

• ZAŁĄCZNIK DO DUE DILIGENCE · PV NORD · DANE ZANONIMIZOWANE

Lista pytań do sprzedającego - QA Request List

Lista pytań i żądań dokumentowych kierowanych do sprzedającego, powiązana z rejestrem ryzyk (RF1-RF14) oraz warunkami zawieszającymi (CP1-CP6) raportu DD PV NORD. Sprzedający odpowiada w kolumnach „Odpowiedź sprzedającego” i „Dokument / link do VDR”. Dokument jest **edytowalny** (do wypełnienia bezpośrednio w tabeli - również w wersji .docx lub na platformie) i aktualizowany wraz z postępem. Status domyślny: OTWARTE.

PROJEKT	SPRZEDAJĄCY	ZAKRES TRANSAKCJI	KOLUMNY DO WYPEŁNIENIA
PV NORD (przykładowy) 1,873 MWp DC / 1,5 MW AC	 (zanonimizowany)	Nabycie udziałów SPV share deal	Odpowiedź · Dokument/VDR · Status

27 pytań
ŁĄCZNIE (A-F)**8** krytycznych
POZIOM 1**14** RF
POWIĄZANE RYZYKA**6** CP
WARUNKI ZAWIESZAJĄCE

QA REQUEST LIST - PYTANIA DO SPRZEDAJĄCEGO

Pytania i żądania dokumentowe · A-B

ID	PYTANIE / ŻĄDANIE DOKUMENTOWE	PRIORYTET	POZIOM	RYZYKO / CP	ODPOWIEDŹ SPRZEDAJĄCEGO	DOKUMENT / LINK DO VDR	STATUS
A · Korporacyjne / SPV							
A.1	Pełny odpis KRS spółki celowej z historią zmian (potwierdzenie: niezawieszona, Dział 6 pusty, reprezentacja).	Krytyczny	1	RF3			Zamknięte
A.2	Umowa spółki (tekst jednolity) + aneksy oraz księga udziałów potwierdzająca 100% pakietu objętego sprzedażą.	Krytyczny	1	RF3 · CP3			Otwarte
A.3	Sprawozdania finansowe SPV (od rejestracji 15.12.2023) oraz bilans otwarcia - ocena zobowiązań.	Wysoki	2	RF3 · CP3			Otwarte
A.4	Wyciąg z CRBR / oświadczenie o beneficjencie rzeczywistym (UBO) - AML.	Wysoki	2	RF3 · CP3			Otwarte
A.5	Zaświadczenia o niezaleganiu US i ZUS (brak zaległości podatkowych / składkowych).	Wysoki	2	RF3 · CP3			Otwarte
A.6	Oświadczenie o braku zastawów na udziałach SPV (rejestr zastawów rejestrowych) i braku innych obciążeń.	Krytyczny	1	RF3 · CP3			Otwarte
A.7	Potwierdzenie braku wspólnego finansowania / cross-collateralizacji z innymi spółkami serii „SPV” dewelopera.	Wysoki	2	RF3			Otwarte
B · Tytuł prawny / grunt							
B.1	Wyjaśnienie łańcucha dzierżawy: umowa 2020 (deweloper) vs 2023 (SPV) - dokument rozwiązania umowy z 2020 r. lub oświadczenie stron.	Krytyczny	1	RF1 · CP1			Otwarte
B.2	Aktualny pełny odpis księgi wieczystej (działy I-IV) na 2026 r. - potwierdzenie braku nowych obciążeń.	Wysoki	2	RF6 · CP5			Częściowo
B.3	Wpis prawa dzierżawy oraz służebności przesyłu do KW (dz. 1, 2) - na podstawie zgody na wpis w umowie.	Krytyczny	1	RF2 · CP2			Otwarte
B.4	Potwierdzenie tytułu / służebności przesyłu na trasie kabla SN dla działek poza projektowymi (10, 41, 69, 77).	Wysoki	2	RF13 · CP2			Otwarte
B.5	Stanowisko banku ws. formy dzierżawy (podpisy poświadczane vs akt notarialny) - czy wymagany aneks / wpis do KW.	Średni	3	RF8			Otwarte

QA REQUEST LIST - PYTANIA DO SPRZEDAJĄCEGO (CD.)

Pytania i żądania dokumentowe • C-E

ID	PYTANIE / ŻĄDANIE DOKUMENTOWE	PRIORYTET	POZIOM	RYZYKO / CP	ODPOWIEDŹ SPRZEDAJĄCEGO	DOKUMENT / LINK DO VDR	STATUS
C • Przyłączenie / OSD							
C.1	Aneks nr 1 do Umowy Przyłączeniowej - dokument brakujący w katalogu VDR.	Krytyczny	1	RF4 • CP4			Otwarte
C.2	Aktualizacja Warunków Przyłączenia z 20.12.2024 (powołana w Aneksie nr 2) - dokument brakujący.	Krytyczny	1	RF4 • CP4			Otwarte
C.3	Potwierdzenie mocy przyłączeniowej (1,5 MW) i mocy zainstalowanej (1 873,17 kW) oraz harmonogramu OSD.	Wysoki	2	RF4			Częściowo
C.4	Zaświadczenie o braku sprzeciwu na budowę linii SN (01.10.2024) - potwierdzenie zakresu działek 2, 10, 41, 69, 77.	Niski	3	RF12			Zamknięte
D • Środowisko / pozwolenia							
D.1	DŚU, WZ i PnB - komplet, ostateczność i decyzje przenoszące na SPV (spójny ciąg 2024).	Średni	3	-			Zamknięte
D.2	Potwierdzenie statusu zjazdu (wykonany/niewykonany) i - w razie potrzeby - odnowienie zgody (ważność ~04.01.2026).	Średni	3	RF7 • CP6			Otwarte
D.3	Potwierdzenie akceptacji odrolnienia jako umorzenia (grunty kl. IVa mineralne, bez opłaty) przez organ budowlany.	Niski	3	RF9			Otwarte
D.4	Potwierdzenie zakresu DŚU (PV-only) i planów wobec magazynu energii (BESS poza zakresem decyzji).	Niski	3	RF11			Otwarte
E • Techniczne							
E.1	Projekt budowlany + opinia geotechniczna - komplet (warunki proste, konstrukcja bezfundamentowa).	Niski	3	-			Zamknięte
E.2	Symulacja uzysku energii (PVsyst P50/P90) i dobór urządzeń (panele 585 Wp, inwertery, stacja 1 600 kVA).	Średni	3	RF10			Otwarte
E.3	Potwierdzenie limitu wprowadzania do sieci 1,5 MW AC w modelu produkcji (moc „do 3 MW” w decyzjach = headroom).	Niski	3	RF10			Otwarte
E.4	Harmonogram realizacji (budowa PV + linia SN) zapewniający energetyzację do ~15.09.2027 (48 mies. od UP); kamienie milowe i bufor czasowy.	Średni	3	RF14			Otwarte

QA REQUEST LIST - PYTANIA DO SPRZEDAJĄCEGO (CD.)

Pytania i żądania dokumentowe · F

ID	PYTANIE / ŻĄDANIE DOKUMENTOWE	PRIORYTET	POZIOM	RYZYKO / CP	ODPOWIEDŹ SPRZEDAJĄCEGO	DOKUMENT / LINK DO VDR	STATUS
F · Podatki / struktura transakcji							
F.1	Kwalifikacja podatkowa transakcji share deal (VAT / PCC / CIT) - opinia doradcy podatkowego.	Średni	3	-			Otwarte
F.2	Oświadczenia i zapewnienia sprzedającego (R&W): tytuł do gruntu, ostateczność decyzji, brak zastawów, brak sporów, kompletność dokumentów, brak zaległości podatkowych / ZUS.	Krytyczny	1	RF1-RF3			Otwarte
F.3	Zgoda na mechanizm zabezpieczenia ceny (escrow / earn-out) powiązany z zamknięciem CP1-CP6.	Wysoki	2	CP1-CP6			Otwarte

- **Instrukcja.** Prosimy o odpowiedzi w kolumnie „Odpowiedź sprzedającego” z odwołaniem do ID oraz o wskazanie załączonego dokumentu / linku do VDR. Kolumna „Ryzyko / CP” wiąże pytanie z rejestrem ryzyk (RF1-RF14) i warunkami zawieszającymi (CP1-CP6) raportu DD. Pytania poziomu 1 (krytyczne) dotyczą fundamentów transakcji i powinny zostać potwierdzone dokumentami przed podpisaniem. Dokument edytowalny - do wypełnienia w tabeli (wersja .docx lub na platformie). **Raport przykładowy - dane zanonimizowane.**

LEGENDA

Priorytet, poziom i status pytania

PRIORYTET / POZIOM

Krytyczny poziom 1 - fundamenty transakcji, przed podpisaniem

Wysoki poziom 2 - przed closingiem

Średni poziom 3 - w cenie / warunkach

Niski poziom 3 - uzupełnienia / monitoring

STATUS PYTANIA

Otwarte oczekuje na odpowiedź / dokument

Częściowo częściowo udokumentowane

Zamknięte potwierdzone dokumentem w VDR

RF# ryzyko z DD · **CP#** warunek zawieszający

- **Powiązanie z raportem DD.** Każde pytanie łączy się z co najmniej jednym ryzykiem (RF1-RF14) lub warunkiem zawieszającym (CP1-CP6). Pytania poziomu 1 (krytyczne - A.1, A.2, A.6, B.1, B.3, C.1, C.2, F.2) stanowią fundamenty transakcji i muszą zostać potwierdzone dokumentami przed podpisaniem dokumentów transakcyjnych.

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. Ten dokument jest przykładem (dane zanonimizowane). Skontaktuj się, aby omówić własny projekt, otrzymać wersję edytowalną (.docx) lub dostęp do wypełnienia na platformie.

platformaOZE.com

✉ kontakt@platformaoze.com

Poufne · raport przykładowy