

Raport bieżący nr 28/2014 z dnia 30.07.2014r.

Podpisanie przez spółkę zależną listu intencyjnego dotyczącego leasingu finansowego.

Zarząd INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku („Emitent”) informuje, iż w dniu 29 lipca 2014 Zarząd Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku – spółki powiązanej z INPRO S.A. – podpisał list intencyjny dotyczący oferty udzielenia leasingu zwrotnego nieruchomości przygotowanej przez mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („mLeasing”, „Leasingodawca”). Przedmiotowy list przygotowany został na poniższych warunkach:

1. Przedmiot umowy: leasing zwrotny nieruchomości (leasing finansowy) – kompleksu wyodrębnionych lokali oraz nieruchomości gruntowych będących własnością spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. składających się na „Hotel Mikołajki” 5* (z wyłączeniem apartamentów na sprzedaż oraz wyposażenia hotelu), położonego w Mikołajkach na Wyspie Ptasiej (Al. Spacerowa).
2. Istotne warunki umowy: Umowa, która ma zostać zawarta pomiędzy Spółką i Leasingodawcą posiadać będzie zapisy standardowe i będzie umową typową zawieraną w tego typu transakcjach. Zawierać będzie między innymi następujące postanowienia:
 - a) Całkowita wartość transakcji: 59.384.000 zł.
 - b) Kwota finansowania: do kwoty 47.507.200 zł.
 - c) Warunki finansowe nie będą odbiegać od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie oparte będzie na stawce WIBOR 1M + marża Leasingodawcy, wystąpi opłata aranżacyjna, opłata za wcześniejszą spłatę leasingu, opłata za wykup końcowy 1 zł.
 - d) Okres transakcji: 180 miesięcy od dnia podpisania umowy.
 - e) Warunki spłaty: opłata wstępna w wysokości 20% całkowitej wartości transakcji, 180 równych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych oraz spłata balonowa na zakończenie trwania umowy leasingu w wysokości 30% całkowitej wartości transakcji.
3. Prawne zabezpieczenie transakcji leasingowej:
 - a) Cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości (również w zakresie ubezpieczenia od utraty zysków),
 - b) Cesja z umów najmu i innych podobnych umów dotyczących lokali Hotelu (w tym cesja roszczeń w zakresie czynszu z umowy dzierżawy przystani) oraz cesja z umów najmu zawartych z właścicielami apartamentów,
 - c) Poręczenie INPRO S.A.
 - d) Zastaw finansowy i rejestrowy na wyposażeniu hotelowym,
 - e) Zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach Spółki,
 - f) Zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Spółki w mBank SA wraz z pełnomocnictwem,
 - g) Kaucja gwarancyjna w wys. 2 płatności leasingowych,
 - h) 2 weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową
 - i) Poddanie się egzekucji §777 kpc co do wydania nieruchomości oraz płatności leasingowych.
4. Dodatkowe warunki:
 - a) w związku z koniecznością zapłaty przez Spółkę podatku VAT z góry od sumy rat leasingowych, mLeasing udzieli Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o. pożyczki na sfinansowanie podatku na okres do 6 miesięcy w kwocie maksymalnej 6,5 mln zł. Warunki finansowe nie będą odbiegać od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie oparte będzie na stawce WIBOR 1M + marża

Leasingodawcy. Prawnym zabezpieczeniem spłaty pożyczki ma być: Pełnomocnictwo dla mLeasing lub wskazanego przez mLeasing radcy prawnego do podejmowania w imieniu Spółki czynności niezbędnych do uzyskania zwrotu VAT, na warunkach określonych w umowie pożyczki; Poddanie się egzekucji zgodnie z §777 kpc co do zwrotu przez Spółkę na rzecz Leasingodawcy kwoty pożyczki wraz z odsetkami; Pierwszorzędny zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bankowym Spółki w mBanku S.A., na który będzie dokonany zwrot VAT, wraz z pełnomocnictwem do tego rachunku.

