

Raport bieżący nr 44/2011 z dnia 05.09.2011r.

Zawarcie przez podmiot zależny od INPRO S.A. umowy znaczącej.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku, w związku z realizacją projektu hotelowego w Mikołajkach, informuje, iż w dniu 05 września 2011r. podmiot powiązany ze Spółką – Hotel Mikołajki Sp. z o.o. - podpisał z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polska S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny („PKO BP”, „Bank”) z siedzibą w Gdańsku:

A) umowę kredytu inwestycyjnego nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 na następujących warunkach:

1. Przedmiot umowy: finansowanie budowy projektu hotelowo – apartamentowego (Condohotel) w Mikołajkach.
2. Istotne warunki umowy: Umowa posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:
 - a. Kwota kredytu: do kwoty 27.090.000,00zł, uruchamiana w transzach,
 - b. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku 2,00p.p. (do czasu przedłożenia w PKO BP S.A. prawomocnych odpisów z KW potwierdzających ustanowienie hipoteki opisanej w punkcie 3 litera a) poniżej, marża banku będzie podwyższona o 0,5p.p.) występują prowizje za: rozpatrzenie wniosku, udzielenie kredytu, administracyjna od niewykorzystanej kwoty kredytu;
 - c. Wykorzystanie kredytu: w transzach, najpóźniej do dnia 31.12.2012r.;
 - d. Okres transakcji kredytowej: od 05.09.2011r. do 31.12.2027r.;
 - e. Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od maja 2013r., ostatnia rata płatna 31.12.2027r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych, począwszy od miesiąca, w którym było pierwsze uruchomienie środków z kredytu;
 - f. Hotel Mikołajki zobowiązany jest do wcześniejszej spłaty kredytu ze środków pochodzących z nadwyżki z działalności operacyjnej, pomniejszonej o sumę wszystkich wydatków na nabycie aktywów trwałych oraz zapłaconych w danym roku odsetek i rat kapitałowych kredytów, w wysokości min. 50% kwoty wolnych środków pieniężnych wskazanych na koniec każdego roku kalendarzowego, począwszy od 2014r.;
 - g. Warunkiem uruchomienia kredytu jest między innymi przedłożenie w PKO BP notarialnej, bezwarunkowej umowy przyrzeczenia udzielenia pożyczki na pokrycie ewentualnych dodatkowych kosztów przedsięwzięcia wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w PKO BP biznesplanie oraz spłatę kredytu udzielonego przez Bank, zawartej pomiędzy Hotel Mikołajki Sp. z o.o. a INPRO S.A. i dokonanie przelewu wierzytelności z niej na PKO BP, za zgodą INPRO; Przedmiotowa umowa przyrzeczenia podpisana została dnia 05 września 2011r., a jej warunki opisane są raporcie bieżącym Spółki nr 45/2011 z dnia 05 września 2011r.
 - h. INPRO S.A. jest także zobowiązane do udzielenia pożyczki podporządkowanej w sytuacji braku terminowego realizowania planowanej sprzedaży apartamentów;
 - i. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. będzie musiał przeprowadzać 100% obrotów związanych z działalnością hotelu na rachunkach w PKO BP, pod rygorem podwyższenia marży odsetkowej o 1,0%, wstrzymania wypłat z kredytu lub konieczności przedterminowej spłaty kredytu;
 - j. Hotel Mikołajki jest zobowiązany do utrzymywania wskaźnika DSCR na minimalnym poziomie 1,3, począwszy od 2014r., pod rygorem podwyższenia marży odsetkowej o 0,5p.p. Weryfikacja wskaźnika w okresach rocznych. Przy obniżeniu wskaźnika DSCR poniżej poziomu 1,3 wystąpi także zobowiązanie INPRO S.A. do dodatkowego wsparcia finansowego;
 - k. Hotel Mikołajki w terminie do dnia 29.02.2012r. zobowiązany jest przedłożyć w Banku dokument potwierdzający przeniesienie pozwolenia na budowę przedsięwzięcia z INPRO S.A. na Hotel Mikołajki Sp. z o.o.;

3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

- a. Hipoteka łączna do kwoty 40.635.000,00zł na rzecz PKO BP S.A. na prawie własności nieruchomości położonej w Mikołajkach, objętej księgą wieczystą nr OL1M/00025679/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na należącym do „Hotel Mikołajki” Sp. z o.o. wynoszącym 6906/10000 udziale w prawie współwłasności w nieruchomości położonej w Mikołajkach objętej księgą wieczystą nr OL1M/00026392/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, a także na przysługującym INPRO S.A. wynoszącym 3094/10000 udziale w prawie współwłasności nieruchomości położonej w Mikołajkach objętej księgą wieczystą nr OL1M/00026392/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych — w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej oraz należności ubocznych: prowizji bankowych, odsetek oraz kosztów windykacyjnych i egzekucyjnych.

Wyrażenie zgody na bezciężarowe odłączanie nieruchomości gruntowej o powierzchni 3.670 m.kw (+/-5%), czyli udziału INPRO S.A. w prawie własności KW nr OL1M/00026392/3, która docelowo nie będzie stanowić zabezpieczenia przedmiotowego kredytu, będzie odbywać się na wniosek Kredytobiorcy

Z uwagi na to, iż wartość aktywów jest niższa niż 10% kapitałów własnych INPRO S.A., hipoteka nie będzie ustanawiana na aktywach spełniających kryterium aktywów o znacznej wartości;

- b. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk, a po zakończeniu inwestycji z umowy ubezpieczenia nieruchomości.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności z dnia 05 września 2011r. zawartej pomiędzy INPRO S.A. a PKO BP jest: przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlanych / montażowych budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group polisa AE nr 000191 z dnia 16-05-2011r. z późniejszymi zmianami, opiewającej w zakresie ubezpieczenia na kwotę 48.090.625 zł., ważnej do 31-12-2012r. oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją. Umowa przelewu wierzytelności posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Dodatkowo zawiera między innymi następujące postanowienia: w okresie trwania umowy wypłata wierzytelności następuje na rachunek wskazany przez PKO BP, z zaliczeniem na spłatę wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej; w przypadku całkowitej spłaty wierzytelności PKO BP, następuje zwrotne przelanie wierzytelności pieniężnej wobec zakładu ubezpieczeń na INPRO SA. 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;

- c. Weksel własny In blanco wystawiony przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową;
- d. Oświadczenie patronackie INPRO S.A., dotyczące między innymi wsparcia technicznego i organizacyjnego dla Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.;
- e. Zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy o zastaw rejestrowy z dnia 05 września 2011r. zawartej pomiędzy INPRO S.A. a PKO BP jest: zastaw na rzecz PKO BP S.A. na udziałach należących do INPRO S.A. w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. (łącznie 50 udziałów o wartości 1.000,00zł każdy, to jest o łącznej wartości 50.000,00 zł). Łączna wartość zastawianych udziałów na dzień podpisania umowy zastawu wynosi 50.000,00zł.

Umowa zastawu posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Dodatkowo zawiera między innymi następujące postanowienia: najwyższa suma zabezpieczenia wskazana w umowie zastawu wynosi 137.617.200,00zł;

Zastawca zobowiązuje się, iż przed wygaśnięciem zastawu nie dokona zbycia ani dodatkowego obciążenia przedmiotu zastawu, pod rygorem odstąpienia przez PKO BP od umowy kredytowej; pożytki z udziałów będących przedmiotem zastawu przypadają będą INPRO S.A., chyba, że obsługa kredytu przebiegać będzie nieterminowo; PKO BP rezygnuje z możliwości wykonywania tzw. praw korporacyjnych wobec Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. w okresie utrzymywania zastawu; warunki zaspokojenia roszczeń w przypadku braku spłaty całości lub części umowy kredytu: w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym lub przez przejęcie udziałów na własność lub przez sprzedaż udziałów bez przejmowania ich na własność przez PKO BP w drodze przetargu publicznego. 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.

W ślad za podpisaną umową zastawniczą zostanie dokonany właściwy wpis do sądowego rejestru zastawów.

Spółka uznaje w.w. umowę zastawu za umowę znaczącą, ponieważ jej wartość, łącznie z innymi umowami podpisanymi z Bankiem, przekracza 10% kapitałów własnych INPRO;

- f. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bankowego Hotelu Mikołajki w Banku;
 - g. Przelew wierzytelności z umów najmu apartamentów zawartych pomiędzy Hotelem Mikołajki Sp. z o.o., a nabywcami apartamentów w obiekcie hotelowym.
Przedmiotowa umowa na dzień podpisania umowy kredytowej nie została zawarta, ponieważ do dnia 05 września nie została podpisana żadna przedwstępna umowa sprzedaży apartamentu w budynku hotelowo – apartamentowym w Mikołajkach. Wraz z podpisaniem pierwszej przedwstępnej umowy sprzedaży podpisana zostanie umowa przelewu wierzytelności.
4. 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. Na dzień podpisania umowy kredytu stopa ta wynosi 24% w stosunku rocznym;
5. Warunki uruchomienia środków z umowy kredytowej:
- a. Ustanowienie zabezpieczeń;
 - b. Przedłożenie umowy, o której mowa w punkcie 2 litera g);
 - c. Udokumentowanie dotychczas poniesionych nakładów;
 - d. Udokumentowanie wpływu środków pieniężnych w kwocie 3.948tys zł na rachunek Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. (zgodnie z aktem Repertorium A nr 3888/2011 z dnia 11.07.2011r.);
 - e. Udokumentowanie udziału własnego Kredytobiorcy w wysokości 28,15% kosztów inwestycji netto pod warunkiem zawarcia i przedstawienia w Banku co najmniej 5 umów przedwstępnych sprzedaży apartamentów (5/18),
 - f. Pozytywna opinia doradcy technicznego na temat realizacji harmonogramu prac budowlanych i prawidłowości wykorzystania środków z kredytu (miesięcznie);
 - g. Wysokość planowanej do wykorzystania w danym kwartale kwoty kredytu będzie przedstawiana przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o. w terminie 14 dni przed rozpoczęciem danego kwartału;
 - h. Złożenie wniosku o wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz banku PEKAO S.A. na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi OL1M/00025679/2 i OL1M/00026392/3 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
6. Warunki które były przedstawione w celu podpisania umowy i zostały spełnione przed podpisaniem umowy kredytowej:
- a. Przedstawienie zaświadczeń o braku zaległości z ZUS i US Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.;
 - b. Przedstawienie zgody władz statutowych Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. i INPRO S.A. związanych z transakcją kredytową;
 - c. Udokumentowanie spłaty kredytu w PEKAO S.A. przez INPRO S.A.;

- d. Przedłożenie opinii z banku BGŻ o Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.;
 - e. Pozytywna weryfikacja planowanych kosztów inwestycji przez doradcę technicznego oraz potwierdzenie realności dotrzymania terminów budowy zawartych w harmonogramie;
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.

B) umowę kredytu obrotowego odnawialnego nr 73 1020 1811 0000 0902 0202 0394 na następujących warunkach:

1. Przedmiot umowy: finansowanie podatku VAT od kosztów budowy projektu hotelowo – apartamentowego (Condohotel) w Mikołajkach;
2. Istotne warunki umowy: Umowa posiada zapisy standardowe i jest umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:
 - a. Kwota kredytu: do kwoty 4.500.000,00zł, kredyt odnawialny;
 - b. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku 2,00p.p. (do czasu przedłożenia w PKO BP S.A. prawomocnych odpisów z KW potwierdzających ustanowienie hipoteki opisanej w punkcie 3 litera a) poniżej, marża banku będzie podwyższona o 0,5p.p.), występują prowizje za: rozpatrzenie wniosku, udzielenie kredytu, administracyjna od niewykorzystanej kwoty kredytu;
 - c. Wykorzystanie kredytu: w transzach, najpóźniej do dnia 31.12.2012r.;
 - d. Okres transakcji kredytowej: od dnia 05.09.2011r. do dnia 04.03.2013r.;
 - e. Warunki spłaty: spłata kapitału w terminach zwrotu podatku VAT przez Urząd Skarbowy z rachunku wyodrębnionych wpływów; spłata odsetek w okresach miesięcznych, począwszy od miesiąca, w którym było pierwsze uruchomienie środków z kredytu;
 - f. Umowa kredytu obrotowego zawiera takie same warunki / zobowiązania, jak opisane powyżej w umowie kredytu inwestycyjnego w punkcie A) podpunkt 2 litery od f) do k);
3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:
 - a. Hipoteka łączna do kwoty 6.750.000,00zł na prawie własności nieruchomości położonej w Mikołajkach, objętej księgą wieczystą nr OL1M/00025679/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na należącym do „Hotel Mikołajki” Sp. z o.o. wynoszącym 6906/10000 udziale w prawie współwłasności w nieruchomości położonej w Mikołajkach objętej księgą wieczystą nr OL1M/00026392/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, a także na przysługującym INPRO S.A. wynoszącym 3094/10000 udziale w prawie współwłasności nieruchomości położonej w Mikołajkach objętej księgą wieczystą nr OL1M/00026392/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych – w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej oraz należności ubocznych: prowizji bankowych, odsetek oraz kosztów windykacyjnych i egzekucyjnych.

Wyrażenie zgody na beczieżarowe odłączanie nieruchomości gruntowej o powierzchni 3.670 m.kw (+/-5%), czyli udziału INPRO S.A. w prawie własności KW nr OL1M/00026392/3, która docelowo nie będzie stanowić zabezpieczenia przedmiotowego kredytu, będzie odbywać się na wniosek Kredytobiorcy

Z uwagi na to, iż wartość aktywów jest niższa niż 10% kapitałów własnych INPRO S.A., hipoteka nie będzie ustanawiana na aktywach spełniających kryterium aktywów o znacznej wartości;
 - b. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk, a po zakończeniu inwestycji z umowy ubezpieczenia nieruchomości.

Powyższa umowa opisana w umowie kredytu inwestycyjnego w punkcie A) podpunkt 3 litera b);

- c. Weksel własny In blanco wystawiony przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową;
 - d. Zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.
Warunki powyższej umowy odpowiadają zapisom umowy opisanej w umowie kredytu inwestycyjnego w punkcie A) podpunkt 3 litera e), przy czym najwyższa suma zabezpieczenia wynosi w tym przypadku 6.660.000zł;
 - e. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bankowego Hotelu Mikołajki w Banku;
4. 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. Na dzień podpisania umowy kredytu stopa ta wynosi 24% w stosunku rocznym;
5. Warunki uruchomienia kredytu obrotowego są takie same jak warunki uruchomienia kredytu inwestycyjnego opisane w punkcie A) podpunkt 5, dodatkowo zawarty jest następujący warunek:
- a. Przedłożenie w PKO BP S.A. kopii deklaracji VAT, w której wskazano rachunek wyodrębnionych wpływów, prowadzony w PKO BP, jako rachunek, na który ma być dokonany zwrot podatku VAT.
6. Warunki podpisania umowy kredytu obrotowego są takie same jak warunki podpisania umowy kredytu obrotowego opisane w Punkcie A) podpunkt 6.
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.

Kryterium uznania umów za znaczące jest łączna wartość przedmiotu umów (udzielonych kredytów), która przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy Grupa INPRO S.A. podpisała z bankiem PKO BP S.A. umowy na łączną kwotę 97.402.625zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa opisana w niniejszym raporcie w punkcie A) podpunkt 3 litera b).

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.).