

Pylon S.A.

Informacja dotycząca zakupu nieruchomości i umowy pożyczki od akcjonariusza spółki

1. Informacje podstawowe o nieruchomości

2. Lokalizacja: Jarocin;
3. Powierzchnia nieruchomości: 1,0889 hektara;
4. Powierzchnia zakładu produkcyjnego znajdującego się na nieruchomości: 3311,46 m²;

Komentarz:

Jarocin charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją logistyczną dla prowadzonej przez Emitenta działalności produkcyjnej [kontrahenci, partnerzy handlowi, bliskość autostrady itd.]. Kupiony teren znajduje się tuż przy głównej drodze [dobrze usytuowana lokalizacja transportowa].

Konstrukcja budynków oraz wielkość nieruchomości przemysłowej umożliwiają dalszą potencjalną rozbudowę zakładu. Zakupione tereny przemysłowe [budynki itd.] **nie wymagają na wejściu znaczących nakładów inwestycyjnych**, dzięki czemu będzie zapewniona **ciągłość produkcji** od razu po przeniesieniu do nowej lokalizacji dotychczas wykorzystywanych przez Emitenta linii technologicznych. W ocenie Emitenta również koszt przeprowadzki nie będzie znaczący ze względu na niewielką odległość pomiędzy obecnym miejscem a docelowym.

2. Źródło finansowania

Poziom i forma opłacenia zabudowanej i uzbrojonej nieruchomości przemysłowej, na której zostanie zlokalizowany własny zakład produkcyjny Emitenta.

Wartość przedmiotowej nieruchomości: 2.500.000,00 zł. [słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych];

Umowa kredyt inwestycyjny:

1. Kredytodawca: Alior Bank Spółka Akcyjna;
2. Kredytobiorca: Pylon Spółka Akcyjna;
3. Wartość kredytu: 1.650.000,00 zł. [słownie: milion sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych];
4. Termin ostatecznej spłaty produktu: 31.07.2030;
5. Oprocentowanie: warunki oprocentowania zostały negocjowane indywidualnie i są objęte klauzulą poufności. Nie odbiegają one od standardowych poziomów przyjętych na rynku. Podstawą wyliczenia jest WIBOR i marża banku Alior Bank S.A.;
6. Wkład własny pieniężny [przelew bankowy]: 850.000,00 zł. [słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych];

7. Źródło pochodzenia środków na wkład własny: pożyczka pieniężna akcjonariusza Emitenta [przelew bankowy] – Przedsiębiorstwo Handlowe „Maks” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Umowa pożyczki pokrywająca wkład własny:

1. Pożyczkodawca: Przedsiębiorstwo Handlowe „Maks” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
2. Pożyczkobiorca: Pylon Spółka Akcyjna;
3. Wartość pożyczki [przelew bankowy]: 850.000,00 zł. [słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych];
4. Termin spłaty: 22.07.2017;
5. Oprocentowanie: 5,25% w skali roku.

Szczegółne warunki spłaty pożyczki:

Pylon S.A. [Emitent] i PH „Maks” Sp. z o.o. przyjęły możliwość spłaty pożyczki, wymaganej na wkład własny przedmiotowej inwestycji, poprzez zaoferowanie PH „Maks” Sp. z o.o. objęcie emisji akcji uwzględniającej prawa poboru wszystkich akcjonariuszy po cenie emisyjnej nie niższej niż 0,22 zł. [słownie: dwadzieścia dwa grosze]. Zgodnie z umową zawartą pomiędzy Emitentem a PH „Maks” Sp. z o.o. decyzja co do formy spłaty pożyczki pozostaje po stronie Emitenta.

Komentarz:

W ocenie Zarządu Pylon S.A. przeprowadzenie emisji akcji z uwzględnieniem prawa poboru Akcjonariuszy jest jednym z najbardziej optymalnych – uwzględniając bieżącą sytuację gospodarczą oraz aktualną kondycję finansową, potrzeby inwestycyjne i pozycję Emitenta na rynku kapitałowym – narzędzi refinansowania zobowiązania z tytułu zakupu nieruchomości przemysłowej i tym samym uwalniających długofalowo znaczne środki finansowe na rzecz dalszego szybkiego rozwoju Spółki.

Cel główny emisji:

- a) Środki pochodzące z objętych praw poboru zostaną skierowane na spłatę kredytu inwestycyjnego wobec Alior Bank S.A., co pozwoli zaangażować znaczne środki finansowe na inwestycje w rozwój kolejnych produktów Spółki;
- b) Spłata pożyczki wobec PH „Maks” Sp. z o.o. poprzez objęcie przez niego akcji nowej emisji;

Emisja wypełniałaby cel jakim jest optymalna spłata kredytu inwestycyjnego i dalszy, dynamiczny rozwój Pylon Spółka Akcyjna.

Określona wartość nie mniejsza niż 0,22 zł [słownie: dwadzieścia dwa grosze] ma swoje odzwierciedlenie w wycenie uwzględniającej: planowaną inwestycję, osiągnięty poziom produkcji i sprzedaży oraz prowadzone prace badawczo-rozwojowe, które w perspektywie czasu mają skutkować nowymi kontraktami na rynkach zagranicznych i tym samym możliwością rozszerzenia oferowanych dotychczas produktów, tak pod względem jakościowym, jak i asortymentowym.

Z uwagi na cele finansowe, związane z zabezpieczeniem spłaty kredytu i pożyczki na zakup nieruchomości zlokalizowanej w Jarocinie oraz uwolnieniem środków na dalszy rozwój spółki, Zarząd Pylon S.A. zakłada, że nowa emisja akcji z prawem poboru powinna mieć miejsce w okresie 1 [słowne: jednego] roku jednak nie wcześniej niż na przełomie III i IV kwartału 2016 roku.

3. Podstawowe powody decyzji o zakupie nieruchomości

Emitent planuje podjąć w roku 2016 szereg inwestycji związanych z rozwojem produkcji. Uzasadniona jest zatem realizacja powyższych działań na własnym terenie i tym samym inwestowanie we własne środki trwałe. Na dzień dzisiejszy brak własnej nieruchomości ogranicza szerszy dobór narzędzi finansowych, technologicznych i koncepcyjnych, co wpływa na tempo rozwoju Emitenta.

1. Cele technologiczne

Spółka, zważywszy na stały rozwój i utrzymanie konkurencyjności, musi zwiększać możliwości jakościowe i produktowe posiadanego parku maszynowego. Obecne warunki [budynki przemysłowe] już ograniczają jej rozwój:

- a. obecny stan techniczny najmowanych terenów wobec norm potrzebnych do realizacji produkcji o określonym poziomie jakościowym /np. warunki sterylności/ wymusza zwiększenie inwestycji technologicznych, a to oznaczałoby inwestowanie w środki trwałe, niebędące własnością Spółki;
- b. wielkość wynajmowanych powierzchni oraz brak perspektywy jej powiększenia w obecnej lokalizacji w istotny sposób ogranicza możliwość uruchomienia, nowych urządzeń niezbędnych przy planowanych inwestycjach i projektowanych kontraktach handlowych;
- c. brak jest określonego, długookresowego horyzontu czasowego dotyczącego użytkowania wynajmowanych powierzchni. Wynika to z uwarunkowań leżących po stronie właściciela terenu.

W ramach nabytej nieruchomości, Emitent także zabezpieczy powierzchnię przemysłową na rzecz Pylon Sp. z o.o. w celu zapewnienia stabilnego rozwoju inwestycji w zakład przetworników elektroakustycznych sygnowanych marką Pylon Audio. W ramach realizacji inwestycji zakładu przetworników elektroakustycznych została nabyta zaawansowana technologia. Przedmiotowa inwestycja umożliwia dalsze jej rozwijanie.

2. Cele finansowe:

- a. Spółka widzi szerokie możliwości w optymalizacji kosztów stałych związanych z kosztami produkcji takimi, jak: energia, woda, ciepło. Wdrożenie mechanizmów wykorzystywania

energii odnawialnej opartej m.in. o odpady produkcyjne ma znaczący wpływ na bieżące koszty produkcji;

- b. Koszt raty kredytowej jest niższy niż koszt miesięcznych opłat z tytułu najmu dotychczasowej nieruchomości. W ocenie Emitenta, bardziej racjonalne jest posiadanie własnej nieruchomości i kierowanie w nią inwestycji.

3. Cele badawczo-rozwojowe:

Spółka stale prowadzi działania badawczo-rozwojowe, zmierzające do zwiększenia innowacyjności rozwiązań procesowych i produktowych. Już od 2013 roku spółka rozpoczęła współpracę z Politechniką Warszawską, w roku 2015 rozszerzyła swoją aktywność w sektorze B+R o współpracę z Politechniką Wrocławską, wstąpiła do Audio Engineering Society (AES), międzynarodowej organizacji skupiającej świat technologii audio. AES zrzesza inżynierów, technologów akustyki, artystów zajmujących się tematyką audio, ośrodki badawcze, politechniki, jak i firmy działające na rynku audio. Emitent stale analizuje działania wspierane przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju, Narodowe Centrum Rozwoju oraz projekty regionalne. Zamierzeniem Emitenta jest stworzenie własnego zaplecza badawczo projektowego, ułatwiającego rozwój linii produktowych i kreowania nowych standardów produktowych. Spółka podjęła szereg inicjatyw zmierzających do intensyfikacji tych działań w latach 2015 - 2016. Jednym z wyników prowadzonych prac badawczo-rozwojowych było: uzyskanie wsparcia w ramach projektu GO_GLOBAL.PL, realizowanego przez NCBIR, jak również inwestycja dokonana przez EBC Incubator Sp. z o.o. w zakład przetworników elektroakustycznych, prowadzona przy wsparciu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Emitent wskazuje jednocześnie, że tylko te dwa projekty wsparły rozwój Spółki kwotą 1 mln złotych, natomiast ich przełożenie na wartość i potencjał Spółki jest znacząco większe.

4. Podsumowanie inwestycji

W ocenie Zarządu, dalszy rozwój Pylon Audio oraz budowanie wartości spółki Pylon S.A. łączy się z wymogiem posiadania własnego zaplecza produkcyjnego w postaci zabudowanej nieruchomości przemysłowej. Emitent zakłada ciągły wzrost produkcji i jej zakresu, a tym samym niezbędne są dalsze inwestycje w moce produkcyjne, w tym w bazę produkcyjną. Istotnym elementem jest również bezpieczeństwo, stabilność rozwoju i produkcji. Zakup nieruchomości eliminuje istotne ryzyko, które łączyło się z wynajmem powierzchni od podmiotu zewnętrznego [np. nagła decyzja o sprzedaży nieruchomości i wypowiedzenie umowy najmu]. Równie ważnym elementem zakupu obiektu przemysłowego jest zapewnienie pełnej i sprawnej działalności zakładu przetworników elektroakustycznych, jego dalszy rozwój i zwiększanie skali produkcyjnej pod kątem jakości, jak i zakresu oferowanych produktów. Wdrożona tam zaawansowana technologia również będzie podlegała dalszym procesom technologicznym.

Projektowana emisja akcji z prawem poboru ma zabezpieczyć spłatę tej inwestycji i uwolnić środki potrzebne dla dalszego, dynamicznego rozwoju Spółki. Planowany termin emisji znacząco przyspieszy ten proces, jednocześnie znacząco obniżając koszt obsługi kredytu. Emitent wskazuje, że wszystkie dotychczasowe

cele, które były publicznie deklarowane w kolejnych dokumentach [Dokument Informacyjny z lipca 2013 roku, Memorandum Informacyjne z czerwca 2014 roku, zobowiązania wynikające z inwestycji w zakład przetworników elektroakustycznych (2015 rok) oraz stały wzrost wyników finansowych] były spełniane i przyczyniały się do dalszego rozwoju marki. Spółka charakteryzuje się dużym potencjałem rynkowym, co potwierdzają wyniki finansowe – Emitent wykazuje znaczący wzrost sprzedaży w ujęciu kwartał do kwartału]. Jednocześnie, przetworniki elektroakustyczne sygnowane marką Pylon Audio są już wdrożone w najnowsze produkty Emitenta. Sytuacja Spółki jest zatem stabilna i pozwala zakładać duży potencjał wzrostu jej wartości, a planowane działania ten trend znacząco wzmacniają.