

# RAPORT OKRESOWY



**ROBS GROUP LOGISTIC S.A.**

III kwartał 2023 roku



Gdańsk, 14 listopada 2023 r.

## Spis treści

1. Podsumowanie III kwartału 2023 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 III kwartał 2023 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 III kwartale 2023 r. ....	15

## 1. Podsumowanie III kwartału 2023 roku

Szanowni Państwo,

w załączeniu przedstawiam jednostkowy raport kwartalny za okres 01.07.2023 – 30.09.2023 roku.

W trzecim kwartale Spółka realizowała kolejne znaczące kontrakty w Szwecji między innymi dla STOW Nordics oraz Almroths Express & Åkeri Aktiebolag. Dodatkowo w obszarze produkcyjnym wytworzone zostały elementy regałów zaliczane jako działalność strefowa zgodnie z warunkami Decyzji o wsparciu wydaną przez Pomorską Specjalną Strefę Ekonomiczną. Po przeprowadzonym szkoleniu, uzyskaliśmy certyfikację dla oferowanych usług serwisowych potwierdzoną przez DEKRA. Jest to bardzo ważny certyfikat z uwagi na znaczenie usług serwisowych w strukturze przychodów (10% w 2022 roku) oraz możliwość uwiarygodnienia jakości wykonywanych prac.

W 3 kwartale br. koncentrowaliśmy się na wejściu na kolejne rynki zbytu, czego efektem są obecnie realizowane zlecenia w Holandii i Danii. O otrzymaniu bieżących zleceń Spółka poinformowała w raporcie bieżącym ESPI w październiku (RB ESPI 13/2023 z dnia 06.10.2023 r.).

W branży logistycznej utrzymywały w Europie się pozytywne tendencje z zakresu nowych inwestycji i odtworzeniowych. Wydaje się, że jedną z bardziej interesujących wiadomości jest opracowanie przez UE planów rozwoju produkcji półprzewodników i związane z tym – planowane inwestycje w powierzchnie magazynowe. Pod względem sytuacji w branży odnotowaliśmy zwiększoną liczbę zapytań ofertowych – dotyczy to rynku europejskiego, krajów w których jesteśmy obecni. Praktycznie portfele zleceń w branży są zapełniane już na pierwszy kwartał 2024 roku.

Podsumowując dane finansowe: w trzecim kwartale 2023 roku Spółka zanotowała przychody w wysokości 6,615 mln zł (+10,6% vs. 3Q22) oraz narastająco od początku roku 19,010 mln zł (+24,8% vs. 1-3Q22). EBIT wyniósł w okresie 3Q23 0,578 mln zł oraz narastająco 2,808 mln zł (+137,1% vs. 1-3Q22), a zysk netto 104,6 tys. zł (wobec straty rok wcześniej) i 1,312 mln zł narastająco od początku 2023 roku, wobec 695 tys. w analogicznym okresie roku poprzedniego (+88,7%). EBITDA ukształtowała się na poziomie 4,447 mln zł w okresie 1-3Q 2023 (+261%).

Niższy zysk netto w okresie 3 kwartału 2023 roku spowodowany był poniesieniem dodatkowych kosztów związanych z zakupem materiałów do produkcji przygotowywanej na 4 kwartał roku oraz kosztami wejścia na rynek duński (migracja pracowników, koszty transportu, logistyka i najem maszyn i urządzeń). W dalszym ciągu następuje ekspansja operacyjna Spółki na nowe rynki zbytu oraz pod względem dywersyfikacji działalności.

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

W trzecim kwartale 2023 roku Spółka nie dokonywała zmiany stosowanych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres 2023 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 III kwartał 2023 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 – stanowi łączną stratę poniesioną przez Spółkę w latach poprzednich, która pokryta zostanie zyskami osiągniętymi w przyszłych okresach sprawozdawczych; łączny zysk z lat ubiegłych (korekta wyniku finansowego 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

Firma:	ROBS GROUP LOGISTIC
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:

- projektowanie wykorzystania powierzchni magazynowych,
- 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:
  - paletowych (przeptywowe i wjezdne),
  - wspornikowych,
  - półkowych.
- Profesjonalne usługi projektowania – oprogramowanie SOLIDOWORKS
- Produkcję części, elementów i akcesoriów stalowych do regałów, Spółka dysponuje wysokiej jakości nowym parkiem maszynowym:
  - CORMAK WYCINARKA LASEROWA LF3015GA 4000 IPG , w pełni zabudowany laser fiber do cięcia arkuszy blach, przestrzeń robocza 1500x3000 mm.
  - CORMAK PRASA KRAWĘDZIOWA CNC EXTRA32260 sterowana CNC z 4 osiami CNC, max. długość gięcia 3200 mm, nacisk prasy 260 ton.
  - PRASY HYDRAULICZNE 40T MX340 NARGESA
  - Przecinarki taśmowe do metalu
  - 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 III kwartał 2023 r.

Zarząd ROBS GROUP LOGISTIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku („Emitent”) przedstawia raport kwartalny za okres od 1 lipca 2023 r. do 30 września 2023 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 2022.

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, 14 listopada 2023 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 2023.

## 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 III kwartał 2023 roku, tj. na dzień 14 listopada 2023 roku.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	UDZIAŁ W KAPITALE	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W GŁOSACH
ROBERT DĄBROWSKI*	7 892 038	38,07%	14 492 038	53,03%
Paweł Jankowski	2 800 000	13,51%	2 800 000	10,25%
Pozostali akcjonariusze	10 033 624	48,41%	10 033 624	36,72%
<b>RAZEM</b>	<b>20 725 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>27 325 662</b>	<b>100,0%</b>

\*razem z małżonką

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

Na dzień 30 września 2023 roku, Emitent zatrudniał 28 osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty.



## 13. Jednostkowe dane finansowe

### 13.1. Bilans

Segment\ Nazwa		30.09.2023	30.09.2022
-	AKTYWA	34 068 184,51	13 531 201,61
A	Aktywa trwałe	25 335 317,15	1 690 624,86
I	Wartości niematerialne i prawne	176 462,66	134 642,61
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	176 462,66	11 842,61
4	Zaliczki na poczet wartości niemater. i prawnych	0,00	122 800,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	24 452 903,61	1 007 035,43
1	Środki trwałe	23 883 859,03	727 608,11
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	2 117 910,87	400 000,00
b	budynki, lokale i obiekty inżyn. lądowej i wodnej	9 699 021,70	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	1 337 286,90	106 964,95
d	środki transportu	2 086 382,52	59 825,18
e	inne środki trwałe	8 643 257,04	160 817,98
2	Środki trwałe w budowie	565 038,32	185 977,32
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	4 006,26	93 450,00
III	Należności długoterminowe	27 394,94	37 394,94
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	37 394,94
IV	Inwestycje długoterminowe	499 200,00	508 300,00
1	Nieruchomości	499 200,00	508 300,00
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	179 355,94	3 251,88
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161 557,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	17 798,94	3 251,88
B	Aktywa obrotowe	8 732 867,36	11 840 576,75
I	Zapasy	3 186 055,77	3 716 526,79
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	2 845 993,37	3 366 139,37
5	Zaliczki na dostawy i usługi	340 062,40	350 387,42

II	Należności krótkoterminowe	5 223 666,63	7 080 708,81
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	5 223 666,63	7 080 708,81
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 776 272,19	2 825 703,99
-	do 12 miesięcy	4 776 272,19	2 825 703,99
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdr.	131 178,95	757 962,85
c	inne	316 215,49	3 497 041,97
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	41 218,01	919 188,94
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 218,01	919 188,94
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	750 000,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	750 000,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	41 218,01	169 188,94
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	41 218,01	169 188,94
-	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	281 926,95	124 152,21
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
-	Aktywa razem	34 068 184,51	13 531 201,61

Dane niezaudytowane

A	Kapitał (fundusz) własny	8 853 940,45	5 614 163,65
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 072 566,20	2 072 566,20
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym	5 413 274,15	2 845 939,02
-	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	55 435,45	0,00
VI	Zysk (strata) netto	1 312 664,65	695 658,43
VII	Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 214 244,06	7 917 037,96

I	Rezerwy na zobowiązania	219 847,63	75 784,03
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8 934,91	0,00
-	- długoterminowa	8 934,91	0,00
-	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	210 912,72	75 784,03
-	- długoterminowe	0,00	0,00
-	- krótkoterminowe	210 912,72	75 784,03
II	Zobowiązania długoterminowe	17 677 800,17	76 000,00
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	17 677 800,17	76 000,00
a	kredyty i pożyczki	8 269 662,98	75 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	9 407 137,19	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	1 000,00	1 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 293 412,26	7 744 049,93
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	7 293 412,26	7 744 049,93
a	kredyty i pożyczki	2 376 458,23	645 881,83
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	1 109 576,16	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 715 681,89	4 132 979,50
-	- do 12 miesięcy	1 715 681,89	4 132 979,50
-	- 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	914 698,72	968 913,70
h	z tytułu wynagrodzeń	274 540,55	201 022,81
i	inne	902 456,71	1 795 252,09
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	23 184,00	21 204,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	23 184,00	21 204,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	23 184,00	21 204,00
-	Pasywa razem	34 068 184,51	13 531 201,61

Dane niezaudytowane

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

Segment\ Nazwa		01.07.2023- 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	6 615 504,89	5 981 752,53	19 010 935,92	15 229 708,75
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 143 736,73	4 665 541,05	10 097 875,46	11 289 751,53
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 471 768,16	1 316 211,48	8 913 060,46	3 939 957,22
V	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	7 275 154,21	6 222 104,37	18 419 936,87	14 341 733,22
I	Amortyzacja	724 950,44	21 866,06	1 638 799,10	48 120,97
II	Zużycie materiałów i energii	316 724,99	280 934,24	975 711,41	838 083,33
III	Usługi obce	2 171 949,75	3 261 513,51	5 158 520,06	6 022 776,96
IV	Podatki i opłaty	30 011,33	35 294,23	100 877,99	85 557,28
V	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Wynagrodzenia	1 588 014,59	1 706 600,01	5 691 298,58	4 856 288,88
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	409 848,73	445 304,26	1 183 015,87	811 518,14
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	35 387,55	51 262,15	71 130,93	109 237,85
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 998 266,83	419 329,91	3 600 582,93	1 570 149,81
C	Zysk (strata) ze sprzedaży ( A-B)	-659 649,32	-240 351,84	590 999,05	887 975,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 253 032,31	2 153 368,27	2 408 252,35	2 291 896,41
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	1 253 032,31	2 153 368,27	2 408 252,35	2 291 896,41
E	Pozostałe koszty operacyjne	15 357,75	1 993 588,22	190 451,26	1 995 090,33
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	15 357,75	1 993 588,22	190 451,26	1 995 090,33
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	578 025,24	-80 571,79	2 808 800,14	1 184 781,61
G	Przychody finansowe	0,00	0,00	89,83	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Odsetki	0,00	0,00	89,83	0,00
IV	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	462 525,74	-70 188,68	1 173 833,32	194 614,18
I	Odsetki	421 836,81	25 462,73	1 037 752,04	43 551,91
II	w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	40 688,93	-95 651,41	136 081,28	151 062,27
1	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	115 499,50	-10 383,11	1 635 056,65	990 167,43
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	115 499,50	-10 383,11	1 635 056,65	990 167,43
L	Podatek dochodowy	10 885,00	50 325,00	322 392,00	294 509,00
M	Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (związk.straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K- L- M)	104 614,50	-60 708,11	1 312 664,65	695 658,43

