



• The Fresh Market

• Diversificación y Crecimiento

Mayo
2022



The Fresh Market – Líder en Alimentos Frescos y Especialidades



The Fresh Market es un supermercado premium de especialidad, con una reputación en productos frescos de alta calidad, una oferta de comidas preparada y una experiencia de compra sobresaliente y diferenciada.



- Supermercado fundado en 1982, con Matriz en Carolina del Norte
- La empresa es una tienda especializada de primer nivel que se centra en contar con productos de calidad como también orgánicos, veganos y locales, con un enfoque adicional en alimentos listos para comer y listos para cocinar (~15 % de las ventas)

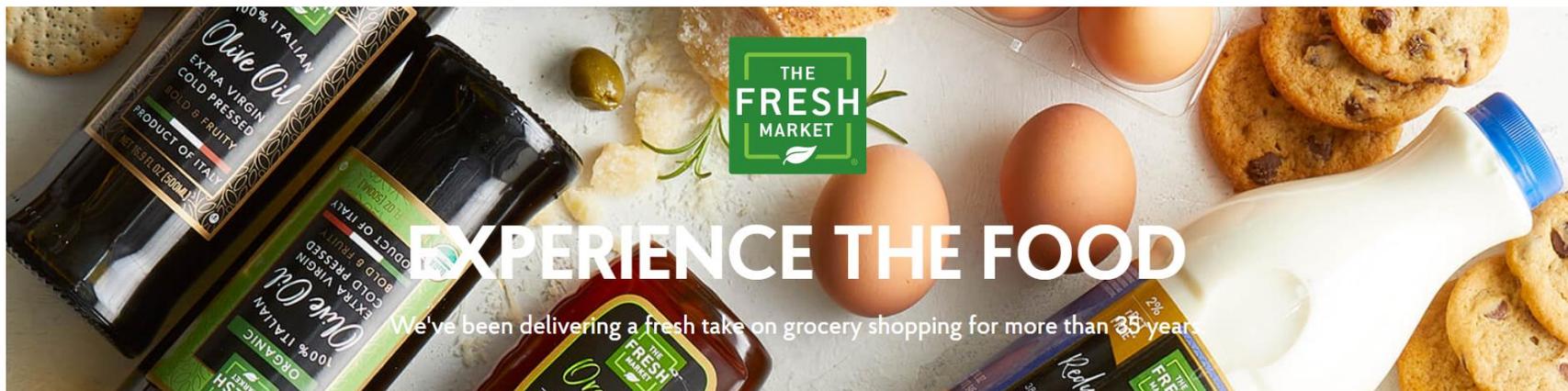


- The Fresh Market ha sido reconocido en las encuestas 10 Best Readers' Choice de USA Today en 2021 y 2022 como el mejor supermercado
- Newsweek y Statista han calificado a The Fresh Market como el #5 por servicios al cliente en supermercados Estados Unidos en 2020
- Winsight Grocery Business ha clasificado a The Fresh Market como uno de los 10 principales innovadores en el sector alimentos
- Newsweek clasificó a The Fresh Market como uno de los 5 principales minoristas de comestibles en alimentos gourmet y alimentos orgánicos.



The Fresh Market – Líder en Alimentos Frescos y Especialidades

- • 160 tiendas (100% arriendo)
- Tiendas de aproximadamente 21,000 ft² (aproximadamente 1.950 mt² promedio de sala de venta)
- Presencia en 22 Estados, concentradas en los Estados de Florida, North Carolina, Virginia y Georgia. (Parte “Este” de Estados Unidos)
- 10.159 colaboradores al 31 de octubre 2021
 - Personal certificado en ventas y en Servicio al cliente
 - 215 cursos disponible para capacitación



The Fresh Market – Modelo Altamente Rentable

- • **Ingresos anuales: US\$ 1.933 MM (2021)**
 - ~70% perecederos de las ventas totales (35% en supermercados tradicionales)
 - ~15% comida preparada, impulsor clave de crecimiento y rentabilidad
- **Penetración del canal online es de 5%, a través de asociación con Instacart**

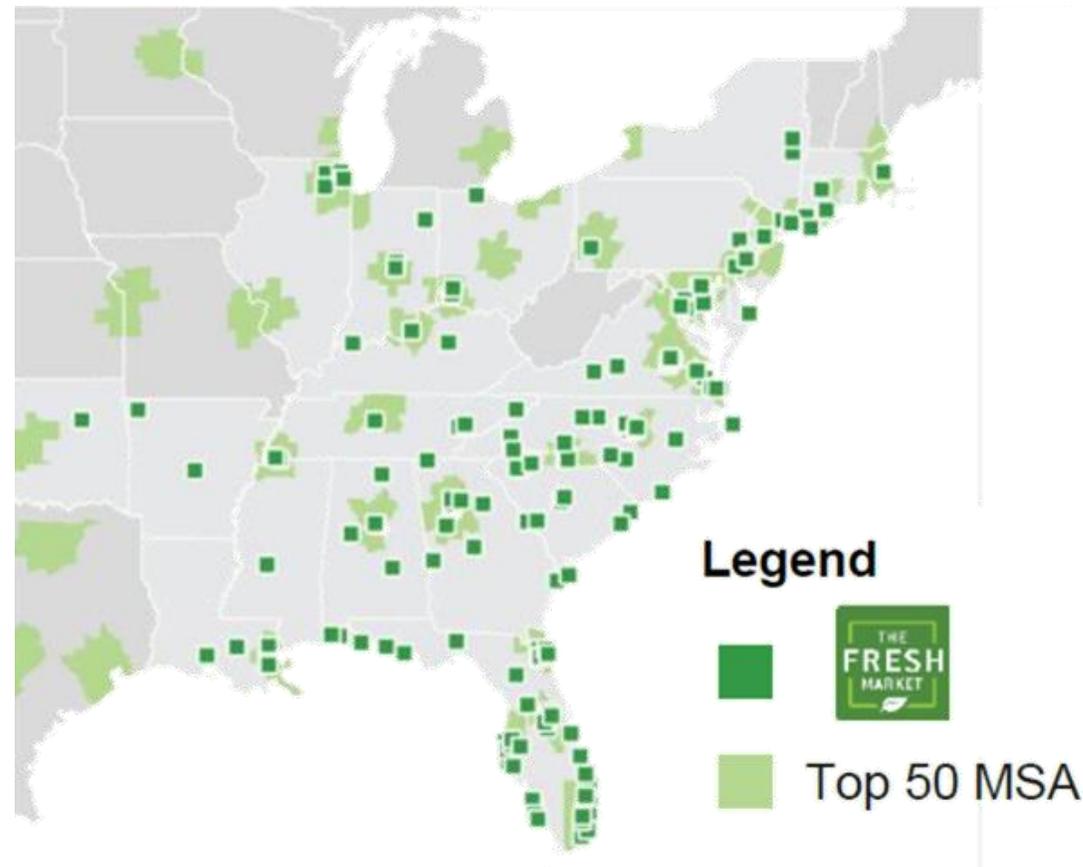


- **Margen bruto: USD 677 MM (35,0%)**
- **EBITDA Ajustado: US\$ 196 MM (2021)**
- **Mg. EBITDA Ajustado: 10,2% (2021) - USGAPP**
- **Leverage bruto objetivo: 3,0x**

The Fresh Market – Ubicaciones Premium y Alto Potencial de Crecimiento



Estado	N° tiendas
Florida	47
North Carolina	21
Virginia	13
Georgia	12
South Carolina	9
Tennessee	8
Alabama	7
Louisiana	5
Pennsylvania	5
Illinois	0
Indiana	4
Maryland	0
New York	4
Ohio	4
Connecticut	3
Arkansas	2
Kentucky	2
New Jersey	2
Delaware	1
Massachusetts	1
Mississippi	1
Oklahoma	1
Total	160



Activo Excepcional y Complementario para Cencosud

> Asociación con Apollo Global Management

- Empresa fundada en el año 1990 en NYC
- A través de sus diversos fondos, Apollo tiene una larga y exitosa historia de inversión en empresas de abarrotes, incluidas franquicias líderes como The Fresh Market, Sprouts Farmers Market, Smart & Final y Albertsons, entre otras.
- Cotiza en Bolsa de Nueva York desde 2011 (APO) y actualmente tiene un Market Cap de USD 33 billones
- Activos bajo gestión al año 2021: USD 498 billones
- Aporta experiencia y continua lineamiento estratégico exitoso
- Sólido Gobierno Corporativo con Directores de reconocida trayectoria



Activo Excepcional y Complementario para Cencosud

> Management Local Experimentado Permanece en TFM

- Equipo Gerencial con más de 30 años de experiencia en retail en USA
- Aporta una gestión exitosa y con amplio conocimiento en las principales áreas funcionales



Jason Potter
Presidente y CEO
 Años en TFM: 2
 Años Experiencia: 30+



Dan Portnoy
Senior VP, Chief Merchandising Officer
 Años en TFM: ~3
 Años Experiencia: 35+



Adrian Bartella
CFO
 Año en TFM: <1
 Años Experiencia: 15+



Ted Frumkin
Group Vice President, Real Estate, Development and Construction
 Años en TFM: 1
 Años Experiencia: 35+



Brian Johnson
Senior Vice President, Store Operations
 Años en TFM: ~2
 Años Experiencia: ~30



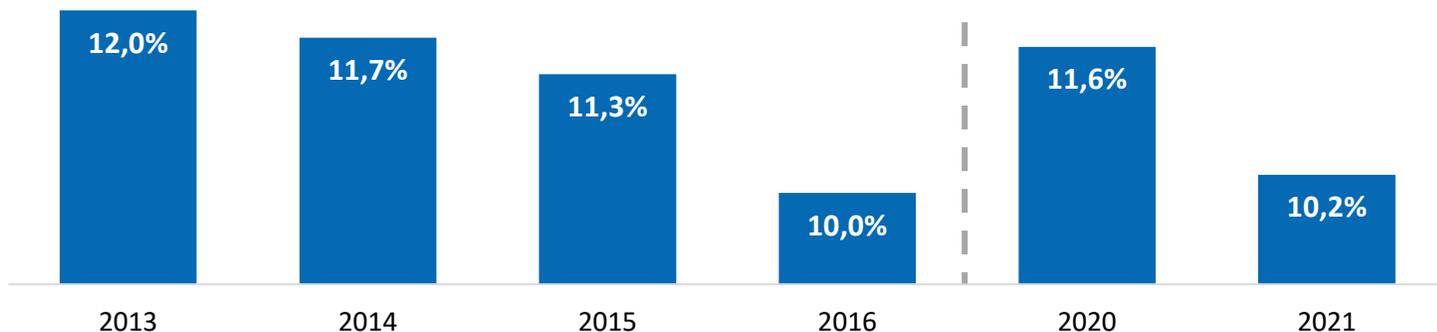
Kevin Miller
Senior Vice President, Chief Marketing Officer and Digital Strategy
 Años en TFM: ~2
 Años Experiencia: 35+



Activo Excepcional y Complementario para Cencosud

➤ Sólida Rentabilidad y Alto Potencial de Crecimiento

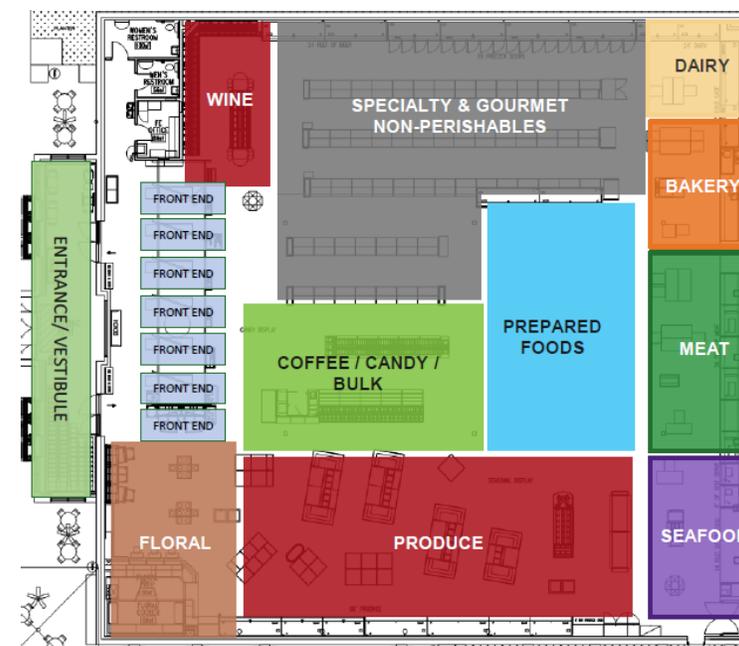
- Uno de las dos cadenas de Supermercados en USA con Margen EBITDA doble dígito



- Potencial de triplicar la cantidad de tiendas en las actuales zonas geográficas
 - Rediseño de nuevas características de tiendas, tales como “in-store” restaurant
 - Apertura objetivo de 9 tiendas para 2023

