kompetencje w obszarach SmartCity i IoT. W 2024 roku Grupa kontynuowała realizację umowy z MPWiK Wrocław, obejmującą kompleksową dostawę, montaż i odczyt zdalny nowoczesnych czujników wraz z wodomierzami (tzw. Smart Metering), co stanowi największy projekt tego rodzaju w Polsce. Grupa zrealizowała również duży projekt budowy systemu monitoringu miejsc parkingowych na lotnisku Katowice – Pyrzowice. Grupa obserwuje dynamiczny rozwój rynku SmartCity i IoT oraz oczekuje zwiększenia swojego udziału i wzrostu przychodów z tej linii biznesowej.

Zagadnienia regulacyjno-prawne

▪ Decyzje Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej

Opisane poniżej kwestie są związane między innymi z połączeniem Emitel (KRS 371135) z podmiotem TP Emitel Sp. z o.o. w 2011 roku.

Spółka jest uczestnikiem postępowań wszczętych przez Prezesa UKE w sprawie ustalenia przedsiębiorców telekomunikacyjnych zobowiązanych zgodnie z art. 97 Prawa telekomunikacyjnego do udziału w pokryciu dopłaty do kosztów świadczenia udogodnień dla osób niepełnosprawnych oraz wysokości ich udziału w pokryciu tej dopłaty.

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka nie rozpoznawała rezerwy w związku z tymi sprawami.

▪ Pozostałe postępowania

Obecnie toczy się wszczęta przed Dyrektorem Krajowej Informacji Skarbowej sprawa związana z wnioskiem Spółki o wydanie interpretacji podatkowej.

Spółka wniosła o interpretację podatkową w zakresie uznania, że zarówno wypłacona kwota 192,5 m PLN wynikająca z realizacji ugody pozasądowej zawartej w 2023 roku m.in. z Magna Polonia S.A. (Ugoda), jak i konsekwentnie zapłacone w przyszłości odsetki od pożyczki zaciągniętej w celu sfinansowania kwoty Ugody, stanowią i będą stanowić koszty uzyskania przychodów, gdyż wydatki te spełniają wszystkie przesłanki wymienione w art. 15 ust. 1 ustawy o CIT, a jednocześnie nie można zakwalifikować ich do kategorii wskazanej w art. 16 ust. 1 pkt 22 ustawy o CIT.

Interpretacja podatkowa otrzymana przez Spółkę była negatywna w obu punktach, w związku z czym spółka wniosła skargę do WSA. Skarga została w całości uwzględniona wyrokiem sygnatura akt III SA/Wa 860/24 z 7 marca 2024. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wniósł skargę kasacyjną do NSA. Termin rozprawy nie został wyznaczony.

III. Nabycie udziałów własnych i wypłata dywidendy

W roku sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Emitel nie dokonywał wykupu udziałów własnych. Na mocy Uchwały Zarządu Spółki nr 9/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku, Zarząd wystąpił z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie 40.827.190 zł w całości z kapitału zapasowego Spółki. W dniu 13 czerwca 2024, na mocy Uchwały nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Emitel SA, postanowiono o wypłacie dywidendy w wysokości 40.827.190 zł. Dywidendę wypłacono 1 lipca 2024 spółce Cordiant Digital Holdings One Limited - jednostce dominującej posiadającej 100% udziałów Emitel S.A.

IV. Planowany rozwój Grupy i jednostki dominującej

W roku 2024 była realizowana strategia rozwoju Grupy, której podstawowe cele obejmują:

- utrzymanie pozycji lidera w procesie cyfryzacji telewizji naziemnej w Polsce oraz przeprowadzenie procesu tzw. refarmingu i uruchamiania nowych multipleksów,
- rozwój usług multimedialnych IPTV / VOD / OTT / HbbTV/DAI,
- umocnienie pozycji rynkowej w zakresie usług emisji radia analogowego,

Emitel Spółka Akcyjna
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitel oraz Spółki Emitel S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

- utrzymanie pozycji lidera w procesie cyfryzacji radia w Polsce oraz wspieranie tego procesu,
- zapewnienie pozycji czołowego niezależnego operatora infrastruktury na potrzeby operatorów telekomunikacyjnych oraz komunikacji krytycznej i rozszerzenie bazy infrastrukturalnej, w tym posiadanych obiektów,
- rozwój usług i pozyskiwanie nowych klientów w obszarze Smart City,
- wzmocnienie pozycji rynkowej poprzez potencjalne akwizycje w obszarze działalności podstawowej Grupy,
- nieorganiczny rozwój poprzez akwizycje w nowych obszarach biznesowych.

Realizacja strategii pozwoli na utrzymanie znaczącej pozycji firmy na polskim rynku oraz jej dalszy stabilny rozwój.

V. Aktualna sytuacja finansowa Grupy

W 2024 roku oraz w 2023 roku Grupa osiągnęła następujące wyniki finansowe:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 (dane w tys. zł)	Rok zakończony 31 grudnia 2023 (dane w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	657 396	593 481
Zysk brutto ze sprzedaży	383 506	236 433
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	318 796	(6 976)
Zysk/(strata) brutto	212 785	(126 564)
Zysk/(strata) netto	149 572	(159 238)
Inne całkowite zyski/(straty) netto	(317)	(766)
Całkowite zyski/(straty) ogółem	149 255	(160 004)

VI. Aktualna sytuacja finansowa jednostki dominującej

W 2024 roku oraz w 2023 roku Spółka osiągnęła następujące wyniki finansowe:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 (dane w tys. zł)	Rok zakończony 31 grudnia 2023 (dane w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	657 426	593 481
Zysk brutto ze sprzedaży	377 264	231 392
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	313 309	(11 778)
Zysk/(strata) brutto	206 540	(135 825)
Zysk/(strata) netto	145 319	(166 935)
Inne całkowite zyski/(straty) netto	(317)	(766)
Całkowite zyski/(straty) ogółem	145 002	(167 701)

