

## OFERTA ZAKUPU UDZIAŁÓW

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

**HREIT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawa, adres: ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 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”,

na rzecz

[...], zam.

adres do doręczeń: [...],

dalej „Udziałowiec”,

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;

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

### § 1. OFERTA

- 1.1. HREIT, niniejszym składa Udziałowcowi nieodwołalną ofertę („Oferta”) zakupu, 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 ustalonej 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 zakupu [...] Nowych Udziałów na zasadzie art. 66 i 70 Kodeksu cywilnego o treści wskazanej w załączniku do Oferty.

## § 3. OKRES ZWIĄZANIA OFERTĄ

HREIT związany jest Ofertą do dnia [...] roku /42 miesiące liczone od dnia opłacenia Nowych Udziałów przez Udziałowca/ („Okres Związania Ofertą”).

## § 4. UPRAWNIENIE DO PRZYJĘCIA OFERTY

Udziałowiec będzie uprawniony do przyjęcia Oferty od dnia [...] roku /po 24 miesiącach liczonych od dnia opłacenia Nowych Udziałów przez Udziałowca/ oraz jedynie w przypadku gdy HREIT nie przyjmie oferty sprzedaży Nowych Udziałów posiadanych przez Udziałowca złożonej przez Udziałowca na rzecz HREIT w dniu [...].

## § 5. SPOSÓB PRZYJĘCIA OFERTY

Przyjęcie Oferty nastąpi poprzez doręczenie HREIT 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. KORESPONDENCJA

- 6.1 Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja związana z Ofertą (dalej zwana: „**Korespondencją**”) powinny mieć formę pisemną (a w zakresie oświadczenia o przyjęciu Oferty oraz oświadczenia o zmianie adresu do doręczeń Korespondencji 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. 6.2 i 6.3.
- 6.2 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.
- 6.3 Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt. 6.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres do doręczeń wskazany w komparycji Oferty lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 6.2 Umowy.
- 6.4 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.
- 6.5 Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
  - 6.5.1 w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - 6.5.2 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”;
  - 6.5.3 w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;

6.5.4 w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata.

#### **§ 7. ZAŁĄCZNIKI**

7.1 Załączniki stanowią integralną część niniejszej Oferty.

7.2 Do Oferty załączono:

7.2.1 Umowę zakupu udziałów.

#### **HREIT:**

---

/podpis notarialnie poświadczony/

Otrzymałem/otrzymałam Ofertę i zapoznałem/zapoznałam się z treścią Oferty

---

/podpis Udziałowca i data/

Załącznik do Oferty

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

### **“UMOWA ZAKUPU UDZIAŁÓW”**

Zawarta w miejscu i dniu złożenia przez Udziałowca 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 zakupu Nowych Udziałów posiadanych przez Udziałowca złożoną Udziałowcowi przez HREIT 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 Udziałowca 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 HREIT oświadczenia o przyjęciu Oferty. Przeniesienie własności [...] Nowych Udziałów nastąpi z chwilą zapłaty Ceny przez HREIT.
- 3.2 Zapłata Ceny nastąpi na rachunek bankowy o numerze [...], prowadzony przez [...].
- 3.3 Udziałowiec i HREIT zgodnie postanawiają, że wszelkie zaliczki na poczet ceny wypłacone przez HREIT w związku ze złożoną ofertą sprzedaży Nowych Udziałów posiadanych przez Udziałowca na rzecz HREIT w dniu [...], zostają przez Strony zaliczone jako płatności na poczet Ceny.
- 3.4 Kwota płatna tytułem Ceny w terminie określonym w ust. 3.1 powyżej zostanie pomniejszona o sumę kwot, o których mowa w pkt 3.3 powyżej, wypłaconych przez HREIT na rzecz Udziałowca.

### **§ 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 oraz oświadczenia o zmianie adresu do doręczeń Korespondencji 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 nieznanym” 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.