



● NIEZALEŻNE DUE DILIGENCE PROJEKTU OZE · DANE ZANONIMIZOWANE

Raport Due Diligence Elektrownia PV NORD

PV - panele słoneczne

1,873 MWp DC / 1,5 MW AC

Share deal - udziały SPV

Etap: blisko Ready-to-Build

WERDYKT INWESTYCYJNY **WARUNKOWO TAK**

1,873 MWp

MOC DC

1,5 MW AC

MOC PRZYŁĄCZENIOWA

6 / 15

RYZYKA WYSOKIE / ŁĄCZNIE

6 obszarów

ZAKRES (A-F) + LISTA QA

Niezależne, transakcyjne Due Diligence projektu **PV NORD** na podstawie dokumentów z wirtualnego data room (VDR) oraz rejestrów publicznych. Raport obejmuje **6 obszarów analizy (A-F)**, rejestr **14 ryzyk (RF1-RF14)**, warunki zawieszające closing (**CP1-CP6**). Dane identyfikujące zredagowano.

PROJEKT / KRYPTONIM

PV NORD (przykładowy)

LOKALIZACJA

██████████ · woj./powiat/gmina
zanonimizowane · Polska

PRZEDMIOT TRANSAKCJI

Nabycie udziałów SPV · share deal

AUTOR / OPRACOWANIE

platformaOZE.com

1 EXECUTIVE SUMMARY

Werdykt inwestycyjny i profil ryzyka

Przedmiotem analizy jest elektrownia fotowoltaiczna **PV NORD** o mocy **1,873 MWp DC** (1,500 MW AC), realizowana przez spółkę celową (SPV) na dwóch działkach. Projekt jest na zaawansowanym etapie - posiada **prawomocne (ostateczne) pozwolenie na budowę**, komplet decyzji administracyjnych przeniesionych na SPV oraz podpisaną umowę o przyłączenie. Planowana transakcja to nabycie udziałów SPV (**share deal**).

WERDYKT

**WARUNKOWO
TAK**

Kontynuować pod warunkiem spełnienia warunków zawieszających closing (CP1-CP6).

Nie zidentyfikowano ryzyk **KRYTYCZNYCH** blokujących transakcję. Zidentyfikowano **5 ryzyk WYSOKICH** do zaadresowania przed podpisaniem/zamknięciem (łańcuch dzierżawy, wpis dzierżawy i służebności do KW, komplet dokumentów korporacyjnych SPV, brakujące dokumenty przyłączeniowe, strategia sprzedaży energii). Projekt wyróżnia się prawomocnym PnB i kompletnym łańcuchem decyzji przeniesionych na SPV - co plasuje go w górnej części rynku projektów PV tej skali w Polsce.

PODSUMOWANIE ILOŚCIOWE RYZYK (RF1-RF14)

0

KRYTYCZNE

5

WYSOKIE

5

ŚREDNIE

2

NISKIE

1

NORM. DLA ETAPU

1

ZAMKNIĘTE

Klasyfikacja: projekt PV na zaawansowanym etapie (blisko / „Ready-to-Build”). Komplet kluczowych decyzji (środowiskowa, warunki zabudowy, pozwolenie na budowę) - wszystkie ostateczne i przeniesione na SPV. Główne otwarte pozycje mają charakter uzupełnień dokumentowych i warunków zawieszających closing, a nie wad blokujących transakcję.

1.2 STATUS FORMALNO-PRAWNY - KLUCZOWE POLA

OBSZAR	STATUS	KOMENTARZ
Spółka celowa (KRS)	Otrzymane	SPV, KRS [REDACTED], kapitał 5 000 zł, niezawieszona
Dokumenty korporacyjne SPV	Brak	umowa spółki, sprawozdania, CRBR/UBO, zaśw. US/ZUS - do uzupełnienia
Tytuł do gruntu (dzierżawa)	Otrzymane	dzierżawa 29 lat, dzierżawca = SPV; łańcuch (2020/2023) do wyjaśnienia
Księga wieczysta	Częściowe	wydruk KW z 28.12.2023; brak aktualnego odpisu 2026; dzierżawa niewpisana
Decyzja środowiskowa (DŚU)	Otrzymane	ostateczna, przeniesiona na SPV; nie obejmuje magazynu energii
Warunki Zabudowy (WZ)	Otrzymane	ostateczne, przeniesione na SPV, bez sprostowań parametrów
Pozwolenie na budowę (PnB)	Otrzymane	OSTATECZNE (18.03.2024), przeniesione na SPV
Odrolnienie	Otrzymane	decyzja umarzająca (grunty kl. IVa mineralne - bez wyłączenia)
Decyzja zjazdowa	Otrzymane	zgodna z WZ; ważność 2 lata (~04.01.2026) - do potwierdzenia
Warunki Przyłączenia (WP)	Otrzymane	[REDACTED], ważne; brak aktualizacji WP z 20.12.2024
Umowa Przyłączeniowa (UP)	Otrzymane	podpisana, cesja na SPV ze zgodą OSD; brak Aneksu nr 1
Zgłoszenie przyłącza SN	Otrzymane	brak sprzeciwu Starosty (01.10.2024) - prawo do budowy linii SN
Projekt budowlany + geotechnika	Otrzymane	komplet; warunki proste, konstrukcja bezfundamentowa
Sprzedaż energii (aukcja/PPA)	Brak	brak zakontraktowania - ekspozycja merchant

Mocne strony projektu (atuty): prawomocne (ostateczne) pozwolenie na budowę; komplet decyzji (DŚU, WZ, PnB) ostatecznych i przeniesionych na SPV w spójnym ciągu; podpisana umowa o przyłączenie z cesją potwierdzoną zgodą OSD; prawo do budowy linii SN (brak sprzeciwu organu); brak hipotek w KW (Dział IV pusty); korzystne warunki geotechniczne (bezfundamentowe); SPV niezawieszona (Dział 6 KRS pusty); dzierżawa z prawem cesji bez zgody właściciela.