Dane niezaudytowane

## 13.3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Segment \ Nazwa	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2022 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>104 614,50</b>	<b>695 658,43</b>	<b>1 312 664,65</b>	<b>-60 708,11</b>
II.	<b>Korekty razem</b>	<b>3 933 074,64</b>	<b>-3 240 276,65</b>	<b>9 992 484,48</b>	<b>181 946,57</b>
1.	Amortyzacja	724 950,44	52 670,97	1 638 799,10	26 416,06
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	2 402,20	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	231 392,65	0,00	541 825,49	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	931 859,90	-1 937 033,08	14 374,25	51 773,89
7.	Zmiana stanu należności	-2 153 013,83	-4 978 126,55	-508 211,58	-2 937 449,60
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 304 634,98	5 326 687,60	8 491 191,36	4 793 985,29
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-106 749,50	-81 502,18	-185 494,14	-35 889,13
10.	Inne korekty	0,00	-1 625 375,61	0,00	-1 716 889,94
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)</b>	<b>4 037 689,14</b>	<b>-2 544 618,22</b>	<b>11 305 149,13</b>	<b>121 238,46</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>2 983 238,40</b>	<b>319 545,59</b>	<b>18 415 141,72</b>	<b>18 742,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 982 541,90	201 670,44	18 416 985,46	18 742,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-1 950,00	0,00	-5 850,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	2 646,50	117 875,15	4 006,26	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-2 983 238,40</b>	<b>-319 545,59</b>	<b>-18 415 141,72</b>	<b>-18 742,00</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>2 991 324,00</b>	<b>11 293 920,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	2 991 324,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	11 293 920,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>1 202 993,62</b>	<b>58 386,47</b>	<b>4 257 753,50</b>	<b>24 058,78</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	971 600,97	58 386,47	3 715 928,01	24 058,78
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki	231 392,65	0,00	541 825,49	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 202 993,62	2 932 937,53	7 036 166,50	-24 058,78
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-148 542,88	68 773,72	-73 826,09	78 437,68
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-148 542,88	59 109,76	-73 826,09	78 427,68
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	32 843,27	0,00	14 031,75
F.	Środki pieniężne na początek okresu	189 760,89	100 415,22	115 044,10	100 415,22
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	41 218,01	169 188,94	41 218,01	178 852,90
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane niezauduytowane

### 13.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Segment \ Nazwa		01.07.2023- 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
I.	<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>8 749 325,95</b>	<b>6 684 366,38</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>6 684 366,38</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
I.a.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>8 749 325,95</b>	<b>6 684 366,38</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>6 684 366,38</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>1 923 000,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	- zmiana umowy spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 072 566,20	2 072 566,20	2 072 566,20	2 072 566,20
2.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 413 274,15</b>	<b>2 655 308,74</b>	<b>2 845 939,02</b>	<b>2 655 308,74</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	190 630,28	2 567 335,13	190 630,28
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	190 630,28	2 567 335,13	190 630,28
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00
	- podział zysku (ustawowo)	0,00	190 630,28	2 567 335,13	190 630,28
	- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 413 274,15	2 845 939,02	5 413 274,15	2 845 939,02
3.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętej polityki rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>55 435,45</b>	<b>0,00</b>	<b>2 622 770,58</b>	<b>0,00</b>
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	55 435,45	2 968 467,91	2 622 770,58	2 968 467,91

	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	4 065,04	0,00	4 065,04
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	55 435,45	2 972 532,95	2 622 770,58	2 972 532,95
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu) kapitał zapasowy	0,00	2 972 532,95	2 567 335,13	2 972 532,95
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	55 435,45	0,00	55 435,45	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	55 435,45	0,00	55 435,45	0,00
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>104 614,50</b>	<b>-60 708,11</b>	<b>1 312 664,65</b>	<b>695 658,43</b>
	a) zysk netto	104 614,50	0,00	1 312 664,65	695 658,43
	b) strata netto	0,00	60 708,11	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	695 658,43
<b>7.</b>	<b>Wynik netto na początek okresu</b>	<b>1 208 050,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>4 857 797,11</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>5 614 163,65</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>4 857 797,11</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>5 614 163,65</b>

Dane niezaudytowane

## 14. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w III kwartale 2023 r.

Rynek polski zyskuje na znaczeniu w Europie biorąc pod uwagę wielkość zabudowy oraz wartość. Ponad 65 mln m<sup>2</sup> wynoszą obecnie całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznych w regionie CEE-12. Ponad 1/3 tego wolumenu (25 mln m<sup>2</sup>) znajduje się w regionach 12 stolic europejskich. Polska jest zdecydowanym liderem tego rynku – niemal 30 mln m<sup>2</sup> znajduje się na terenie naszego kraju – wynika z raportu Colliers pt. "ExCEEDing Borders: sektor produkcyjny i magazynowy w krajach CEE-12".

