

Raport bieżący nr 31/2014 z dnia 14.08.2014r.

Podpisanie umowy znaczącej z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 14 sierpnia 2014 Spółka podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie wpisaną pod numerem KRS 0000026438 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawa XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Bank”, „PKO BP”) umowę kredytu inwestorskiego Nowy Dom Sprzedaż nr 35 1020 1811 0000 0096 0078 3266 na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: częściowe finansowanie kosztów netto związanych z realizacją budowy budynku B na osiedlu Chmielna Park na Wyspie Spichrzów w Gdańsku z możliwością refinansowania nakładów poniesionych powyżej poziomu udziału własnego Spółki w kwocie 8.209.974,00 zł.
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 25.473.873,00 zł.
 - b) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występują prowizje: za rozpatrzenie wniosku o udzielenie kredytu, za konsultację, za udzielenie kredytu, za administrowanie, pozostałe prowizje i opłaty wg taryfy prowizji i opłat obowiązujących w PKO BP.
 - c) Wykorzystanie kredytu: do dnia 31.10.2015.
 - d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 31.12.2016.
 - e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 12 równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.01.2016.; spłata odsetek w okresach miesięcznych.
 - f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, jest między innymi: udokumentowanie wkładu własnego w kwocie nie niższej niż 8.209 tys. zł, co stanowi 22,7 % całkowitych kosztów inwestycji; potwierdzenie zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży na poziomie 7,6 % (474 m²) zakładanej powierzchni użytkowej; przedłożenie umowy zawartej z Niezależnym Doradcą Technicznym, który będzie sporządzał raporty dotyczące prowadzonych prac budowlanych; otwarcie rachunku wyodrębnionych wpływów, na który będą wpływać zaliczki na poczet zakupu lokali nie podlegające ustawie deweloperskiej; dostarczenie aktualnego wypisu i wyrysów dla działki 178/5; aneksowanie zawartych dotychczas umów deweloperskich w zakresie zmiany numeru rachunku do wpłat nie objętych ustawą deweloperską na rachunek wyodrębnionych wpływów, jeśli w umowach tych taki rachunek podano. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki warunkiem uruchomienia kredytu jest też 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 38.210.810,00zł na rzecz PKO BP na pierwszym miejscu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Chmielnej, działki 178/1, 178/2, 178/5, 180/5 objęte księgą wieczystą nr GD1G/00064314/3, 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 przekaze odrębny raport o ustanowieniu tej hipoteki.

- b) Cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej kredytowanej nieruchomości.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz Banku wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlanych / montażowych (CAR/EAR) projektu Chmielna Park budynek B, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group:

- polisa ubezpieczenia seria AE nr 2516 z dnia 05-12-2013r., opiewająca w zakresie ubezpieczenia na kwotę 22.600.000,00 zł, ważna do 30-09-2015r.

Umowa przelewu wierzytelności posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Umowa cesji nie zawiera innych specyficznych warunków odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów oraz postanowień dotyczących kar umownych, których wartość przekraczałyby 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. 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.

- c) Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.
- d) Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP.
- e) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego,
4. Dodatkowe warunki: obowiązek wskazywania w umowach sprzedaży numeru otwartego rachunku powierniczego lub rachunku wyodrębnionych wpływów; obowiązek powiadamiania Banku o zamiarze zaciągnięcia zobowiązania o charakterze kredytowym oraz udzielenia pożyczki, poręczenia lub gwarancji, a Bank ma prawo w terminie 30 dni wyrazić negatywną opinię; obowiązek informowania o planowanych wypłatach z zysku oraz o istotnych zmianach w projekcie budowlanym; obowiązek utrzymywania relacji dług netto / EBITDA maksymalnie na poziomie 3,5. Obniżenie łącznego udziału w kapitale zakładowym lub udziału w liczbie głosów należących do Piotra Stefaniaka, Zbigniewa Lewińskiego i Krzysztofa Maraszka, powodujące utratę pakietu kontrolnego lub poniżej poziomu 51%, będzie stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy kredytu 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. Zarząd INPRO S.A. podjął decyzję o wyborze oferty kredytowej PKO BP S.A. w dniu 05.08.2014.

Jednocześnie Spółka informuje, iż założenia do postanowień zawartych w umowie kredytowej, były raportowane raportem poufnym z dnia 06.08.2014 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 Grupa Kapitałowa INPRO S.A. podpisała z PKO BP umowy na łączną kwotę 122.969.539 zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa cesji praw z polisy opisana w raporcie bieżącym nr 52/2013 z dnia 18.12.2013 dotyczącym zawarcia przez podmiot zależny od INPRO S.A. umowy znaczącej z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 17 grudnia 2013 Hotel Mikołajki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku - podmiot powiązany ze Spółką - podpisał z PKO BP S.A. umowę o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia, jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 z dnia 5 września 2011, udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o. na finansowanie budowy projektu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach, opisanego w raporcie bieżącym Spółki nr 44/2011 z dnia 05.09.2011, w raporcie nr 4/2013 z dnia 07.03.2013 oraz w raporcie nr 22/2013 z dnia 29.05.2013.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności zawartej pomiędzy Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. a PKO BP jest: przelew na rzecz Banku wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia budynków (budynek hotelowo-apartamentowy, budynek biurowo-magazynowy oraz apartamenty w budynku hotelowo-apartamentowym) oraz budowli położonych w Mikołajkach, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń, Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, Polisa seria AA numer 207928 z dnia 27.09.2013r., opiekującą w ww. zakresie ubezpieczenia na łączną kwotę 52.395.666,00 zł, ważną do dnia 12.09.2014r. oraz każdej następnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą, będącej jej kontynuacją.

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.

Spółka uznaje w.w. umowę przelewu wierzytelności za umowę znaczącą, ponieważ jej wartość przekracza 10% kapitałów własnych INPRO.

Szczegółowa podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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 2009 r. z późn. zm.).