METODYKA

Sześć obszarów badania - co sprawdzamy

Projekt analizowany jest w sześciu obszarach. Każdy obszar ma własną checklistę, status pozycji oraz przypisane ryzyka (RF#), a każde ryzyko wiąże się z pytaniem na liście QA. Zakres jest stały dla każdego raportu - poniżej mapowanie na sekcje niniejszego dokumentu.



A Korporacyjne / SPV

KRS, struktura udziałów, UBO/CRBR, dokumenty korporacyjne, brak obciążeń i sporów. → sek. 2.3, 7.



B Tytuł prawny / grunt

Własność / dzierżawa, KW (Dział III/IV), służebności, łańcuch cesji, obciążenia. → sek. 3.



C Przyłączenie / OSD

Warunki i umowa przyłączenia, moc, cesja na SPV, harmonogram, linia SN. → sek. 5.



D Środowisko / pozwolenia

DŚU, WZ, PnB, odrośnienie, decyzja zjazdowa - ostateczność i przeniesienie. → sek. 4.



E Techniczne

Moc DC/AC, projekt budowlany, geotechnika, dobór urządzeń, produkcja energii. → sek. 2.2.



F Struktura transakcji, podatki i warunki zawieszające

Red flags (RF1-RF14), warunki zawieszające closing (CP1-CP6), oświadczenia i zapewnienia (R&W), zabezpieczenie ceny. → sek. 6, 7.

- **Nomenklatura polska.** Raport posługuje się realnymi pojęciami polskiego procesu inwestycyjnego OZE: **WZ, DŚU, PnB, WP/UP, OSD, GPZ, SN, RTB, COD, CP, R&W** - zgodnie ze stanem dokumentacji w wirtualnym data room (VDR). **Wszystkie użyte pojęcia wyjaśniamy na następnej stronie** (Słowniczek).

SŁOWNICZEK

Pojęcia użyte w raporcie - po ludzku

Raport posługuje się rzeczywistymi pojęciami polskiego procesu inwestycyjnego OZE. Poniżej wyjaśniamy te, które faktycznie w nim występują - bez katalogu terminów, których tu nie ma.

PROCES I TRANSAKcja

Due diligence

badanie projektu przed zakupem - sprawdzamy dokumenty, żeby kupujący wiedział, co kupuje i z jakim ryzykiem.

VDR (wirtualny data room)

zabezpieczony katalog dokumentów online, udostępniony przez sprzedającego.

SPV (spółka celowa)

spółka powołana wyłącznie do jednego projektu; to jej udziały są przedmiotem transakcji.

Share deal

nabycie udziałów spółki, a nie samych aktywów - kupujący przejmuje spółkę z całą jej historią.

Signing / closing

podpisanie umowy / faktyczne zamknięcie transakcji, czyli przeniesienie udziałów i zapłata.

Pre-signing · pre-closing · post-closing

terminy wykonania: przed podpisaniem, przed zamknięciem, po zamknięciu.

CP (warunki zawieszające)

warunki, które muszą się spełnić, zanim dojdzie do zamknięcia transakcji.

R&W (oświadczenia i zapewnienia)

zapewnienia sprzedającego o stanie projektu; podstawa jego odpowiedzialności, gdyby okazały się nieprawdziwe.

Escrow (kwota zatrzymana)

część ceny zablokowana u niezależnego podmiotu do czasu spełnienia uzgodnionych warunków.

Earn-out

część ceny płatna później, uzależniona od spełnienia uzgodnionych warunków.

Red flag (RF)

zidentyfikowane ryzyko projektu - ponumerowane i powiązane z pytaniem na liście QA.

RTB (Ready-to-Build)

etap, na którym projekt ma komplet decyzji i można rozpocząć budowę.

COD

data uruchomienia komercyjnego, czyli rozpoczęcia sprzedaży energii.

SPÓŁKA I REJESTRY

KRS

Krajowy Rejestr Sądowy - kto reprezentuje spółkę, jaka jest struktura udziałów, czy nie jest zawieszona.

UBO / CRBR

beneficjent rzeczywisty, czyli osoba faktycznie kontrolująca spółkę, oraz rejestr, w którym się go ujawnia.

Zaświadczenia US / ZUS

potwierdzenia braku zaległości podatkowych i składkowych spółki.

Zastaw rejestrowy

obciążenie udziałów lub majątku na rzecz wierzyciela, ujawniane w rejestrze zastawów.

NIERUCHOMOŚĆ I TYTUŁ PRAWNY

KW (księga wieczysta)

rejestr stanu prawnego nieruchomości: własność, obciążenia, hipoteki, służebności.

Służebność przesyłu

prawo do poprowadzenia i utrzymania urządzeń (np. kabla) przez cudzy grunt.

Cesja

przeniesienie praw z umowy lub decyzji na inny podmiot - tutaj na spółkę celową.

