

# RAPORT OKRESOWY



**ROBS GROUP LOGISTIC S.A.**

I kwartał 2025 roku



Gdańsk, 15 maja 2025 r.

## Spis treści

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Podsumowanie I kwartału 2025 roku.....   | 3  |
| 2.    | Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o stosowanych zasadach polityki rachunkowości.....  | 4  |
| 3.    | Podstawowe informacje o Spółce .....   | 5  |
| 4.    | Oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące informacji finansowych i danych za I kwartał 2025 r. ....  | 6  |
| 8.    | Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....   | 7  |
| 9.    | Wskazanie przyczyn niesporządzenia sprawozdań skonsolidowanych przed podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji .....                                       | 7  |
| 10.   | Wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją.....   | 8  |
| 11.   | Informacje o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu ..... | 8  |
| 12.   | Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....   | 8  |
| 13.   | Jednostkowe dane finansowe .....   | 9  |
| 13.1. | Bilans.....  | 9  |
| 13.2. | Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) .....  | 12 |
| 13.3. | Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....  | 13 |
| 13.4. | Zestawienie zmian w kapitale własnym .....   | 14 |
| 14.   | Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w I kwartale 2025 r. ....    | 15 |

## 1. Podsumowanie I kwartału 2025 roku

Szanowni Państwo,

przedstawiam jednostkowy raport kwartalny za okres 01.01.2025 – 31.03.2025 roku.

W trudnym okresie jakim jest zawsze pierwszy kwartał roku Spółka dołożyła starań w celu wypracowania jak najlepszych wyników finansowych. Ogółem przychody wzrosły o ponad 10% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, niemniej mimo ograniczenia tempa wzrostów kosztów działalności operacyjnej zysk ze sprzedaży był minimalnie ujemny. W dużej mierze spowodowane to było rosnącymi kosztami usług obcych, w tym zlecanych prac monterskich podmiotom zewnętrznym oraz wysokimi kosztami spedycji - transportu materiałów. Z kolei EBIT wyniósł w 1Q2025 656 tys. zł a wynik netto 225 tys. zł. Zarząd Spółki podkreśla, że wyniki te są znacząco lepsze w stosunku do osiągniętych w pierwszym kwartale roku ubiegłego.

Spółka wypracowując dodatni wynik operacyjny dzięki pozostałym przychodom operacyjnym – pozyskanym materiałom (regały, akcesoria) do odsprzedaży - odczuwała wzrost obciążeń z tytułu presji płacowej oraz utrzymującego się umocnienia PLN wobec EUR. Podjęto działania w celu zrównoważenia ekspozycji walutowej jako eksportera netto (około 79% przychodów w 1Q2025 roku wygenerowane zostało poza granicami kraju), tj. poprzez uruchomienie nowych leasingów w EUR (park maszynowy).

Dodatkowym czynnikiem, który miał wpływ na sytuację w 1Q2025 roku były obserwowane spadki cen nowych regałów magazynowych i wyraźna ich podaż ze strony producentów. Sytuacja ta przyczyniła się do pogorszenia marżowości działalności handlowej, co częściowo zostało zrekompensowane wyższym wolumenem produkcji własnej.

W dniu 14.05.2025 r. Spółka opublikowała rb ESPI nr 5/2025 – Informacja Zarządu dotycząca bieżącej płynności.

Z poważaniem

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

## 2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o stosowanych zasadach polityki rachunkowości

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres 2024 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Poniżej przedstawiono najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości, pomiar wyniku finansowego oraz sposób sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych jaki przyjęty został przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 r.

1. Środki trwałe wyceniane są na dzień bilansowy i wykazywane w bilansie wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy amortyzacyjne. Kwoty odpisów amortyzacyjnych ustalane są przy zastosowaniu stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

a) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wycenia się według wartości nominalnej. Do aktywów pieniężnych zaliczane są środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich wystawienia lub nabycia.

b) Rozchód środków pieniężnych w walucie obcej rozliczany jest metodą FIFO (pierwsze przyszło, pierwsze wyszło). Na dzień bilansowy aktywa pieniężne w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

a) Rozliczeniu w czasie podlegają koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Rozliczenia te polegają na wyłączeniu odpowiednich kosztów lub ich części z kosztów działalności operacyjnej i zapisywaniu na oddzielnym koncie kwot kosztów za okresy następne, a następnie rozliczeniu ich w roku obrotowym, którego te koszty dotyczą.

4. Rezerwy i zobowiązania

a) Spółka tworzy bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych.

b) Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

c) Zobowiązania w walucie obcej na dzień bilansowy przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

5. Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez Spółkę zgodnie z obowiązującym prawem. Spółka tworzy następujące kapitały własne:

a) kapitał zakładowy (akcyjny) – wykazany jest w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego według wartości nominalnej.

b) kapitał zapasowy.

c) zysk (strata) z lat ubiegłych

d) zysk/strata netto roku obrotowego stanowi zysk/stratę wynikającą z rachunku zysków i strat.

6. Przychody ze sprzedaży stanowią przychody ze sprzedaży produktów, czyli wyrobów gotowych i usług oraz przychody ze sprzedaży towarów i materiałów. Przychód ze sprzedaży stanowi kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług.

6. Koszty działalności operacyjnej stanowią wszystkie koszty związane z normalną działalnością Spółki, z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych.

7. Obciążenia podatkowe zawierają bieżące opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych.

8. Pomiar wyniku finansowego oraz sposób sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, natomiast rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządza metodą pośrednią.

### 3. Podstawowe informacje o Spółce

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Firma:</b>    | <b>ROBS GROUP LOGISTIC</b>  |
| Forma prawna:    | spółka akcyjna  |
| Siedziba:        | Gdańsk, Polska  |
| Adres:           | ul. Budowlanych 15E , 80-298 Gdańsk   |
| Oznaczenie sądu: | Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego                                 |
| KRS:             | 0000918259  |
| REGON:           | 363621755   |
| NIP:             | 5932602993  |
| Tel.             | +48 885 575 849   |
| E-mail           | <a href="mailto:info@robs-group.pl">info@robs-group.pl</a> ; <a href="mailto:office@robs-group.pl">office@robs-group.pl</a> |
| Strona www       | <a href="http://www.robs-group.pl">www.robs-group.pl</a>  |

ROBS GROUP LOGISTIC S.A. prowadzi działalność usługową oraz handlową w obszarze zabudowy magazynów wysokiego składowania, której istotnym elementem jest handel regałami magazynowymi - recykling materiałowy. Emitent dostarcza usługi i produkty dla optymalnego wykorzystania powierzchni magazynowych w magazynach wielkopowierzchniowych. Dodatkowym obszarem działania jest rozwijana przez Spółkę oferta produkcji elementów i akcesoriów dla regałów magazynowych. Przedmiot działania obejmuje:

- montaż regałów magazynowych,
- demontaże i przebudowy regałów magazynowych,
- serwis / naprawy i przeglądy regałów,
- doradztwo techniczne, w tym:

