

Viva Malls

El Nuevo Líder Inmobiliario Comercial en Colombia

27 de Septiembre de 2016



Declaraciones sobre el Futuro

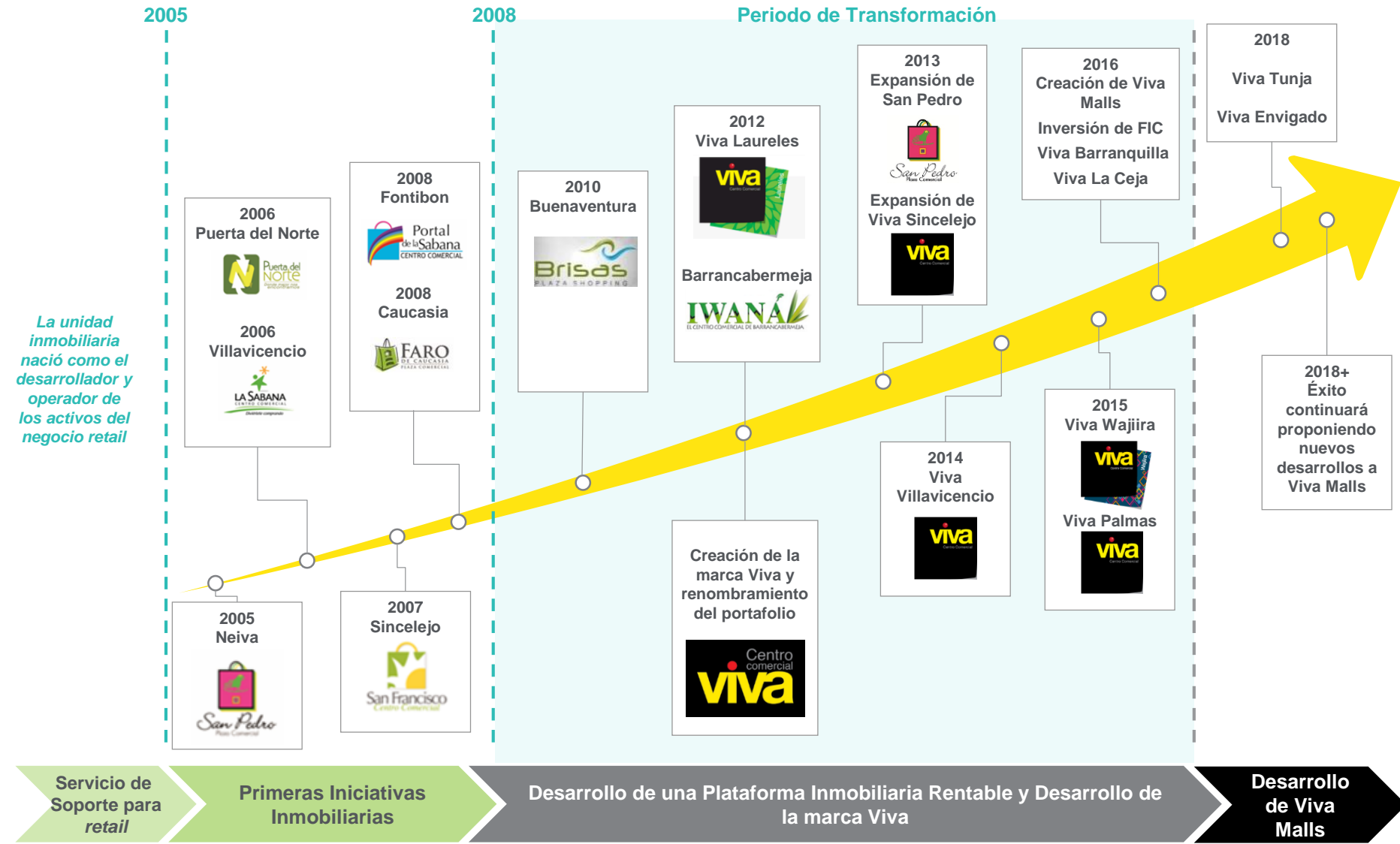
Este documento contiene declaraciones sobre el futuro. Las declaraciones sobre el futuro no corresponden a datos históricos y no deben ser interpretadas como garantía de la ocurrencia futura de los hechos y datos aquí mencionados.

