

Raport bieżący nr 2/2016 z dnia 26.01.2016 r.

Zawarcie przez INPRO S.A. umów znaczących z konsorcjum banków.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 26 stycznia 2016 roku Spółka podpisała z konsorcjum banków: SGB - Bank S.A. („SGB”) z siedzibą w Poznaniu oraz Bank Spółdzielczy w Tczewie z siedzibą w Tczewie („BS”), oba banki zwane dalej łącznie „Bankiem”, umowę kredytu obrotowego nr OBRKK/1/2016/28346, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: częściowe refinansowanie kosztów wybudowania 24 lokali (mieszkalnych i użytkowych) osiedla Chmielna Park budynek A i budynek B w Gdańsku na Wyspie Spichrzów.
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 6.000.000,00zł.
 - b) Kwota kredytu opisana w pkt 1 powyżej udzielana jest przez konsorcjum powyżej opisanych Banków w następujących proporcjach:
 - a) Bank SGB-Bank S.A. w kwocie 3.000.000,00 zł
 - b) Bank Spółdzielczy w Tczewie w kwocie 3.000.000,00 zła wiarytelności każdego z tych banków z tytułu udzielonego kredytu są odrębne i nie są solidarne.
 - c) Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza. Marża kredytu wzrośnie o 1p.p., jeśli w terminie 60 dni od uruchomienia kredytu INPRO nie dostarczy prawomocnego wpisu hipoteki.
 - d) Wykorzystanie kredytu: do dnia 25.02.2016 r.
 - e) Okres transakcji kredytowej: do 30.11.2018 r.
 - f) Warunki spłaty: spłata kapitału w 34 miesięcznych ratach kapitałowych, w tym 33 równych ratach oraz ostatniej racie wyrównawczej miesięcznych, płatnych począwszy od lutego 2016 r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych. W przypadku sprzedaży lokalu stanowiącego zabezpieczenie kredytu nastąpi wcześniejsza częściowa spłata kredytu w wysokości min. 60 % kwoty sprzedanego lokalu.
 - g) Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji przygotowawczej, jest między innymi: złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. sporządzonego w formie aktu notarialnego: na rzecz SGB do kwoty 4.500.000 zł i na rzecz BS do kwoty 4.500.000 zł. Jeśli chodzi o ustanowienie hipoteki warunkiem uruchomienia kredytu jest potwierdzenie złożenia w Sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki.
3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:
 - a) Ustanowienie umownej łącznej na zasadzie równego pierwszeństwa hipotek: do kwoty 4.500.000,00zł na rzecz SGB oraz do kwoty 4.500.000,00zł na rzecz BS na:
 - i. Udziale 8250/100000 przysługującym INPRO S.A. w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku położonych w Gdańsku, przy ul. Chmielnej, objętych KW nr GD1G/00264763/7,

- ii. Prawie użytkowania wieczystego gruntu przysługującego INPRO S.A. na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Chmielnej, objętej KW nr GD1G/00278657/2.
- w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej oraz należności ubocznych: prowizji bankowych, odsetek oraz kosztów windykacyjnych i egzekucyjnych.
 - b) Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy.
Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz każdego z banków uczestniczących w konsorcjum (proporcjonalnie do ich udziału w kredytowaniu) wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia majątkowego 24 lokali wymienionych w punkcie 1, polisa nr 000-16-002-00124916. Polisa została podpisana z TUiR Allianz Polska SA w dniu 18.01.2016 r., opiewa w zakresie ubezpieczenia na kwotę 11.542.200,00 zł, ważna jest do 17.01.2017 r. Cesja dotyczyć będzie także każdej następnej umowy ubezpieczenia, będącej kontynuacją polisy.
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.
 - c) Dwa weksle własne in blanco wraz z deklaracją wekslową – po jednym wekslu dla każdego z banków wchodzących w skład konsorcjum banków,
 - d) Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Spółki prowadzonego w SGB na rzecz SGB,
 - e) Cesja wierzytelności z rachunku bieżącego Spółki prowadzonego w SGB na rzecz BS.
 - f) Oświadczenie INPRO S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c.: do kwoty 4.500.000 PLN na rzecz SGB-Banku SA oraz do kwoty 4.500.000 PLN na rzecz BS w Tczewie, sporządzone w formie aktu notarialnego.
4. Dodatkowe warunki: obowiązek powiadomienia Banku o zaciągnięciu zobowiązania o charakterze kredytowym np. kredytu, pożyczki, poręczenia, gwarancji, weksla i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych; obowiązek uzyskania zgody Banku na ustanowienie jakiegokolwiek obciążenia (w tym ustanowienia hipoteki) na nieruchomości stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty; beczieżarowe odłączenie lokali będzie się odbywać pod warunkiem zapłaty całej wartości lokalu przez nabywcę oraz po częściowej spłacie kredytu w wysokości min 60 % kwoty sprzedanego lokalu; przedstawienie operatu szacunkowego nieruchomości kredytowanej w okresach co 34 miesiące. Obowiązek przeprowadzania przez rachunki w SGB-Banku S.A. rocznych obrotów w wysokości min. 15.000.000 zł.
 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 18.01.2016 roku. Jednocześnie Spółka informuje, iż założenia do postanowień zawartych w umowie kredytowej, były raportowane raportem poufnym z dnia 19.01.2016 r. pod tytułem: Wybór oferty kredytowej dotyczącej kredytu obrotowego.

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

W ciągu ostatnich 12 miesięcy Grupa INPRO S.A. podpisała z SGB - Bank S.A. umowy na łączną kwotę 52.500.618 zł.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy Grupa INPRO S.A. podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Tczewie umowy na łączną kwotę 47.500.618 zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa cesji opisana w punkcie 3 b) raportu bieżącego 32/2015 z dnia 17.07.2015 r. oraz w punkcie 3 b) raportu bieżącego nr 9/2015 z dnia 27.02.2015 r., stanowiąca prawne zabezpieczenie spłaty dwóch kredytów obrotowych każdy w kwocie 5.000.000 zł opisanych w w.w. raportach.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz każdego z banków uczestniczących w konsorcjum (proporcjonalnie do ich udziału w kredytowaniu) wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia przedsięwzięcia deweloperskiego Wróbla Staw domy wielorodzinne etap I w okresie trwania budowy: ryzyk budowlanych / montażowych polisa nr AE nr 000323. Polisa została podpisana z InterRisk Vienna Insurance Group S.A. w dniu 12.07.2013 (plus trzy aneksy), opiewa w zakresie ubezpieczenia na maksymalną kwotę 24.958.418,00 zł, ważna jest do 31.01.2016r. Cesja dotyczyć będzie także każdej następnej umowy ubezpieczenia, będącej kontynuacją polisy AE 000323. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przedmiotem umowy cesji będą ubezpieczenia w zakresie ognia, innych żywiołów i innych zdarzeń losowych.

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.

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.).