Odrobnienie

wyłączenie gruntu z produkcji rolnej; przy gruntach mineralnych niższych klas bywa niewymagane.

Zjazd

zgoda zarządcy drogi na wjazd na działkę z drogi publicznej.

Dzierżawa

umowa, na podstawie której inwestor korzysta z cudzego gruntu przez czas oznaczony.

POZWOLENIA

DŚU (decyzja środowiskowa)

decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - określa warunki środowiskowe inwestycji.

WZ (warunki zabudowy)

decyzja o warunkach zabudowy; wydawana wtedy, gdy teren nie ma miejscowego planu.

PnB (pozwolenie na budowę)

pozwolenie na budowę.

Ostateczność decyzji

stan, w którym decyzji nie można już zaskarżyć w zwykłym trybie - dopiero wtedy jest pewna.

PRZYŁĄCZENIE I SIEĆ

OSD

operator systemu dystrybucyjnego - spółka odpowiadająca za sieć energetyczną w regionie.

WP / UP (warunki i umowa przyłączenia)

warunki przyłączenia (co i na jakich zasadach można przyłączyć) oraz umowa o przyłączenie.

GPZ

główny punkt zasilania - stacja, do której wprowadzana jest wyprodukowana energia.

SN / WN

średnie napięcie / wysokie napięcie.

Moc przyłączeniowa a zainstalowana

ile energii wolno wprowadzić do sieci a ile urządzenia mogą wyprodukować - to dwie różne liczby.

Curtailement (redysponowanie)

czasowe ograniczenie produkcji polecane przez operatora, gdy sieć jest przeciążona.

URE

Urząd Regulacji Energetyki - m.in. koncesje na wytwarzanie energii.

TECHNIKA I PRODUKCJA

MWp / MW DC / MW AC

moc szczytowa modułów (strona stałoprądowa) i moc po stronie przemienną, oddawana do sieci.

kVA

moc pozorna urządzeń, podawana np. dla stacji transformatorowej.

Inwerter

urządzenie zamieniające prąd stały z modułów na przemienny, oddawany do sieci.

BESS (magazyn energii)

baterijny magazyn energii - pozwala przesunąć sprzedaż energii w czasie.

PPA / cPPA

długoterminowa umowa sprzedaży energii bezpośrednio do odbiorcy.

Merchant

sprzedaż energii po bieżących cenach rynkowych, bez długoterminowego kontraktu.

2

OPIS PROJEKTU

Lokalizacja i zakres techniczny

Dane identyfikujące (lokalizacja, numery KRS/KW/decyzji, współrzędne) są w raporcie zredagowane [redacted]. Parametry techniczne pochodzą z projektu budowlanego i dokumentów przyłączeniowych.

2.1 LOKALIZACJA

Województwo / powiat / gmina	[redacted] / [redacted] / [redacted]
Obręb ewidencyjny	[redacted] (TERYT [redacted])
Działki projektowe	nr 1 (~0,43 ha) i nr 2 (~1,91 ha) - pow. łączna ~2,34 ha wg ewidencji (umowa: 2,3 ha)
Księga wieczysta	[redacted] (Sąd Rejonowy [redacted])
Współrzędne (centroid)	[redacted] (zredagowane; źródło: ULDK GUGiK)

- Załączniki graficzne (do wygenerowania):** mapa lokalizacji (woj./gmina), plan działek nr 1, 2 oraz trasa kabla SN przez działki 2, 10, 41, 69, 77 do punktu przyłączenia.

2.2 ZAKRES TECHNICZNY

PARAMETR	WARTOŚĆ	ŹRÓDŁO
Moc DC (panele)	1,873 MWp - 3 202 panele × 585 Wp	Projekt budowlany
Moc AC (inwertery)	1,500 MW - 7 × 215 kW	Projekt budowlany
Stosunek DC/AC (oversizing)	≈ 1,25	wyliczenie
Moc przyłączeniowa (do sieci)	1 500 kW · grupa przyłączeniowa III	WP / UP
Moc zainstalowana (Aneks 2 UP)	1 873,17 kW	Aneks nr 2 do UP (27.01.2025)
Powierzchnia paneli	≈ 7 937 m²	Projekt / PZT
Konstrukcja	stała (nie nadążna), stal ocynk./aluminium, słupki wbijane do 2,5 m (bezfundamentowa)	Projekt budowlany
Wysokość konstrukcji	do 2,8 m (ppoż.) / max 4 m (warunek WZ)	Projekt / WZ
Stacja transformatorowa	1 × kontenerowa SN-15/0,4 kV, 1 600 kVA, transformator suchy	Projekt / uzg. OSD
Linia przyłączeniowa SN	abonencka linia kablowa SN-15 kV, 3× XRUHAKXS 120/25, L ≈ 1 650 m	uzg. branżowe OSD
Pow. biologicznie czynna	≈ 14 959 m² (65%)	PZT

Uwaga - moc DC vs AC vs przyłączeniowa. Projekt jest klasycznie przewymiarowany po stronie DC (1,873 MWp) względem mocy AC (1,500 MW) i mocy przyłączeniowej (1 500 kW). Nazwa handlowa „1,873 MW” odnosi się do mocy DC; maksymalna moc wprowadzana do sieci jest ograniczona do **1,5 MW** - i taką wartość należy przyjąć w modelu produkcji/przychodów. Decyzje (DŚU, WZ, PnB) wydano na „moc do 3 MW”, co stanowi margines (headroom) względem faktycznej instalacji.

2.3 SPÓŁKA PROJEKTOWA (SPV)

Firma	Spółka celowa (SPV) - dane zanonimizowane
KRS	[REDACTED] (Sąd Rejonowy [REDACTED])
NIP / REGON	[REDACTED] / [REDACTED]
Data rejestracji	15.12.2023
Kapitał zakładowy	5 000,00 zł (minimalny - typowe dla spółki celowej)
Siedziba	[REDACTED] (zanonimizowana)
Zarząd / reprezentacja	dwuosobowy (dane zanonimizowane); każdy członek samodzielnie (jednoosobowe zaciąganie zobowiązań)
PKD przeważające	35.11.Z - wytwarzanie energii elektrycznej
Status (Dział 6 KRS)	brak wpisów - niezawieszona, brak likwidacji/upadłości/restrukturyzacji
Wspólnik / deweloper	jedyny wspólnik - osoba fizyczna (100% udziałów, powiązana osobowo z zarządem); brak nadrzędnego holdingu; numeracja „SPV” wskazuje na serię spółek celowych dewelopera
Przedmiot transakcji	nabycie udziałów SPV (share deal)

Uwaga korporacyjna. W katalogu VDR brak kompletu dokumentów korporacyjnych SPV (umowa spółki, sprawozdania finansowe, wyciąg z CRBR / struktura UBO, zaświadczenia US/ZUS) - przy nabyciu udziałów (share deal) stanowi to istotną lukę do uzupełnienia (**RF3**). Jedynym wspólnikiem jest osoba fizyczna (brak gwarancji bilansowych grupy) - koncentracja kontroli. Numeracja „SPV” sugeruje serię spółek celowych dewelopera; należy ustalić, czy nabywane udziały/aktywa nie są objęte wspólnym finansowaniem lub zabezpieczeniami z innymi spółkami serii (**cross-collateralizacja**).

STRUKTURA TRANSAKCJI

Share deal - nabycie 100% udziałów SPV. Nabywca przejmuje całą historię korporacyjną spółki; kluczowe znaczenie DD korporacyjnego (RF3) i oświadczeń sprzedającego (R&W).

DO POTWIERDZENIA

Pełny odpis KRS, umowa spółki + aneksy, sprawozdania, CRBR, zaświadczenia US/ZUS, oświadczenie o braku zastawów na udziałach (rejestr zastawów rejestrowych).

3 TYTUŁ PRAWNY DO NIERUCHOMOŚCI

Dzierżawa, księga wieczysta i służebności

3.1 DZIAŁKI PROJEKTOWE I DZIERŻAWA

Działki	nr 1 (~0,43 ha) i nr 2 (~1,91 ha), obręb [REDACTED] ≈ 2,34 ha (umowa: 2,3 ha)
Właściciele	małżeństwo - osoby fizyczne, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Tytuł projektu	umowa dzierżawy (podpisy poświadczone notarialnie, Rep. A [REDACTED], 28.12.2023)
Dzierżawca	Spółka celowa (SPV) = przedmiot transakcji
Czas trwania	29 lat od zawarcia (z możliwością przedłużenia)
Czynsz	15 500 zł netto / ha / rok (waloryzacja roczna wskaźnikiem GUS)
Cesja praw	dozwolona BEZ zgody właściciela (na inwestora / instytucję finansującą) - korzystne
Klauzule sunset	wypowiedzenie przy braku WZ/DŚ/WP w 2 lata lub PnB w 5 lat od zawarcia
Służebność przesyłu	zobowiązanie do ustanowienia + nieodwołalne pełnomocnictwo (dz. 1, 2)
Magazyn energii (BESS)	umowa DOPUSZCZA posadowienie magazynów energii - tytuł do gruntu pokrywa przyszły BESS (decyzje administracyjne jednak nie - zob. RF11)

RF1 - łańcuch dzierżawy do wyjaśnienia [WYSOKI]. Akt z podpisami poświadczonymi (28.12.2023) wskazuje dzierżawcę SPV, natomiast decyzja odrodleniowa (06.03.2024) powołuje umowę dzierżawy z 23.04.2020 zawartą przez pierwotnego dewelopera. Wskazuje to na co najmniej dwie umowy (2020 - deweloper; 2023 - SPV). Należy potwierdzić, która jest operatywna i czy wcześniejsza została skutecznie rozwiązana. Uwaga: pod umową z 2023 r. klauzule sunset są spełnione (WZ, DŚU, WP przed jej zawarciem; PnB 18.03.2024 w terminie) - co istotnie ogranicza realne ryzyko wypowiedzenia.

3.2 TRASA KABLA SN I SŁUŻEBNOŚCI · 3.3-3.4 DZIAŁY III / IV KW

Trasa linii SN (≈1 650 m)	działki nr 2 (projektowa), 10, 41, 69 (drogi gminne), 77 (tytuł do potwierdzenia) - RF13
Dział III KW (służebności)	pusty - dzierżawa i służebność niewpisane ; skuteczność inter partes (art. 678 KC) - RF2
Dział IV KW (hipoteki)	BRAK WPISÓW - nieruchomość wolna od hipotek (pozytywne dla finansowania); zalecany aktualny odpis 2026 - RF6

- Zalecany warunek zawieszający (CP2):** wpis prawa dzierżawy oraz służebności przesyłu do KW na działkach 1 i 2. Umowa dzierżawy zawiera zgodę na wpis oraz klauzulę dającą dzierżawcy prawo wypowiedzenia, jeśli wpis na pierwszym miejscu nie jest możliwy.

4 POZWOLENIA ADMINISTRACYJNE

Komplet decyzji ostatecznych, przeniesionych na SPV

Wszystkie kluczowe decyzje wydano pierwotnie na rzecz dewelopera, a następnie przeniesiono na SPV w spójnym ciągu decyzji przenoszących (2024). Łańcuch przeniesień jest kompletny dla DŚU, WZ i PnB.

DECYZJA	ORGAN (ZREDAG.)	DATA	PRZEN. NA SPV	STATUS
Środowiskowa (DŚU)	Wójt Gminy [redacted]	26.09.2022	19.06.2024	ostateczna
Warunki Zabudowy (WZ)	Wójt Gminy [redacted]	23.10.2023	2024 *	ostateczna
Pozwolenie na budowę (PnB)	Starosta [redacted]	18.03.2024	13.05.2024	OSTATECZNE
Odrolnienie (umorzenie)	Starosta [redacted]	06.03.2024	-	ostateczna
Zjazd (zgoda lokalizacji)	Gmina [redacted]	04.01.2024	-	ważność 2 lata
Uzgodnienie branżowe (OSD)	OSD	11.09.2024	-	ważne 3 lata

* Przeniesienie WZ nastąpiło w 2024 r. (sygn. zredagowana). Dokładną datę wydania należy potwierdzić na oryginale - wskazana data 19.04.2024 odnosi się prawdopodobnie do wniosku, nie do daty wydania decyzji.

4.1 DŚU

Stwierdza brak obowiązku OOS dla „farmy PV o mocy do 3,0 MW” na dz. 1 i 2. Przeniesiona na SPV (art. 72a u.o.i.ś.). Zakres: wyłącznie PV - nie obejmuje BESS (RF11).

4.2 WZ

Parametry: wysokość do 4,0 m, do 3 stacji trafo, pow. pod instalację ≤ 2,20 ha, obsługa drogami gminnymi. Bez sprostowań (art. 113 KPA) - spójna.

4.3 PNB

OSTATECZNE (18.03.2024), zgodne z DŚU i WZ, przeniesione na SPV (art. 40 Pr. bud.). **Najistotniejszy atut** - projekt gotowy do budowy po zamknięciu CP.

4.4-4.5 ZJAZD / ODROLNIENIE

Zjazd z dz. 10 na dz. 2 - zgodny z WZ; ważność 2 lata (~04.01.2026) - **RF7**. Odrolnienie = umorzenie (grunty kl. IVa mineralne, bez opłaty) - **RF9**.

5 PRZYŁĄCZENIE ENERGETYCZNE

Warunki i umowa przyłączenia, cesja i linia SN

5.1 WARUNKI PRZYŁĄCZENIA (WP) · 5.2 UMOWA (UP) I CESJA

WP - nr / data	z 09.07.2021 (ważne 2 lata od dostarczenia)
Moc / grupa / napięcie	1 500 kW (potrzeby własne 10 kW) · grupa III · SN-15 kV
Sposób przyłączenia	wcięcie w istniejącą linię napow. SN-15 kV - nowy słup z rozłącznikiem sterowanym radiowo; NIE dedykowane pole liniowe w GPZ, NIE przez RS
Aktualizacja WP nr 1	28.11.2023 - zmiana pola w GPZ
Aktualizacja WP (20.12.2024)	powołana w Aneksie nr 2 - BRAK w katalogu (RF4)
UP - data podpisania	15.09.2023 (pierwotnie deweloper)
Cesja UP na SPV	20.06.2024 - porozumienie trójstronne, ZA ZGODĄ OSD
Aneks nr 1 / Aneks nr 2	Aneks 1 - BRAK (RF4); Aneks 2 (27.01.2025) - moc zainst. 1 873,17 kW, termin energetyzacji
Opłata przyłączeniowa	110 000 zł netto (szac.); zaliczka 45 000 zł brutto (36 585,37 netto, 11.03.2021); pozostało ≈ 73 415 zł netto + VAT
Kary umowne	0,1% opłaty / dzień zwłoki (≈ 110 zł/dzień), cap = 110 000 zł - niskie
Termin pierwszej dostawy (UP)	do 48 mies. od zawarcia UP, tj. ~15.09.2027 - RF14

Cesja UP - kompletna i prawidłowa. Łańcuch tytułu do przyłączenia jest kompletny: pierwotna UP (deweloper, 15.09.2023) → cesja (20.06.2024) z wyraźną zgodą OSD → SPV (potwierdzone Aneksem nr 2 z 27.01.2025 oraz zgłoszeniem przyłącza). Wymagana zgoda OSD na cesję jest udokumentowana.

Charakter przyłączenia - wcięcie w linię (nie pole w GPZ). Punkt dostarczania energii to zaciski rozłącznika na słupie istniejącej linii SN-15 kV - oznacza współdzielenie ciągu liniowego z innymi odbiorami/wytwórcami, co zwiększa ekspozycję na ograniczenia w wytwarzaniu (redysponowanie / curtailment - RF5) i daje niższą pewność (firmness) niż bezpośrednie pole w GPZ. Dla instalacji 1,5 MW jest to rozwiązanie typowe i akceptowalne - należy je uwzględnić w modelu produkcji.

