

# Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Agosto-2019



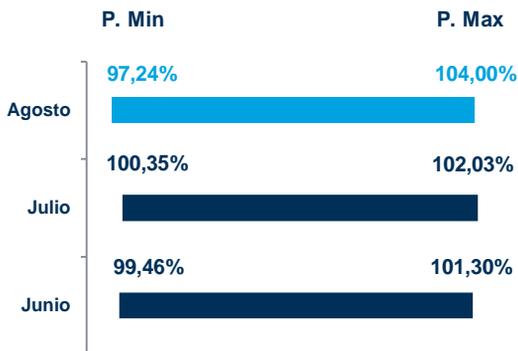
**Alianza**

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

## El precio de PEI se mantiene por encima de 101%

- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de agosto cerró en 101,66%, mayor al 101,20% reportado en el mes de julio. Es así como en el año el precio promedio se ha ubicado por encima de 101% al cierre de mes en siete de los ocho meses del año.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 97,24% - 104,00% para las operaciones representativas.
- Agosto presentó la mayor volatilidad año corrido en términos de precios, dado que la diferencia entre el precio máximo y mínimo se ubicó en 6,76% mientras que el promedio de los siete primeros meses había sido de 2,42%. En el año corrido, dicha volatilidad había tenido un máximo de 3,35% en mayo y un mínimo de 1,68% en julio.

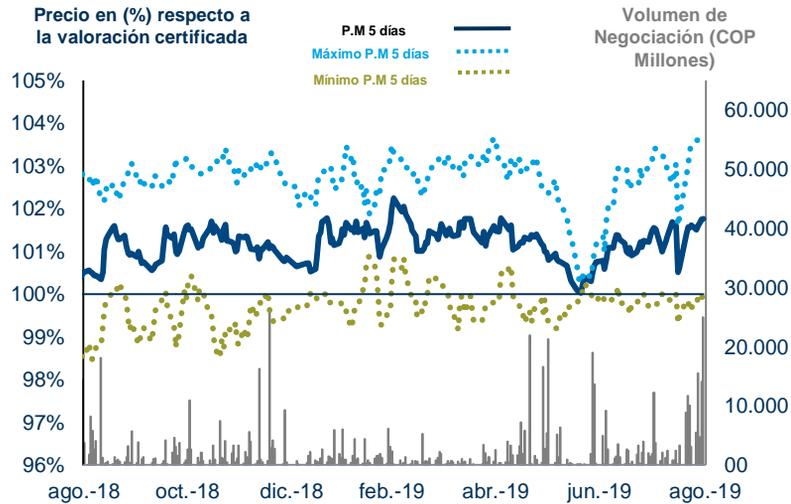
Rangos de precios promedio ponderado para últimos tres meses



- De las 452 operaciones realizadas en agosto, el 26,8% se registraron con un precio superior al 102% representado por COP 34.311 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 60,0% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 100% y 102%, siendo cerca de COP 76.845 MM del volumen operado.
- El restante 13,3% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 100%, correspondiente a COP 17.014 MM del total operado en el mes de agosto.

**Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI**

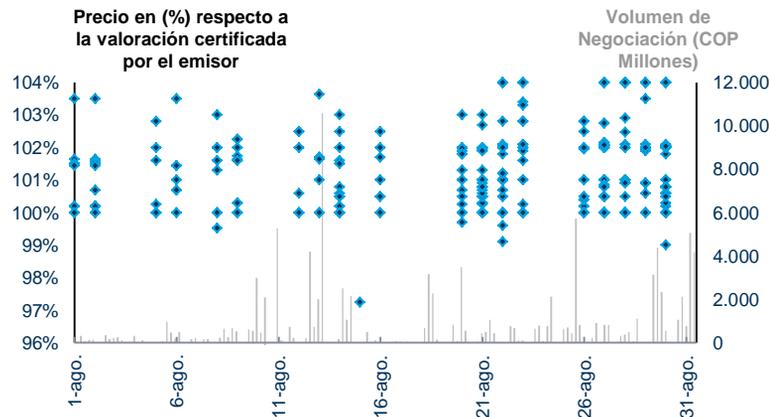
Promedio Móvil 5 días agosto 2018 – agosto 2019



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

**Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI**

Intradía agosto 2019



Fuente: BVC, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza  
Cifras en COP Miles de Millones

