

## OFERTA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW

Niniejsza oferta („Oferta”), złożona w dniu [...] w [...], przez:

[...], adres prowadzenia działalności:

adres korespondencyjny:

KRS:

NIP:

REGON:

Imię i nazwisko osoby reprezentującej:

Funkcja osoby reprezentującej:

dalej „**Udziałowiec**”,

na rzecz

**HREIT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 10, kod pocztowy: 00-656 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000741906, REGON: 380873593, NIP: 5252757857, o kapitale zakładowym 100.000,00 złotych, opłaconym w całości;

adres do doręczeń: 00-656 Warszawa, ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 10,

dalej „**HREIT**”,

Udziałowiec oraz HREIT zwani będą dalej łącznie jako „**Strony**” a każdy z nich osobno jako „**Strona**”.

Zważywszy, że:

- (A) W dniu 20 października 2020 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Tuwima Sky spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, posiadającej nr KRS: 0000859636 („**Spółka**”), podczas którego powzięto uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, zaprotokołowaną w akcie notarialnym w obecności Agnieszki Szałachowskiej - Darteyre, notariusza w Warszawie (Repertorium A Nr 19423/2020) („**Podwyższenie Kapitału Zakładowego**”) poprzez utworzenie nowych udziałów („**Nowe Udziały**”);
- (B) Udziałowiec objął [...] Nowych Udziałów w kapitale zakładowym Spółki;

**Udziałowiec składa niniejszym oświadczenie woli o poniższej treści:**

### § 1. OFERTA

- 1.1. Udziałowiec, niniejszym składa HREIT nieodwołalną ofertę („Oferta”) sprzedaży, na warunkach wskazanych w dalszych postanowieniach, przysługujących Udziałowcowi [...] Nowych Udziałów Spółki, za cenę („Cena”) obliczoną jako iloczyn liczby Nowych Udziałów objętych niniejszą Ofertą oraz Ceny za 1 Udział ustalanej w następujący sposób:

$$\text{Cena za 1 Udział} = \text{Wartość PA(F)} + [\text{Wartość PA(F)} \times \text{IRR} \times (\text{LD}/365)]$$

gdzie:

Wartość PA(F) – oznacza wartość jednego udziału, tj. 1.000,00 (tysiąc) złotych;

IRR – oznacza wewnętrzną stopę zwrotu z inwestycji określoną jako 7,49 (siedem i czterdzieści dziewięć setnych) %;

LD - rozumiane jako liczba dni od dnia opłacenia przez Udziałowca posiadanych przez niego Nowych Udziałów (z wyłączeniem tego dnia) do dnia zapłaty przez HREIT Ceny na rzecz Udziałowca (łącznie z tym dniem).

- 1.2. Oferta zostaje złożona pod warunkiem zarejestrowania Podwyższenia Kapitału Zakładowego w sądzie rejestrowym.

## **§ 2. SKUTEK PRZYJĘCIA OFERTY**

Oferta może zostać przyjęta co do całości, przez przyjęcie Oferty dochodzi do zawarcia pomiędzy Udziałowcem a HREIT bezwarunkowej umowy sprzedaży [...] Nowych Udziałów na zasadzie art. 66 i 70 Kodeksu cywilnego o treści wskazanej w załączniku do Oferty.

## **§ 3. OKRES ZWIĄZANIA OFERTĄ**

Udziałowiec związany jest Ofertą do dnia [...] roku /24 miesięcy liczone od dnia opłacenia Nowych Udziałów przez Udziałowca/ („Okres Związania Ofertą”).

## **§ 4. UPRAWNIENIE DO PRZYJĘCIA OFERTY**

HREIT będzie uprawniony do przyjęcia Oferty od dnia [...] roku /po 18 miesiącach liczonych od dnia opłacenia Nowych Udziałów przez Udziałowca/.

## **§ 5. SPOSÓB PRZYJĘCIA OFERTY**

Przyjęcie Oferty nastąpi poprzez doręczenie Udziałowcowi, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, oświadczenia w przedmiocie przyjęcia Oferty. Oświadczenie takie będzie oświadczeniem o przyjęciu oferty w rozumieniu art. 70 Kodeksu cywilnego.