- **5.3 Linia SN i harmonogram.** Budowa linii kablowej SN-15 kV (≈1 650 m) objęta odrębnym zgłoszeniem - Starosta wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu (01.10.2024) dla dz. 2, 10, 41, 69, 77 → prawo do budowy linii SN zabezpieczone (**RF12 - zamknięte**). Bufor do energetyzacji (~15 mies. od daty raportu) wystarczający, ale bez nadmiaru - realizacja bez zwłoki (**RF14**).

6 REJESTR RYZYK (RED FLAGS)

Inwentarz ryzyk RF1-RF14

Zidentyfikowano łącznie 14 pozycji ryzyka. Każde ryzyko ma identyfikator (RF#), obszar, klasę i wiąże się z pytaniem na liście QA oraz - w większości - z warunkiem zawieszającym (CP).

ID	Obszar	Opis ryzyka	Klasa
RF1	Grunt	Łańcuch dzierżawy - dwie umowy/daty (2020 deweloper vs 2023 SPV) do uzgodnienia	Wysoki
RF2	Grunt / KW	Dzierżawa niewpisana do KW (Dział III pusty) - skuteczność tylko inter partes	Wysoki
RF3	Korporacyjne	Brak kompletu dokumentów korporacyjnych SPV (share deal) - UBO, zastawy, sprawozdania	Wysoki
RF4	Przyłączenie	Brakujące dokumenty przyłączeniowe (Aneks nr 1 + Aktualizacja WP z 20.12.2024)	Wysoki
RF5	Rynek	Brak zakontraktowanej sprzedaży energii + ryzyko curtailment (region nasycony OZE)	Wysoki
RF6	Grunt / KW	Brak aktualnego odpisu KW (2026)	Średni
RF7	Pozwolenia	Zgoda na jazd - termin ważności prawdopodobnie upłynął (~04.01.2026)	Średni
RF8	Grunt	Forma dzierżawy - poświadczenie podpisów, nie akt notarialny sensu stricto	Średni
RF13	Grunt / SN	Służebności przesyłu na trasie kabla SN (działki poza 1, 2) - status do weryfikacji	Średni
RF14	Harmonogram	Termin energetyzacji ~15.09.2027 (48 mies. od UP) - bufor bez nadmiaru	Średni
RF9	Pozwolenia	Odrolnienie = decyzja umarzająca (grunty kl. IVa mineralne) - formalnie OK	Niski
RF10	Techniczne	Moc „do 3 MW” w decyzjach vs 1,873 MWp - margines pozwoleń (pozytywne)	Niski
RF11	Środowisko	Magazyn energii (BESS) poza zakresem decyzji - projekt PV-only	Norm.
RF12	Przyłączenie	Linia SN poza głównym PnB - objęta zgłoszeniem (brak sprzeciwu)	Zamkn.

● **Podsumowanie:** 0 KRYTYCZNYCH · 6 WYSOKICH · 5 ŚREDNICH · 2 NISKIE · 1 NORMALNE dla etapu · 1 ZAMKNIĘTE. **Skala klas:** Krytyczne (blokuje transakcję) · Wysokie (pre-signing / pre-closing) · Średnie (do uwzględnienia w cenie/warunkach) · Niskie (monitoring).

6.1 RYZYKA WYSOKIE - OPIS, WPŁYW, MITYGACJA

RF1 Łańcuch dzierżawy - dwie umowy / daty

Wysoki

WPŁYW	Niepewność co do operatywnej umowy i biegu terminów wygaśnięcia; potencjalny wpływ na pewność tytułu przy nabyciu udziałów.
DZIAŁANIE / TERMIN	Potwierdzić operatywną umowę; uzyskać dokument rozwiązania umowy z 2020 r. lub oświadczenie stron; analiza prawna łańcucha. Termin: pre-signing.

RF2 Dzierżawa niewpisana do KW (Dział III pusty)

Wysoki

WPŁYW	Skuteczność prawa dzierżawy tylko inter partes (ryzyko art. 678 KC przy zmianie właściciela); klauzula daje dzierżawcy prawo wypowiedzenia przy niemożności wpisu.
DZIAŁANIE / TERMIN	Wpis prawa dzierżawy oraz służebności przesyłu do KW (dz. 1, 2). Termin: pre-closing (CP2).

RF3 Brak dokumentów korporacyjnych SPV (share deal)

Wysoki

WPŁYW	Przy nabyciu udziałów nabywca przejmuje całą historię korporacyjną - bez tych dokumentów nie da się ocenić zobowiązań, zastawów na udziałach ani UBO.
DZIAŁANIE / TERMIN	Pełny odpis KRS, umowa spółki + aneksy, sprawozdania, CRBR, zaśw. US/ZUS, oświadczenie o braku zastawów. Termin: pre-signing / pre-closing (CP3).

RF4 Brakujące dokumenty przyłączeniowe

Wysoki

WPŁYW	Niepełny łańcuch dokumentacji przyłączeniowej; aktualizacja WP z 20.12.2024 prawdopodobnie odzwierciedla podniesienie mocy zainstalowanej.
DZIAŁANIE / TERMIN	Uzupełnić Aneks nr 1 do UP oraz Aktualizację WP z 20.12.2024. Termin: pre-signing (CP4).