**Gráfico 3. Distribución del precio intradía**

Agosto 2019



Fuente: PEI

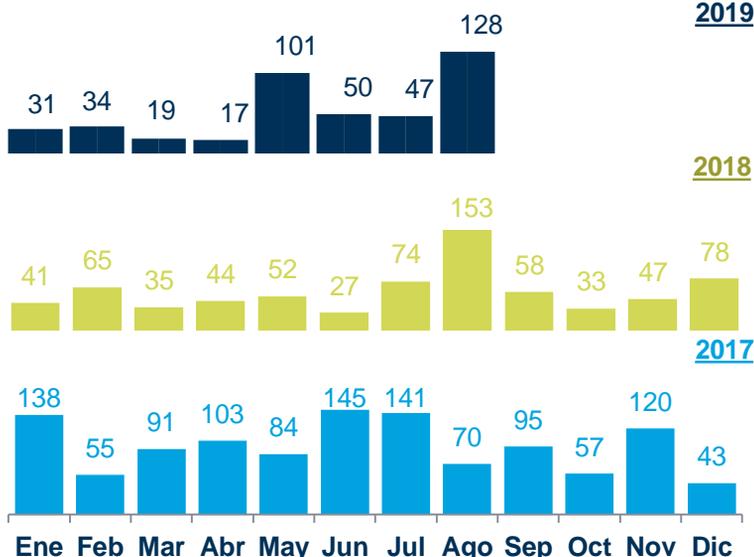
## Agosto anota el mayor monto negociado del año 2019

- En agosto se negociaron COP 128.170 MM en PEI, COP 81.163 millones más que en el mes anterior. Adicionalmente, el registro de agosto de 2019 se ubicó COP 24.529 MM por debajo del mismo mes de 2018 y COP 50.155 MM menor al cierre del año anterior.
- Cabe resaltar que es el mayor monto negociado en lo corrido del 2019, superando los COP 100.000 MM mensuales y siendo similar al monto negociado en el mes de mayo que se había ubicado en 101.202 MM.
- En el octavo mes del año, se registraron 452 operaciones de compra y venta, presentando una ganancia frente al número registrado en los meses anteriores y siendo el mayor número de operaciones registradas en el año.

## Conclusiones:

- El PEI mantiene la fortaleza en precio mostrada desde el mes anterior, luego de que en junio el precio promedio del activo se redujera a niveles inferiores al 101% previo a la emisión del tramo XI de títulos participativos.
- Así mismo, el volumen operado en el mercado secundario muestra cierta recuperación, y aunque el registro de agosto puede considerarse atípico para la dinámica de 2019, podría ser el inicio de una consolidación de un promedio diario de negociación similar al de 2018.
- Resaltamos que el pago del flujo de caja distribuible realizado en agosto (correspondiente a la operación del vehículo del 1er semestre) se ubicó por encima de nuestras expectativas, alcanzando \$288.753 por título, equivalente a un dividend yield semestral de 2.79%, mayor al 2.01% registrado en el mismo periodo de 2018.

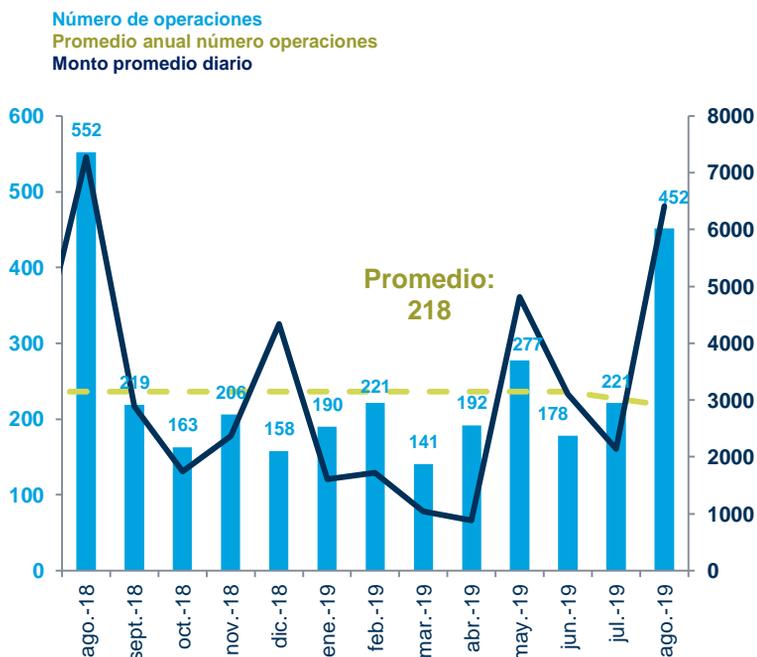
**Gráfico 4. Volumen negociado PEI**  
2017- Julio 2019  
Cifras en COP Miles de MM



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza  
Cifras en miles de millones de COP

**Gráfico 5. Volumen y número de transacciones**

Datos en miles de MM  
Últimos 12 meses



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza  
Cifras en miles de millones de COP

## Rentabilidades históricas para el inversionista

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **el último año** representa una TIR entre 4,89% EA y 13,35% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 101%-104%.

### PRECIOS DE VENTA

|        | 100,00 | 100,50 | 101,00 | 101,50 | 102,00 | 102,50 | 103,00 | 103,50 | 104,00 | 104,50 | 105,00 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 100,00 | 9,15%  | 9,67%  | 10,20% | 10,72% | 11,25% | 11,77% | 12,30% | 12,82% | 13,35% | 13,87% | 14,40% |
| 100,50 | 8,59%  | 9,12%  | 9,64%  | 10,16% | 10,68% | 11,21% | 11,73% | 12,25% | 12,77% | 13,30% | 13,82% |
| 101,00 | 8,05%  | 8,57%  | 9,09%  | 9,61%  | 10,13% | 10,65% | 11,17% | 11,69% | 12,21% | 12,73% | 13,25% |
| 101,50 | 7,51%  | 8,03%  | 8,54%  | 9,06%  | 9,58%  | 10,09% | 10,61% | 11,13% | 11,65% | 12,16% | 12,68% |
| 102,00 | 6,97%  | 7,49%  | 8,00%  | 8,52%  | 9,03%  | 9,55%  | 10,06% | 10,58% | 11,09% | 11,61% | 12,12% |
| 102,50 | 6,44%  | 6,96%  | 7,47%  | 7,98%  | 8,49%  | 9,01%  | 9,52%  | 10,03% | 10,54% | 11,05% | 11,57% |
| 103,00 | 5,92%  | 6,43%  | 6,94%  | 7,45%  | 7,96%  | 8,47%  | 8,98%  | 9,49%  | 10,00% | 10,51% | 11,02% |
| 103,50 | 5,40%  | 5,91%  | 6,41%  | 6,92%  | 7,43%  | 7,94%  | 8,44%  | 8,95%  | 9,46%  | 9,97%  | 10,47% |
| 104,00 | 4,89%  | 5,39%  | 5,90%  | 6,40%  | 6,91%  | 7,41%  | 7,91%  | 8,42%  | 8,92%  | 9,43%  | 9,93%  |
| 104,50 | 4,38%  | 4,88%  | 5,38%  | 5,88%  | 6,39%  | 6,89%  | 7,39%  | 7,89%  | 8,40%  | 8,90%  | 9,40%  |
| 105,00 | 3,87%  | 4,37%  | 4,87%  | 5,37%  | 5,87%  | 6,37%  | 6,87%  | 7,37%  | 7,87%  | 8,37%  | 8,87%  |

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 6,50% EA y 10,71% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 101%-104%

### PRECIOS DE VENTA

|        | 100,00 | 100,50 | 101,00 | 101,50 | 102,00 | 102,50 | 103,00 | 103,50 | 104,00 | 104,50 | 105,00 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 100,00 | 8,69%  | 8,94%  | 9,20%  | 9,45%  | 9,71%  | 9,96%  | 10,21% | 10,46% | 10,71% | 10,96% | 11,21% |
| 100,50 | 8,41%  | 8,66%  | 8,92%  | 9,17%  | 9,42%  | 9,67%  | 9,93%  | 10,18% | 10,43% | 10,68% | 10,93% |
| 101,00 | 8,13%  | 8,38%  | 8,64%  | 8,89%  | 9,14%  | 9,39%  | 9,64%  | 9,89%  | 10,14% | 10,39% | 10,64% |
| 101,50 | 7,85%  | 8,10%  | 8,36%  | 8,61%  | 8,86%  | 9,11%  | 9,36%  | 9,61%  | 9,86%  | 10,11% | 10,36% |
| 102,00 | 7,58%  | 7,83%  | 8,08%  | 8,33%  | 8,58%  | 8,83%  | 9,08%  | 9,33%  | 9,58%  | 9,83%  | 10,08% |
| 102,50 | 7,30%  | 7,56%  | 7,81%  | 8,06%  | 8,31%  | 8,56%  | 8,81%  | 9,05%  | 9,30%  | 9,55%  | 9,80%  |
| 103,00 | 7,03%  | 7,28%  | 7,54%  | 7,79%  | 8,03%  | 8,28%  | 8,53%  | 8,78%  | 9,03%  | 9,27%  | 9,52%  |
| 103,50 | 6,76%  | 7,01%  | 7,26%  | 7,51%  | 7,76%  | 8,01%  | 8,26%  | 8,51%  | 8,75%  | 9,00%  | 9,24%  |
| 104,00 | 6,50%  | 6,75%  | 7,00%  | 7,25%  | 7,49%  | 7,74%  | 7,99%  | 8,24%  | 8,48%  | 8,73%  | 8,97%  |
| 104,50 | 6,23%  | 6,48%  | 6,73%  | 6,98%  | 7,23%  | 7,47%  | 7,72%  | 7,97%  | 8,21%  | 8,46%  | 8,70%  |
| 105,00 | 5,97%  | 6,22%  | 6,47%  | 6,71%  | 6,96%  | 7,21%  | 7,45%  | 7,70%  | 7,94%  | 8,19%  | 8,43%  |

