

## Procedura Poznaj Swojego Klienta

### 1. ZAKRES I CEL DOKUMENTU

- 1.1 Niniejsza procedura określa wymogi mające na celu ocenę ryzyka związanego z podjęciem współpracy z nowymi Klientami oraz okresową weryfikację tych Klientów. Procedura służy minimalizacji ryzyka utraty reputacji oraz zapobieganiu ryzyku prania pieniędzy.
- 1.2 Zasady opisane w procedurze obowiązują pracowników, współpracowników Spółki. Pracownicy Spółki składają oświadczenie w formie o zapoznaniu się z niniejszą procedurą i zrozumieniu jej postanowień.
- 1.3 Wszelkie odstępstwa od procedury wymagają udokumentowania i możliwe są po uzyskaniu pisemnej akceptacji Zarządu Vantage Development S.A. i po uzyskaniu opinii Compliance Officera.
- 1.4 Wszelkie naruszenia niniejszej procedury pracownicy powinni zgłaszać kanałami komunikacji opisanymi w Procedurze zgłaszania nieprawidłowości w Grupie Kapitałowej Vantage Development, której treść dostępna jest w firmowym intranecie: <https://intranet.tag-polska.pl/dokumenty-procedury/dokumentacja-compliance> oraz na stronie www: <https://vantage-sa.pl/polityki-compliance/>.
- 1.5 Jeżeli w przypadku naruszenia przez Kontrahenta niniejszego Kodeksu dojdzie do znaczącego incydentu lub innego zdarzenia, mającego wpływ na Spółkę lub spółkę z Grupy, należy podjąć działania, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w Procedurze Zarządzania Znaczącymi Incydentami, której aktualna wersja dostępna jest dla Pracowników i Stałych Współpracowników w firmowym intranecie: <https://intranet.tag-polska.pl/dokumenty-procedury/dokumentacja-compliance>
- 1.6 Wszyscy Pracownicy i Stali Współpracownicy mają możliwość zgłaszania lub przekazywania wszelkich pytań, wątpliwości i obaw, które mogą pojawić się w związku z treścią niniejszej Procedury do Compliance Officera, korzystając z udostępnionych kanałów kontaktowych.

### 2. DEFINICJE

**Spółka** – Vantage Development S.A. wraz z jej wszystkimi jednostkami organizacyjnymi oraz spółkami zależnymi.

**Ustawa** – ustawa z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. 2018 poz. 723).

**Klient** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej dokonująca nabycia towaru lub usługi od Spółki na własną rzecz bądź z przeznaczeniem do dalszego obrotu.

**Beneficjent rzeczywisty** – w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, osoba fizyczna lub osoby fizyczne sprawujące bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad klientem poprzez posiadane uprawnienia, które wynikają z okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiające wywieranie decydującego wpływu na czynności lub działania podejmowane przez klienta, lub osoba fizyczna lub osoby fizyczne, w imieniu, których przeprowadzana jest transakcja; w kontekście niniejszej procedury przede wszystkim:

- w przypadku klienta będącego osobą prawną inną niż spółka, której papiery wartościowe są dopuszczone do obrotu na giełdzie:

## Procedura Poznaj Swojego Klienta Wydanie II

- a) osoba fizyczna będącą udziałowcem lub akcjonariuszem klienta, której przysługuje prawo własności więcej niż 25% ogólnej liczby udziałów lub akcji,
- b) osoba fizyczna dysponującą więcej niż 25% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym klienta,
- c) osoba fizyczna zajmującą wyższe stanowisko kierownicze, w przypadku udokumentowanego braku możliwości ustalenia osób z pkt a) i b),
- w przypadku klienta będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, przyjmuje się, że taki klient jest jednocześnie beneficjentem rzeczywistym.

**Osoba zajmująca eksponowane stanowisko polityczne** – w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt. 11 Ustawy, osoba fizyczna zajmująca znaczące stanowisko lub pełniąca znaczącą funkcję publiczną; za osoby powiązane uznaje się małżonka lub osobę pozostającą we wspólnym pożyciu, dzieci i rodziców (kompletne definicje i listę znaczących stanowisk przedstawiono w Załączniku nr 2).

**Pracownicy** - wszystkie osoby współpracujące ze Spółką na każdym poziomie i szczeblu, bez względu na rodzaj umowy o pracę, w tym menadżerowie, członkowie organów Spółki, dyrektorowie, konsultanci, zleceniobiorcy, stażyści, wolontariusze, praktykanci oraz osoby zatrudnione na podstawie innej umowy aniżeli umowa o pracę.

**Umowa deweloperska** – umowa, na podstawie, której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na klienta po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności lokalu, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa; w kontekście niniejszej procedury również umowa przedwstępna.

**Sankcje międzynarodowe** – środki przymusu podejmowane przez państwa przeciw innemu państwu/rządowi lub osobie/podmiotowi, stanowiące realizację decyzji właściwego organu.

**FATF** (Financial Action Task Force) – instytucja międzyrządowa, mająca na celu wypracowywanie i określanie standardów w dziedzinie przeciwdziałania praniu pieniędzy.

**Compliance Officer** – osoba wyznaczona przez Zarząd odpowiedzialna za proces zapewnienia zgodności działalności Spółki z regulacjami prawnymi, normami, zaleceniami i dobrymi praktykami w celu minimalizacji ryzyk oraz zapobieżenia stratom finansowym lub utracie reputacji przez Spółkę.

### 3. ZASADY OGÓLNE

- 3.1 Spółka dokłada wszelkich starań, aby w swojej działalności minimalizować ryzyko utraty reputacji oraz zapobiegać ryzyku prania pieniędzy.
- 3.2 Spółka nie prowadzi rozliczeń gotówkowych z klientami. Wszystkie rozliczenia z klientami prowadzone są poprzez rachunki bankowe. Ze tego względu Spółka nie jest instytucją obowiązaną w rozumieniu ustawy.
- 3.3 Pracownicy Spółki mają obowiązek dochowania należytej staranności, aby właściwie zidentyfikować klienta lub/i beneficjenta rzeczywistego oraz identyfikować sygnały ostrzegawcze świadczące o zwiększonym poziomie ryzyka prania pieniędzy.

### 4. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

- 4.1 Pracownicy Spółki stosują, z zachowaniem należytej staranności, środki bezpieczeństwa finansowego poprzez identyfikację i weryfikację klienta lub/i beneficjenta rzeczywistego na podstawie dokumentów przedstawionych przez klienta, informacji publicznie dostępnych lub informacji i oświadczeń uzyskiwanych od klienta. Identyfikacja i weryfikacja odbywa się przed nawiązaniem współpracy.

- 4.2 Pracownicy Spółki dokonują oceny ryzyka klienta w związku z jego miejscem rezydencji, działalnością publiczną oraz okolicznościami transakcji. Jako sygnały ostrzegawcze powinny być traktowane: pochodzenie z państwa określanego przez wiarygodne źródła<sup>1</sup> jako państwo o wysokim poziomie korupcji lub innego rodzaju działalności przestępczej, pochodzenie z państwa objętego sankcjami ekonomicznymi, dokonywanie płatności z rachunków osób trzecich lub publiczny charakter działalności klienta. Sygnałem ostrzegawczym jest również działalność gospodarcza wysokiego ryzyka czy zachowanie klienta mogące wskazywać na podwyższone ryzyko.
- 4.3 Pracownicy Spółki dokonując oceny ryzyka powinni zweryfikować klienta lub/i beneficjenta rzeczywistego na podstawie ogólnodostępnych list sankcyjnych:
1. Polska - lista osób i podmiotów prowadzona na podstawie Ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2022 r. poz. 835 z późn. zm.):
    - <https://www.gov.pl/web/mswia/lista-osob-i-podmiotow-objetych-sankcjami>
  2. Unia Europejska:
    - <https://data.europa.eu/data/datasets/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions?locale=en>
    - <https://www.sanctionsmap.eu/#/main>
    - [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/international-relations/restrictive-measures-sanctions\\_en#introduction](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/international-relations/restrictive-measures-sanctions_en#introduction)
    - <https://www.consilium.europa.eu/en/policies/sanctions/>
    - [https://finance.ec.europa.eu/eu-and-world/sanctions-restrictive-measures\\_en#introduction](https://finance.ec.europa.eu/eu-and-world/sanctions-restrictive-measures_en#introduction)
    - [https://finance.ec.europa.eu/eu-and-world/sanctions-restrictive-measures/sanctions-adopted-following-russias-military-aggression-against-ukraine\\_en](https://finance.ec.europa.eu/eu-and-world/sanctions-restrictive-measures/sanctions-adopted-following-russias-military-aggression-against-ukraine_en)
    - [https://finance.ec.europa.eu/publications/imports-purchase-and-transfer-listed-goods\\_en](https://finance.ec.europa.eu/publications/imports-purchase-and-transfer-listed-goods_en)
  3. Wielka Brytania:
    - <https://www.gov.uk/government/publications/financial-sanctions-consolidated-list-of-targets/consolidated-list-of-targets>
    - <https://www.gov.uk/government/publications/the-uk-sanctions-list>
    - <https://www.gov.uk/government/collections/ofsi-general-licences>
    - <https://www.gov.uk/government/publications/notice-to-importers-2953-russia-import-sanctions/guidance-on-third-country-processed-iron-and-steel-measures>
  4. USA:
    - <https://www.bis.doc.gov/index.php/enforcement/oac>

