

## **RAPORT BIEŻĄCY 3/2021**

2021-03-01

### **Podpisanie umów znaczących z mBank SA**

Zarząd INPRO SA ("Spółka") z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 1 marca 2021 roku Spółka podpisała z mBank SA z siedzibą w Warszawie ("mBank", "Bank"):

a) umowę kredytu obrotowego nr 10/003/21/Z/OB na poniższych warunkach:

Przedmiot umowy: finansowanie zadania deweloperskiego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego START etap II w Gdańsku.

1. 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 32.400.000,00 zł.

b) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występuje prowizja za udzielenie kredytu oraz prowizja administracyjna.

c) Wykorzystanie kredytu: od dnia 04.05.2021 r. do dnia 30.09.2022 r., w transzach, na zasadzie prefinansowania.

d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 29.09.2023 r.

e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 12 równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.10.2022 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każde uwolnienie z mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego środków wpłaconych z tytułu sprzedaży lokali z kredytowanego projektu przeznaczone będzie w następujący sposób: 93 % wpłaty na poczet przedterminowej spłaty kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych, także w okresie wykorzystania kredytu), 7 % wpłaty na rachunek pomocniczy Spółki prowadzony przez Bank.

f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: udokumentowanie poniesienia udziału własnego w wysokości 13.888.700,00 PLN, obejmującego wartość gruntu oraz część nakładów/kosztów danego projektu deweloperskiego opisanego w punkcie 1; udokumentowanie przedsprzedaży na poziomie 25 % powierzchni użytkowej lokali ogółem (umowy deweloperskie + wpłata pierwszej raty min. 10% ceny lokalu). Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki na rzecz mBanku, warunkiem uruchomienia kredytu jest też potwierdzenie złożenia w Sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki oraz zapłata podatku PCC z tego tytułu.

2. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

a) Hipoteka umowna do kwoty 48.600.000 zł na rzecz mBank SA na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Nowatorów, działka 394/1, dla której założona zostanie nowa księga wieczysta po wydzieleniu z KW nr GD1G/00031092/0, 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. Z uwagi na to, iż hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości, będzie opiewała na powyżej opisaną wartość, a na jej ustanowienie zgodnie z zasadami wynikającymi ze statutu Spółki wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej, INPRO SA przekaże odrębny raport o ustanowieniu tej hipoteki.

b) Cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości.

c) Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

d) Cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali na przedmiotowym przedsięwzięciu.

3. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali w kredytowanej inwestycji nie objęte Ustawą Deweloperską, mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów; zakończenie prac budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do 30.09.2022 r.; utrzymanie w okresie kredytowania wskazanych przez Bank wskaźników finansowych. Spółka została zobowiązana do nieudzielania poręczeń i gwarancji za inne podmioty, przekraczających w łącznej wartości 20 % aktywów netto wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy, po jego zbadaniu przez biegłego rewidenta.

4. 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.

5. 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.

b) umowę kredytu obrotowego nr 10/004/21/Z/OB na poniższych warunkach:

Przedmiot umowy: finansowanie zadania deweloperskiego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego OPTIMA etap IV w Gdańsku.

1. 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 21.900.000,00 zł.

b) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występuje prowizja za udzielenie kredytu oraz prowizja administracyjna.

c) Wykorzystanie kredytu: od dnia 01.04.2021 r. do dnia 30.08.2022 r., w transzach, na zasadzie prefinansowania.

d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 30.08.2023 r.

e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 12 równych ratach miesięcznych, począwszy od 30.09.2022 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każde uwolnienie z mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego środków wpłaconych z tytułu sprzedaży lokali z kredytowanego projektu przeznaczone będzie w następujący sposób: 93 % wpłaty na poczet przedterminowej spłaty kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych, także w okresie wykorzystania kredytu), 7 % wpłaty na rachunek pomocniczy Spółki prowadzony przez Bank.

f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: udokumentowanie poniesienia udziału własnego w wysokości 9.432.500,00 PLN, obejmującego wartość gruntu oraz część nakładów/kosztów danego projektu deweloperskiego opisanego w punkcie 1; udokumentowanie przedsprzedaży na poziomie 25 % powierzchni użytkowej lokali ogółem (umowy deweloperskie + wpłata pierwszej raty min. 10% ceny lokalu). Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki na rzecz mBanku, warunkiem uruchomienia kredytu jest też potwierdzenie złożenia w Sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki oraz zapłata podatku PCC z tego tytułu.

## 2. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

a) Hipoteka łączna umowna łączna do kwoty 32.850.000 zł na rzecz mBank SA na prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Jasińskiego: działki 27/16 i 28/6 objęte księgą wieczystą KW nr GD1G/00323464/3 oraz działka 28/8, dla której założona zostanie nowa księga wieczysta po wydzieleniu z KW nr GD1G/00243821/9, prowadzonych 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 hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości, będzie opiewała na powyżej opisaną wartość, a na jej ustanowienie zgodnie z zasadami wynikającymi ze statutu Spółki wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej, INPRO SA prześle odrębny raport o ustanowieniu tej hipoteki.

b) Cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości.

c) Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

d) Cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali na przedmiotowym przedsięwzięciu.

3. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali w kredytowanej inwestycji nie objęte Ustawą Deweloperską, mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów; zakończenie prac budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do 30.08.2022 r.; utrzymanie w okresie kredytowania wskazanych przez Bank wskaźników finansowych. Spółka została zobowiązana do nieudzielania poręczeń i gwarancji za inne podmioty, przekraczających w łącznej wartości 20 % aktywów netto wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy, po jego zbadaniu przez biegłego rewidenta.

4. 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.

5. 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 mBankiem SA w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosząca 79.800.000 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).