Duży branżowi gracze wybierają też Polskę jako cel inwestycji. Między innymi jeden z klientów Spółki, firma spedycyjna DSV, dla której Emitent realizował już zlecenia montażu powierzchni magazynowych w Szwecji, w najbliższych latach zamierza zainwestować w Polsce ponad miliard złotych. W latach 2025-28 DSV planuje skończyć budowę pięciu centrów logistycznych: w Wypędach pod Warszawą, okolicy Łodzi, Wrocławia, Poznania i Sosnowca.

W pierwszym półroczu 2023 r. wolumen inwestycji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych przekroczył 0,87 mld EUR. To wynik o 70% niższy w porównaniu z pierwszą połową 2022 r. kiedy to nastąpiła kumulacja nakładów jako efekt działań inwestorów po COVID-19. Podwyższone koszty finansowania i niepewne perspektywy utrzymywały aktywność inwestycyjną na obniżonym poziomie. Podwyżki stóp procentowych skłaniały inwestorów do ponownej wyceny wartości nieruchomości we wszystkich głównych segmentach rynku. W związku z tym wielu rynkowych graczy zdecydowało się poczekać i zobaczyć, w jaki sposób obecne otoczenie gospodarcze wpłynie na procesy decyzyjne najemców. W

segmencie magazynów, w pierwszej połowie 2023 r., przeprowadzono 14 transakcji o łącznej wartości 438 mln euro. Źródło: JLL Polska raport 1H2023.

Bardzo ważne dane dla branży magazynowej napłynęły w lipcu br. Rynek półprzewodników w UE może wygenerować popyt na ponad 10 mln m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni magazynowej (źródło: Savills). Branża półprzewodników stanęła w ostatnich latach w obliczu poważnych problemów związanych z łańcuchem dostaw w wyniku pandemii Covid-19 i napięć geopolitycznych. W odpowiedzi Unia Europejska opracowała plany inwestycji w zapewnienie przyszłości dostaw półprzewodników pod nazwą European Chips Act, zatwierdzony przez Radę UE w dniu 25 lipca 2023 r. Dokument ten wyznacza cel podwojenia globalnego udziału UE w rynku półprzewodników z 10% do 20% do 2030 roku. Inwestycje publiczne i prywatne o wartości 43 mld euro zostaną przeznaczone na wysiłki zmierzające do osiągnięcia tego celu. Savills ocenia, że jeśli UE osiągnie swój cel w postaci 20% globalnej produkcji, do 2030 r. popyt na dodatkową powierzchnię logistyczną wyniesie do 10,8 mln m<sup>2</sup>.

Ważnym czynnikiem, który również zauważa ROBS GROUP LOGISTIC, jest to że na rynek napływa mniej nowych najemców niż jeszcze rok temu, wzrasta udział renegocjacji. Obecnie wynosi on około 40%, podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku było to około 31%. Wg naszych obserwacji, można to potwierdzić liczbą zleceń napływających pod kątem zmiany wyposażenia istniejących magazynów, tj. większej liczby zleceń demontaży, przeprowadzek zawartości magazynów i montażu nowych regałów magazynowych dostosowanych do potrzeb kolejnych najemców.

W sierpniu na rynek napłynęły informacje o tym, że norweski fundusz Nrep został większościowym udziałowcem w 7R, krajowym deweloperze magazynowym (źródło: Puls Biznesu). Nrep zainwestuje około 200 mln EUR w 7R i tym samym stanie się większościowym udziałowcem. Działalność w Polsce będzie kontynuowana pod marką 7R, a celem partnerów jest przyspieszenie rozwoju firmy. 7R dotychczas zbudował magazyny o łącznej powierzchni ponad 1,8 mln m<sup>2</sup>, a w przygotowaniu ma ok. 2,3 mln m<sup>2</sup> w Polsce i Czechach. W 2022 roku 7R sprzedał projekty o łącznej wartości ponad 430 mln EUR, co stanowiło 20% udział na rynku inwestycyjnym w Polsce. Nrep jako inwestor na rynku nieruchomości obecny jest w ośmiu krajach i zarządza aktywami o wartości 19 mld EUR o powierzchni 8 mln m<sup>2</sup>. Charakterystyczne, że jednym z ważnych czynników podkreślanych przy okazji tej inwestycji jest możliwość budowania długoterminowych relacji z najemcami. Podobną strategię od kilkunastu lat realizuje z powodzeniem ROBS GROUP LOGISTIC na rynku szwedzkim. Jak zauważa Puls Biznesu, pierwszą transakcją nordyckiego funduszu w Polsce było przejęcie i zdjęcie z giełdy polskiego dewelopera logistycznego BIK.

Potwierdzeniem przyspieszenia w branży magazynowej są informacje z rynku, między innymi Panattoni zaczyna kolejne budowy i uruchamia największy park logistyczny w Małopolsce. Z danych firmy Newmark Polska (z którą ROBS GROUP LOGISTIC współpracuje przy pozyskiwaniu klientów) wynika, że na koniec czerwca 2023 r. w budowie było w Polsce 2,13 mln m kw. takich obiektów, czyli o około 51% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Panattoni poinformowało o zakończeniu w ubiegłym miesiącu budowy największej inwestycji magazynowej w Małopolsce. Panattoni Park Kraków North ma ponad 56,5 tys. m<sup>2</sup>. Co istotne około 80% powierzchni zostało już wynajęte. Panattoni kontynuuje też budowy w innych lokalizacjach: m.in. rusza inwestycja piątego już parku w Rudzie Śląskiej, o łącznej powierzchni 67 tys. m<sup>2</sup> oraz kompleksu magazynowego o powierzchni 18 tys. m<sup>2</sup> w Bieruniu.

Interesujące dane dotyczą również instalacji fotowoltaicznych instalowanych na magazynach. Firma CTP, działający głównie w Europie Środkowej i Wschodniej deweloper, właściciel i zarządca parków logistycznych chce mieć 400 MWp na dachach swoich magazynów do 2026 r. Co ważne finansowanie wspiera Europejski Bank Inwestycyjny, zgodnie z trendem według którego parki biznesowe i logistyczne mają być dodatkowo energetycznie, tj. produkować i udostępniać nadwyżki energii odnawialnej.

Jeśli chodzi o działalność operacyjną realizowano zlecenia między innymi: Almroths Express & Åkeri Aktiebolag prace dotyczące demontaży regałów paletowych wysokiego składowania w magazynie Norrköping o wartości netto 310 000 SEK. Almroths Express & Åkeri Aktiebolag jest znaczącym podmiotem z branży logistycznej w Szwecji: firma oferuje logistykę magazynową, transport i usługi kurierskie oraz spedycję dla klientów prywatnych i komercyjnych. STOW Nordics montaż regałów paletowych wysokiego składowania w magazynie firmy POSTPAC w miejscowości Skurup o wartości netto 68 000 EUR. POSTPAC jest uznaną szwedzką firmą z 40 letnim doświadczeniem w branży, oferującą usługi



logistyki kontraktowej. Produkcja objęta działalnością strefową na podstawie Decyzji o wsparciu wydanej przez Pomorską Specjalną Strefę Ekonomiczną:

- a. blach niwelujących do systemów DEXION o wartości 7 350 EUR netto,
- b. wkładów na palety metalowe o wartości 17 204 EUR netto.

Powyższe zlecenia produkcyjne wykonane zostały w zakładzie Gdańsku w oparciu o przygotowaną własną dokumentację projektową. Odbiorcy końcowi: CONSTRUCTOR SVERIGE AB dla: Berry Superfos Lidköping AB oraz SCANIA CV AB.

Sierpień br. przyniósł ożywienie w poszczególnych segmentach przychodowych Spółki. Szczególnie na znaczeniu zyskał segment handlowy, w ubiegłym miesiącu zanotowaliśmy znaczący wzrost sprzedaży elementów regałów magazynowych i pozostałego wyposażenia. Udział działalności handlowej – sprzedaży towarów w przychodach wyniósł około 64% i był to drugi wynik w tym roku pod względem udziału w miesięcznej strukturze sprzedaży. Średnia miesięczna udziału sprzedaży towarów za okres od stycznia do lipca wyniosła 42%. 99% sprzedaży regałów i wyposażenia zrealizowane zostało w sierpniu na rynku polskim, co potwierdza dobrą koniunkturę w krajowej branży usług dla sektora magazynowego.

Spółka w dalszym ciągu obsługiwała swoich głównych kontrahentów, najważniejsze podmioty w branży: CONSTRUCTOR AB, JUNGHEIRICH AB oraz STOW Nordics. Zrealizowane zlecenia dotyczyły przebudowy i montażu w obiektach magazynowych dla między innymi klientów końcowych:

- VOLVO CAR Corporation
- BAE Systems
- Zstorage Sverige AB – magazyn samoobsługowy
- First Class Brands of Sweden AB – magazyn produkty spożywcze
- Hilton Foods Sverige AB – magazyn produkcja produkty spożywcze

W strukturze odbiorców Spółka w dalszym ciągu obsługiwała swoich głównych kontrahentów, najważniejsze podmioty w branży: CONSTRUCTOR AB, JUNGHEIRICH AB oraz NORDISKA. Zrealizowane zlecenia dotyczyły przebudowy i montażu w obiektach magazynowych dla między innymi klientów końcowych w Szwecji:

- Markis City Service AB Jordbro wartość zafakturowana: 60 000 EUR
- Dagab Inköp & Logistik Björnängsvägen wartość zafakturowana: 29 000 EUR
- Dahl Sverige AB Björnängsvägen wartość zafakturowana: 55 000 EUR
- Volvo Parts Godsmottagning Port B Variagatan wartość zafakturowana: 23 054 EUR

Spółka rozpoczęła także realizację prac w największym centrum logistycznym w Europie zlokalizowanym w Horsens, w Danii. Prace dotyczyły analizy założeń projektowych, prac przygotowawczych oraz negocjacji warunków handlowych i ustalenia harmonogramu prac według założeń inwestora. Docelowo centrum logistyczne w Horsens będące zapleczem logistycznym firmy DSV będzie miało powierzchnię 700 tys. m<sup>2</sup>. ROBS GROUP LOGISTIC zrealizuje do końca 2023 roku montaż dotychczas 200 000 miejsc paletowych.

Spółka na swojej stronie internetowej rozpoczęła prezentację oferty i rozwiązań dotyczących produkcji akcesoriów magazynowych oraz wiat i zabudów do instalacji fotolotniczych:

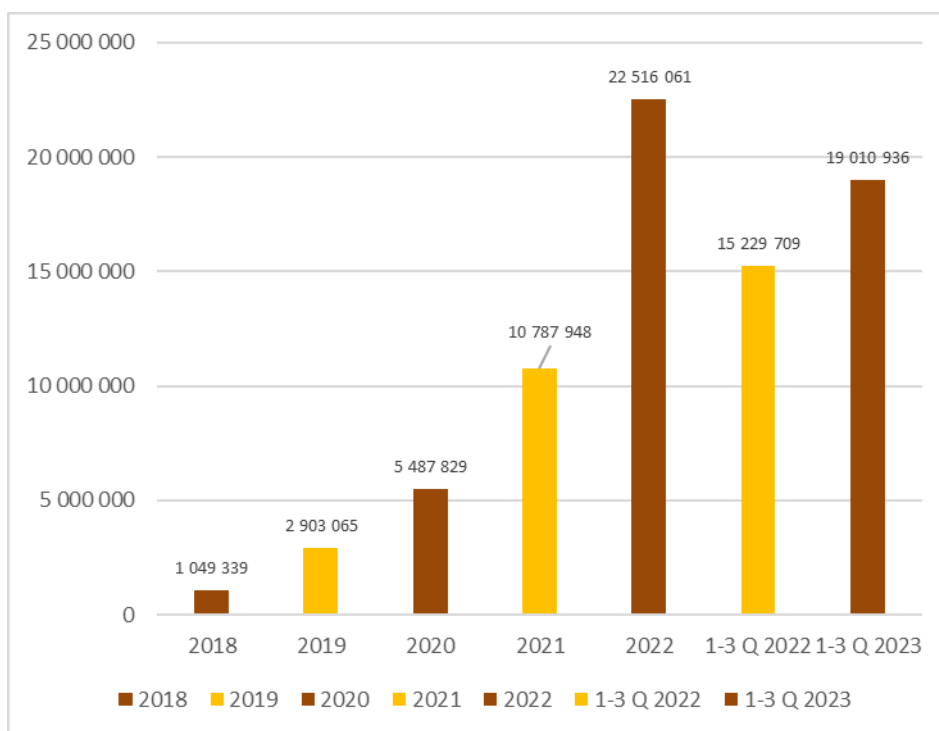
<https://robs-group.pl/konstrukcje-stalowe-wiaty/>

Spółka w III kwartale 2023 roku osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 6 615 504,89zł i jest to wzrost o blisko 10,6% w stosunku do II kwartału 2022 roku. Wzrost przychodów w okresie 01-09/2023r w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wyniósł ponad 24,8%.

Zysk operacyjny w III kwartale wyniósł 578 025,24 zł, a narastająco od początku br. zysk operacyjny wyniósł 2 808 800,14 (+137,1% r/r). Zysk netto za III kwartał 2023r wyniósł 104 614,50zł, natomiast za okres 01-09/2023r spółka wykazała zysk netto w wysokości 1 312 664,65zł co stanowi wzrost do analogicznego okresu 2022r o ponad 88%.

Na dzień 30 września 2023 roku suma bilansowa wynosiła 34 068 184,51zł wobec sumy na dzień 30 września 2022 roku – 13 531 201,61zł co oznacza prawie trzykrotny jej wzrost. Aktywa obrotowe stanowiły ponad 25% wartości aktywów. Należy również zwrócić uwagę na znaczący wzrost kapitałów własnych, które na koniec III kwartału 2023 roku wyniosły 8 853 940,45zł wobec 5 614 163,65zł na koniec III kwartału 2022 roku. Na dzień 30 września 2023 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 41 218,01zł.