## **§ 6. POSTANOWIENIA DODATKOWE**

- 6.1 Udziałowiec wyraża zgodę, aby w związku ze złożoną Ofertą, HREIT wypłacał Udziałowcowi kwartalnie, w ostatnim dniu danego kwartału kalendarzowego, zaliczki na poczet Ceny na rachunek bankowy o numerze [...], prowadzony przez [...], obliczoną jako iloczyn liczby Nowych Udziałów objętych niniejszą Ofertą oraz zaliczki na poczet Ceny za 1 Udział ustalanej w następujący sposób:

$$Z = \text{Wartość PA(F)} \times \text{IRR} \times (\text{LD}/365)$$

gdzie:

Z – oznacza wysokość zaliczki na poczet Ceny należnej od jednego Udziału w danym kwartale kalendarzowym,

Wartość PA(F) – oznacza wartość jednego udziału, tj. 1.000,00 (tysiąc) złotych;

IRR – oznacza wewnętrzną stopę zwrotu z inwestycji określoną jako 7,49 (siedem i czterdzieści dziewięć setnych) %;

LD – oznacza liczbę dni w danym kwartale kalendarzowym,

(przy czym liczba dni może ulec skróceniu lub wydłużeniu

w przypadku pierwszego kwartału kalendarzowego, tj. kwartału kalendarzowego, w którym Udziałowiec opłacił Udziały:

- liczba dni może ulec odpowiedniemu skróceniu i będzie liczona od dnia opłacenia Udziałów (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło opłacenie (łącznie z tym dniem) – jeżeli złożenie Oferty nastąpiło w tym samym kwartale kalendarzowym co opłacenie Udziałów,

- liczba dni może ulec odpowiedniemu wydłużeniu i będzie liczona od dnia opłacenia Udziałów (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego dnia kwartału kalendarzowego następnego/kolejnego po kwartale kalendarzowym, w którym nastąpiło opłacenie (łącznie z tym dniem) – jeżeli złożenie Oferty nie nastąpiło w tym samym kwartale kalendarzowym co opłacenie Udziałów, tj. złożenie Oferty nastąpiło w kwartale kalendarzowym następnym/kolejnym po kwartale kalendarzowym, w którym nastąpiło opłacenie,

w przypadku ostatniego kwartału kalendarzowego, tj. kwartału kalendarzowego, w którym HREIT zakupi Udziały liczba dni może ulec odpowiedniemu skróceniu i będzie liczona od pierwszego dnia kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło zakupienie Udziałów przez HREIT (łącznie z tym dniem) do dnia zapłaty Ceny przez HREIT (łącznie z tym dniem);

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 6.2 Udziałowiec jest uprawniony do zmiany rachunku bankowego do płatności zaliczek na poczet Ceny, wskazanego w ust. 6.1 powyżej, poprzez złożenie oświadczenia o zmianie rachunku bankowego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (doręczonego HREIT zgodnie z paragraf 7 Umowy).

## **§ 7. KORESPONDENCJA**

- 7.1 Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja związana z Ofertą (dalej zwana: „**Korespondencją**”) powinny mieć formę pisemną (a w zakresie oświadczenia o przyjęciu Oferty, oświadczenia o zmianie adresu do doręczeń Korespondencji oraz oświadczenia o zmianie rachunku bankowego formę z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności) i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Oferty, z zastrzeżeniem pkt. 7.2 i 7.3.
- 7.2 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu do korespondencji Strona zobowiązana jest poinformować pozostałe Strony na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 7.3 Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt. 7.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres do doręczeń wskazany w komparycji Oferty lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 7.2 Umowy.
- 7.4 Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera, (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 7.5 Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 7.5.1 w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - 7.5.2 w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) po 14 dniach od dnia pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznanym” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
  - 7.5.3 w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - 7.5.4 w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego

doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata.

**§ 8. ZAŁĄCZNIKI**

8.1 Załączniki stanowią integralną część niniejszej Oferty.

8.2 Do Oferty załączono:

8.2.1 Umowę sprzedaży udziałów.

**Udziałowiec:**

---

/podpis notarialnie poświadczony/

**W imieniu i na rzecz HREIT S.A. oświadczam, że zapoznałem się z treścią Oferty oraz zobowiązuję się w imieniu i na rzecz HREIT S.A. do wypłaty zaliczek na poczet Ceny w sposób i terminach określonych w § 6 Oferty:**

---

/podpis i data/

Załącznik do Oferty

W przypadku przyjęcia Oferty dochodzi do zawarcia Umowy o następującej treści:

### **“UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW”**

Zawarta w miejscu i dniu złożenia przez **HREIT** oświadczenia o przyjęciu Oferty.