VII. Obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy i jednostki dominującej

W obszarze finansowania Grupa spełniła w roku 2024 wszystkie wymagania (w tym kowenanty) wynikające z umowy kredytowej (Senior Facilities Agreement) zawartej w lipcu 2023 z konsorcjum banków, w ramach której zapewniła sobie finansowanie do kwoty 1,57 mld zł, uwzględniające kredyt terminowy, kredyt inwestycyjny oraz kredyt rewolwingowy. W skład konsorcjum, wchodzi: Bank Citi Handlowy w Warszawie S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego, PZU S.A., Bank Pekao S.A. (działający również jako Agent Kredytowy oraz Agent Zabezpieczeń), DNB Bank ASA, BNP Paribas Bank Polska S.A., Credit Agricole Bank Polska S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A. oraz Alior Bank S.A. Umowa kredytowa obowiązuje do września 2030 roku zapewniając Grupie bezpieczne finansowanie bieżącej działalności i przyszłych inwestycji.

Niezależnie, prognoza finansowa na rok 2025 zakłada utrzymanie dotychczasowych trendów w zakresie rentowności operacyjnej oraz płynności Grupy, pozwalając na dalsze bezpieczne finansowanie strategii jej rozwoju.

VIII. Czynniki ryzyka i zagrożenia działalności Grupy i jednostki dominującej

Do głównych czynników ryzyka należy zaliczyć:

- ryzyko związane z wpływem potencjalnych nowych decyzji regulacyjnych w zakresie rynków związanych z radiodifuzją,
- ryzyko odnowienia kluczowych kontraktów z klientami Grupy, w tym w szczególności warunków odnowienia rzeczonych kontraktów,
- ryzyko związane z niepewnością co do kształtu potencjalnej nowej Oferty Ramowej,
- ryzyko związane z oczekiwaniem klientów wysokiej jakości usług przy jednoczesnej presji na obniżenie cen, jak również ryzyko kar kontraktowych,
- ryzyko związane z wysoką konkurencyjnością rynku usług telekomunikacyjnych,
- ryzyko związane z konsolidacją infrastruktury na rynku telekomunikacyjnym,
- ryzyko związane z wprowadzeniem nowych przepisów podatkowych,
- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w następstwie wojny w Ukrainie,
- ryzyko zobowiązań wynikających z umowy kredytowej (w tym w szczególności kowenanty).

IX. Informacja o instrumentach finansowych

Do podstawowych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą: kredyty bankowe, umowy leasingu oraz dzierżawy, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Podstawowym celem umów leasingu i dzierżawy jest sfinansowanie pozyskania oraz używania rzeczowych aktywów trwałych. W przypadku środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych celem instrumentów jest zapewnienie płynności oraz zarządzanie nadwyżkami Grupy. Natomiast pozyskanie kredytów bankowych miały głównie na celu:

- refinansowanie kredytów bankowych, które miało miejsce w lipcu 2023 roku,
- pozyskanie środków na działalność inwestycyjną Grupy,
- zabezpieczenie finansowania przyszłej działalności operacyjnej i inwestycyjnej,
- maksymalizację przepływów gotówkowych dla akcjonariuszy.

Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

W związku z posiadanymi przez Grupę kredytami bankowymi Grupa posiada kontrakty swap (IRS), zabezpieczające ryzyko stopy procentowej. Zgodnie z umową kredytową, Spółka zawarła transakcje swap zabezpieczające ryzyko stopy procentowej w grudniu 2023 roku i we wrześniu 2024. Wysokość kwoty zabezpieczonej za pomocą transakcji swap wynosiła 731.500 tys. zł dla kredytów w polskich złotych (Kredyt F1A, F1B i Capex) oraz 71.500 tys. EUR dla kredytów w EUR (Kredyt F2) na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 456.500 tys. zł dla kredytów w polskich złotych (Kredyt F1A i F1B) oraz 41.500 tys. EUR dla kredytów w EUR (Kredyt F2) na dzień 31 grudnia 2023 roku, co stanowiło część sumy zaciągniętych kredytów F1A, F1B, F2 i Capex.

W odniesieniu do zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej zawartej w 2023 roku, Spółka zabezpieczyła instrumentami swap (zmienna do stałej stopy procentowej) 74% sumy zaciągniętych kredytów w polskich złotych (F1A, F1B, i Capex) oraz 87% kredytu zaciągniętego w EUR (F2). Ostateczny termin rozliczenia przypada na dzień 31 grudnia 2027 roku.

Spółka zabezpiecza ekspozycję w zakresie ryzyka walutowego na jakie jest narażona w ramach prowadzonej działalności gospodarczej także za pomocą instrumentu pochodnego typu forward, co oznacza transakcję kupna jednej waluty Euro w określonym w przyszłości dniu po ustalonym kursie terminowym (forwardowym). Spodziewane korzyści z transakcji obejmują redukcję ryzyka walutowego, ograniczenie zmienności wyników i przepływów oraz pewność wymiany po ustalonym kursie walutowym. Na podstawie przeprowadzonej przez Spółkę analizy opłacalności zawarcia umowy nabycia instrumentu pochodnego forward, Spółka ocenia, iż korzyści z transakcji przewyższają ewentualne ryzyka w postaci wystąpienie strat finansowych związanych z dynamiką wahań cen lub wycen transakcji.

Maciej Pilipczuk
Prezes Zarządu

Maciej Staszak
Wiceprezes Zarządu

Maciej Gumulski
Członek Zarządu

Jerzy Godek
Członek Zarządu