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

## Rentabilidades históricas para el inversionista

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 3 años** arroja una TIR entre 8,11% EA y 10,95% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 101%-104%

### PRECIOS DE VENTA

|        | 100,00 | 100,50 | 101,00 | 101,50 | 102,00 | 102,50 | 103,00 | 103,50 | 104,00 | 104,50 | 105,00 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 100,00 | 9,63%  | 9,79%  | 9,96%  | 10,13% | 10,29% | 10,46% | 10,62% | 10,79% | 10,95% | 11,11% | 11,28% |
| 100,50 | 9,43%  | 9,60%  | 9,77%  | 9,93%  | 10,10% | 10,26% | 10,43% | 10,59% | 10,75% | 10,92% | 11,08% |
| 101,00 | 9,24%  | 9,41%  | 9,57%  | 9,74%  | 9,90%  | 10,07% | 10,23% | 10,40% | 10,56% | 10,72% | 10,88% |
| 101,50 | 9,05%  | 9,21%  | 9,38%  | 9,55%  | 9,71%  | 9,88%  | 10,04% | 10,20% | 10,37% | 10,53% | 10,69% |
| 102,00 | 8,86%  | 9,02%  | 9,19%  | 9,36%  | 9,52%  | 9,68%  | 9,85%  | 10,01% | 10,17% | 10,34% | 10,50% |
| 102,50 | 8,67%  | 8,84%  | 9,00%  | 9,17%  | 9,33%  | 9,49%  | 9,66%  | 9,82%  | 9,98%  | 10,14% | 10,31% |
| 103,00 | 8,48%  | 8,65%  | 8,81%  | 8,98%  | 9,14%  | 9,31%  | 9,47%  | 9,63%  | 9,79%  | 9,96%  | 10,12% |
| 103,50 | 8,30%  | 8,46%  | 8,63%  | 8,79%  | 8,95%  | 9,12%  | 9,28%  | 9,44%  | 9,61%  | 9,77%  | 9,93%  |
| 104,00 | 8,11%  | 8,28%  | 8,44%  | 8,61%  | 8,77%  | 8,93%  | 9,09%  | 9,26%  | 9,42%  | 9,58%  | 9,74%  |
| 104,50 | 7,93%  | 8,09%  | 8,26%  | 8,42%  | 8,58%  | 8,75%  | 8,91%  | 9,07%  | 9,23%  | 9,39%  | 9,55%  |
| 105,00 | 7,74%  | 7,91%  | 8,07%  | 8,24%  | 8,40%  | 8,56%  | 8,73%  | 8,89%  | 9,05%  | 9,21%  | 9,37%  |

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza



Síguenos en nuestras redes sociales:



Alianza Valores/ Alianza  
Fiduciaria



@AlianzaValores



Alianza Valores



Alianza Valores SCB

#### Disclaimer Legal

El contenido de este documento no debe ser considerado como un sustituto de la asesoría profesional.

Estos apuntes y opiniones no buscan imponer términos ni condiciones comerciales o legales ni tampoco se constituyen en suministro formal de información al mercado de valores. Su finalidad es la de exponer un punto de vista sobre la situación general del mercado según el criterio particular de la entidad.

El contenido de este documento no debe ser considerado como un sustituto de la asesoría profesional. En consecuencia, **Alianza Valores** y **Alianza Fiduciaria** y sus funcionarios, no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad respecto de cualquier decisión tomada o no tomada solo con base en la información contenida en este documento. La Asesoría y el consejo profesional especializado deben ser buscados en todas las circunstancias.