Las declaraciones sobre el futuro están basadas en información, supuestos y estimaciones que el Grupo considera razonables. El Grupo opera en un entorno competitivo que cambia rápidamente. Por lo tanto, el Grupo no puede predecir todos los riesgos, incertidumbres y otros factores que pueden afectar su negocio, el potencial impacto en su negocio, o el grado en que la ocurrencia de un riesgo o de una combinación de riesgos, podrían ocasionar resultados significativamente diferentes a los señalados en cualquier declaración sobre el futuro.

Las declaraciones sobre el futuro contenidas en este documento son realizadas únicamente a la fecha aquí señalada. Salvo que sea requerido por las leyes, normas o reglamentos aplicables, el Grupo renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de publicar actualizaciones de cualquier declaración sobre el futuro contenida en este documento para reflejar cambios en sus expectativas o en los eventos, condiciones o circunstancias sobre las que se basan las declaraciones sobre el futuro aquí contenidas.

Evolución de la Plataforma Inmobiliaria de Éxito

El negocio inmobiliario de Éxito cuenta con una trayectoria de más de 10 años desarrollando y operando Centros Comerciales en Colombia. Viva Malls permitirá el crecimiento acelerado de este negocio



La unidad inmobiliaria nació como el desarrollador y operador de los activos del negocio retail

Grupo Éxito y FIC: Una Alianza para la Creación de Valor

La alianza de dos de los más grandes jugadores del mercado inmobiliario colombiano, creará un vehículo grande y financieramente sólido con perspectiva de fuerte crecimiento en los años futuros



- ✓ *Retailer* más grande de Suramérica con presencia en 4 países con ~300MM clientes potenciales y más de US\$12 bn de ingresos consolidados durante la primera mitad del 2016
- ✓ Uno de los operadores del mercado inmobiliario comercial más grandes de la región, con un portafolio de más de 800,000 m² de GLA
- ✓ Operador #1 de Centros Comerciales en Colombia y con potencial de ser el desarrollador #1
- ✓ Trayectoria y experiencia para ejecutar su estrategia de crecimiento y gestionar Viva Malls
 - 200 Supermercados e Hipermercados y 13 Centros Comerciales desarrollados en los últimos 5 años

- ✓ Uno de los fondos inmobiliarios de capital privado más grandes en Colombia con COP1.6 bn⁽¹⁾ AUM
- ✓ Alrededor de 300,000 m² de GLA
- ✓ Sólido *track-record* y experiencia en el mercado inmobiliario
- ✓ Administrado por Grupo Bancolombia, una de las instituciones financieras más sólidas del país, quien también es uno de los mayores inversionistas en FIC
- ✓ Histórica y exitosa relación de negocios con el Grupo Éxito

Viva Malls, la Plataforma Inmobiliaria Comercial Líder en Colombia

Principales Consideraciones de la Transacción

Grupo Éxito, el *retailer* más grande de Colombia y FIC, el FCP⁽¹⁾ Inmobiliario más grande del país, firmaron un Memorando de Entendimiento para una inversión en Viva Malls, un vehículo que desarrollará y operará centros comerciales en Colombia bajo la marca Viva

Transaction Rationale

- Creación del vehículo inmobiliario comercial más grande de Colombia con una presencia inigualable a lo largo del país y una posición de liderazgo en el mercado
- Vehículo con una clara estrategia de desarrollo en un sector de alto potencial de crecimiento
- La transacción incorpora a FIC, el Fondo Privado Inmobiliario más grande de Colombia, con *track-record* y capital para financiar el desarrollo de nuevos Centros Comerciales
- Resaltar y generar visibilidad el negocio inmobiliario del grupo Éxito

Financial Aspects

- Viva Malls administrará un portafolio de COP 1.6 bn⁽²⁾ compuesto por 14 activos con un GLA total de 440,000 m², incluyendo 4 proyectos en desarrollo que serán completados en 2018
- FIC realizará una inyección de capital de más de COP 770,000 millones al vehículo. Alrededor de COP 388,000 millones serán contribuidos al cierre y el monto restante durante los próximos dos años, asegurando las inversiones futuras de Viva Malls

Vehicle Structure

- VIVA Malls está incorporado como Patrimonio Autónomo
- El vehículo será consolidado por Éxito
 - Éxito mantendrá una participación de 51% y FIC de 49%
- Éxito proveerá servicios inmobiliarios tales como desarrollo, gestión de activos y otros servicios a VIVA Malls

Timetable

- Documentación final en curso
- Cierre esperado en 4Q 2016

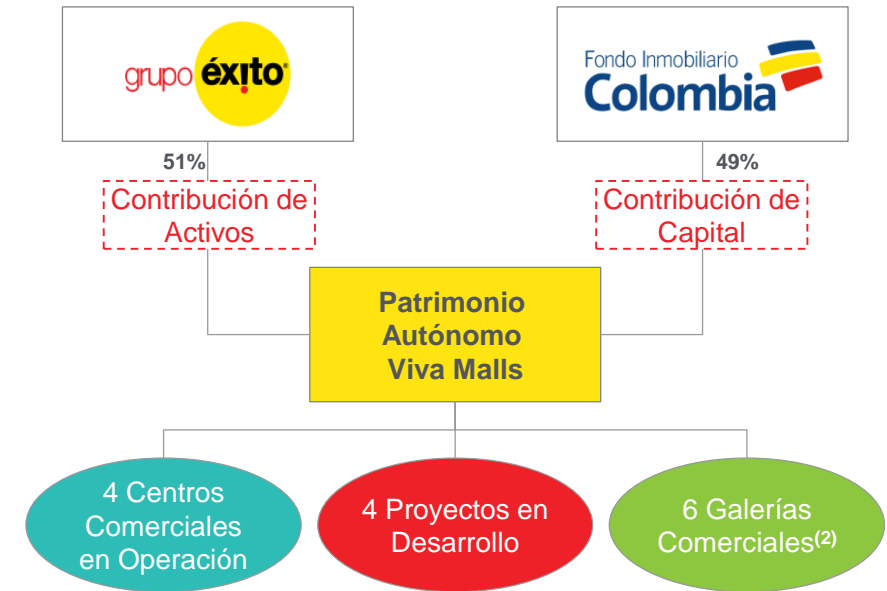
Viva Malls

Viva Malls será el vehículo inmobiliario comercial líder en Colombia, con un portafolio de 440,000 m² de GLA conformado por 8 Centros Comerciales y 6 Galerías Comerciales

Concepto y Marca 'Viva'

- El Éxito ha logrado convertir la marca VIVA en una de las más reconocidas y exitosas marcas en el mercado, basando su concepto en ubicaciones privilegiadas, oferta de marcas internacionales y excelencia operativa
- La marca Viva goza de un excelente reconocimiento gracias a su concepto innovador integrando *retail* y entretenimiento, proporcionando tanto a locatarios como visitantes una oferta claramente definida y única
- Viva concentra su modelo de negocio en dos tipos de clientes
 - A los locatarios les ofrece ubicaciones estratégicas, alto tráfico de visitantes, diseño adaptado a las necesidades de compra e información amplia sobre su desempeño para incentivarlos a mejorar
 - A los consumidores ofrece el mejor entretenimiento, comercio, gastronomía y servicios complementarios

Estructura Viva Malls Simplificada⁽¹⁾



Modelo de gestión transversal de categoría mundial

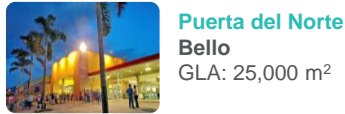


- 14 Activos de Alta Calidad con 440,000 m² de GLA
- Cerca de 1,300 Locales Comerciales
- Presencia en 8 Ciudades de Colombia
- 118 millones de Visitantes Anuales⁽²⁾
- Todos los Activos cuentan con grupo éxito como Ancla

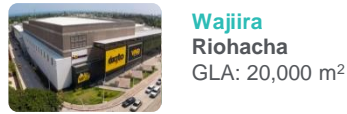
Portfolio

Éxito ha contribuido a VIVA Malls un portafolio con 440,000 m² de GLA, conformado por 10 activos en operación y 4 centros comerciales en etapa avanzada de desarrollo