---

<sup>1</sup> Publikacje FATF dot. poprawy międzynarodowej zgodności ze standardami przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (AMLCFT) dostępne na stronach Ministerstwa Finansów: <https://www.gov.pl/web/finanse/publikacje-fatf> (Ministerstwo Finansów ›Działalność ›Generalny Inspektor Informacji... ›Publikacje › Publikacje FATF) oraz wykaz państw trzecich wysokiego ryzyka (Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/1675 z dnia 14 lipca 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/849 przez wskazanie państw trzecich wysokiego ryzyka mających strategiczne braki ze zmianami

#### Procedura Poznaj Swojego Klienta Wydanie II

- <https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>
  - <https://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/Pages/default.aspx>
  - <https://www.cbp.gov/trade/forced-labor/withhold-release-orders-and-findings>
  - • <https://www.ecfr.gov/current/title-15/subtitle-B/chapter-VII/subchapter-C/part-744/appendix-Supplement%20No.%204%20to%20Part%20744>
- 4.4 Pracownicy Spółki powinni dołożyć należytej staranności w próbie identyfikacji beneficjenta rzeczywistego na podstawie ogólnodostępnych informacji w Krajowym Rejestrze Sądowym, Centralnej Informacji i Ewidencji Działalności Gospodarczej i bazie REGON oraz innych powszechnie dostępnych rejestrach.
- 4.5 Pracownicy Spółki dokonując oceny ryzyka, w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że klient lub/i beneficjent rzeczywisty zajmuje eksponowane stanowisko polityczne, lub jest powiązany lub współpracuje z taką osobą, mogą poprosić o złożenie oświadczenia zgodnie z Załącznikiem nr 1.
- 4.6 Dokonywaną ocenę ryzyka oraz okresowy, czyli co najmniej doroczny, monitoring należy udokumentować w sposób umożliwiający późniejsze ustalenie faktycznie przeprowadzonych analiz i działań weryfikujących.
- 4.7 Pracownicy Spółki mają obowiązek poinformować notariusza uczestniczącego w podpisywaniu umowy deweloperskiej o zidentyfikowanych sygnałach ostrzegawczych lub wątpliwościach dot. identyfikacji klienta lub/i beneficjenta rzeczywistego.

## 5. PRZEPISY KOŃCOWE

- 5.1. Za wdrożenie i aktualizację treści Procedury odpowiedzialny jest Zarząd Vantage Development S.A.
- 5.2. Przeglądu i weryfikacji treści Procedury dokonuje Compliance Officer, raz do roku.
- 5.3. Aktualizacji Procedury dokonuje Zarząd, na wniosek Compliance Officer, poprzez podjęcie uchwały, w szczególności w przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych okoliczności:
- a) Wejście w życie zmian regulacyjnych, mających wpływ na zapisy niniejszej Procedury;
  - b) Stwierdzenia obszarów wymagających poprawy lub uszczegółowienia w treści niniejszej Procedury, w wyniku przeprowadzonego przeglądu.
- 5.4 Za realizację Procedury postępowania Grupy Vantage Development odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.
- 5.5 Nieprzestrzeganie którejkolwiek z zasad określonych w Procedurze może, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, prowadzić do działań dyscyplinarnych zgodnie z Regulaminem Pracy i ogólnie obowiązującymi przepisami prawa pracy.

## Załącznik nr 1

## OŚWIADCZENIE

Ja           niżej           podpisany/a, ..... , zamieszkały/a  
..... legitymujący/a się  
..... seria ..... numer ....., PESEL  
..... (lub urodzony/a w dniu ..... roku w kraju .....), obywatel/ka  
..... oświadczam, że **jestem/nie jestem\***:

- a) **osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne** w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2018 r. poz. 723) (dalej: Ustawa)<sup>1)</sup>
- b) **osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne** w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) Ustawy<sup>2)</sup>
- c) **członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne** w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) Ustawy<sup>3)</sup>

Oświadczam, że jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

podpis

\* niepotrzebne skreślić

**Załącznik nr 2 - Definicja i lista osób zajmujących eksponowane stanowiska polityczne****1) Art. 2 ust. 2 pkt 11) Ustawy:**

Ilekoć w ustawie jest mowa o osobach zajmujących eksponowane stanowiska polityczne - rozumie się przez to osoby fizyczne zajmujące znaczące stanowiska lub pełniące znaczące funkcje publiczne, w tym:

- a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów, sekretarzy stanu, podsekretarzy stanu, w tym Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesa Rady Ministrów i wiceprezesa Rady Ministrów,
- b) członków parlamentu lub podobnych organów ustawodawczych, w tym posłów i senatorów,
- c) członków organów zarządzających partii politycznych,
- d) członków sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych wysokiego szczebla, których decyzje nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybów nadzwyczajnych, w tym sędziów Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, wojewódzkich sądów administracyjnych oraz sędziów sądów apelacyjnych,
- e) członków trybunałów obrachunkowych lub zarządów banków centralnych, w tym Prezesa oraz członków Zarządu NBP,
- f) ambasadorów, *chargés d'affaires* oraz wyższych oficerów sił zbrojnych,
- g) członków organów administracyjnych, zarządczych lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych, w tym dyrektorów przedsiębiorstw państwowych oraz członków zarządów i rad nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa, w których ponad połowa akcji albo udziałów należy do Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych,
- h) dyrektorów, zastępców dyrektorów oraz członków organów organizacji międzynarodowych lub osoby pełniące równoważne funkcje w tych organizacjach,
- i) dyrektorów generalnych w urzędach naczelnym i centralnym organów państwowych, dyrektorów generalnych urzędów wojewódzkich oraz kierowników urzędów terenowych organów rządowej administracji specjalnej.

**2) Art. 2 ust. 2 pkt 12) Ustawy:**

Ilekoć w ustawie jest mowa o osobach znanych jako bliscy współpracownicy osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne - rozumie się przez to:

- a) osoby fizyczne będące beneficjentami rzeczywistymi osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub trustów wspólnie z osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne lub utrzymujące z taką osobą inne bliskie stosunki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- b) osoby fizyczne będące jedynym beneficjentem rzeczywistym osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub trustu, o których wiadomo, że zostały utworzone w celu uzyskania faktycznej korzyści przez osobę zajmującą eksponowane stanowisko polityczne.

**3) Art. 2 ust. 2 pkt 3) Ustawy:**

Procedura Poznaj Swojego Klienta Wydanie II

Ilekroć w ustawie jest mowa o osobach znanych jako członkowie rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne - rozumie się przez to:

- a) małżonka lub osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne,
- b) dziecko osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne i jego małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu,
- c) rodziców osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne.