

NIE PODLEGA ROZPOWSZECHNIANIU, PUBLIKACJI ANI DYSTRYBUCJI BEZPOŚREDNIO CZY POŚREDNIO, W CAŁOŚCI LUB W CZĘŚCI, NA TERYTORIUM ALBO DO STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, AUSTRALII, KANADY, JAPONII, REPUBLIKI POŁUDNIOWEJ AFRYKI LUB JAKIEGOKOLWIEK INNEGO PAŃSTWA LUB JURYSDYKCJI, W KTÓRYCH ROZPOWSZECHNIENIE, PUBLIKACJA LUB DYSTRYBUCJA STANOWIŁBY NARUSZENIE PRAWA.

Niniejszy materiał: (i) jest reklamą, a nie prospektem dla celów Rozporządzenia UE 2017/1129; oraz (ii) nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do nabycia akcji Pepco Group N.V. („**Spółka**”); oraz (iii) nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej. Prospekt Spółki sporządzony w związku z ofertą publiczną akcji Spółki w Polsce oraz ich dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym („**Prospekt**”) został zatwierdzony przez *Stichting Autoriteit Financiële Markten* („**AFM**”), będącą organem nadzoru nad rynkiem kapitałowym Holandii – w dniu 5 maja 2021 r. i wraz ze wszystkimi opublikowanymi suplementami oraz komunikatami aktualizacyjnymi do prospektu stanowi jedyny prawnie wiążący dokument ofertowy zawierający informacje o Spółce oraz ofercie publicznej akcji Spółki w Polsce („**Oferta**”). Prospekt wraz z tłumaczeniem jego podsumowania na język polski, został opublikowany i jest dostępny na stronach internetowych Spółki (www.pepcogroup.eu/), a także, jedynie w celach informacyjnych, na stronie internetowej Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (www.bm.pkobp.pl). Zatwierdzenia Prospektu przez AFM nie należy rozumieć jako poparcia dla akcji Spółki będących przedmiotem oferty oraz dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

Niniejszy materiał reklamowy został sporządzony przez Santander Biuro Maklerskie („**Santander**”), stanowi on wyciąg informacji przedstawionych w Prospekcie, które zostały wybrane przez Santander według własnego, wyłącznego uznania, nie można jednak uznać ich za wyczerpujące przedstawienie sytuacji Spółki oraz oferty publicznej akcji Spółki, jak również ryzyk związanych ze Spółką, jej działalnością lub inwestycją w akcje Spółki. Potencjalni inwestorzy powinni przeczytać Prospekt przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w celu pełnego zrozumienia potencjalnych ryzyk i korzyści związanych z decyzją o zainwestowaniu w papiery wartościowe. W celu pełnego zrozumienia informacji zawartych w niniejszym materiale, informacje w nim zawarte powinny być czytane łącznie z Prospektem, który jest jedynym wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Spółce, ofercie publicznej akcji Spółki, jej papierach wartościowych oraz ryzykach związanych ze Spółką, jej działalnością lub inwestycją w akcje Spółki.

W drodze na giełdę – Pepco Group B.V.

Działalność grupy

Po zakończeniu Reorganizacji poprzedzającej Pierwszą Ofertę Publiczną Spółka stanie się spółką holdingową w Grupie, posiadającą i zarządzającą paneuropejską wieloformatową siecią dyskontowych sklepów wielobranżowych obejmującą 3.246 sklepów znajdujących się w 16 krajach, według stanu na dzień 31 marca 2021 r. Sklepy Grupy działają lokalnie i dlatego są wygodne i łatwo dostępne dla klientów. Sklepy Grupy oferują odzież, produkty wyposażenia dla domu ogólnego zastosowania, w tym zabawki i produkty sezonowe, a także produkty szybko zbywalne (FMCG, ang. fast moving consumer goods). Większość oferowanych produktów jest nabywana poprzez zintegrowane z Grupą przedsiębiorstwo zaopatrzeniowe, PGS, którego celem jest maksymalizacja efektu skali zakupowej i wydajności operacyjnej w ramach działań całej Grupy.

Grupa zaspokaja potrzeby swojej podstawowej grupy klientów, którymi są rodziny z ograniczonym budżetem (ang. mum on a budget), poprzez dwie silne linie biznesowe operujące w dwóch odrębnych segmentach operacyjnych:

- Segmencie oferującym produkty w zróżnicowanych cenach, z wiodącym udziałem odzieży, za pośrednictwem sklepów prowadzonych pod marką PEPCO, wiodącym w Europie Środkowo-Wschodniej przedsiębiorstwem sprzedaży detalicznej (pod względem liczby sklepów), oferującym odzież dla całej rodziny (ze szczególnym naciskiem na odzież dziecięcą), produkty wyposażenia wnętrz, zabawki i produkty sezonowe, które prowadziło 2.229 sklepów w 13 krajach Europy Środkowo-Wschodniej, we Włoszech i w Serbii według stanu na dzień 31 marca 2021 r., a pierwsze sklepy w Hiszpanii rozpoczęły działalność w kwietniu 2021 r.; oraz

- Segmencie oferującym produkty o ujednoczonych poziomach cenowych (ang. a price-anchored segment) działającym za pośrednictwem sklepów prowadzonych pod markami Poundland i Dealz, w których sprzedawane są produkty szybko zbywalne (FMCG), produkty ogólnego przeznaczenia, produkty sezonowe i odzież. Poundland prowadzi działalność w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej od 1990 r. i według stanu na dzień 31 marca 2021 r. posiada tam 818 sklepów. Dealz został założony w 2011 r. w ramach międzynarodowej ekspansji Poundland i na dzień 31 marca 2021 r. prowadził 199 sklepów w Republice Irlandii, Hiszpanii i Polsce.

Czynniki ryzyka

Wszelkie inwestycje w Akcje są związane z ryzykiem. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej należy dokonać starannej analizy czynników ryzyka postrzeganych jako istotne dla przyszłego rozwoju Grupy i dla Akcji. Poniżej przedstawiono podsumowanie kluczowych ryzyk, które, osobno lub w połączeniu z innymi zdarzeniami lub okolicznościami, mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i perspektywy rozwoju. Dokonując poniższego wyboru Grupa uwzględniła takie okoliczności jak prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka w aktualnej sytuacji, potencjalny wpływ danego ryzyka na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i perspektywy rozwoju a także uwagę jaką osoby zarządzające, zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami, musiałyby poświęcić tym ryzykom w przypadku ich wystąpienia. Poniżej przedstawiono wybrane najważniejsze czynniki ryzyka związane z działalnością Pepco Group B.V. oraz sektorem, w którym prowadzi działalność:

- Brak realizacji strategii rozwoju Grupy może mieć negatywny wpływ na jej działalność.
- Grupa narażona jest na ryzyko znaczącego spadku ruchu klientów w przypadku istotnego podważenia reputacji którejkolwiek lub wszystkich marek Grupy.
- Grupa prowadzi działalność w konkurencyjnym sektorze dyskontowej sprzedaży detalicznej, a brak prawidłowej oceny i nieprzygotowanie się na wyzwania wynikające ze zmian spowodowanych konkurencją w odpowiednim czasie oraz w sposób efektywny kosztowo może wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i perspektywy rozwoju.
- Pandemia wirusa SARS-CoV-2 ma i będzie nadal miała istotny niekorzystny wpływ na Grupę, podobnie jak dalsze zakażenia wirusem SARS-CoV-2, powstanie nowych odmian wirusa SARS-CoV-2 lub wybuch innych pandemii w przyszłości, których ostateczny wpływ zależy od czasu trwania oraz skali pandemii, a tym samym nie jest obecnie znany.
- Zakłócenia lub nieprawidłowe funkcjonowanie albo niewprowadzenie ulepszeń do infrastruktury dystrybucyjnej lub

systemów technologii informatycznej Grupy mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, wyniki jej działalności i sytuację finansową.

