

## ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 26 maja 2024 r.

Od: **Marvipol Development S.A.**

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2022A**

Dotyczy: **Obligacji serii P2022A emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („Emitent”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia 12 kwietnia 2023 roku („Warunki Emisji”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.**

Odwołujemy się do Podstawowych Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień 31.03.2024 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,18**.

| Wskaźnik                       | Wzór wskaźnika  | Pozycja ze sprawozdania finansowego   | Dane liczbowe w tys. PLN | Wartość wskaźnika | Wskaźnik w wymaganym przedziale |
|--------------------------------|---|---|--------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Wskaźnik Dźwigni Finansowej    | Skonsolidowane zadłużenie netto/kapitały własne Grupy | Zobowiązania długoterminowe   |                          | 0,18              | TAK                             |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek   | 34 828                   |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu obligacji   | 227 904                  |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego  | 75 141                   |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste   | 422                      |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania krótkoterminowe  |                          |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek   | -                        |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu obligacji   | 113 852                  |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego  | 4 225                    |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste   | 5 052                    |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych   | -                        |                   |                                 |
|                                |   | Zobowiązania pozabilansowe  |                          |                   |                                 |
|                                |   | Gwarancje   | 5 448                    |                   |                                 |
|                                |   | <b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe</b>  | <b>466 872</b>           |                   |                                 |
|                                |   | Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania | 319 421                  |                   |                                 |
|                                |   | Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej           | 47 096                   |                   |                                 |
|                                |   | Zadłużenie Finansowe Netto  | 125 750                  |                   |                                 |
| Skonsolidowane Kapitały Własne | 705 030   |   |                          |                   |                                 |

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY

Marvipol Development S. A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, kapitał zakładowy: 41 652 852,00 złotych, wpłacony w całości (NIP: 5272726050, Regon: 360331494).

Tel. 22 536 50 00, marvipol@marvipol.pl

www.marvipol.pl

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

W kwocie Zadłużenia Finansowego nie wykazano zadłużenia z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („Wyłączenie MSSF 16”) przy czym w zakres Wyłączenia MSSF 16 nie wchodzi zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze.

Z poważaniem,



Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu



Maciej Kiełkowski  
Prokurent

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY