ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 30 marca 2026 r.

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

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2025B**

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.

Potwierdzamy, że na dzień 31.12.2025 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,37**.

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		0,37	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	731 131		

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 wchodzą 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,

Dokument podpisany przez ANDRZEJ NIZIO
Data: 2026.03.30 17:15:44 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Kiełkowski
Data: 2026.03.30 17:10:21 CEST

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Maciej Kiełkowski
Prokurent

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