

Raport bieżący nr 25/2014 z dnia 24.06.2014 r.
Zawarcie przez INPRO S.A. umowy znaczącej z Alior Bankiem S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 23 czerwca 2014 Spółka podpisała z Alior Bankiem S.A z siedzibą w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 38D, wpisanym pod numerem KRS 0000305178 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawa XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Bank”) umowę kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności nr U0002570638990, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: refinansowanie części nakładów poniesionych na budowę 6 lokali usługowych oraz 3 lokali mieszkalnych projektu Kwartał Kamienic zlokalizowanego w Gdańsku.
2. Istotne warunki umowy: Umowa, która została zawarta pomiędzy Spółką a Alior Bankiem S.A. posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:
 1. Kwota kredytu: do kwoty 8.200.000,00 zł.
 2. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku, występują prowizje: przygotowawcza, za strukturyzację transakcji.
 3. Wykorzystanie kredytu: do dnia 27.06.2014.
 4. Okres transakcji kredytowej: do 28.04.2017.
 5. Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od 30.06.2014; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każdy wpływ środków z tytułu sprzedaży lokali wymienionych w punkcie 1 na rachunek cesyjny / wyodrębnionych wpływów przeznaczony będzie w następujący sposób: 60% wpłaty na poczet przedterminowej spłaty kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych), 40% wpłaty na rachunek bieżący Spółki prowadzony przez Bank.
 6. Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, jest między innymi: dostarczenie aktualnych zaświadczeń ZUS i US, otwarcie rachunku cesyjnego, na który będą wpływać zaliczki na poczet zakupu lokali. 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 12.300.000,00 zł na rzecz Alior Bank S.A. na udziale INPRO S.A. w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz w prawie własności budynku położonych w Gdańsku, przy ul. Tandeta 1 obejmującej działkę nr 148/1 oraz 148/2, objętych księgą wieczystą nr GD1G/00084697/7, 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 przekaże odrębny raport o ustanowieniu tej hipoteki.
 - b) Cesja wierzytelności (cesja cicha) na rzecz Banku z zawieranych umów sprzedaży lokali wymienionych w punkcie 1.

- c) Cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej kredytowanej nieruchomości - o wartości minimalnej odpowiadającej rynkowej wartości nieruchomości, tj. 12.720.000 zł. Cesja ta dotyczy polisy ubezpieczenia Allianz Biznes Plus Wspólnoty Mieszkaniowej nr 000-13-067-00123151 z dnia 31.10.2013 z późniejszymi zmianami, zawartej przez Wspólnotę Mieszkaniową „Kwartał Kamienic” w Gdańsku i dotyczy udziału w umowie ubezpieczenia przysługującego INPRO S.A.
 - d) Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.
 - e) Pełnomocnictwo dla Banku do rachunków prowadzonych w Banku.
 - f) Pełnomocnictwo notarialne dla Banku umocowujące Bank do sprzedaży lokali realizowanych w ramach finansowanej inwestycji, w przypadku braku spłaty całości lub części minimum 2 rat kapitałowych w terminie zgodnym z ustalonym harmonogramem kredytu, lokale mogą być sprzedane po cenie nie niższej niż 5.500 zł/m². Środki pozyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na spłatę kredytu.
4. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali opisanych w punkcie 1 mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów; utrzymywanie wpływów na rachunki w Banku z tytułu podpisanej umowy kredytowej na poziomie 300.000 zł miesięcznie; obowiązek uzyskania w okresie obowiązywania umowy uprzedniej pisemnej zgody Banku na wypłacanie lub przekazywanie w jakiegokolwiek innej formie akcjonariuszom lub innym uprawnionym osobom kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym Spółki, jak również przekazywanie tym osobom innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich akcji w kwocie przekraczającej 50% wypracowanego w każdym kolejnym roku obrotowym zysku netto; zakaz ograniczania oraz obciążania praw Spółki do jej ruchomych składników majątku stanowiącego zabezpieczenie kredytu na rzecz podmiotów innych niż Bank w czasie trwania Umowy; obowiązek powiadomienia Banku o zaciągnięciu zobowiązania o charakterze kredytowym np. kredytu, pożyczki, poręczenia, gwarancji, weksla i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych; bezciężarowe odłączenie lokali będzie się odbywać pod warunkiem zapłaty całej wartości lokalu przez nabywcę na rachunek wyodrębnionych wpływów.
 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 zawiera oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego co do wszelkich roszczeń Banku wynikających z umowy kredytu, przy czym Bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny do kwoty zadłużenia wynoszącej nie więcej niż 16.400.000,00 zł oraz wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty rozwiązania umowy lub wymagalności zobowiązania.
 7. 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.
 8. Zarząd INPRO S.A. podjął decyzję o wyborze oferty kredytowej Alior Banku S.A. w dniu 21.05.2014.

Jednocześnie Spółka informuje, iż założenia do postanowień zawartych w umowie kredytowej, były raportowane raportem poufnym z dnia 22.05.2014 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 INPRO S.A. podpisała z Alior Bankiem umowy na łączną kwotę 33.039.821,98 zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa cesji opisana w punkcie 3 b) raportu bieżącego nr 37/2013 z dnia 20.09.2013, dotycząca przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków mieszkalnych od wszystkich ryzyk.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz Alior Bank S.A. wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy generalnej nr 903005265791 w zakresie ubezpieczenia (mienia od ognia i innych zdarzeń losowych) nowowybudowanych budynków jednorodzinnych (cesja dotyczy wskazanych budynków na osiedlu Wróbla Staw), po zakończeniu okresu ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych do dnia sprzedaży nowemu właścicielowi na podstawie aktu notarialnego. Umowa Generalna została podpisana z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. w dniu 10-06-2013, opiewa w zakresie ubezpieczenia na maksymalną kwotę 2.000.000,00 zł na każdy dom, ważna jest do 09-06-2014r. Cesja dotyczyć będzie każdej następnej umowy ubezpieczenia, będącej kontynuacją umowy 903005265791.

Umowa przelewu wierzytelności posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej, suma ubezpieczenia domów jednorodzinnych musi być nie niższa niż 100% kwoty zadłużenia z tytułu kredytu. 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 cesji 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 2009r. 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 2009r. z późn. zm.).