RF5 Brak sprzedaży energii + curtailment

Wysoki

WPŁYW	Ekspozycja merchant i obniżony capture price PV; ryzyko ograniczeń produkcji - założyć 2-5% redukcji rocznej w modelu (ostrożnie).
DZIAŁANIE / TERMIN	Opracować strategię sprzedaży (aukcja URE / cPPA / merchant); skwantyfikować curtailment z OSD. Termin: post-closing.

6.2 RYZYKA ŚREDNIE, NISKIE I POZOSTAŁE - OPIS, WPŁYW, MITYGACJA

RF6 Brak aktualnego odpisu KW (2026)

Średni

WPŁYW	Dostępny tylko wydruk KW z 28.12.2023; stan własności/obciążeń może być nieaktualny.
DZIAŁANIE / TERMIN	Pozyskać aktualny odpis KW (działy I-IV). Termin: pre-signing (CP5).

RF7 Zgoda na zjazd - termin ważności (~04.01.2026)

Średni

WPŁYW	Zgoda traci moc, jeśli zjazd nie wykonano w 2 lata; termin prawdopodobnie upłynie.
DZIAŁANIE / TERMIN	Potwierdzić status zjazdu; w razie potrzeby odnowić zgodę u zarządcy drogi. Termin: pre-closing (CP6).

RF8 Forma dzierżawy - poświadczenie podpisów

Średni

WPŁYW	Umowa w formie z podpisami poświadczonymi (nie pełny akt notarialny); dla finansowania bankowego może być wymagana forma kwalifikowana lub wpis do KW.
DZIAŁANIE / TERMIN	W razie wymogu banku - aneks w formie aktu notarialnego lub wpis do KW. Termin: pre-closing (jeśli wymóg finansującego).

RF13 Służebności przesyłu na trasie kabla SN

Średni

WPŁYW	Linia SN przez 5 działek (2, 10, 41, 69, 77); akt dzierżawy reguluje służebność tylko na dz. 1, 2 - bez tytułu do pozostałych ryzyko ciągłości elektrycznej.
DZIAŁANIE / TERMIN	Ustanowić służebności przesyłu / uzyskać zgody właścicieli na całej trasie. Termin: pre-closing (CP2).

RF14 Termin energetyzacji ~15.09.2027 (48 mies. od UP)

Średni

WPŁYW	Bufor ~15 mies. od daty raportu - wystarczający, ale bez nadmiaru; zero marginesu na zwłokę pod rygorem wypowiedzenia UP przez OSD.
DZIAŁANIE / TERMIN	Realizować budowę bez zwłoki; monitorować kamienie milowe; w razie ryzyka - aneks terminowy. Termin: operacyjny.

RYZYKA NISKIE / NORMALNE DLA ETAPU / ZAMKNIĘTE

ID	KLASA	OPIS I KONKLUZJA
RF9	Niski	Odrolnienie = decyzja umarzająca (grunty kl. IVa mineralne, bez opłaty) - formalnie OK; potwierdzić akceptację stanu (PnB wydany na tej podstawie).
RF10	Niski	Decyzje na „moc do 3 MW” vs 1,873 MWp - margines pozwoleń (headroom); w modelu przyjęć 1,5 MW AC jako limit wprowadzania do sieci.
RF11	Norm.	BESS poza zakresem decyzji - projekt PV-only; dzierżawa dopuszcza magazyn, decyzje nie (dobudowa = zmiana DŚU/WZ/PnB + aneks przyłączeniowy).
RF12	Zamkn.	Linia SN objęta zgłoszeniem (brak sprzeciwu Starosty 01.10.2024) - prawo do budowy zabezpieczone; pozostaje weryfikacja służebności (RF13).

7 ZALECANA STRUKTURA TRANSAKCJI

Warunki zawieszające, R&W i zabezpieczenie ceny

Planowana transakcja to nabycie udziałów SPV (share deal) - nabywca przejmuje całą historię korporacyjną i ewentualne zobowiązania spółki, stąd kluczowe znaczenie DD korporacyjnego (RF3) oraz oświadczeń i zapewnień sprzedającego (R&W).

9.2 WARUNKI ZAWIESZAJĄCE CLOSING (CONDITIONS PRECEDENT)

- 1 **CP1** - wyjaśnienie łańcucha dzierżawy + dokument rozwiązania umowy z 2020 r. (RF1)
- 2 **CP2** - wpis prawa dzierżawy oraz służebności przesyłu do KW (RF2, RF13)
- 3 **CP3** - komplet dokumentów korporacyjnych SPV (umowa spółki, sprawozdania, CRBR, zaśw. US/ZUS, brak zastawów na udziałach) (RF3)
- 4 **CP4** - uzupełnienie brakujących dokumentów przyłączeniowych (Aneks 1, Aktualizacja WP 20.12.2024) (RF4)
- 5 **CP5** - aktualny odpis KW (działy I-IV) potwierdzający brak nowych obciążeń (RF6)
- 6 **CP6** - potwierdzenie statusu / odnowienie zgody na zjazd (RF7)

9.3 OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA (R&W)

(i) tytuł prawny do gruntu i ważność dzierżawy; (ii) ostateczność i niezaskarżalność decyzji; (iii) brak zobowiązań i zastawów na udziałach SPV; (iv) brak postępowań spornych; (v) kompletność i prawdziwość dokumentów; (vi) brak zaległości podatkowych / ZUS.