- o projektowanie wykorzystania powierzchni magazynowych,
  - o projekty elementów i części regałów magazynowych dostosowywanych dla potrzeb klientów,
- sprzedaż i dostawy części oraz regałów magazynowych wysokiego składowania z recyklingu oraz nowych, do regałów:
  - o paletowych (przeptywowe i wjezdne),
  - o wspornikowych,
  - o półkowych.
- Profesjonalne usługi projektowania – oprogramowanie SOLIDWORKS
- Produkcję części, elementów i akcesoriów stalowych do regałów, Spółka dysponuje wysokiej jakości nowym parkiem maszynowym:
  - o CORMAK WYCINARKA LASEROWA LF3015GA 4000 IPG , w pełni zabudowany laser fiber do cięcia arkuszy blach, przestrzeń robocza 1500x3000 mm.
  - o CORMAK PRASA KRAWĘDZIOWA CNC EXTRA32260 sterowana CNC z 4 osiami CNC, max. długość gięcia 3200 mm, nacisk prasy 260 ton.
  - o PRASY HYDRAULICZNE 40T MX340 NARGESA
  - o Przecinarki taśmowe do metalu
  - o Stanowisko spawalnicze

Emitent prowadząc działalność bazuje na następujących zasobach:

- kompetencje w branży i otoczeniu rynkowym,
- rozpoznawalność i jakość usług na rynku szwedzkim,
- doświadczony zespół - brygady montażowe / 20 własnych pracowników z wieloletnim stażem,
- certyfikat ISO w zakresie usług montażowych i demontażowych PN-EN ISO 9001:2015,
- Certyfikaty DEKRA dla usług serwisowych.

## 4. Oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące informacji finansowych i danych za I kwartał 2025 r.

Zarząd ROBS GROUP LOGISTIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku („Emitent”) przedstawia raport kwartalny za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. na który składają się:

- a) bilans,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) zestawienie zmian w kapitale własnym,
- d) rachunek przepływów pieniężnych,

wraz z pełnymi danymi porównywalnymi za ten sam okres w roku 2023.

Zarząd ROBS GROUP LOGISTIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, wybrane informacje finansowe i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową Emitenta oraz wynik finansowy.

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

Gdańsk, 15 maja 2025 roku

## 5. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2024.

## 6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta oraz harmonogramu ich realizacji

Nie dotyczy.

## 7. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

## 8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej oraz nie posiada jednostek podlegających konsolidacji.

## 9. Wskazanie przyczyn niesporządzenia sprawozdań skonsolidowanych przed podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji

Nie dotyczy.

## 10. Wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją

Nie dotyczy.

## 11. Informacje o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Emitent podaje informacje o strukturze akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na walnym zgromadzeniu są właściwe na datę publikacji raportu za I kwartał 2025 roku, tj. na dzień 15 maja 2025 roku.

| AKCJONARIUSZ            | LICZBA AKCJI      | UDZIAŁ W KAPITALE | LICZBA GŁOSÓW     | UDZIAŁ W GŁOSACH |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| ROBERT DĄBROWSKI*       | 6 602 038         | 31,85%            | 13 202 038        | 48,31%           |
| Michał Zajkowski*       | 1 381 643         | 6,67%             | 1 381 643         | 5,06%            |
| Pozostali akcjonariusze | 12 741 981        | 61,48%            | 12 741 981        | 46,63%           |
| <b>RAZEM</b>            | <b>20 725 662</b> | <b>100,00%</b>    | <b>27 325 662</b> | <b>100,00%</b>   |

## 12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 marca 2025 roku Emitent zatrudniał 25,5 osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty.



## 13. Jednostkowe dane finansowe

### 13.1. Bilans

| Segment\ Nazwa |   | 31.03.2024           | 31.03.2025           |
|----------------|---|----------------------|----------------------|
| -              | <b>AKTYWA</b>   | <b>32 533 527,68</b> | <b>37 479 994,65</b> |
| A              | <b>Aktywa trwałe</b>  | <b>25 567 241,62</b> | <b>23 085 403,25</b> |
| I              | Wartości niematerialne i prawne   | 184 370,35           | 90 000,00            |
| 1              | Koszty zakończonych prac rozwojowych  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2              | Wartość firmy   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3              | Inne wartości niematerialne i prawne  | 104 370,35           | 90 000,00            |
| 4              | Zaliczki na poczet wartości niemater. i prawnych  | 80 000,00            | 0,00                 |
| II             | Rzeczowe aktywa trwałe  | 24 420 712,09        | 22 507 182,88        |
| 1              | Środki trwałe   | 24 160 166,02        | 22 146 636,81        |
| a              | grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)  | 2 117 910,87         | 2 117 910,87         |
| b              | budynki, lokale i obiekty inżyn. lądowej i wodnej   | 9 936 486,73         | 9 681 877,18         |
| c              | urządzenia techniczne i maszyny   | 1 042 796,92         | 1 791 311,38         |
| d              | środki transportu   | 2 316 822,84         | 1 992 730,75         |
| e              | inne środki trwałe  | 8 746 148,66         | 6 562 806,63         |
| 2              | Środki trwałe w budowie   | 260 546,07           | 260 546,07           |
| 3              | Zaliczki na środki trwałe w budowie   | 0,00                 | 100 000,00           |
| III            | Należności długoterminowe   | 27 394,94            | 27 394,94            |
| 1              | Od jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2              | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale            | 0,00                 | 0,00                 |
| 3              | Od pozostałych jednostek  | 27 394,94            | 27 394,94            |
| IV             | Inwestycje długoterminowe   | 495 300,00           | 0,00                 |
| 1              | Nieruchomości   | 495 300,00           | 0,00                 |
| 2              | Wartości niematerialne i prawne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3              | Długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| a              | w jednostkach powiązanych:  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne długoterminowe aktywa  | 0,00                 | 0,00                 |
| b              | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| c              | w pozostałych jednostkach   | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | inne długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| 4              | Inne inwestycje długoterminowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| V              | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 439 464,24           | 460 825,43           |
| 1              | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 424 728,00           | 452 458,00           |
| 2              | Inne rozliczenia międzyokresowe   | 14 736,24            | 8 367,43             |
| B              | <b>Aktywa obrotowe</b>  | <b>6 966 286,06</b>  | <b>14 394 591,40</b> |
| I              | Zapasy  | 1 830 660,23         | 2 158 496,47         |
| 1              | Materiały   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2              | Półprodukty i produkty w toku   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3              | Produkty gotowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| 4              | Towary  | 1 826 513,89         | 2 157 571,47         |
| 5              | Zaliczki na dostawy i usługi  | 4 146,34             | 925,00               |
| II             | Należności krótkoterminowe  | 4 600 812,08         | 10 026 087,38        |
| 1              | Należności od jednostek powiązanych   | 0,00                 | 0,00                 |
| a              | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | do 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | powyżej 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| b              | inne  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2              | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                 | 0,00                 |
| a              | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | do 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| -              | powyżej 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| b              | inne  | 0,00                 | 0,00                 |



|          |  |                      |                      |
|----------|--|----------------------|----------------------|
| 3        | Należności od pozostałych jednostek  | 4 600 812,08         | 10 026 087,38        |
| a        | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 3 483 107,86         | 8 621 234,26         |
| -        | do 12 miesięcy   | 3 483 107,86         | 8 621 234,26         |
| -        | powyżej 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| b        | z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdr.  | 800 371,40           | 595 217,14           |
| c        | inne   | 317 332,82           | 809 635,98           |
| d        | dochodzone na drodze sądowej   | 0,00                 | 0,00                 |
| III      | Inwestycje krótkoterminowe   | 254 208,18           | 1 969 757,69         |
| 1        | Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 254 208,18           | 1 969 757,69         |
| a        | w jednostkach powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | udziały lub akcje  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | inne papiery wartościowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | udzielone pożyczki   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| b        | w pozostałych jednostkach  | 0,00                 | 270 000,00           |
| -        | udziały lub akcje  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | inne papiery wartościowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | udzielone pożyczki   | 0,00                 | 270 000,00           |
| -        | inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| c        | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 254 208,18           | 1 699 757,69         |
| -        | środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 254 208,18           | 1 699 757,69         |
| -        | inne środki pieniężne  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | inne aktywa pieniężne  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2        | Inne inwestycje krótkoterminowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| IV       | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 280 605,57           | 240 249,86           |
| <b>C</b> | <b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>D</b> | <b>Udziały (akcje) własne</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| -        | <b>Aktywa razem</b>  | <b>32 533 527,68</b> | <b>37 479 994,65</b> |
| -        | <b>PASYWA</b>  | <b>32 533 527,68</b> | <b>37 479 994,65</b> |
| <b>A</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>  | <b>6 956 043,53</b>  | <b>10 341 480,33</b> |
| I        | Kapitał (fundusz) podstawowy   | 2 072 566,20         | 2 072 566,20         |
| II       | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym  | 5 413 274,15         | 5 868 139,55         |
| -        | nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)      | 0,00                 | 0,00                 |
| III      | Kapitał z aktualizacji wyceny  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | z tytułu aktualizacji godziwej   | 0,00                 | 0,00                 |
| IV       | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | na udziały (akcje) własne  | 0,00                 | 0,00                 |
| V        | Zysk (strata) z lat ubiegłych  | 510 300,85           | 2 175 411,52         |
| VI       | Zysk (strata) netto  | -1 040 097,67        | 225 363,06           |
| VII      | Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>B</b> | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>  | <b>25 577 484,15</b> | <b>27 138 514,32</b> |
| I        | Rezerwy na zobowiązania  | 464 381,37           | 296 863,37           |
| 1        | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 318 920,00           | 151 402,00           |
| 2        | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne  | 22 342,36            | 22 342,36            |
| -        | długoterminowa   | 8 934,91             | 8 934,91             |
| -        | krótkoterminowa  | 13 407,45            | 13 407,45            |
| 3        | Pozostałe rezerwy  | 123 119,01           | 123 119,01           |
| -        | długoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | krótkoterminowe  | 123 119,01           | 123 119,01           |
| II       | Zobowiązania długoterminowe  | 16 062 582,87        | 14 021 140,36        |
| 1        | Wobec jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2        | Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale              | 0,00                 | 0,00                 |
| 3        | Wobec pozostałych jednostek  | 16 062 582,87        | 14 021 140,36        |
| a        | kredyty i pożyczki   | 7 959 550,64         | 7 339 325,96         |
| b        | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 0,00                 | 0,00                 |
| c        | inne zobowiązania finansowe  | 8 102 032,23         | 6 680 814,40         |
| d        | zobowiązania wekslowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| e        | inne   | 1 000,00             | 1 000,00             |
| III      | Zobowiązania krótkoterminowe   | 8 814 394,01         | 12 693 428,12        |
| 1        | Wobec jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| a        | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| -        | powyżej 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| b        | inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2        | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                 | 0,00                 |

|    |  |                      |                      |
|----|--|----------------------|----------------------|
| a  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:       | 0,00                 | 0,00                 |
| -  | do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| -  | powyżej 12 miesięcy                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| b  | inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3  | Wobec pozostałych jednostek                            | 8 814 394,01         | 12 693 428,12        |
| a  | kredyty i pożyczki                                     | 2 893 844,58         | 4 735 590,99         |
| b  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | 0,00                 | 0,00                 |
| c  | inne zobowiązania finansowe                            | 2 407 820,83         | 2 825 499,30         |
| d  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:       | 2 675 823,51         | 4 282 059,30         |
| -  | do 12 miesięcy   | 2 675 823,51         | 4 282 059,30         |
| -  | powyżej 12 miesięcy                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| e  | zaliczki otrzymane na dostawy                          | 0,00                 | 0,00                 |
| f  | zobowiązania wekslowe                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| g  | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 515 271,45           | 601 569,61           |
| h  | z tytułu wynagrodzeń                                   | 215 725,37           | 155 396,05           |
| i  | inne   | 105 908,27           | 93 312,87            |
| 4  | Fundusze specjalne                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe                             | 236 125,90           | 127 082,47           |
| 1  | Ujemna wartość firmy                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2  | Inne rozliczenia międzyokresowe                        | 236 125,90           | 127 082,47           |
| a  | długoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| b  | krótkoterminowe  | 236 125,90           | 127 082,47           |
| -  | <b>Pasywa razem</b>                                    | <b>32 533 527,68</b> | <b>37 479 994,65</b> |

Dane niezaudytowane

## 13.2. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

| Segment\ Nazwa |  | 01.01.2024<br>31.03.2024 | 01.01.2025<br>31.03.2025 |
|----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>A</b>       | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>    | <b>5 671 266,88</b>      | <b>6 277 316,60</b>      |
| I              | Przychody netto ze sprzedaży produktów                   | 3 468 248,24             | 4 207 727,55             |
| II             | Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)       | 0,00                     | 0,00                     |
| III            | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed       | 0,00                     | 0,00                     |
| IV             | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów        | 2 203 018,64             | 2 069 589,05             |
| V              | w tym od jednostek powiązanych                           | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>B</b>       | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                   | <b>6 270 774,99</b>      | <b>6 560 437,42</b>      |
| I              | Amortyzacja  | 887 593,17               | 866 328,91               |
| II             | Zużycie materiałów i energii                             | 192 008,61               | 265 096,17               |
| III            | Usługi obce  | 1 695 664,65             | 3 351 218,75             |
| IV             | Podatki i opłaty   | 73 956,54                | 174 182,38               |
| V              | - w tym podatek akcyzowy                                 | 0,00                     | 0,00                     |
| VI             | Wynagrodzenia  | 1 319 679,70             | 709 066,29               |
| VII            | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia               | 484 950,91               | 471 008,72               |
| VIII           | Pozostałe koszty rodzajowe                               | 417 927,28               | 86 568,10                |
| IX             | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                 | 1 198 994,13             | 636 968,10               |
| <b>C</b>       | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>                  | <b>-599 508,11</b>       | <b>-283 120,82</b>       |
| <b>D</b>       | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                    | <b>49 075,77</b>         | <b>994 199,27</b>        |
| I              | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych           | 0,00                     | 0,00                     |
| II             | Dotacje  | 0,00                     | 0,00                     |
| III            | Inne przychody operacyjne                                | 49 075,77                | 994 199,27               |
| <b>E</b>       | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                       | <b>6 834,73</b>          | <b>54 177,62</b>         |
| I              | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych         | 0,00                     | 0,00                     |
| II             | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych             | 0,00                     | 0,00                     |
| III            | Inne koszty operacyjne                                   | 6 834,73                 | 54 177,62                |
| <b>F</b>       | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>  | <b>-557 267,07</b>       | <b>656 900,83</b>        |
| <b>G</b>       | <b>Przychody finansowe</b>                               | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| I              | Dywidendy i udziały w zyskach                            | 0,00                     | 0,00                     |
| II             | w tym od jednostek powiązanych                           | 0,00                     | 0,00                     |
| III            | Odsetki  | 0,00                     | 0,00                     |
| IV             | w tym od jednostek powiązanych                           | 0,00                     | 0,00                     |
| V              | Zysk ze zbycia inwestycji                                | 0,00                     | 0,00                     |
| VI             | Aktualizacja wartości inwestycji                         | 0,00                     | 0,00                     |
| VII            | Inne   | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>H</b>       | <b>Koszty finansowe</b>                                  | <b>482 830,60</b>        | <b>431 537,77</b>        |
| I              | Odsetki  | 417 896,20               | 423 076,02               |
| II             | w tym dla jednostek powiązanych                          | 0,00                     | 0,00                     |
| III            | Strata ze zbycia inwestycji                              | 0,00                     | 0,00                     |
| IV             | Inne   | 64 934,40                | 8 461,75                 |
| 1              | Aktualizacja wartości inwestycji                         | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>I</b>       | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b> | <b>-1 040 097,67</b>     | <b>225 363,06</b>        |
| <b>J</b>       | <b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)</b>         | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| I              | Zyski nadzwyczajne                                       | 0,00                     | 0,00                     |
| II             | Straty nadzwyczajne                                      | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>K</b>       | <b>Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>                      | <b>-1 040 097,67</b>     | <b>225 363,06</b>        |
| L              | Podatek dochodowy  | 0,00                     | 0,00                     |
| M              | Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwiększ.straty)      | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>N</b>       | <b>Zysk (strata) netto (K- L- M)</b>                     | <b>-1 040 097,67</b>     | <b>225 363,06</b>        |

Dane niezaudytowane

## 13.3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

|             | Segment \ Nazwa   | 01.01.2025<br>31.03.2025 | 01.01.2024<br>31.03.2024 |
|-------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                          |                          |
| <b>I.</b>   | <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>225 363,06</b>        | <b>-1 040 097,67</b>     |
| <b>II.</b>  | <b>Korekty razem</b>  | <b>-54 027,32</b>        | <b>1 608 959,82</b>      |
| 1.          | Amortyzacja   | 866 328,91               | 889 543,17               |
| 2.          | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych  | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | 423 076,02               | 417 896,20               |
| 4.          | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej  | 50 280,38                | 0,00                     |
| 5.          | Zmiana stanu rezerw   | 0,00                     | 0,00                     |
| 6.          | Zmiana stanu zapasów  | -748 551,68              | 702 697,39               |
| 7.          | Zmiana stanu należności   | -722 849,04              | 349 101,24               |
| 8.          | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | 185 484,54               | -687 581,25              |
| 9.          | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | -59 622,45               | -5 350,97                |
| 10.         | Inne korekty  | -48 174,00               | -57 345,96               |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)</b>  | <b>171 335,74</b>        | <b>568 862,15</b>        |
| <b>B</b>    | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                          |                          |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| 1.          | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.          | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Z aktywów finansowych, w tym:   | 0,00                     | 0,00                     |
|             | a) w jednostkach powiązanych  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - zbycie aktywów finansowych  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - dywidendy i udziały w zyskach   | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - odsetki   | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne wpływy z aktywów finansowych   | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.          | Inne wpływy inwestycyjne  | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>0,00</b>              | <b>95 499,00</b>         |
| 1.          | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 0,00                     | 95 499,00                |
| 2.          | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Na aktywa finansowe, w tym:   | 0,00                     | 0,00                     |
|             | a) w jednostkach powiązanych  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - nabycie aktywów finansowych   | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udzielone pożyczki długoterminowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.          | Inne wydatki inwestycyjne   | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                      | <b>0,00</b>              | <b>-95 499,00</b>        |
| <b>C.</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |                          |                          |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>   | <b>2 364 508,48</b>      | <b>757 899,96</b>        |
| 1.          | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.          | Kredyty i pożyczki  | 2 364 508,48             | 757 899,96               |
| 3.          | Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.          | Inne wpływy finansowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>2 026 017,53</b>      | <b>1 119 948,55</b>      |
| 1.          | Nabycie udziałów (akcji) własnych   | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.          | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                    | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.          | Spłaty kredytów i pożyczek  | 811 406,37               | 178 233,87               |
| 5.          | Wykup dłużnych papierów wartościowych   | 0,00                     | 0,00                     |
| 6.          | Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | 0,00                     | 0,00                     |
| 7.          | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 791 535,14               | 523 818,48               |
| 8.          | Odsetki   | 423 076,02               | 417 896,20               |
| 9.          | Inne wydatki finansowe  | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>   | <b>338 490,95</b>        | <b>-362 048,59</b>       |
| <b>D.</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>   | <b>509 826,69</b>        | <b>111 314,56</b>        |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>   | <b>509 826,69</b>        | <b>111 314,56</b>        |
|             | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>  | <b>1 189 931,00</b>      | <b>142 893,62</b>        |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>  | <b>1 699 757,69</b>      | <b>254 208,18</b>        |
|             | - o ograniczonej możliwości dysponowania  | 0,00                     | 0,00                     |

Dane niezaudytowane

## 13.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

|      | Segment \ Nazwa   | 01.01.2025<br>31.03.2025 | 01.01.2024<br>31.03.2024 |
|------|---|--------------------------|--------------------------|
| I.   | <b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>   | <b>10 116 117,27</b>     | <b>7 996 141,20</b>      |
|      | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - korekty błędów  | 0,00                     | 0,00                     |
| I.a. | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>                                       | <b>10 116 117,27</b>     | <b>7 996 141,20</b>      |
| 1.   | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>  | <b>2 072 566,20</b>      | <b>2 072 566,20</b>      |
| 1.1. | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - wydania udziałów (emisji akcji)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - zmiana umowy spółki   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - umorzenia udziałów (akcji)  | 0,00                     | 0,00                     |
| 1.2. | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu   | 2 072 566,20             | 2 072 566,20             |
| 2.   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>  | <b>5 868 139,55</b>      | <b>5 413 274,15</b>      |
| 2.1. | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - emisji akcji powyżej wartości nominalnej  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - podział zysku (ustawowo)  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - pokrycia straty   | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.2. | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu  | 5 868 139,55             | 5 413 274,15             |
| 3.   | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętej polityki rachunkowości</b> | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| 3.1. | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - zbycia środków trwałych   | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.2. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu  | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| 4.1. | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.2. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu  | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>   | <b>2 175 411,52</b>      | <b>510300,85</b>         |
| 5.1. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu   | 2 175 411,52             | 510 300,85               |
|      | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - korekty błędów  | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.2. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach   | 2 175 411,52             | 510 300,85               |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - podziału zysku z lat ubiegłych  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu   | 2 175 411,52             | 510 300,85               |
| 5.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - korekty błędów  | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | a) zwiększenie (z tytułu)   | 0,00                     | 0,00                     |
|      | - przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia  | 0,00                     | 0,00                     |
|      | b) zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.6. | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu   | 0,00                     | 0,00                     |
| 5.7. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu  | 2 175 411,52             | 510 300,85               |
| 6.   | <b>Wynik netto</b>  | <b>225 363,06</b>        | <b>-1 040 097,67</b>     |
|      | a) zysk netto   | 225 363,06               | 0,00                     |
|      | b) strata netto   | 0,00                     | 1 040 097,67             |
|      | c) odpisy z zysku   | 0,00                     | 0,00                     |
| II.  | <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>   | <b>10 341 480,33</b>     | <b>6 956 043,53</b>      |
| III. | <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>            | <b>10 341 480,33</b>     | <b>6 956 043,53</b>      |