- b) Wypłata dywidendy w Spółce będzie mogła nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody mLeasing, przy czym mLeasing nie odmówi zgody w przypadku spełnienia warunku DSCR II ($\text{Wskaźnik DSCR II} = (\text{zysk netto} + \text{amortyzacja} + \text{odsetki z tyt. kredytów, pożyczek, leasingu}) / (\text{suma przypadających w danym roku obrachunkowym do spłat rat kapitałowych i odsetkowych z tyt. kredytów, pożyczek, leasingu})$ na poziomie minimum 1,2.
 - c) Wszelkie pożyczki i inne zobowiązania o podobnym charakterze od udziałowców oraz innych podmiotów, udzielone Spółce, zostaną podporządkowane w stosunku do zobowiązań z tytułu transakcji leasingowej i będą mogły być spłacone w terminach i kwotach uzgodnionych z Leasingodawcą, pod warunkiem spełnienia warunku DSCR na poziomie minimum 1,2. Wyjątek stanowiły będą pożyczki udziałowca w wysokości do 20 mln PLN, przeznaczone na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy. Spłata tych pożyczek dozwolona jest jedynie ze środków uzyskanych przez Spółkę ze sprzedaży nieruchomości w ramach leasingu, sprzedaży apartamentów nie będących przedmiotem leasingu, zwrotu podatku VAT (z wyłączeniem zwrotu podatku VAT związanego z pożyczką VAT udzieloną przez mLeasing), pod warunkiem braku zaległości w regulowaniu opłat leasingowych oraz innych płatności wobec mLeasing. Szczegółowe postanowienia w zakresie spłaty zobowiązań oraz pożyczek podporządkowanych zostaną zawarte w umowie leasingu, przy czym zawsze zobowiązania wobec mLeasing powinny być regulowane priorytetowo przed innymi zobowiązaniami.
5. Termin ważności listu intencyjnego wynosi 6 miesięcy, z możliwością dalszego przedłużenia na podstawie aneksu.
 6. W przypadku, gdy nie dojdzie do podpisania umowy leasingu w terminie ważności niniejszego listu intencyjnego z przyczyn nieleżących po stronie mLeasing, w szczególności w wyniku rezygnacji Spółki z realizacji transakcji leasingu, wówczas mLeasing będzie miał prawo zatrzymać wpłaconą przez HM pierwszą część prowizji aranżacyjnej. W przypadku, gdy nie dojdzie do podpisania umowy leasingu w terminie ważności niniejszego Listu Intencyjnego, w wyniku negatywnych decyzji korporacyjnych mLeasing na finansowanie transakcji, pierwsza część opłaty aranżacyjnej zostanie zwrócona Spółce.
 7. Spółka zobowiązana będzie także ponosić koszty związane z przygotowaniem, zawarciem i wykonywaniem transakcji leasingowej, w tym koszty ewentualnych doradców prawnych i podatkowych Leasingodawcy, koszty badania stanu prawnego nieruchomości, koszty ustanowienia zabezpieczeń, koszty wycen, koszty raportów technicznych zleczanych przez Leasingodawcę, przy czym Leasingodawca jest zobowiązany do informowania Spółki o planowanych i przewidywanych kosztach dodatkowych związanych z przygotowaniem i zawarciem transakcji, które będą wymagały uprzedniego pisemnego zatwierdzenia przez Spółkę.
 8. Zarząd Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. podjął decyzję o wyborze oferty leasingowej mLeasing Sp. z o.o. w dniu 26.06.2014.

Jednocześnie INPRO S.A. informuje, iż założenia do postanowień zawartych w liście intencyjnym, były raportowane raportem poufnym z dnia 27.06.2014 pod tytułem: Wybór oferty leasingowej dotyczącej Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.

Kryterium uznania umów za znaczące jest wartość zamierzonej umowy, która przekraczać będzie 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

W wypadku zawarcia umowy leasingu opisanej w liście intencyjnym będącym przedmiotem niniejszego raportu bieżącego Emitent poinformuje o tym zdarzeniu w odrębnym raporcie.

Emitent uznał niniejszą informację za ważną dla Akcjonariuszy, gdyż realizacja założeń Listu Intencyjnego o którym mowa powyżej, istotnie wpłynie na działalność spółki Hotel Mikołajki – spółki powiązanej z Emitentem.

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.).