

Raport bieżący 12/2024

Zarząd INPRO SA ("Spółka" lub "Emitent") z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 11 czerwca 2024 roku Spółka podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie ("Alior", "Bank") umowę kredytu obrotowego nr U0003770461557 ("Umowa") na poniższych warunkach:

Przedmiot umowy: finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego Dwór Migowo w Gdańsku, ul. Myśliwska (dalej także jako Przedsięwzięcie Deweloperskie).

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 53.324.209,00 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 kredytowa oraz prowizja od zaangażowania.

c) Wykorzystanie kredytu: do dnia 09.06.2027 r., w transzach.

d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 10.06.2027 r.

e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 4 równych ratach kwartalnych, począwszy od 15.09.2026 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 34.661.129,16 PLN, 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 min. 10% ceny lokalu), dostarczenie aktualnych zaświadczeń z Urzędu Gminy (podatek od nieruchomości), 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 79.986.313,50 zł na rzecz Alior Bank SA na nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej działkę numer 108/1, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1G/00036115/3- 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) Cicha cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO S.A. od nabywców lokali w przedmiotowym Przedsięwzięciu Deweloperskim.

- e) Sądowy zastaw finansowy i rejestrowy do wszystkich rachunków prowadzonych w Banku,
- f) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z OMRP,
- g) Notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży apartamentów realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w przypadku braku spłaty kredytu (opóźnienie w spłacie minimum 31 dni) na warunkach określonych w Umowie,
- h) Notarialne oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji art. 777 par. 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 106.648.418zł z granicznym terminem do nadania temu aktowi klauzuli wykonalności przepadającym na dzień 10.06.2030 r.
- i) Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia ww. nieruchomości w zakresie od ryzyk budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego na kwotę nie niższą niż 63.061.810,74 PLN- 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 na kwotę nie niższą niż 137.551.000,00 PLN - po zakończeniu realizacji inwestycji. Kolejne polisy na kwotę minimum równą wartości niesprzedanych lokali.

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, mają być kierowane na rachunek w Banku; przedstawienie w Banku pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do 14 dni od uzyskania dokumentu; sprzedaż apartamentów w minimalnej 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 Alior Bankiem SA w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosząca 77.324.209 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).