

## ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 25 sierpnia 2026 r.

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

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2024A**

Dotyczy: Obligacji serii P2024A emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („Emitent”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia 10 kwietnia 2024 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 30.06.2026 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,58**.

| 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                                                                                                                                                 |                          | 0,58              | TAK                             |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek                                                                                                                         | 71                       |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu obligacji                                                                                                                                             | 479 053                  |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                                                                                                                                  | 58 752                   |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste                                                                                                             | 434                      |                   |                                 |
|                             |                                                       |                                                                                                                                                                             |                          |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania krótkoterminowe                                                                                                                                                |                          |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek                                                                                                                         | 51 454                   |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu obligacji                                                                                                                                             | -                        |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                                                                                                                                  | 8 847                    |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste                                                                                                             | 2 565                    |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych                                                                                                                   | -                        |                   |                                 |
|                             |                                                       |                                                                                                                                                                             |                          |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zobowiązania pozabilansowe                                                                                                                                                  |                          |                   |                                 |
|                             |                                                       | Gwarancje                                                                                                                                                                   | 8 769                    |                   |                                 |
|                             |                                                       | <b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe</b>                                                                                                                                  | <b>609 945</b>           |                   |                                 |
|                             |                                                       | Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania | 199 105                  |                   |                                 |
|                             |                                                       | Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej           | 29 970                   |                   |                                 |
|                             |                                                       | Zadłużenie Finansowe Netto                                                                                                                                                  | 393 713                  |                   |                                 |
|                             |                                                       | Skonsolidowane Kapitały Własne                                                                                                                                              | 673 560                  |                   |                                 |

**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 Kielkowski  
Prokurent

**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](mailto:marvipol@marvipol.pl)

[www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl)