

Raport bieżący nr 50/2015 z dnia 22.12.2015 r.
Podpisanie umowy znaczącej z mBank S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 22 grudnia 2015 roku Spółka podpisała z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”, „Bank”) umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w rachunku kredytowym nr 10/067/15/Z/OB na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: finansowanie zadania deweloperskiego budowy budynku „C” osiedla mieszkaniowego Chmielna Park w Gdańsku.
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 24.300.000,00 zł.
 - b) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza.
 - c) Wykorzystanie kredytu: od dnia 01.02.2016 r. do dnia 29.09.2016 r., w transzach, na zasadzie prefinansowania.
 - d) Okres transakcji kredytowej: do dnia 29.12.2017 r.
 - e) Warunki spłaty: spłata kapitału w 15 równych ratach miesięcznych, począwszy od 31.10.2016 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. Każde uwolnienie z rachunku powierniczego środków wpłaconych z tytułu sprzedaży lokali z projektu wymienionego w punkcie 1 przeznaczone będzie w następujący sposób: 93% wpłaty na poczet przedterminowej spłaty kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych, także w okresie wykorzystania kredytu), 7% wpłaty na rachunek pomocniczy Spółki prowadzony przez Bank.
 - f) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: udokumentowanie poniesienia udziału własnego w wysokości 13.879.200,00 PLN (stanowiącej wkład własny Kredytobiorcy), obejmującej wartość gruntu oraz część nakładów/kosztów danego projektu deweloperskiego opisanego w punkcie 1, udokumentowanie przedsprzedaży na poziomie 20 % powierzchni użytkowej lokali ogółem (umowy deweloperskie + wpłata I – pierwszej raty). 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 36.450.000 zł na rzecz mBank S.A. w prawie użytkownika wieczystego działek położonych w Gdańsku, przy ul. Chmielnej, objętych 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 umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz Banku wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych projektu Chmielna Park budynek C w kwocie 28.600.000 zł, polisa nr 000-15-390-05707802 z dnia 12.02.2015 r. wydana przez TUIR Allianz Polska S.A.

Umowa cesji nie zawiera 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.

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.
4. Dodatkowe warunki: od dnia zawarcia umowy kredytu środki uzyskane ze sprzedaży lokali w kredytowanej inwestycji nie objęte ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z dnia 28 października 2011 r.), mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów; zakończenie prac budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do 30.10.2016 r.; utrzymanie w okresie kredytowania wskazanych przez Bank wskaźników finansowych. Spółka została zobowiązana do nieudzielania poręczeń i gwarancji za inne podmioty, przekraczających w łącznej wartości 20% aktywów netto wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy, po jego zbadaniu przez biegłego rewidenta.
 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 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.
 7. Zarząd INPRO S.A. podjął decyzję o wyborze oferty kredytowej Banku w dniu 02.11.2015 roku. Jednocześnie Spółka informuje, iż założenia do postanowień zawartych w umowie kredytowej, były raportowane raportem poufnym z dnia 02.11.2015 r. oraz z dnia 01.12.2015 r. pod tytułem: Wybór oferty kredytowej dotyczącej kredytu obrotowego.

Kryterium uznania umów za znaczące jest łączna wartość przedmiotu umów zawartych z mBankiem S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy, która przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy Grupa INPRO S.A. podpisała z mBank S.A. umowy na łączną kwotę 115.858.259 zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa opisana w raporcie bieżącym nr 35/2015 z dnia 30.07.2015 r. Przedmiotem umowy kredytu obrotowego nieodnawialnego w rachunku kredytowym nr 10/044/15/Z/OB z dnia 30.07.2015

roku w kwocie 34.600.000,00 zł jest finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego osiedla mieszkaniowego Kwartał Uniwersytecki w Gdańsku.

Okres wykorzystania kredytu: do dnia 29.09.2016 r., w transzach, na zasadzie prefinansowania.

Okres transakcji kredytowej: do dnia 29.12.2017 r.

Prawne zabezpieczenie spłaty umowy stanowi: hipoteka umowna do kwoty 51.900.000 zł na rzecz mBank S.A. w prawie użytkowania wieczystego działek 250/4 i 250/13 położonych w Gdańsku, przy ul. Szczecińskiej, objętych księgami wieczystymi odpowiednio nr GD1G/00232555/3 oraz GD1G/00065617/4, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych; cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości; weksel własny in blanco.

Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, było między innymi: udokumentowanie poniesienia udziału własnego w wysokości 9.026 tys. zł, udokumentowanie przedsprzedaży na poziomie 5 % powierzchni użytkowej mieszkań (umowy deweloperskie + wpłata I – wszej raty).

Spółka została zobowiązana do udokumentowania przedsprzedaży na poziomie 10 % powierzchni użytkowej lokali ogółem osiedla Kwartał Uniwersytecki (umowa deweloperska + I-wsza rata) do dnia 31.10.2015 r. – warunek ten został przez Spółkę spełniony.

Pozostałe warunki umowy kredytu z dnia 30 lipca 2015 roku są tożsame z warunkami opisanymi w punktach: 2 b), 2 e), 4, 5, 6.

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.).