Dane niezaudytowane

## 14. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w I kwartale 2025 r.

### Branża magazynowa - rynek krajowy

Według Raportu AXI IMMO „Polski rynek magazynowy w liczbach - podsumowanie 2024 r.” wolumen transakcji w sektorze magazynowym w 2024 roku wyniósł 1,26 mld EUR (25% całości branży nieruchomości), co oznacza wzrost o 27% r/r. Zdaniem specjalistów z AXI IMMO sektor magazynowy pozostaje w kręgu znaczącego zainteresowania inwestorów, jednakże w przeciwieństwie do roku 2022 i 2023 wzrost aktywności w ubr. nie był tak duży jak w przypadku powierzchni handlowych i biurowych (szacunki: +282% oraz odpowiednio 272%). Cechą charakterystyczną jest, że w branży inwestorzy koncentrują się na głównych centrach przemysłowych o ustabilizowanej pozycji oraz z mocnymi fundamentami na których można tworzyć długoterminowe i realne prognozy przepływów.

Kolejną cechą krajowego rynku magazynowego pod względem inwestycji jest to, że pojawiły się transakcje portfelowe, odpowiadając za ok. 58% całego wolumenu w sektorze magazynowym w 2024 roku. Łącznie w 2024 roku sfinalizowano 29 transakcji sektorowych, z czego 9 stanowiły transakcje portfelowe. Charakterystyczne, że widoczne są transakcje między deweloperami (np. EQT Exeter, GLP, Panattoni, P3, 7R), co jak się wydaje jest z bardziej optymalnych sposobów na rozszerzenie portfela w stosunku do podjęcia realizacji nowych projektów. Wynika to z barier wejścia – ze względu na wysokie koszty budowy i finansowania. Zainteresowanie inwestorów koncentruje się na głównych regionach przemysłowo-logistycznych w kraju, takich jak Warszawa, Łódź, Górny Śląsk, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Kraków. Według danych AXI IMMO, w 2024 roku najbardziej aktywni byli inwestorzy z regionu Europy Środkowo-Wschodniej, Skandynawii, Europy Zachodniej i USA. Szacowane stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów przemysłowych typu big box ustabilizowały się już w 2Q 2024 roku i wyniosły ok. 6,75%, Do końca ubr. widoczny był nieznaczny spadek do około 6,5%.

W związku z tym nieruchomości (aktywa) magazynowe są nadal uważane za produkty inwestycyjne pierwszego wyboru dla inwestorów ze względu na stabilne długoterminowe podstawy biznesowe, w tym silny rynek najmu w połączeniu z trendem nearshoringu i prognozowanym dalszym rozwojem handlu e-commerce obsługującego rynek europejski. W 2024 roku wynajęto w Polsce łącznie 5,8 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych, co oznacza trzeci najlepszy wynik w historii rynku, po rekordowym 2021 i niemal równie dobrym 2022 roku. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec 2024 roku szacowane są na poziomie 34,5 mln m<sup>2</sup>. Podaż nowych obiektów w 2024 roku wyniosła około 2,6 mln m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o 30% r/r.

Według firmy Newmark potwierdza się rosnące znaczenie Trójmiasta jako centrum logistyki i e-commerce, a także ze względu na bliskość i rozbudowę infrastruktury portowej. Polskie porty — przede wszystkim w Gdańsku, Gdyni i Świnoujściu — od lat notują rekordowe przeładunki, konkurując z najlepszymi portami w Europie. Naturalną konsekwencją ożywienia na Pomorzu jest zapotrzebowanie na magazyny zgłaszane przez logistyków działających w obrocie międzynarodowym (Źródło: Puls Biznesu).

Według najnowszych prognoz, w 2025 roku sektor magazynowy w Polsce notować będzie pozytywne tendencje i utrzyma wzrost. Według danych raportu firmy REDD, na koniec pierwszego kwartału 2025 roku nowa podaź powierzchni magazynowej wyniosła na rynek 0,57 mln m<sup>2</sup> nowej, co jest wynikiem wyższym niż w poprzednim kwartale, ale niższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W budowie pozostaje około 2 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co jest wartością większą o 160 tys. m<sup>2</sup> w porównaniu do końca roku 2024. Wskazuje to na kontynuację inwestycji w najbliższych miesiącach. Liderami pod względem skali aktywności budowlanej bezsprzecznie jest Wrocław (428 tys. m<sup>2</sup>), za nim plasują się Górny Śląsk (405 tys. m<sup>2</sup>) i Warszawa (360 tys. m<sup>2</sup>). Te lokalizacje wyraźnie zdominowały rynek pod względem nowych projektów.

## Podaż w budowie

Powierzchnia magazynowa w budowie na koniec I kw. 2025

| Rynek             |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Wrocław           | 427 972 m <sup>2</sup>   |
| Górny Śląsk       | 405 454 m <sup>2</sup>   |
| Warszawa          | 360 151 m <sup>2</sup>   |
| Polska Centralna  | 269 672 m <sup>2</sup>   |
| Bydgoszcz i Toruń | 153 425 m <sup>2</sup>   |
| Poznań            | 87 385 m <sup>2</sup>    |
| Szczecin          | 84 200 m <sup>2</sup>    |
| Trójmiasto        | 79 937 m <sup>2</sup>    |
| Polska Wschodnia  | 54 155 m <sup>2</sup>    |
| Polska Zachodnia  | 48 682 m <sup>2</sup>    |
| Kraków            | 38 485 m <sup>2</sup>    |
| Suma              | 2 009 518 m <sup>2</sup> |

Źródło: RAPORT REDD „Rynek magazynowy Q125”

### Rynek logistyki magazynowej w Szwecji

W I kwartale 2025 roku według raportu Sweden MarketBeat Cushman and Wakefield ukończono około 150 000 m<sup>2</sup> nowo wybudowanej powierzchni magazynowo - logistycznej, z czego prawie 70% zostało w pełni wynajęte. Prognoza na 2025 rok wskazuje na znaczny spadek liczby nowych obiektów oddanych do użytku w porównaniu z 2024 r. Szacuje się, że będzie to 0,4 mln m<sup>2</sup> powierzchni, czyli o około 70% mniej niż 1,4 mln m<sup>2</sup>. ukończone w 2024 r. W ujęciu kwartalnym poziom pustostanów wzrósł np. w Sztokholmie do 14,0%, a w miastach regionalnych do 9,5%, podczas gdy w Göteborgu i Öresund odnotowano spadki, odpowiednio do 6,0% i 6,5%. Ogólny poziom pustostanów w całym kraju wzrósł do 9,0%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w głównych regionach pozostają stabilne, podczas gdy czynsze dla najlepszych nieruchomości wzrosły w całej Szwecji. Jednym z czynników determinujących spowolnienie może być niższy wolumen transakcji, w tym spekulacyjnych, ponieważ rynek wchłania ostatnio dodane powierzchnie, ich wysoką podaż z lat ubiegłych. Jeszcze w 2024 roku odnotowano znaczny, bo 24% wzrost wolumenu transakcji w sektorze nieruchomości logistycznych.



