

Warszawa, 5 czerwca 2023r.

**Zarząd
Develia S.A.**
ul. Powstańców Śląskich 2-4
53-333 Wrocław

Dotyczy: żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, zwołanego na dzień 27 czerwca 2023 w Warszawie

Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej jako „Fundusz”), z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Topiel 12, 00-342 Warszawa, wpisany do Rejestru Funduszy Emerytalnych, prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem RFe 4, REGON: 014849960, NIP: 5262355586, reprezentowany przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Topiel 12, 00-342 Warszawa, wpisane do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000042153, jako akcjonariusz posiadający co najmniej 1/20 kapitału zakładowego spółki Develia S.A. (dalej jako „Spółka”) niniejszym na podstawie art. 401 §1 KSH zwraca się z wnioskiem o dodanie do porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 27 czerwca 2023r. punktu porządku obrad w brzmieniu:

17. „Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 34 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A. z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wprowadzenia programu motywującego na lata 2021-2024 dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki („Uchwała Zmieniana”), zmienionej uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 maja 2022r.”;

Uzasadnienie:

Uchwała nr 22 zawiera proponowane zmiany do „Uchwały nr 34 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A. (dalej „Spółka”) z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wprowadzenia programu motywacyjnego na lata 2021 – 2024 dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników”, które związane są z wprowadzeniem do przyjętego w Spółce programu motywacyjnego zmian w zakresie rezygnacji z uwzględnienia kryterium rynkowego za lata 2022-2024.

NN PTE zwraca uwagę, iż:

1. Celem Programu jest stworzenie dodatkowego narzędzia motywującego do osiągnięcia wyznaczonych celów finansowych wynikających ze strategii Spółki oraz polityki wynagrodzeń Spółki poprzez stworzenie w Spółce mechanizmów motywujących osoby o kluczowym znaczeniu dla Spółki do działań zapewniających długoterminowy wzrost wartości Spółki dla akcjonariuszy, w ten sposób łącząc interesy kadry zarządzającej i akcjonariuszy.
2. Kryterium finansowe za rok 2022, które zakładało osiągnięcie skorygowanego skonsolidowanego zysku netto (tzn. skonsolidowanego zysku netto skorygowanego o: zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych, niezrealizowane różnice kursowe, a także o nakłady poniesione na nieruchomości inwestycyjne, korekty z tytułu linearyzacji przychodów z najmu, wynik na sprzedaży nieruchomości komercyjnych, aktualizację wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych

jeżeli były prezentowane w rachunku zysków i strat oraz o podatek naliczony i odroczony z tytułu wyżej wymienionych korekt) wykazanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki (z wyłączeniem kosztów Programu) („Kryterium Finansowe”) w latach 2021-2022 łącznie w wysokości nie niższej niż 290.000.000,00 PLN (dwieście dziewięćdziesiąt milionów złotych i 00/100) zostało istotnie przekroczone przez Spółkę. **W latach 2021-2022 Develia osiągnęła łącznie 385.777.000,00 PLN (trzysta osiemdziesiąt pięć milionów siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych i 00/100) skorygowanego, skonsolidowanego zysku netto, co oznacza przekroczenie wyniku wskazanego w kryterium finansowym aż o 33%.**

3. Spółka regularnie pracuje nad budową wartości dla akcjonariuszy oraz interesariuszy. Do najważniejszych osiągnięć w roku 2022 należy zaliczyć:
 - a) W bardzo trudnym dla branży roku 2022 Develia osiągnęła poziom sprzedaży mieszkań w wysokości 1636 lokali. W porównaniu do roku 2021 był to spadek tylko o 14,5 p.p. Jest to wynik dużo lepszy niż rynkowa średnia dla notowanych na rynkach regulowanych, oraz na rynku Catalyst, deweloperów mieszkaniowych, dla których średni wolumen sprzedaży spadł aż o 35,8% w porównaniu z rokiem 2021.
 - b) W 2022, pomimo efektywnego zamrożenia rynku transakcyjnego dla nieruchomości komercyjnych w Polsce, Spółce udało się podpisać list intencyjny i rozpocząć negocjacje w sprawie sprzedaży Arkad Wrocławskich, podpisać umowę sprzedaży Sky Tower oraz zawrzeć z Hillwood Malin Development Logistics, LLC umowę JV dotyczącą zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową na działce w Malinie. Jednoznacznie pozytywnie należy także ocenić zakończoną w kwietniu bieżącego roku sprzedaż budynku Wola Retro, gdzie Spółce udało się uzyskać wycenę bliską wartości księgowej – potwierdzając siłę bilansu Spółki. Warto podkreślić, iż jest to jedna z największych transakcji zrealizowanych na rynku komercyjnym w Polsce w 2023 roku.
 - c) Doskonałych wyników operacyjnych za 1 kwartał 2023 roku będących rezultatem licznych procesów optymalizacyjnych w Spółce. Skonsolidowany zysk netto w pierwszym kwartale 2023 roku przekroczył konsensus analityków branżowych o 20 p.p. Wysoki poziom raportowanej marży, bardzo mocne dane sprzedażowe raportowane przez Spółkę od początku roku jak i bardziej dynamiczne, niż przewidywane przez analityków tempo wprowadzania nowych mieszkań do oferty pozwala oczekiwać na pozytywną rewizję oczekiwań rynkowych dla perspektyw zysków raportowanych przez Spółkę w kolejnych okresach.
4. Nieprecyzyjne opisanie składowych dla kryterium rynkowego przyjętego uchwałą nr 34 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A. (dalej „Spółka”) z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wprowadzenia programu motywacyjnego na lata 2021 – 2024 dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników” pozwala na różne interpretacje obliczenia poszczególnych jego składowych. W szczególności w uchwale nie opisano za jaki okres powiększa się o przypadającą na jedną akcję sumę dywidend wypłaconych przez Spółkę w tym samym okresie średnią z kursów zamknięcia notowań na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w stosunku do średniej z kursów zamknięcia notowań akcji Spółki w okresie od poprzedniej weryfikacji przez Zarząd Spółki kryterium rynkowego.

NN PTE stoi na stanowisku, że w obliczu raportowanych przez Spółkę rekordowych zysków, perspektywy ich utrzymania, wyjątkowo mocnych bieżących KPI jak i utrzymaniu wysokiego poziomu bieżącej rentowności oraz hojnym dzieleniu się zyskami z akcjonariuszami przy jednoczesnym zachowaniu bezpiecznej struktury bilansu członkowie zarządu oraz kadra menadżerska Spółki powinni być wynagradzani za pomocą programu motywacyjnego przy uwzględnieniu wyłącznie kryterium finansowego.

Zmieniony porządek obrad będzie wyglądał następująco:

Porządek obrad:

- 1) Otwarcie Zgromadzenia.
- 2) Wybór Przewodniczącego.
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.
- 4) Przyjęcie porządku obrad.
- 5) Prezentacja przez Zarząd Spółki wyników finansowych Spółki i innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym oraz omówienie istotnych zdarzeń dotyczących minionego roku obrotowego.
- 6) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, a także oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2022 oraz sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2022, zawierającego ocenę sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2022, ocenę systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego oraz inne oceny i informacje wskazane w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 (dalej: „Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku obrotowym 2022”).
- 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku obrotowym 2022.
- 8) Podjęcie uchwały w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok obrotowy 2022.
- 9) Podjęcie uchwały w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022.
- 10) Podjęcie uchwały w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok obrotowy 2022.
- 11) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2022.
- 12) Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonywania obowiązków za rok obrotowy 2022.
- 13) Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków za rok obrotowy 2022.
- 14) Rozpatrzenie wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok obrotowy 2022.
- 15) Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2022 a w przypadku podjęcia uchwały dotyczącej wypłaty dywidendy, podjęcie uchwały w sprawie ustalenia dnia dywidendy, terminu wypłaty dywidendy.
- 16) Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.
- 17) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 34 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A. z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wprowadzenia programu motywującego na lata 2021-2024 dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki („Uchwała Zmieniana”), zmienionej uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 maja 2022r.
- 18) Zamknięcie Zgromadzenia.

W załączeniu projekt uchwały oraz Świadcstwo depozytowe.

PROJEKT UCHWAŁY:

UCHWAŁA NR 22

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) mocą niniejszej uchwały dokonuje zmiany uchwały nr 34 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A. z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wprowadzenia programu motywacyjnego na lata 2021 – 2024 dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki („Uchwała Zmieniana”), zmienionej uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 maja 2022 r., w następującym zakresie:

1. Dotychczasowemu § 1 pkt. 4.2. Uchwały Zmienianej nadaje się następujące brzmienie:

„4.2. Przyznanie Warrantów w ramach Programu za rok 2022 uzależnione jest w 100% od spełnienia Kryterium Finansowego w latach 2021-2022 łącznie w wysokości nie niższej niż 290.000.000,00 PLN (dwieście dziewięćdziesiąt milionów złotych i 00/100).”

2. Dotychczasowemu § 1 pkt. 4.3. Uchwały Zmienianej nadaje się następujące brzmienie:

„4.3. Przyznanie Warrantów w ramach Programu za rok 2023 uzależnione jest w 100% od spełnienia Kryterium Finansowego w latach 2021-2023 łącznie w wysokości nie niższej niż 458.000.000,00 PLN (czteryście pięćdziesiąt osiem milionów złotych i 00/100).”

3. Dotychczasowemu § 1 pkt. 4.4. Uchwały Zmienianej nadaje się następujące brzmienie:

„4.4. Przyznanie Warrantów w ramach Programu za rok 2024 uzależnione jest w 100% od spełnienia Kryterium Finansowego w latach 2021-2024 łącznie w wysokości nie niższej niż 666.000.000,00 PLN (sześćset sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100).”

4. W pozostałym zakresie Uchwała Zmieniana nie ulega zmianie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, iż wywiera skutek dla Warrantów, które nie zostały zaoferowane Osobom Uprawnionym w rozumieniu Uchwały Zmienianej przed dniem jej wejścia w życie.