

Raport bieżący 18/2024

Podpisanie umowy znaczącej z BOŚ Bank SA.

Przedmiot umowy: finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego ATUT III w Rotmance, gm. Pruszcz (dalej także jako Zadanie Inwestycyjne) stanowiącego część Przedsięwzięcia deweloperskiego ATUT.

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 50.000.000,00 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 administracyjna.

c) Wykorzystanie kredytu: do dnia 31.12.2025 r., w transzach.

d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 31.12.2026 r.

e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 12 równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.01.2026 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każde uwolnienie z mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego środków wpłaconych z tytułu sprzedaży lokali z kredytowanego projektu przeznaczone będzie na poczet przedterminowej spłaty kredytu.

f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: udokumentowanie poniesienia udziału własnego w wysokości 23.222,60 tys. zł, obejmującego wartość gruntu oraz część nakładów/kosztów opisanego powyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego; udokumentowanie przedsprzedaży na poziomie 15 % powierzchni użytkowej lokali ogółem (umowy deweloperskie + wpłata pierwszej raty), dostarczenie aktualnych zaświadczeń ZUS i US. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki na rzecz Banku, 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 75.000.000,00 zł na rzecz BOŚ Bank SA na nieruchomości położonej w Rotmance, stanowiącej działkę numer 324/18, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1G/00094562/5- w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej oraz należności ubocznych: prowizji bankowych, odsetek oraz kosztów windykacyjnych i egzekucyjnych.

b) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami w Banku,

c) Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

d) Przelew majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej,

e) Zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach prowadzonych w Banku,

f) Notarialne oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji art. 777 par. 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 75.000.000zł z granicznym terminem do nadania temu aktowi klauzuli wykonalności przypadającym na dzień 31.12.2029 r.

g) Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia ww. nieruchomości w zakresie od ryzyk budowlanych Zadania Inwestycyjnego na kwotę nie niższą niż wartość netto robót budowlanych - w okresie realizacji inwestycji oraz potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji inwestycji.

3. Dodatkowe warunki to między innymi: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali w kredytowanej inwestycji nie objęte regulacjami mającej w danym okresie zastosowanie Ustawy Deweloperskiej (ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), mają być kierowane na rachunek w Banku; przedstawienie w Banku pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do 31.10.2025 r.; sprzedaż lokali w średniej cenie netto wskazanej przez Bank.

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 BOŚ Bankiem SA w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosząca 85.200.000 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).