➤ Sólida Estructura de Capital post Adquisición

- Reducción de endeudamiento para potenciar crecimiento futuro
- Reducción del gasto financiero para potenciar FCF
- Cencosud financia la operación mayoritariamente Caja Propia



Activo Excepcional y Complementario para Cencosud



TFM versus Restaurantes

- Mayor surtido de alimentos de alta calidad.
- Conveniencia, oferta de comidas preparada a un precio atractivo



TFM vs. Supermercados Tradicionales

- Propuesta para el consumidor completamente diferente, con ~71 % de alimentos frescos de alta calidad, artículos difíciles de encontrar, sensación de mercado europeo y servicio al cliente de alto nivel



TFM vs. Venta Online de Alimentos

- Alimentos frescos/percederos y verdadero enfoque omnicanal



Restaurante – la oferta de alimentos preparados de alta calidad impulsa el crecimiento y la rentabilidad de primera línea

- 01 Listo para consumir / caliente
- 02 Productos tipo almuerzo
- 03 Listo para cocinar
- 04 Comidas para ocasiones especiales

Activo Excepcional y Complementario para Cencosud

Indicadores Operacionales

	Cencosud (Supermercado)	The Fresh Market
Ventas (USD millones)	USD 10.768 MM	USD 1.933 MM
% perecederos	40%	70%
% no alimentario	13%	1%
% marca propia	10%	26%
Comidas preparadas	1%	15%
Penetración Ventas Online	9%	5%
Tiendas con Retiro al Auto	71%	100%
Miembros Programa Fidelidad	15,5 MM	500 K



Resumen de la Alianza



Precio de Compra USD 676 MM

- Cencosud compra 67% de TFM mayoritariamente con Caja Propia
- Reducción de deuda en USD 265 MM
- Precio de Compra: 8x EBITDA



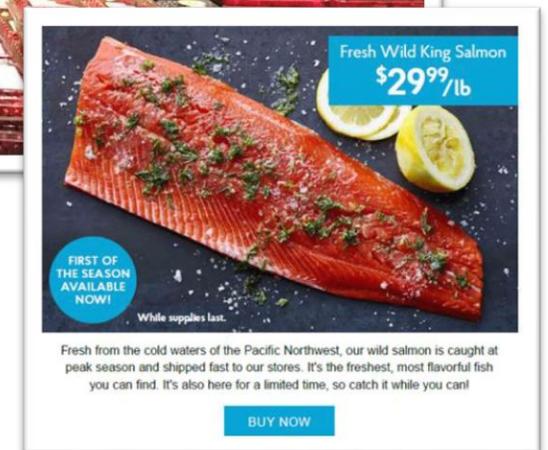
Ejecutivos Principales y Apollo GM permanecen

- Actuales controladores continúan con un 33% de la empresa
- Recaudan USD 411 MM por la venta de su participación



Mejora Balance para Crecimiento

- TFM Deuda post transacción USD597 MM con Leverage de 3,0x
- Cencosud leverage bruto post transacción llega a 3.1x



Strategic Contribution

> Ventajas competitivas y sinergias para The Fresh Market

- Eficiencias de negociación y oportunidades comerciales al enviar a TFM los mejores productos de nuestros países en Latam, como Vinos, Carnes, Café, Frutas, Salmón, etc.
- Oportunidad de expansión de nuestra marca exclusiva Cuisine & Co



> Ventajas competitivas y sinergias para Cencosud

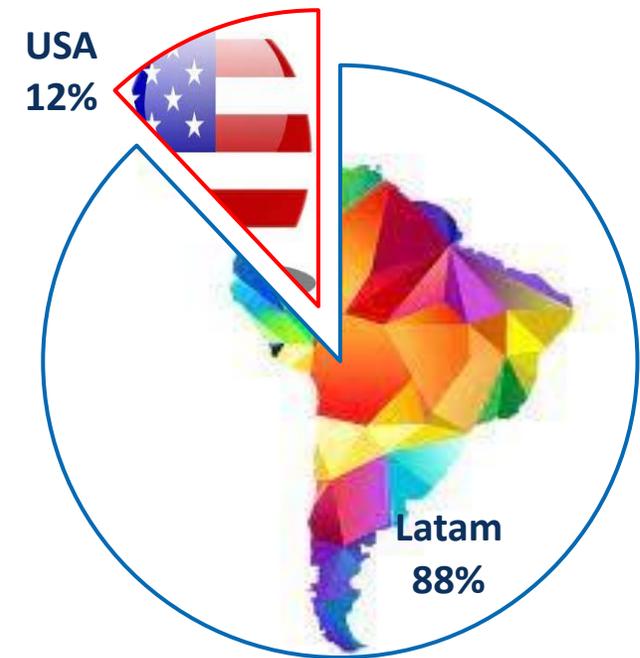
- Profundizar la especialización en *Fresh Food* como progresión natural de nuestras banderas regionales de servicio, productos de marca propia de TFM de alta calidad
- Acceso preferente, mayor poder de negociación y ampliación de la base de proveedores de productos americanos: Carnes, Congelados, Orgánicos y Platos Saludables
- Conocimiento y Tecnología en procesos de Picking y Delivery, a través de Instacart, líder en e-grocery en USA
- Visual Merchandising World Class, surtido especializado y tendencias globales de consumo
- Conocimientos en logística de productos frescos y congelados.
- Referente en procesos de negocio y operación
- Benchmark en el programa de fidelización & Conocimientos avanzados en Gestión de relaciones con Clientes

Strategic Contribution

> Ventajas Financieras

- Diversificación geográfica (12% de Ingresos y EBITDA fuera de Latam)
- Ingresos en moneda defensiva (USD), compensando fluctuación de monedas Latam
- Acceso a mercado de capitales con mayor profundidad
- Acceso a mercado con mayor poder adquisitivo
- Directorio y administración con vasta experiencia

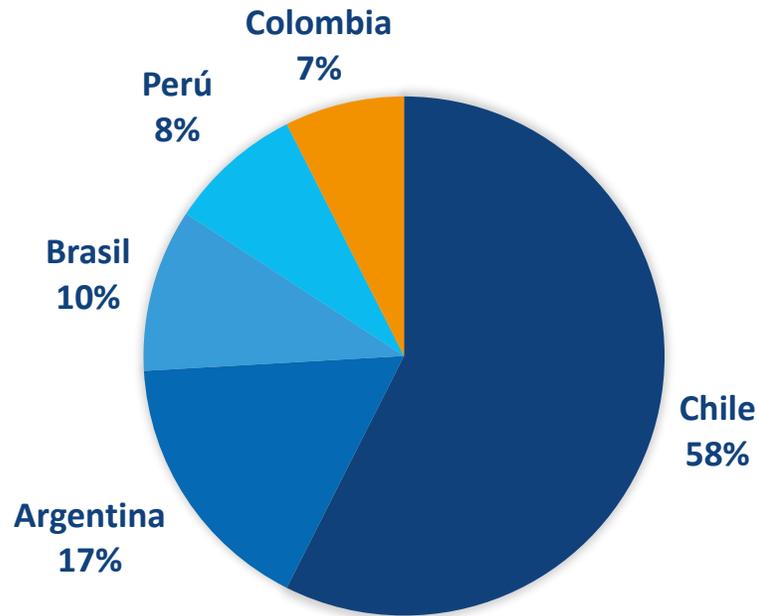
Diversificación Geografica Contribución con Venta Proforma



Ingresos Cencosud Post Acuerdo

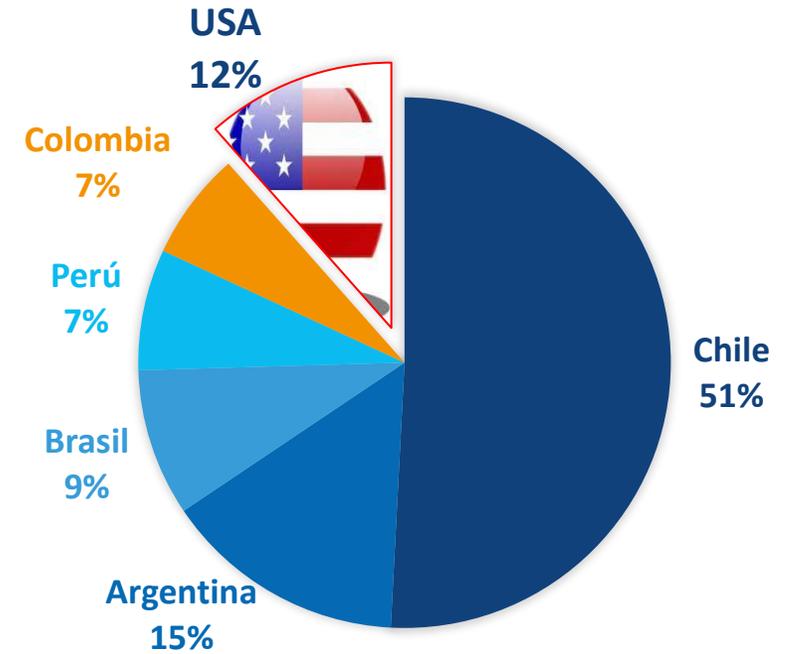
Ingresos 2021

US\$14,9 bn



Ingresos 2021 (proforma)

US\$16,8 bn

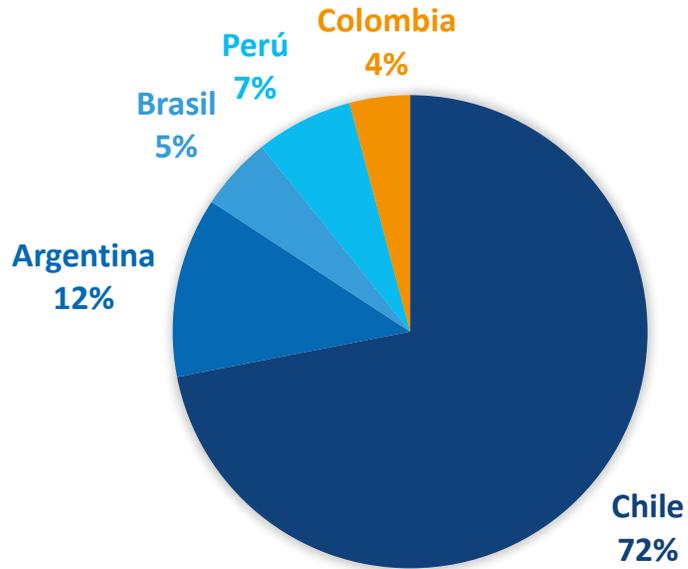


- Mayor diversificación geográfica
- 12% de exposición al mercado americano
- Cobertura natural frente al dólar

Adj. EBITDA Cencosud Post Acuerdo

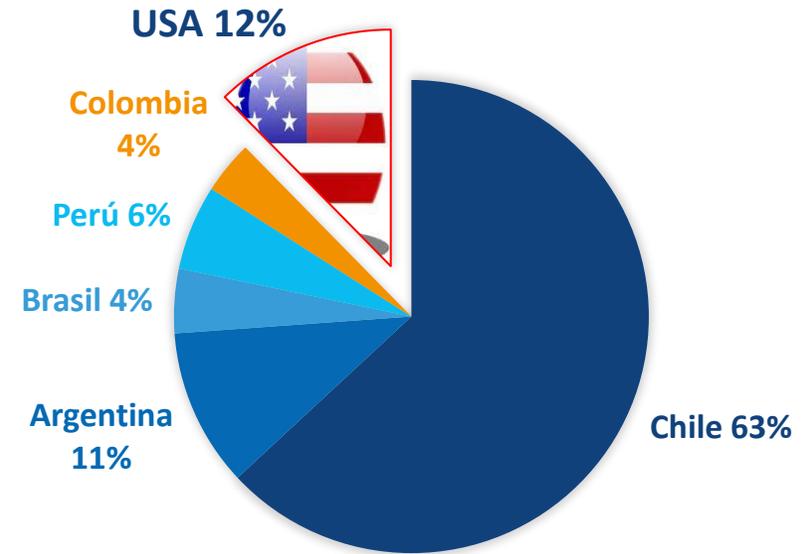
Adj. EBITDA 2021

US\$1,8 bn



Adj. EBITDA 2021 (proforma)

US\$2,1 bn



- Reducción de la exposición a Chile
- EE.UU. 2° país relevante en términos de EBITDA
- Incremento margen EBITDA 12 bps proforma

Cencosud Post Acuerdo

Evolución Deuda Financiera y Leverage

> Sólida Estructura de Capital

- Cencosud continúa con sólidos niveles de deuda bruta y Caja
- Leverage aumenta levemente pero se mantiene en niveles sólidos para IG, Cencosud estima llegar a 3x de leverage bruto al cierre de 2022
- No afecta Guidance de crecimiento orgánico en la región
- Holgado calendario de amortización proforma
- Aproximadamente 10% del flujo de caja de Cencosud en USD



	Cencosud Dic 2021	Cencosud Pro Forma *
Deuda Financiera Bruta (USD millones)	4.279	5.878
Leverage Bruto	2,6x	3,1x
Leverage Neto	1,4x	2,2x



* Gross financial debt includes rent leases as financial debt