4 Centros Comerciales VIVA en Operación



Puerta del Norte Bello
GLA: 25,000 m²



Wajiira Riohacha
GLA: 20,000 m²



Laureles Medellín
GLA: 20,000 m²



Palmas Envigado
GLA: 6,000 m²

6 Galerías Comerciales



Country Bogotá
GLA: 32,000 m²



Colombia Medellín
GLA: 22,000 m²



Suba Bogotá
GLA: 13,000 m²



San Antonio Medellín
GLA: 22,000 m²



Occ. Bogotá Bogotá
GLA: 20,000 m²



La 33 Medellín
GLA: 10,000 m²

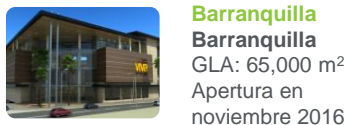
4 Centros Comerciales VIVA en Desarrollo



Envigado Envigado
GLA: 140,000 m²
Apertura en 2018



Tunja Tunja
GLA: 35,000 m²
Apertura en 2018

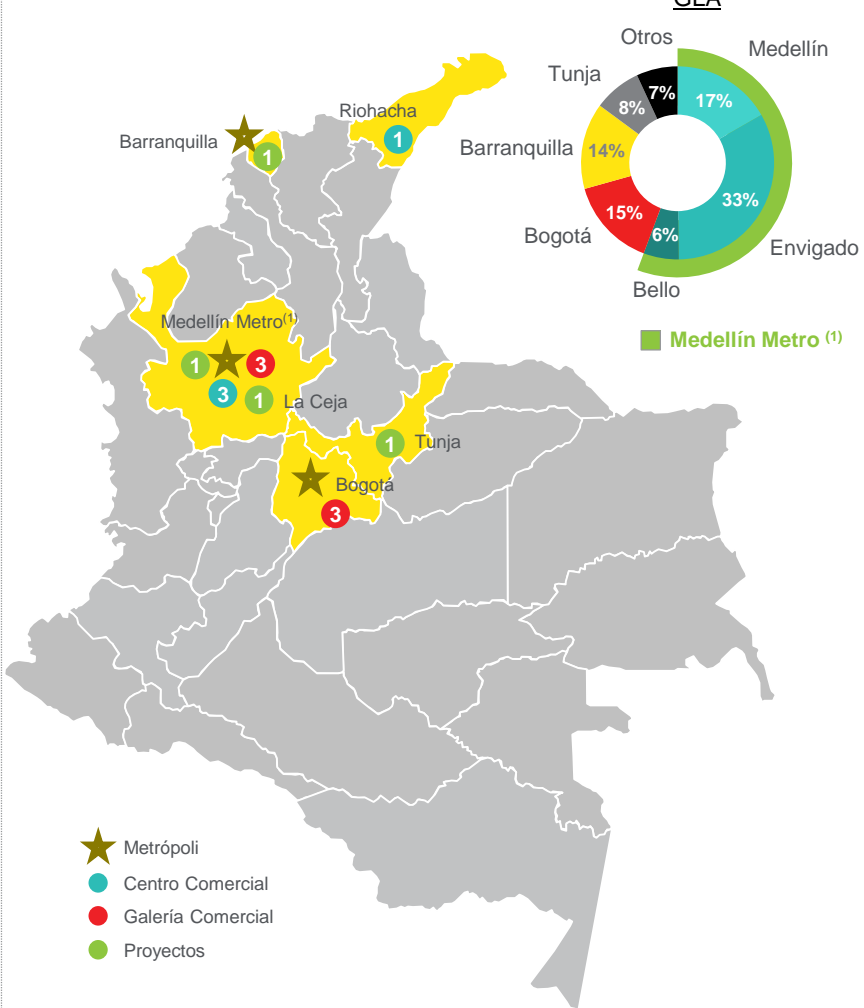


Barranquilla Barranquilla
GLA: 65,000 m²
Apertura en noviembre 2016



La Ceja La Ceja
GLA: 10,000 m²
Apertura en septiembre 2016

Ubicación del Portafolio (# de Activos)



Crecimiento de Viva Malls

Viva Malls tendrá un fuerte crecimiento con la apertura de 4 nuevos Centros Comerciales dentro de los próximos 2 años. El Éxito continuará ofreciendo oportunidades de inversión, asegurando el crecimiento futuro del vehículo

Viva Envigado

Uno de los Centros Comerciales más grandes del país
El complejo será sede de las oficinas principales del Éxito



- ✓ Ubicación: Envigado, Antioquia
- ✓ GLA: 140,000 m² (1)
- ✓ Locales: 280
- ✓ Buscará certificación LEED⁽²⁾



Viva Barranquilla

Uno de los Centros Comerciales más grandes de la región Caribe,
con marcas reconocidas internacionalmente



- ✓ Ubicación: Barranquilla, Atlántico
- ✓ GLA: 65,000 m²
- ✓ Locales: 239



Viva Tunja



- ✓ Ubicación: Tunja, Boyacá
- ✓ GLA: 35,000 m²
- ✓ Locales: 140
- ✓ Buscará certificación LEED⁽²⁾



Viva La Ceja



- ✓ Ubicación: La Ceja, Antioquia
- ✓ GLA: 10,000 m²
- ✓ Locales: 116
- ✓ Buscará certificación LEED⁽²⁾



Cronograma de la Transacción

Se espera que la documentación final de la transacción esté cerrada para el 4Q 2016

Fechas Clave

✓ Septiembre 23, 2016 – Anuncio de la firma del Memorando de Entendimiento “MOU”

✓ Septiembre – Noviembre 2016 – Preparación de los Documentos Finales

✓ 4Q 2016 – Cierre esperado de la Transacción



El Vehículo Inmobiliario Comercial Líder de Colombia

Importante Racional Estratégico

- Líder en el mercado Inmobiliario Comercial Colombiano, con presencia en las ciudades más importantes y con un pipeline que incluye 4 proyectos en desarrollo que iniciarán operaciones en los próximos 2 años
- Vehículo de crecimiento futuro para la Marca Viva, reconocida nacionalmente por locatarios y clientes

1

Creación de Valor Sólida

- Viva Malls consolida el valor del portafolio inmobiliario de Éxito, aumentando su visibilidad con una estrategia clara de crecimiento
- Los recursos de la transacción serán utilizados por Viva Malls para financiar los requerimientos de CAPEX de los proyectos en desarrollo

2

Plataforma Inmobiliaria Comercial Líder en Colombia con Impacto Social

- 14 activos y 440,000 m² de GLA, en ubicaciones de primera en ciudades con alto crecimiento y desarrollo
- Impacto social positivo generando cientos de empleos nuevos en las geografías donde se desarrollarán nuevos activos
- Política de certificación LEED, asegurando los más altos estándares de responsabilidad ambiental

3

Sólidos Fundamentos de Crecimiento

- Crecimiento poblacional y económico acompañado de una clase media emergente impulsan el consumo
- La baja densidad comercial en Colombia ofrece a Viva Malls oportunidades para expandir su presencia al entrar en mercados de baja penetración con una excelente propuesta de valor

4

Soporte de Accionistas Comprometidos y con Experiencia Inmobiliaria Incomparable

- Éxito proporcionará a Viva Malls los más altos estándares de servicios de administración inmobiliaria, además de ofrecer acceso exclusivo a su cartera de proyectos, proporcionando a Viva Malls oportunidades de crecimiento
- FIC proporcionará capacidad financiera adicional para financiar el desarrollo futuro de Viva Malls y aportará su experiencia financiera e inmobiliaria al vehículo acompañado de una trayectoria exitosa

5



www.grupoexito.com.co

exitoinvestor.relations@grupo-exito.com

Tel +574 3396560

Contacto: Maria Fernanda Moreno R

Directora de Relación con Inversionistas



MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**

In Collaboration with RobecoSAM



“El Reconocimiento IR otorgado por la Bolsa de Valores de Colombia S.A. no es una certificación sobre la bondad de los valores inscritos ni sobre la solvencia del emisor. Así mismo, no implica una certificación sobre la calidad y veracidad del contenido, sólo denota una verificación sobre la existencia de la información en el sitio web del emisor”