

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 13 kwietnia 2026 r.

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

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2025A**

Dotyczy: Obligacji serii P2025A emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („**Emitent**”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia 2 października 2025 roku („**Warunki Emisji**”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 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.

Świadectwo zgodności sporządzane zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w związku z planowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2025 z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy. Łącznie na wypłatę dywidendy zostanie przeznaczona kwota 46.233.936,09 zł (czterdzieści sześć milionów dwieście trzydzieści trzy tysiące dziewięćset trzydzieści sześć zł 09/100), tj. 1,11 zł (jeden zł 11/100) na jedną akcję.

Potwierdzamy, że na dzień 31.12.2025 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,39**.

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		0,39	TAK
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 420		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739		
		Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	65 490		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	457		
		Zobowiązania krótkoterminowe			
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	20 820		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	-		
		Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 776		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	2 703		
		Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-		
		Zobowiązania pozabilansowe			
		Gwarancje	8 769		
		Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe	560 174		
		Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania	271 200		
		Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej	32 094		
Zadłużenie Finansowe Netto	270 352				
Skonsolidowane Kapitały Własne	684 987				

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 Kiełkowski
Prokurent

MARVIPOL
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY