

## ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 21 marca 2024 r.

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

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2021B**

Dotyczy: Obligacji serii P2021B emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („Emitent”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia 4 lutego 2022 roku („Warunki Emisji”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 70.000.000 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 31.12.2023 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,23**.

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		0,23	TAK
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655		
		Zobowiązania z tytułu leasingu	72 160		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	460		
		Zobowiązania krótkoterminowe			
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529		
		Zobowiązania z tytułu leasingu	6 234		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 118		
		Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-		
		Zobowiązania pozabilansowe			
		Gwarancje	5 448		
		<b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe</b>	<b>467 902</b>		
		Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania	286 721		
Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej	47 184				
Zadłużenie Finansowe Netto	160 929				
Skonsolidowane Kapitały Własne	710 388				

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY

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 Kielkowski  
Prokurent

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY