

Raport bieżący nr 37/2013 z dnia 20.09.2013 r.
Zawarcie przez INPRO S.A. umów znaczących z Alior Bank S.A.

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 19 września 2013 Spółka podpisała z Alior Bank S.A. („Alior”, „Bank”) z siedzibą w Warszawie umowę kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności nr U0002389409136, na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: refinansowanie części nakładów poniesionych na budowę osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw (etapy B i C) w Gdańsku Jasieniu.
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 10.000.000,00zł, uruchamiane jednorazowo na rachunek bieżący.
 - b. Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 3M + marża Banku, występują prowizje: przygotowawcza, składka za ubezpieczenie ochrona prawna, prowizja z tytułu pokrycia opłat wnoszonych przez Bank na rzecz BFG z tytułu udzielenia kredytu.
 - c. Wykorzystanie kredytu: jednorazowo, najpóźniej do dnia 15.10.2013.
 - d. Okres transakcji kredytowej: do 18.09.2016.
 - e. Warunki spłaty: spłata kapitału w równych ratach miesięcznych, począwszy od 31 grudnia 2013r.; spłata odsetek w okresach miesięcznych; każdy wpływ środków z tytułu sprzedaży domów wymienionych w punkcie 1 na rachunek cesyjny przeznaczony będzie na przedterminową spłatę kredytu (spłata pierwszych w kolejności rat kapitałowych).
 - f. Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, jest między innymi: dostarczenie aktualnych zaświadczeń o niezaleganiu z US i ZUS, dowodu złożenia opłaconego wniosku o wydzielenie działek należących do projektu Wróbla Staw domy jednorodzinne z księgi wieczystej nr GD1G/00150959/6 i utworzenie dla nich nowej księgi wieczystej. 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 łączna do kwoty 15.000.000,00zł na rzecz Banku na prawie własności działek należących do projektu Wróbla Staw domy jednorodzinne położonych w Gdańsku, przy ul. Jasieńskiej, wydzielonych z księgi wieczystej nr GD1G/00150959/6, dla których zostanie utworzona nowa księga oraz na prawie własności działek położonych w Gdańsku, przy ul. Jasieńskiej objętych księgą nr GD1G/00253977/0, prowadzonych 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.

- b. Przelew 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) nowowynbudowanych 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.
- c. Cesja wierzytelności (cesja cicha) na rzecz Banku z zawieranych i zawartych umów sprzedaży 11 domów jednorodzinnych wybudowanych w ramach realizacji przedmiotowego projektu deweloperskiego.
- d. Przyjęcie oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego
- e. Pełnomocnictwo do rachunków w Banku
- f. Pełnomocnictwo notarialne dla Banku umocowujące Bank do sprzedaży domów jednorodzinnych realizowanych w ramach finansowanej inwestycji w przypadku braku spłaty całości lub części raty kapitałowej w terminie zgodnym z ustalonym harmonogramem kredytu, domy po cenie nie niższej niż 4.000zł/m² oraz działki niezabudowane po cenie nie niższej niż 220zł/m². Środki pozyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na spłatę kredytu.
- g. Dodatkowe warunki: środki uzyskane ze sprzedaży domów mają być kierowane na rachunek wyodrębnionych wpływów; utrzymywanie wpływów na rachunki w Banku na poziomie 5% średniomiesięcznych przychodów ze sprzedaży, minimum 1 mln 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; bezciężarowe odłączenie domów będzie się odbywać pod

warunkiem zapłaty całej wartości lokalu przez nabywcę na rachunek wyodrębnionych wpływów.

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.
5. 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 Alior Bank S.A. umowy na łączną kwotę 20.539.821,98zł.

Umową o największej wartości spośród zawartych w okresie ostatnich 12 miesięcy jest umowa cesji opisana w punkcie 3 b) niniejszego raportu bieżącego.

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.).