## Sytuacja operacyjna i finansowa Spółki w 1 Q 2025

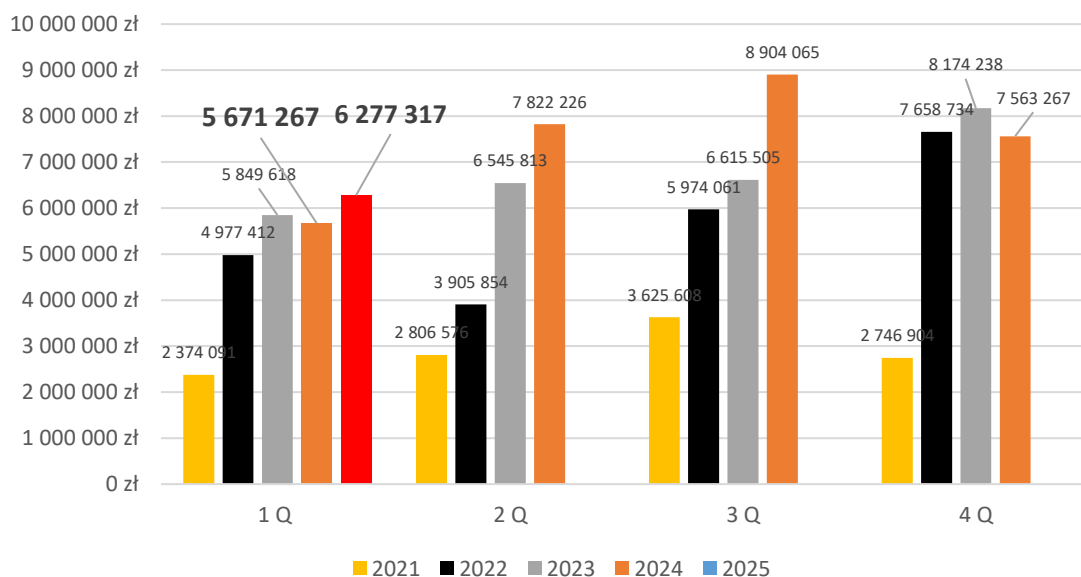
Spółka w I kwartale 2025 roku osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 6.277.316,60 zł i jest to wzrost przychodów o ponad 10,7% w stosunku do I kwartału 2024 roku. Spółka wykazała zysk na działalności operacyjnej na poziomie 656.900,83 zł, zysk netto wyniósł 225.363,06 zł.

Na dzień 31 marca 2025 roku suma bilansowa wynosiła 37.479.994,65 zł wobec sumy na dzień 31 marca 2024 roku – 32.533.527,68 zł. Aktywa obrotowe stanowiły ponad 38% wartości aktywów. Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 1.699.757,69 zł.

Przychody pierwszego kwartału zamknęły się kwotą 6,3 mln zł, co w opinii Zarządu jest dobrym rezultatem biorąc pod uwagę trudne warunki rynkowe oraz blisko 2% umocnienie KURSU PLN wobec EUR.

Jednocześnie koszty działalności operacyjnej wzrosły w analizowanym okresie o 4,62% r/r, do poziomu 6,56 mln zł. Kontynuowane były działania mające na celu ograniczenie kosztów wynagrodzeń (-46% kwartał r/r), znaczna część prac zrealizowana została też poprzez podmioty zewnętrzne współpracujące ze Spółką w działalności usługowej. Wzrost kosztów usług obcych wynikał także m.in. z tytułu transportów – spedycji, Spółka poniosła wydatki w 1Q2025 w kwocie 187 tys. zł.

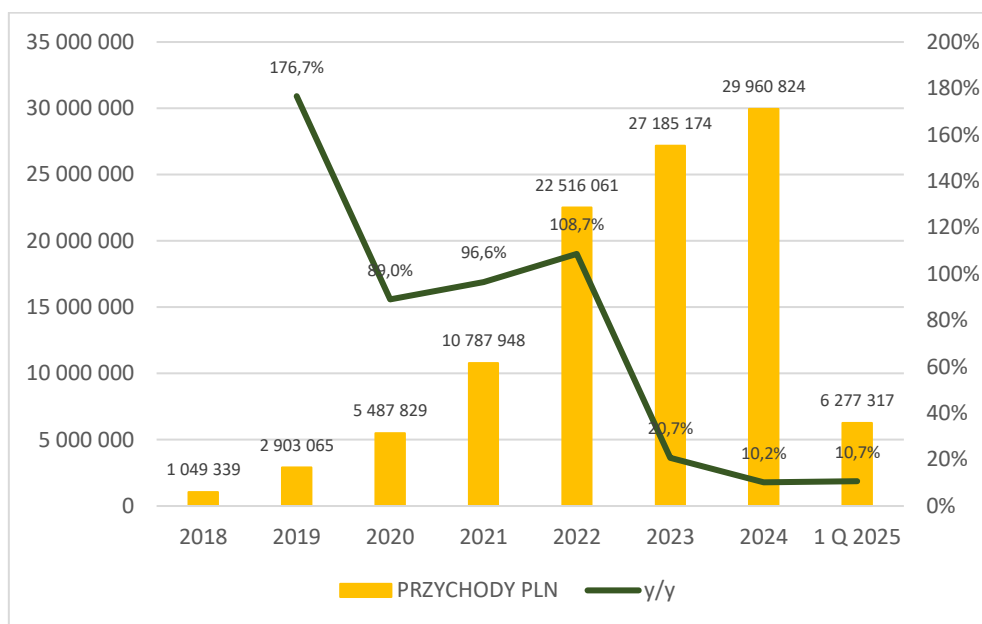
Przychody ze sprzedaży w ujęciu kwartalnym



Dane niezaudytowane za 2024 i 2025

W 1Q2025 Spółka zainstalowała nową prasę CNC Cormak, co zwiększyło zdolności produkcyjne i korzystnie wpłynęło na przyspieszenie i czas realizacji zleceń w toku. Z uwagi na ograniczony dostęp do komponentów firma Cormak informowała Spółkę, że termin instalacji kolejnego lasera z wymiennym stołem i przystawką do cięcia rur i profili ulegnie wydłużeniu. Czynniki ten nie miał znaczenia dla sytuacji operacyjnej, ponieważ w okresie 1Q2025 Spółka w 100% zrealizowała zamówienia mocami posiadanego parku maszynowego. Obecnie Spółka otrzymała potwierdzenie, że planowany termin dostawy wycinarki laserowej - przypada na okres od 19 do 23 maja 2025 r.

## Przychody ze sprzedaży



## Asortyment

Zgodnie z danymi, które Spółka udostępniała w poprzednich raportach, asortyment oferowanych i produkowanych akcesoriów nie zmienił się. Spółka obecnie oferuje i ma przygotowaną ofertę w zakresie dla klientów: osłony / odbojnice oraz hamulce paletowych. W dalszym ciągu realizowane są również zlecenia o mniejszym wolumenie tak jak w poprzednich kwartałach dotyczące indywidualnych projektów wyposażenia regałów magazynowych.

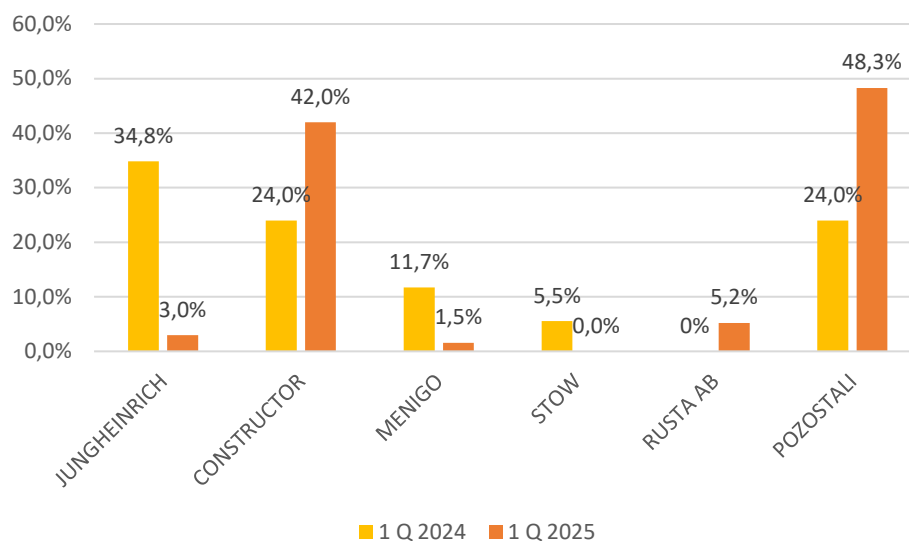
## Odbiorcy

W 1Q2025 roku podobnie jak w okresach poprzednich struktura odbiorców nie uległa znaczącym zmianom. Emitent na głównych rynkach zbytu w dalszym ciągu obsługuje i jest podwykonawcą dla CONSTRUCTOR i Jungheinrich, STOW i poszczególnych spółek dywizji krajowych tych podmiotów.

## Główni odbiorcy



### Główni odbiorcy – struktura



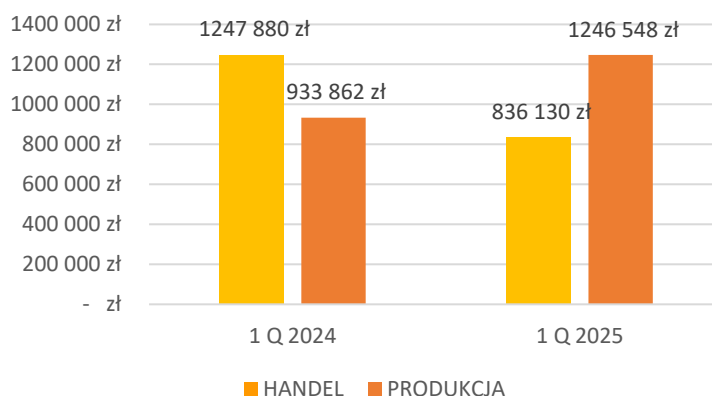
Dane niezaudytowane za 2024 i 2025

### Sprzedaż – struktura

W okresie pierwszych trzech miesięcy br. Spółka wygenerowała przychody ze sprzedaży produktów używanych i przystosowanych do ponownego użytku o wartości 836 tys. zł. Z kolei sprzedaż przychody ze sprzedaży produktów własnych miały wartość 1,246 mln zł. W przypadku handlu odczuwalne było pogorszenie warunków rynkowych: wahania i niższe ceny stali oraz w konsekwencji obniżki cen nowych regałów u producentów oraz większa ich podaż spowodowały spadek opłacalności handlu regałami używanymi.

Sprzedaż produkcji własnej osiągnęła poziom 1,246 mln zł w 1Q2025 roku, wobec 933 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego i 211 tys. zł w kwartale czwartym 2024 roku.

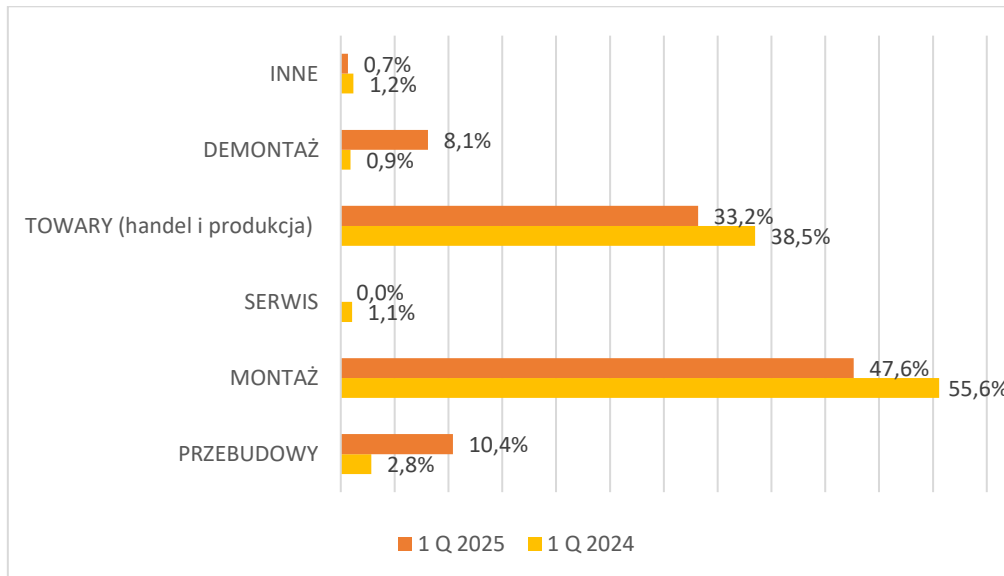
### Sprzedaż handel używane / produkcja



Dane niezaudytowane za 2024 i 2025 rok

Spółka notuje wahania w strukturze przychodów w poszczególnych kwartałach roku, niemniej zdecydowanie najważniejszym segmentem pozostają usługi. W tej kategorii różnice w i zmiany r/r wynikają z charakteru prowadzonych prac, zauważalne jest, że w 1Q2025 roku wzrósł poziom demontaży i przebudów magazynów, co oznacza również wyższą pracochłonność w porównaniu do zwykłych prac montażowych.

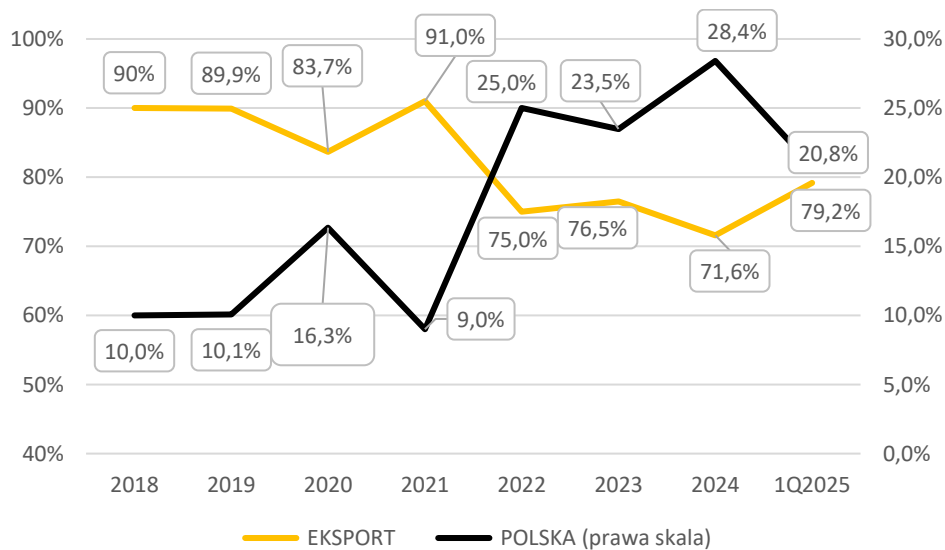
### Struktura sprzedaży



Dane niezaudytowane za 2024 i 2025 rok

Struktura geograficzna przychodów także nie uległa zasadniczej zmianie w okresie 1Q2025 wobec sytuacji wykazywanej w kwartałach poprzednich. Pierwsze miesiące br. charakteryzowały się tym, że Spółka około 90% przychodów zagranicznych zrealizowała w Szwecji.

