

Raport bieżący nr 6/2014 z dnia 07.02.2014 r.
Zawarcie przez INPRO S.A. umowy znaczącej z Alior Bank S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 07 lutego 2014 Spółka podpisała z Alior Bank S.A z siedzibą w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 38D, wpisanej pod numerem KRS 0000305178 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawa XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Alior”, „Bank”) umowę kredytu obrotowego nr U0002508699061, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: refinansowanie części nakładów poniesionych na zakup gruntu (wraz z kosztami przygotowania inwestycji) przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, zlokalizowanego w Gdańsku, przy Al. Rzeczypospolitej .
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:
 1. Kwota kredytu: do kwoty 4.300.000,00zł.
 2. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza.
 3. Wykorzystanie kredytu: do dnia 30.03.2014.
 4. Okres transakcji kredytowej: do 06.02.2017.
 5. Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.03.2014.; spłata odsetek w okresach miesięcznych.
 6. Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji przygotowawczej, jest między innymi: dostarczenie aktualnych zaświadczeń o niezaleganiu z US i ZUS, wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KW GD1G/00261401/1. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki warunkiem uruchomienia kredytu jest 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 6.450.000,00zł na rzecz Banku na prawie własności działek niezabudowanych nr 81/27, 81/34, 81/35, 81/36 położonych w Gdańsku, przy Al. Rzeczypospolitej, objętych z księgą wieczystą nr GD1G/00261401/1, 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.

Na ustanowienie powyższej hipoteki Spółka nie potrzebuje zgody Rady Nadzorczej.
 - b. Przelew wierzytelności (cesja cicha) z umów sprzedaży domów jednorodzinnych wybudowanych w ramach realizacji osiedla domów jednorodzinnych „Wróbla Staw” (etapy D i H) w Gdańsku Jasieniu.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz Alior Bank S.A. wierzytelności pieniężnych wynikających z przyszłych umów sprzedaży domów, zawartych po dacie podpisania przedmiotowej umowy kredytowej.

c. Pełnomocnictwo do rachunków w Banku.

4. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży domów jednorodzinnych na etapie D i H osiedla Wróbla Staw mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów (w terminie 1 dnia będą przekazywane przez Bank na rachunek podstawowy Spółki, w przypadku wystąpienia zadłużenia przeterminowanego utrzymującego się powyżej 15 dni z tytułu kredytu, Bank ma prawo dokonania spłaty zadłużenia z tych środków); utrzymywanie wpływów na rachunki w Banku na poziomie 3% średniomiesięcznych przychodów ze sprzedaży, minimum 450 tys. zł; 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; w przypadku rozpoczęcia prac budowlanych na kredytowanym gruncie, Spółka jest zobowiązana do wcześniejszej całkowitej spłaty przedmiotowego kredytu w terminie 1 miesiąca od rozpoczęcia prac budowlanych
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 8.600.000,00 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 Bank S.A. w dniu 06.02.2014.

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 INPRO S.A. podpisała z Alior Bank S.A. umowy na łączną kwotę 24.839.821,98zł.

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) nowowytbudowanych 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.).