

Raport bieżący nr 21/2015 z dnia 11.06.2015 r.
Zawarcie przez INPRO S.A. umowy znaczącej z Alior Bankiem S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 11 czerwca 2015 roku Spółka podpisała z Alior Bankiem S.A z siedzibą w Warszawie, przy ul. Łopuszańskiej 38D, wpisanym pod numerem KRS 0000305178 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawa XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Bank”) umowę kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności nr U0002854400313, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: refinansowanie części nakładów poniesionych na budowę projektu deweloperskiego Czwarty Żagiel w Gdańsku.
2. Istotne warunki umowy: Umowa, która została zawarta pomiędzy Spółką i Bankiem posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:
 - a) Kwota kredytu: do kwoty 5.473.000,00zł.
 - b) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza.
 - c) Wykorzystanie kredytu: do dnia 30.06.2015 r.
 - d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 10.06.2018 r.
 - e) Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.07.2015 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każdy wpływ środków z tytułu sprzedaży lokali z projektu wymienionego w punkcie 1 na rachunek cesyjny / wyodrębnionych wpływów przeznaczony będzie w następujący sposób: 80% wpłaty na poczet przedterminowej spłaty kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych), 20% wpłaty na rachunek bieżący Spółki prowadzony przez Bank.
 - f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, jest między innymi: dostarczenie aktualnych zaświadczeń ZUS i US, przedłożenie pisemnego oświadczenia, iż wszystkie środki pieniężne pozyskane z umów sprzedaży lokali w kredytowanym projekcie, zawartych po dacie umowy kredytowej, kierowane będą do Banku na wskazany rachunek cesyjny. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki warunkiem uruchomienia kredytu jest potwierdzenie złożenia w Sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki oraz zapłata podatku PCC z tego tytułu.
3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:
 - a) Hipoteka umowna do kwoty 8.209.500,00 zł wartości kredytu na rzecz Alior Bank S.A. na udziale INPRO S.A. w prawie własności gruntu i prawie własności budynku położonego w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej 1A, objętych księgą wieczystą nr GD1G/00087942/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych – w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej oraz należności ubocznych: prowizji bankowych, odsetek oraz kosztów windykacyjnych i egzekucyjnych. Z uwagi na to, iż wartość hipoteki będzie miała wartość większą niż wyrażona w złotych równowartość kwoty 1.000.000 euro, przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu powstania obowiązku informacyjnego, Spółka przekaże odrębny raport o ustanowieniu tej hipoteki.

- b) Cesja wierzytelności (cesja cicha) na rzecz Banku z zawieranych umów sprzedaży lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach realizacji przedmiotowego projektu deweloperskiego.
 - c) Cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości. Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz Banku wierzytelności pieniężnej do kwoty 8.420.000 zł wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia budynku w ramach projektu Czwarty Żagiel od wszystkich ryzyk, potwierdzonego certyfikatem nr 6 z dnia 28.11.2014 r. do Umowy Generalnej o współpracy nr 000-14-002-00121875 z dnia 03.11.2014 r. wydanego przez TUiR Allianz Polska S.A. Kwota ubezpieczenia wskazana w certyfikacie wynosi 26.500.000 zł, okres ubezpieczenia do 31.10.2015 r. (umowa generalna dotyczy ubezpieczenia nowo wybudowanych budynków wraz z wyposażeniem technicznym, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie do zawiązania się wspólnoty mieszkaniowej).

Spółka uznaje w.w. umowę przelewu wierzytelności za umowę znaczącą, ponieważ jej wartość łącznie z innymi umowami zawartymi z Bankiem, przekracza 10% kapitałów własnych INPRO S.A.

Umowa przelewu wierzytelności posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Brak w umowie postanowień dotyczących kar umownych, których maksymalna wysokość może przekroczyć równowartość co najmniej 10 % wartości tej umowy lub co najmniej wyrażoną w złotych równowartość kwoty 200.000 euro, brak zastrzeżenia warunku lub terminu.
 - d) Pełnomocnictwo dla Banku do rachunków prowadzonych w Banku.
 - e) Pełnomocnictwo notarialne dla Banku umocowujące Bank do sprzedaży lokali realizowanych w ramach finansowanej inwestycji, w przypadku braku spłaty całości lub części minimum 2 rat kapitałowych w terminie zgodnym z ustalonym harmonogramem kredytu, lokale mogą być sprzedane po cenie nie niższej niż 4.680,70 zł/m² netto. Środki pozyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na spłatę kredytu.
4. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali w kredytowanej inwestycji mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów (dotyczy nowych umów); utrzymywanie wpływów na rachunki w Banku z tytułu podpisywanej umowy kredytowej na poziomie 300.000zł miesięcznie; zakaz ograniczania oraz obciążania praw Spółki do jej ruchomych składników majątku stanowiącego zabezpieczenie kredytu na rzecz podmiotów innych niż Bank w czasie trwania Umowy; obowiązek powiadomienia Banku o zaciągnięciu zobowiązania o charakterze kredytowym np. kredytu, pożyczki, poręczenia, gwarancji, weksla i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych; bezciężarowe odłączenie lokali sprzedanych po dacie umowy kredytowej będzie się odbywać pod warunkiem zapłaty całej wartości lokalu przez nabywcę na rachunek wyodrębnionych wpływów.
5. W przypadku opóźnienia w spłacie kredytu, Bank pobierze odsetki od niespłaconej kwoty za okres od dnia następnego po terminie płatności do dnia dokonania spłaty, według stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych.
6. Umowa zawiera oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego co do wszelkich roszczeń Banku wynikających z umowy kredytu, przy czym Bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny do kwoty zadłużenia wynoszącej nie więcej niż 10.946.000,00 zł oraz wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty rozwiązania umowy lub wymagalności zobowiązania.

7. Umowa kredytowa nie zawiera innych specyficznych warunków odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów oraz postanowień dotyczących kar umownych, których wartość przekraczałaby 10% wartości tej umowy lub wyrażoną w złotych równowartość kwoty 200 tys. euro, według średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dzień zawarcia tej umowy.
8. Zarząd INPRO S.A. podjął decyzję o wyborze oferty kredytowej Alior Banku S.A. w dniu 20.05.2015 r.

Jednocześnie Spółka informuje, iż założenia do postanowień zawartych w umowie kredytowej, były raportowane raportem poufnym z dnia 21.05.2015 r. pod tytułem: Wybór oferty kredytowej dotyczącej kredytu obrotowego.

Kryterium uznania umów za znaczące jest łączna wartość przedmiotu umów zawartych z Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy, która przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy INPRO S.A. podpisała z Alior Bankiem umowy na łączną kwotę 22.093.000,00 zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa cesji opisana w punkcie 3 c) niniejszego raportu bieżącego nr 21/2015 z dnia 11.06.2015 r. dotycząca przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków mieszkalnych od wszystkich ryzyk.

Szczegółowa podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, Nr 33 , poz. 259 z dnia 28 lutego 2009r. z późn. zm.).