- Zmiany cen lub zakłócenia dostępności lub przepływu towarów mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, wyniki jej działalności i sytuację finansową.
- Działalność i pozycja konkurencyjna Grupy podlega ryzykom związanym z portfelem wynajmowanych nieruchomości.
- Grupa jest narażona na ryzyko w zakresie nieprawidłowego przewidywania zmian preferencji konsumentów.
- Niezdolność Grupy do skutecznego zarządzania zapasami może mieć negatywny wpływ na zyskowność Grupy.
- Działalność i pozycja konkurencyjna Grupy są narażone na ryzyko słabych wyników sprzedaży w okresie szczytu sezonu sprzedażowego oraz sprzedaży produktów sezonowych, które są uzależnione od sprzyjających warunków, nad którymi Grupa nie sprawuje kontroli.
- Działalność Grupy może podlegać niekorzystnym wpływom wahań kursów walut, które mogą także wpływać na zdolność Grupy do utrzymania jej obecnego poziomu marży.
- Wyższe koszty pracy mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Grupy i na jej przyszłą zyskowność.
- Zmiany regulacji rządowych, które mogą zobowiązywać Grupę do zmiany jej obecnych praktyk biznesowych, ponoszenia wyższych kosztów i zaciągnięcia potencjalnych zobowiązań mogą mieć istotny i niekorzystny wpływ na Grupę.

Tabela 1. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (mln EUR)

w milionach EURO	Rok zakończony 30 września 2018 r.	Rok zakończony 30 września 2019 r.	Rok zakończony 30 września 2020 r.	Okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. (niezbadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. (niezbadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody	3.038,1	3.415,1	3.517,9	1.142,7	1.187,8
Koszty sprzedaży	(1.773,5)	(1.972,1)	(2.084,8)	(653,2)	(675,0)
Wynik brutto	1.264,6	1.443,0	1.433,1	489,5	512,8
Koszty dystrybucji	(846,2)	(971,8)	(1.053,0)	(286,3)	(289,0)
Koszty administracyjne	(205,3)	(218,4)	(253,3)	(51,5)	(64,3)
Pozostałe przychody operacyjne	9,1	7,3	5,4	1,2	0,9
Strata z tytułu zbycia rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych	(2,2)	(2,3)	(0,2)	-	-
Utrata wartości firmy	(112,8)	-	-	-	-
Pozostałe koszty	-	-	(12,1)	(0,6)	(0,1)
Zysk operacyjny z działalności kontynuowanej	107,2	257,8	120,0	152,3	160,2
Przychody finansowe	13,6	80,1	1,6	0,4	0,1
Koszty finansowe	(55,2)	(76,4)	(106,0)	(16,3)	(25,2)
Zysk ze sprzedaży spółki zależnej	-	-	2,0	-	-
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej za okres	65,6	261,5	17,6	136,4	135,1
Opodatkowanie	(53,4)	(42,8)	(17,2)	(28,8)	(31,2)
Zysk z działalności kontynuowanej za okres	12,2	218,7	0,4	107,6	103,9
Strata z tytułu działalności zaniechanej (przypadająca na akcjonariuszy spółki)	(15,8)	(8,4)	(0,9)	(0,2)	
Zysk/ (strata) za okres	(3,6)	210,4	(0,5)	107,4	103,9

Źródło: Prospekt

Tabela 2. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego bilansu (mln EUR)

w milionach EURO	Na dzień 30 września 2018 r.	Na dzień 30 września 2019 r.	Na dzień 30 września 2020 r.	Na dzień 31 grudnia 2020 r. (niezbadane)
Aktywa trwale ogółem	1.221,0	1.208,3	2.050,4	2.149,9
Aktywa obrotowe ogółem	733,8	870,4	1.019,5	1.085,9
Aktywa ogółem	1.954,9	2.078,7	3.069,9	3.235,8
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem	490,3	476,9	882,7	882,7
Zobowiązania długoterminowe ogółem	893,6	805,7	1.433,5	1.553,4
Zobowiązania ogółem	1.383,9	1.282,6	2.316,3	2.373,2
Aktywa netto	570,9	796,1	753,7	862,7
Kapitał własny	570,9	796,1	753,7	862,7

Źródło: Prospekt

Tabela 3. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (mln EUR)

w milionach EUR	Rok zakończony 30 września 2018 r.	Rok zakończony 30 września 2019 r.	Rok zakończony 30 września 2020 r.	Okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. (niezbadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. (niezbadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	76,2	182,1	579,5	252,7	251,2
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(177,2)	(130,9)	(165,4)	(49,5)	(41,5)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	173,2	12,9	(243,1)	(66,2)	(66,4)
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	72,1	64,1	171,0	137,0	143,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113,0	184,5	247,0	247,0	400,2
Wpływ wahań kursów wymiany na posiadane środki pieniężne	(0,7)	(1,6)	(17,8)	6,7	3,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	184,5	247,0	400,2	390,7	547,1

Źródło: Prospekt

Informacje o Ofercie

Po zakończeniu Reorganizacji poprzedzającej Pierwszą Ofertę Publiczną akcjonariuszami Spółki będą Pepco Holdco Limited (Główny Akcjonariusz Sprzedający), Andy Bond (za pośrednictwem Kent Road Investments 2019 i Kent Road Investments 2020), Mark Elliott i Sean Cardinaal, (łącznie Mniejszościowi Akcjonariusze Sprzedający (będący, lub powiązani z, kadłą zarządzającą Grupy)), którzy łącznie będą beneficjentami rzeczywistymi w stosunku do 100% wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, przed przeprowadzeniem Oferty. Tabela poniżej przedstawia udziały procentowe Akcjonariuszy Sprzedających, przy założeniu, że Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona pośrodku Przedziału Cenowego Oferty (i) bezpośrednio przed Ofertą (zgodnie z definicją poniżej) oraz (ii) bezpośrednio po Ofercie, przy założeniu, że (a) zostanie zbyta maksymalna liczba Akcji Oferowanych, (x) bez wykonania Opcji Dodatkowego Przydziału (zgodnie z definicją poniżej) i (y) z pełnym wykonaniem Opcji Dodatkowego Przydziału; oraz (b) uprawnienia wynikające z Oferty Prywatnej Główni Wierzyciele wykonają w całości.

Tabela 4.

	Oczekiwana liczba Akcji, posiadanych bezpośrednio po Ofercie, przy założeniu sprzedaży maksymalnej liczby Akcji Oferowanych					
	Oczekiwana liczba Akcji, posiadanych bezpośrednio przed Ofertą		Bez wykonania Opcji Dodatkowego Przydziału		Przy pełnym wykonaniu Opcji Dodatkowego Przydziału	
Akcyonariusze Sprzedający	Liczba Akcji	%	Liczba Akcji	%	Liczba Akcji	%
Pepco Holdco Limited	568.125.606	98,8	437.456.717	76,1	422.048.950	73,4
Andy Bond(1)	4.592.737	0,8	3.536.407	0,7	3.536.407	0,7
Sean Cardinaal	1.546.742	0,3	1.190.991	0,2	1.190.991	0,2
Mark Elliott	734.915	0,1	565.885	0,1	565.885	0,1

Uwaga: (1) Włącznie z prawnym i faktycznym tytułem do Akcji posiadanych za pośrednictwem Kent Road Investments 2019 i Kent Road Investments 2020.

Źródło: Prospekt

Niniejszy materiał ma charakter reklamy oraz nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do nabycia akcji Pepco Group N.V. („**Spółka**”).

Prospekt sporządzony w związku pierwszą ofertą publiczną akcji Spółki na terytorium Polski oraz ubieganiem się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. został zatwierdzony przez *Stichting Autoriteit Financiële Markten*, będącą organem nadzoru nad rynkiem kapitałowym Holandii – w dniu 5 maja 2021 r. i wraz ze wszystkimi opublikowanymi suplementami oraz komunikatami aktualizacyjnymi do prospektu stanowi jedyny prawnie wiążący dokument ofertowy zawierający informację o Spółce oraz ofercie publicznej akcji Spółki w Polsce („Oferta”). Prospekt wraz z tłumaczeniem jego podsumowania na język polski, został opublikowany i jest dostępny na stronach internetowych Spółki (www.pepcogroup.eu/), a także, jedynie w celach informacyjnych, na stronie internetowej Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (www.bm.pkobp.pl). Zatwierdzenia prospektu nie należy rozumieć jako poparcia dla akcji Spółki będących przedmiotem Oferty oraz dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

Potencjalni inwestorzy powinni przeczytać prospekt przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w celu pełnego zrozumienia potencjalnych ryzyk i korzyści związanych z decyzją o zainwestowaniu w papiery wartościowe Spółki.