

Raport bieżący 10/2019

2019.04.26

Podpisanie przez spółkę zależną umowy znaczącej z Alior Bank SA

Zarząd INPRO SA ("Emitent") z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 26 kwietnia 2019 roku podmiot zależny - Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o. (KRS 0000061417) (zwaną dalej "Spółka") podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie ("Alior", "Bank") umowę kredytu inwestycyjnego nr U0003356883003 na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: finansowanie i refinansowanie części nakładów związanych z budową biurowca w Gdańsku, przy ul. Jesiennej / Budowlanych.

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 10.500.000,00 zł.

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, prowizja kwartalna i prowizja za udzielenie gwarancji de minimis.

c) Wykorzystanie kredytu: po spełnieniu warunków wykorzystania do dnia 31.10.2020 r., w transzach.

d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 15.01.2036 r.

e) Warunki spłaty: spłata odsetek w okresach miesięcznych. Spłata kapitału w równych ratach, począwszy od 15.01.2021 r. do dnia 15.01.2036 r.

f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: udokumentowanie udziału własnego w wysokości 26 %; dostarczenie zaświadczeń z Urzędu Skarbowego, z ZUS oraz o niezaleganiu w płatności podatku od nieruchomości; przedstawienie umów najmu na powierzchnię biurową zawartych na warunkach wskazanych przez Bank. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki na rzecz Alior Banku warunkiem uruchomienia kredytu jest też potwierdzenie złożenia w Sądzie opłaconego wniosku o wpis zabezpieczenia oraz zapłata podatku PCC z tego tytułu.

3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

a) hipoteka umowna do kwoty 15.750.000 zł na rzecz Alior Banku SA na prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Jesiennej / Budowlanych objętej księgą wieczystą nr

GD1G/00299491/3 prowadzonej 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.

b) cesja z polisy ubezpieczenia przedmiotu kredytowania,

c) pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku,

d) potwierdzony przelew wierzytelności z obecnych i przyszłych umów najmu kredytowanej inwestycji,

e) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000 zł z oznaczeniem terminu do którego można złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności - 15.01.2039 rok,

f) gwarancja de minimis BGK (PLD) do wysokości 10,47 % przyznanej kwoty kredytu, udzielona na okres 99 miesięcy,

g) rezerwa obsługi długu - w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo - odsetkowej.

4. Dodatkowe warunki: obowiązek utrzymywania określonych w umowie wskaźników finansowych oraz poziomu obciążenia biurowca ze wskazaniem granicznych warunków dla zawieranych umów najmu, skierowania wpływów z umów najmu na rachunek cesji w Banku (plus blokada na rachunku w wysokości miesięcznej raty kapitałowo - odsetkowej). Obowiązek pisemnego powiadomienia Banku o zaciągnięciu zobowiązania o charakterze kredytowym np. kredytu, pożyczki, poręczenia, gwarancji, weksla i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych. Zakaz udzielania pożyczek bez pisemnej zgody Banku. Utrzymywanie wpływów na rachunki w Banku w kwocie miesięcznej nie mniejszej niż 800.000 zł, a począwszy od 31.01.2021 w kwocie minimalnej 900.000 zł. W przypadku nie ustanowienia hipoteki na rzecz Banku w terminie 6 miesięcy, Spółka zobowiązana będzie do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia o wartości odpowiadającej wartości wpisu hipotecznego. Domesta zobowiązana jest pokryć z własnych środków nakłady inwestycyjne w wysokości przekraczającej budżet zaakceptowany przez Bank.

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 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.

Kryterium uznania umów za znaczące jest dla Emitenta znaczna w skali Emitenta łączna wartość przedmiotu umów zawartych przez podmioty z Grupy Kapitałowej INPRO z Alior Bankiem SA w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosząca 38.750.000 zł.

Szczegółowa podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (zwane też MAR)