9.4 ZABEZPIECZENIE CENY (ESCROW / EARN-OUT)

Rozliczenie kaskadowe powiązane z zamknięciem CP - np. zatrzymanie części ceny w escrow do czasu wpisu dzierżawy do KW i uzyskania promesy koncesji. Zabezpiecza nabywcę przed ryzykiem niezamkniętych warunków.

- **7.1 Forma transakcji.** Share deal - nabycie udziałów SPV. W tym modelu nabywca przejmuje pełną historię korporacyjną; rekomendowany pełny zakres R&W oraz mechanizm escrow/earn-out powiązany z CP1-CP6.

8 MACIERZ DOWODOWA (DOKUMENTY → USTALENIA)

DOKUMENT	SEKCJA	KLUCZOWE USTALENIE
Umowa dzierżawy (akt, 28.12.2023)	3	dzierżawca SPV, 29 lat, cesja bez zgody właściciela; KW [REDACTED]
Decyzja - odrolnienie (06.03.2024)	4.5	umorzenie (grunty kl. IVa mineralne, bez opłaty); powołuje dzierżawę 2020 (RF1)
DŚU (26.09.2022) + przen. (19.06.2024)	4.1	ostateczna, na SPV; do 3 MW; nie obejmuje BESS
WZ (23.10.2023) + przen. (2024)	4.2	ostateczna, na SPV; bez sprostowań; obsługa drogami gminnymi
PnB (18.03.2024) + przen. (13.05.2024)	4.3	OSTATECZNE, na SPV; działki 1, 2
Decyzja zjazdowa (04.01.2024)	4.4	z dz. 10 (gminna) na dz. 2; ważność 2 lata (RF7)
Uzgodnienie branżowe OSD (11.09.2024)	5.3	linia SN-15 kV ~1 650 m; punkt włączenia (linia GPZ, zredag.)
Warunki Przyłączenia + aktualizacja	5.1	1 500 kW; grupa III; brak aktualizacji 20.12.2024 (RF4)
Umowa Przyłączeniowa (15.09.2023)	5.2	opłata 110 000 zł; kary 0,1%/dzień; pierwotnie deweloper
Cesja UP (20.06.2024) + Aneks 2 (27.01.2025)	5.2	cesja na SPV ze zgodą OSD; moc zainst. 1 873,17 kW; energetyzacja ~15.09.2027
Zgłoszenie + brak sprzeciwu (01.10.2024)	5.3	prawo do budowy linii SN na dz. 2, 10, 41, 69, 77
Projekt budowlany + geotechnika	2.2	1,873 MWp DC / 1,5 MW AC; 3 202 panele; stacja 1 600 kVA; bezfundamentowa
Odpis KRS SPV (rejestr publiczny)	2.3	KRS [REDACTED]; kapitał 5 000 zł; niezawieszona

Luki dokumentowe (do uzupełnienia): komplet dokumentów korporacyjnych SPV (umowa spółki, sprawozdania, CRBR, zaśw. US/ZUS); aktualny odpis KW (2026); Aneks nr 1 do UP; Aktualizacja WP z 20.12.2024; dokumentacja sprzedaży energii (aukcja/PPA); potwierdzenie służebności przesyłu na trasie kabla SN.

9 PODSUMOWANIE I REKOMENDACJA

Werdykt końcowy i następne kroki

REKOMENDACJA

**WARUNKOWO
TAK**

Share deal z CP1-CP6 i mechanizmem zabezpieczenia ceny.

PV NORD jest zaawansowanym, dobrze udokumentowanym aktywem z prawomocnym PnB i kompletnym, spójnie przeniesionym na SPV łańcuchem decyzji oraz zakontraktowanym przyłączeniem. **Nie zidentyfikowano ryzyk blokujących transakcję.** Sześć ryzyk WYSOKICH ma charakter zamykalnych warunków zawieszających (uzupełnienia dokumentowe i czynności rejestrowe), a nie wad materialnych.

NASTĘPNE KROKI

- 1 Skierować do sprzedającego **listę pytań (QA Request List)** - dokument towarzyszący.
- 2 Zlecić analizę prawną łańcucha dzierżawy (RF1) i struktury korporacyjnej SPV (RF3).
- 3 Uzyskać aktualny odpis KW i potwierdzić wpis dzierżawy / służebności (RF2, RF6, RF13).
- 5 Uzupełnić dokumenty przyłączeniowe i potwierdzić status zjazdu (RF4, RF7).

 platformaOZE.com

Zleć niezależne Due Diligence swojego projektu OZE

PlatformaOZE prowadzi transakcyjne Due Diligence projektów PV, wiatrowych, BESS, biogazu i hybryd - raport w 6 obszarach (A-F) wraz z listą pytań (QA Request List) i rejestrem ryzyk. Niniejszy dokument jest przykładem (dane zanonimizowane). Skontaktuj się, aby omówić własny projekt lub dostęp do VDR.

[platformaOZE.com](https://platformaoze.com)

kontakt@platformaoze.com

Poufne • raport przykładowy

- **Zastrzeżenie.** Raport przykładowy - dane identyfikujące zredagowano; służy prezentacji metodyki i standardu opracowania na platformaOZE.com. Nie stanowi porady prawnej, podatkowej ani inwestycyjnej. Sporządzono na podstawie dokumentów z VDR oraz publicznych rejestrów (KRS, ULDK GUGiK) na dzień sporządzenia; ostateczna decyzja pozostaje w gestii Zamawiającego.