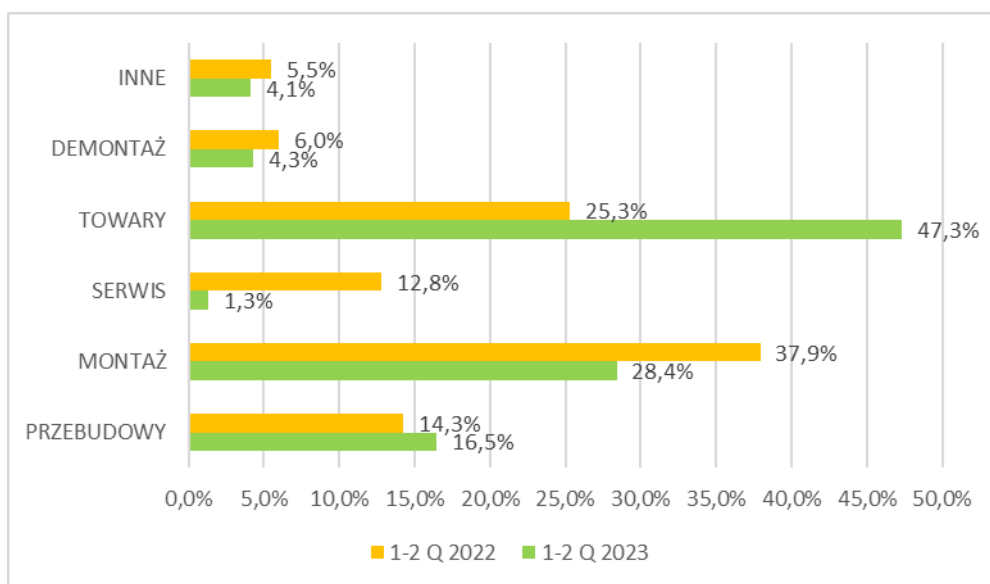
### Przychody ze sprzedaży



Dane niezaudytowane

Sprzedaż produktów „re-use” używanych i przystosowanych do ponownego użytku miała wartość 7,3 mln zł, co stanowiło około 38% przychodów netto ze sprzedaży w okresie 1-3 Q 2023 oraz 30% udział w kwartale 3 2023. Największe znaczenie w przychodach ze sprzedaży miały usługi, montaż i przebudowy stanowiły około 37% przychodów w okresie lipiec – wrzesień 2023 roku oraz 45% od początku 2023 roku. Generalnie sytuacja ta podobnie jak w miesiącach poprzednich wynikała z tendencji rynku inwestycyjnym w branży magazynowo logistycznej, tj. wysokiego wolumenu prac o charakterze inwestycyjnym i odtworzeniowym.

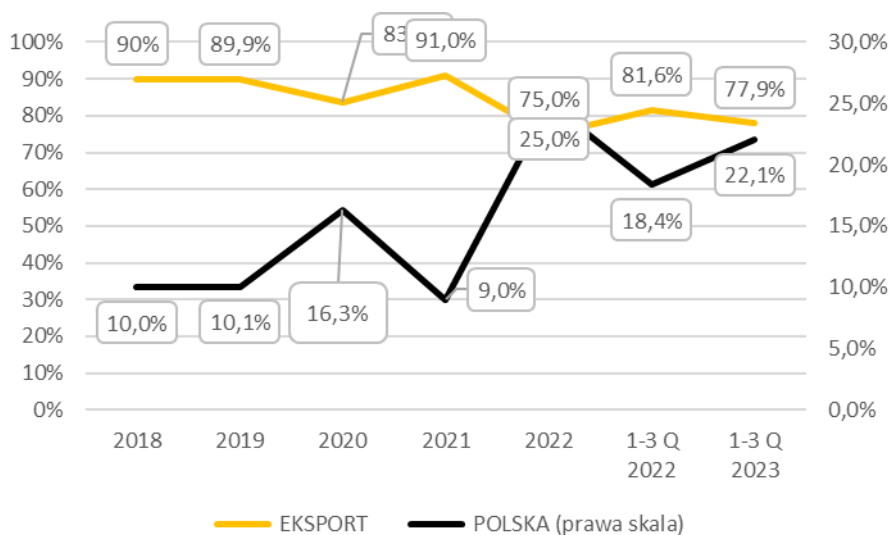
## Struktura sprzedaży



Dane niezauważone

Do największych odbiorców Spółki należały tak jak w latach ubiegłych firmy będące czołówką wykonawców w branży logistyki magazynowej: Constructor AB, Jungheinrich Svenska AB, Sverige AB, NORDISKA Lagermontage AB, Stow Group, AJ Produkter. Okresowo pod wpływem zwiększonej sprzedaży towarów na rynek polski wzrósł udział przychodów z rynku krajowego, niemniej dominował eksport z blisko 80% udziałem w strukturze przychodów.

## Geograficzna struktura sprzedaży

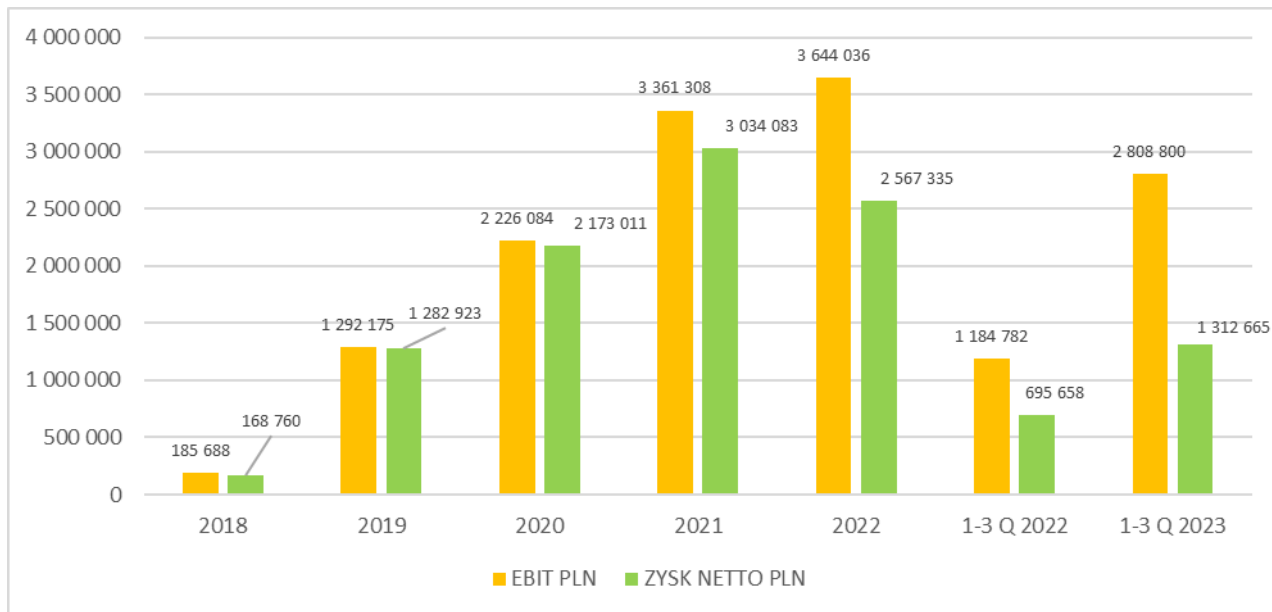


Dane niezauważone

EBIT wyniósł w okresie 3Q23 0,578 mln zł oraz narastająco 2,808 mln zł (+137,1% vs. 1-3Q22), a zysk netto 104,6 tys. zł (wobec straty rok wcześniej) i 1,312 mln zł narastająco od początku 2023 roku, wobec 695 tys. w analogicznym okresie roku poprzedniego (+88,7%). Niższy zysk netto w okresie 3 kwartału 2023 roku spowodowany był poniesieniem dodatkowych kosztów związanych z zakupem materiałów do produkcji przygotowywanej na 4 kwartał roku oraz

kosztami wejścia na rynek duński (migracja pracowników, koszty transportu, logistyka i najem maszyn i urządzeń). Obniżony wynik 3 kwartału jest charakterystyczny dla wyników Spółki, podobna sytuacja miała miejsce rok wcześniej. Zarząd Spółki przewiduje, że poniesione nakłady i koszty będą procentować już w ostatnich trzech miesiącach bieżącego roku.

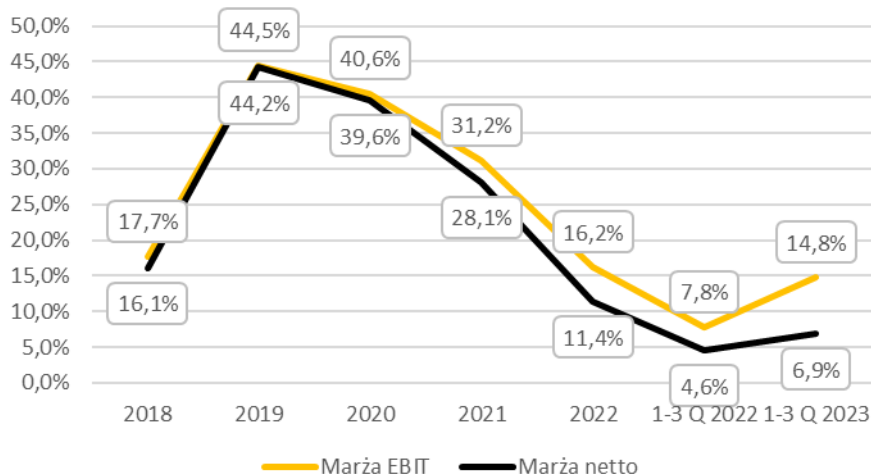
### EBIT / Zysk netto



Dane niezauważone

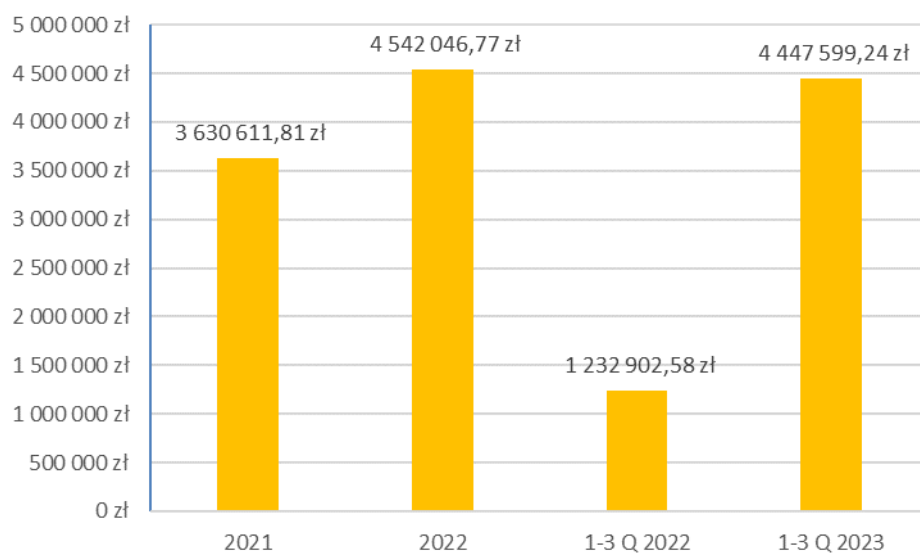
W kolejnym kwartale Spółka odbudowała także poziom marż, które ukształtowały się na poziomie wyższym niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

### Marża EBIT / netto



Dane niezauważone

## EBITDA



Dane niezaudytowane

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

Gdańsk, 14 listopada 2023 roku