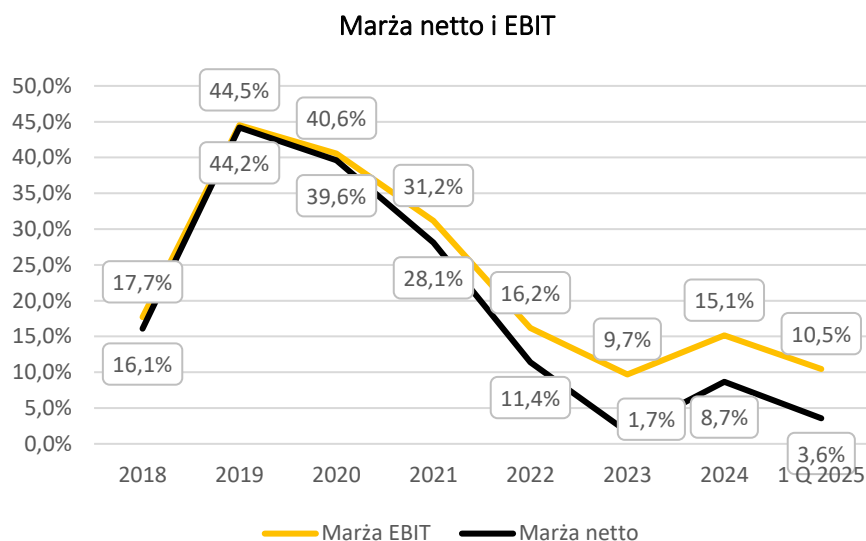
### Geograficzna struktura sprzedaży



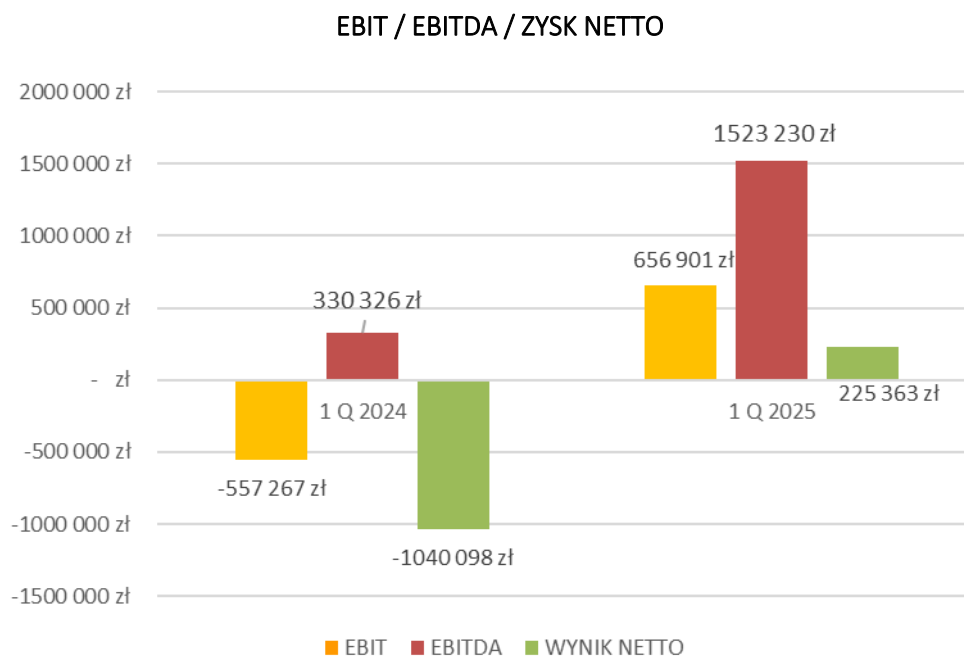
Dane niezaudytowane za 2024 rok

## Marżowość

W pierwszym kwartale roku Spółka osiągnęła dodatnią rentowność na poziomie operacyjnym i netto, wobec ujemnej w analogicznym okresie roku poprzedniego.

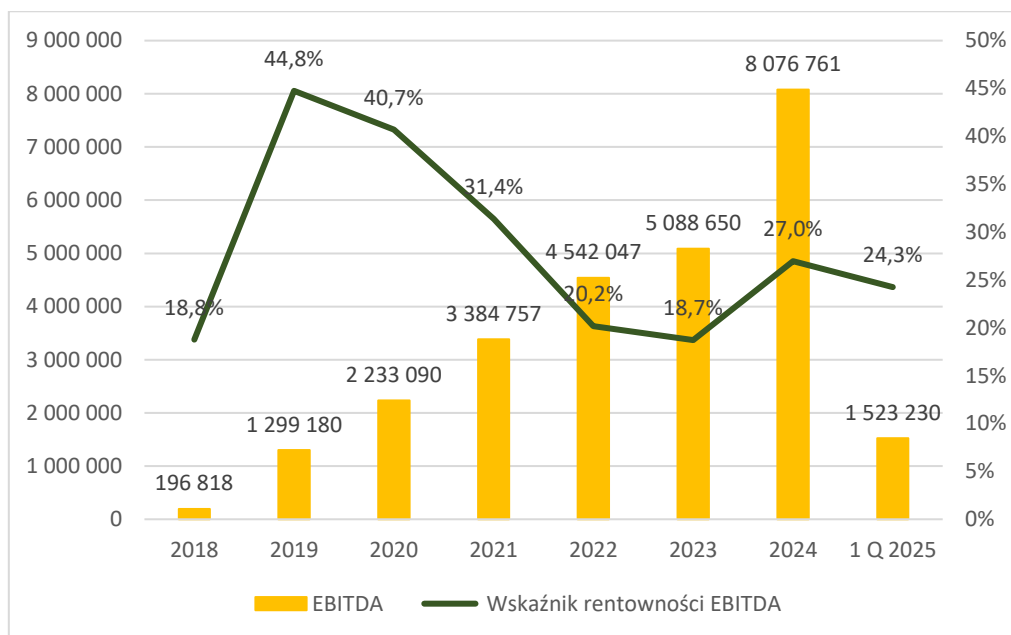


Dane niezaudytowane za 2024 i 2025 rok



Dane niezaudytowane za 2024 i 2025 rok

## EBITDA / Marża EBITDA



Dane niezaudytowane za 2024 i 2025 rok

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

Gdańsk, 15 maja 2025 roku