#### **§ 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA**

- 1.1 Przez wymienione niżej i użyte w niniejszej Umowie wyrazy lub zwroty (pisane z wielkich liter) Strony rozumieją:
  - 1.1.1 „**Udziałowiec**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Ofercie;
  - 1.1.2 „**Cena**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Ofercie;
  - 1.1.3 „**HREIT**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Ofercie;
  - 1.1.4 „**Nowe Udziały**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Ofercie;
  - 1.1.5 „**Oferta**” oznacza ofertę sprzedaży Nowych Udziałów posiadanych przez Udziałowca złożoną HREIT przez Udziałowca w dniu [...];
  - 1.1.6 „**Spółka**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Ofercie;
  - 1.1.7 „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę, w tym Ofertę i oświadczenie HREIT o jej przyjęciu.
- 1.2 Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 1.3 Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 1.4 W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

#### **§ 2. OŚWIADCZENIA UDZIAŁOWCA**

- 2.1 Udziałowiec oświadcza i zapewnia, iż:
  - 2.1.1 zawarcie Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Udziałowca;
  - 2.1.2 wobec Udziałowca nie toczą się jakiegokolwiek dochodzenia, procesy sądowe ani inne postępowania przed jakimkolwiek sądem, sądem powszechnym lub trybunałem/sądem arbitrażowym lub organem administracyjnym, które mogłyby mieć negatywny wpływ na możliwość wykonania przez Udziałowca zobowiązań wynikających z Umowy.
- 2.2 Udziałowiec ponadto zapewnia HREIT, że:
  - 2.2.1 zawarcie i wykonanie Umowy nie stanowi naruszenia przepisów prawa mających zastosowanie do Udziałowca, jakiegokolwiek orzeczenia lub zarządzenia sądu powszechnego lub polubownego, organu egzekucyjnego, organu administracji, ani też żadnej wiążącej Udziałowca umowy;
  - 2.2.2 nie istnieją żadne okoliczności uniemożliwiające Udziałowcowi podjęcie i wypełnienie zobowiązań wynikających z Umowy.

### § 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

- 3.1 Udziałowiec niniejszym przenosi na HREIT z chwilą zapłaty Ceny własność [...] Nowych Udziałów, a HREIT nabywa [...] Nowych Udziałów i zobowiązuje się zapłacić Udziałowcowi Cenę - w terminie 10 dni roboczych od dnia doręczenia Udziałowcowi oświadczenia o przyjęciu Oferty. Przeniesienie własności [...] Nowych Udziałów nastąpi z chwilą zapłaty Ceny HREIT.
- 3.2 Zapłata Ceny nastąpi na rachunek bankowy wskazany w Ofercie jako właściwy do wypłaty zaliczek na poczet Ceny bądź zmieniony przez Udziałowca na podstawie ust. 6.2 Oferty. Kwota płatna tytułem Ceny w terminie określonym w ust. 3.1 powyżej zostanie pomniejszona o sumę zaliczek wypłaconych na poczet Ceny.

### § 4. KORESPONDENCJA

- 4.1 Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja związana z Ofertą (dalej zwana: „**Korespondencją**”) powinny mieć formę pisemną (a w zakresie oświadczenia o przyjęciu Oferty, oświadczenia o zmianie adresu do doręczeń Korespondencji oraz oświadczenia o zmianie rachunku bankowego formę z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności) i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Oferty, z zastrzeżeniem pkt. 4.2 i 4.3.
- 4.2 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu do korespondencji Strona zobowiązana jest poinformować pozostałe Strony na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 4.3 Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt. 4.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres do doręczeń wskazany w komparycji Oferty lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 4.2 Umowy.
- 4.4 Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera, (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru lub (v) za pomocą poczty elektronicznej.
- 4.5 Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
  - 4.5.1 w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - 4.5.2 w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) po 14 dniach od dnia pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
  - 4.5.3 w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - 4.5.4 w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata.

### § 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 5.1 Żadna ze Stron nie może przenieść swoich praw z tytułu Umowy bez uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 5.2 Umowa oraz prawa i obowiązki Stron wynikające z Umowy podlegają prawu polskiemu, a dla rozstrzygnięcia ewentualnych sporów Strony zastrzegają jurysdykcję sądów polskich.

- 5.3 Wszelkie spory będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia spory będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 5.4 Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności.