

**Raport bieżący nr 8/2013 z dnia 19.03.2013 r.**

**Zawarcie przez INPRO S.A. umów znaczących z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.**

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 18 marca 2013 Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polska S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny („PKO BP”, „Bank”) z siedzibą w Gdańsku umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego nr 05 1020 1811 0000 0196 0065 8724, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: częściowe finansowanie budowy projektu Czwarty Żagiel w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej.
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 22.500.000,00zł, uruchamiane w transzach.
  - b. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występują prowizje za: rozpatrzenie wniosku, udzielenie kredytu, od niewykorzystanej kwoty kredytu, administracyjna, za wydanie zgody na bezciężarowe odłączenie lokalu.
  - c. Wykorzystanie kredytu: w transzach, najpóźniej do dnia 31.03.2014r.
  - d. Okres transakcji kredytowej: do 17.03.2016r.
  - e. Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od kwietnia 2014r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych;
  - f. Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, jest między innymi: zawarcie umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego dla 20% oferowanej do sprzedaży powierzchni lokali w ramach inwestycji, przy minimalnej cenie netto 4.500zł/m<sup>2</sup> oraz potwierdzeniu wpłaty przez nabywców na rachunek powierniczy wpływów, w przypadku każdej zawartej umowy środków stanowiących co najmniej 10% ceny, udokumentowanie wniesienia przez INPRO udziału własnego w finansowaniu przedmiotowej inwestycji w wysokości min 20% (w tym udokumentowanie spłaty kredytu udzielonego w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Sopocie umową nr 4093208/5/K/OB/11 z dnia 27-10-2011r. na zakup gruntu w Gdańsku przy ul. Olsztyńskiej), przedłożenie zgody władz statutowych Spółki na zaciągnięcie kredytu i ustanowienie zabezpieczeń, przedłożenie aktualnej opinii bankowej z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. 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 do kwoty 33.750.000,00zł na rzecz Banku na prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej 1A, objętej księgą wieczystą nr GD1G/00087942/1 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.  
Rada Nadzorcza Spółki uchwałą nr 3 z dnia 28.02.2013 wyraziła zgodę na ustanowienie przedmiotowej hipoteki.

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

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności jest: przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych budowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Gdańsku, Czwarty Żagiel, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. polisa nr 436000002498 z dnia 29-10-2012 z późniejszymi zmianami, opiewającej w zakresie ubezpieczenia na kwotę 30.607.700,00 zł, ważnej do 30-10-2014r. oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją.

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.

Spółka uznaje w.w. umowę przelewu wierzytelności za umowę znaczącą, ponieważ jej wartość przekracza 10% kapitałów własnych INPRO S.A.;

- c. Weksel własny in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową i oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji;
  - d. Przyjęcie oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego
  - e. Klauzula potrącenia wymagalnej wierzytelności ze wszystkich rachunków bankowych w PKO BP;
4. Dodatkowe warunki: środki uzyskane ze sprzedaży lokali mają być kierowane na rachunek powierniczy; weryfikacja stanu zaawansowania inwestycji poprzez miesięczne kontrole Project Monitora; pokrycie ze środków własnych Spółki lub pozyskanych od akcjonariuszy ewentualnych dodatkowych kosztów inwestycji lub brakujących wpłat od nabywców lokali; PKO BP ma prawo wypowiedzieć umowę, gdy w ocenie Banku kwota planowanej (wyplaconej) dywidendy stanowi zagrożenie terminowości spłaty zobowiązań wobec PKO BP, a Spółka nie uwzględniła opinii Banku w przedmiotowej sprawie i nie zmieniła wysokości dywidendy; obowiązek powiadomienia Banku o zamiarze zaciągnięcia zobowiązania o charakterze kredytowym oraz udzielenia pożyczki, poręczenia, gwarancji; Bank wyrazi zgodę na bezciężzarowe odłączenia lokali pod warunkiem zachowania współczynnika WZ na poziomie co najmniej 70%.
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.

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 bankiem PKO BP S.A. umowy na łączną kwotę 271.727.210zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z dnia 07.03.2013 dotycząca aneksu do umowy przelewu wierzytelności praw z polisy ubezpieczeniowej z dnia 06.03.2013, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 z dnia 5 września 2011 z późniejszymi zmianami, udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o. – podmiotowi powiązanemu ze Spółką - na finansowanie budowy projektu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach.

Przedmiotem umowy o przelew wierzytelności 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 60.393.510zł, ważnej do 30-05-2013 oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją. 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.

Spółka uznaje w.w. umowę przelewu wierzytelności 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.).