



Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Julio-2019



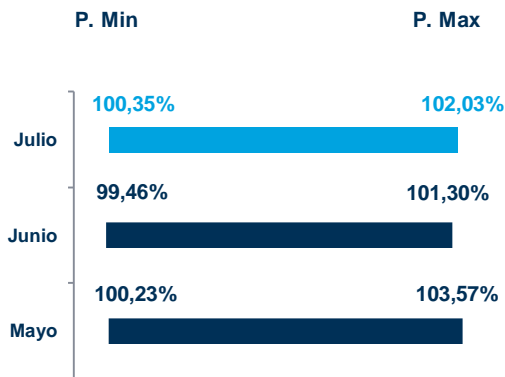
Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Incremento en el precio en Julio

- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de julio cerró en 101,20%, superior al 100,77% reportado en el mes de junio. Es así como el precio promedio actual se acerca a el precio promedio registrado en corrido del 2019 de 101,23%.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 100,35% - 102,03% para las operaciones representativas.
- Julio presentó una menor volatilidad en términos de precios frente a junio, en razón de la diferencia entre el precio máximo y mínimo, la cual se ubicó en 1,68% mientras que en el mes anterior dicha diferencia se encontraba en 1,84%. Cabe destacar que desde el mes de junio la volatilidad del activo se ha venido moderando.

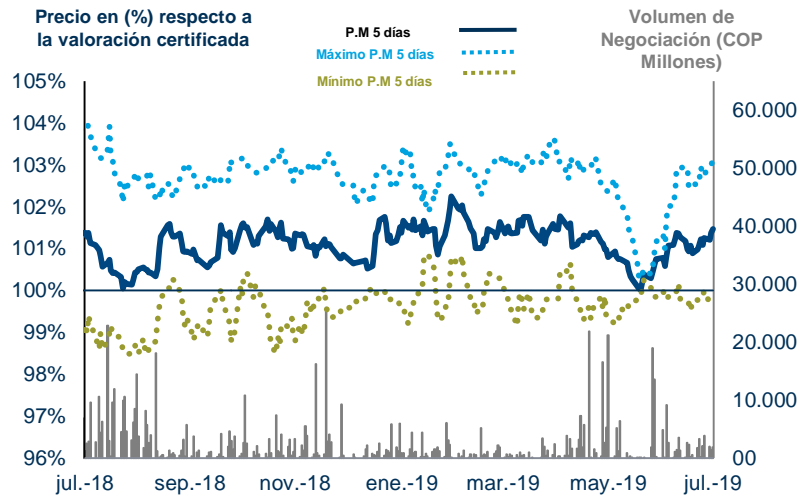
Rangos de precios promedio ponderado para últimos tres meses



- De las 221 operaciones realizadas en julio, el 19% se registraron con un precio superior al 102% representado por COP 8.934 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 78,3% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 100% y 102%, siendo cerca de COP 36.798 MM del volumen operado.
- El restante 2,7% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 100%, correspondiente a COP 1.276 MM del total operado en el mes de julio.

Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

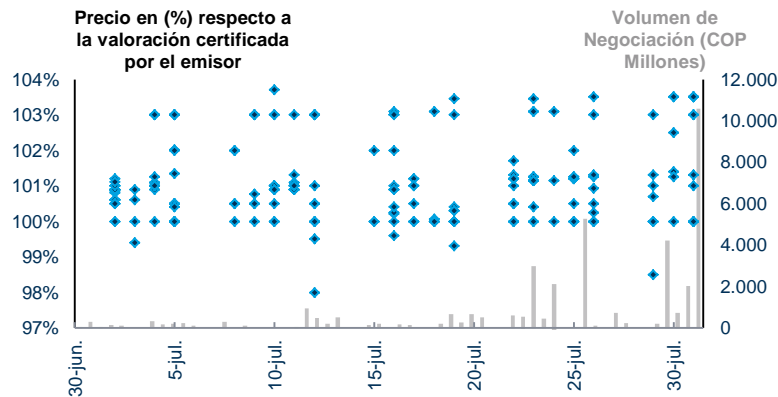
Promedio Móvil 5 días julio 2018 – julio 2019



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

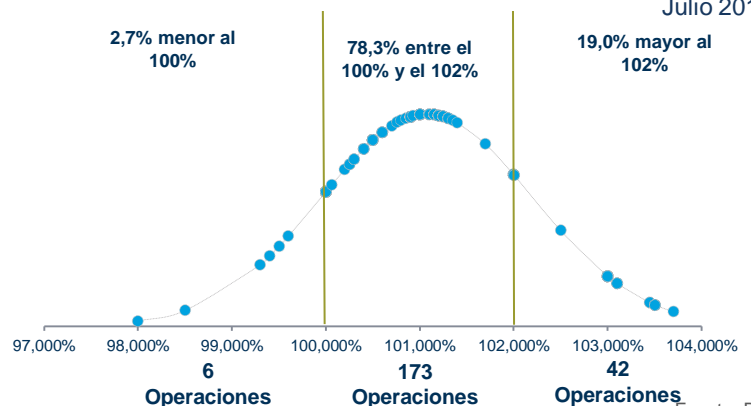
Intradía julio 2019



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

Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Julio 2019



Fuente: PEI

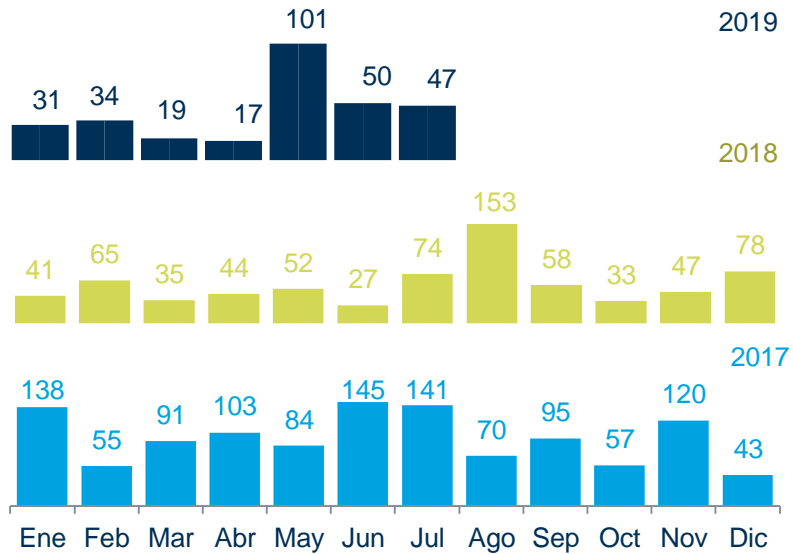
El volumen negociado permanece estable

- En julio se negociaron COP 47.007 MM en PEI, COP 2.572 millones menos que en el mes anterior. Adicionalmente, el registro de julio de 2019 se ubicó COP 26.967 MM por debajo del mismo mes de 2018 y COP 31.008 MM menos al cierre del año anterior.
- Aunque el volumen negociado de PEI en el mes de julio es superior a los cuatro primeros meses del año, su registro es inferior al registrado en mayo que había superado los COP 100.000 MM mensuales.
- En el sexto mes del año, se registraron 221 operaciones de compra y venta, presentando una ganancia frente al número registrado el mes anterior y una ligera pérdida respecto al promedio de 12 meses.

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

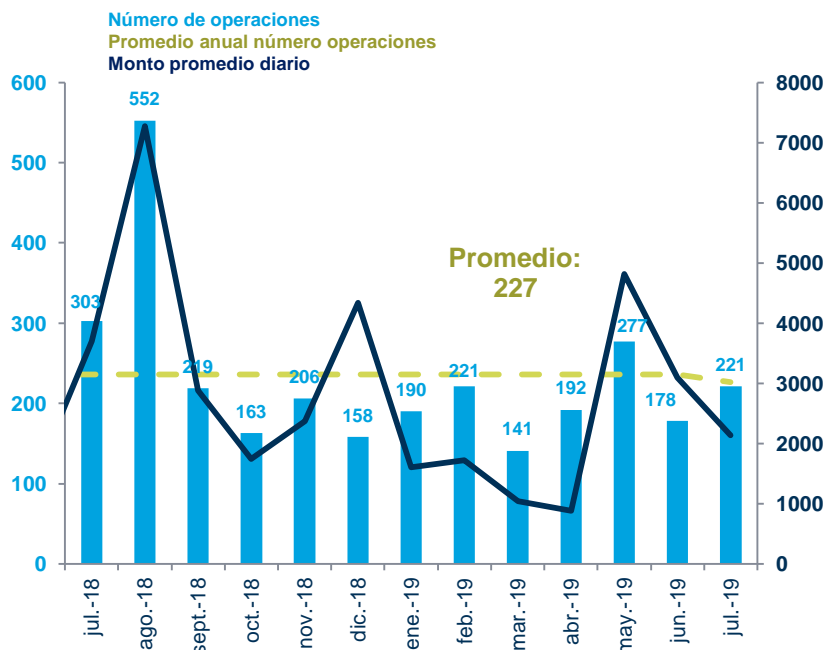
Gráfico 5. Volumen y número de transacciones

Datos en miles de MM

Últimos 12 meses

Conclusiones:

- Luego de la corrección en precio de junio presionada por la emisión del tramo XI de títulos participativos, el precio del activo repuntó, retomando niveles cercanos a los que antecedieron la emisión.
- En los últimos 2 meses el volumen mensual muestra cierta recuperación respecto a los primeros meses del año, exceptuando el mes de mayo que tuvo un volumen importante debido a la expectativa por la emisión de junio.
- Seguimos esperando que el incremento en el nivel de ocupación de algunos activos representativos del patrimonio tenga efectos sobre el flujo de caja distribuible, factor que puede generar un atractivo adicional para la inversión en un periodo de tenencia recomendado superior a 18 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 8,51% EA y 13,95% 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
PRECIOS DE COMPRA	100,00	9,63%	10,17%	10,71%	11,25%	11,79%	12,33%	12,87%	13,41%	13,95%	14,49%	15,03%
	100,50	9,07%	9,60%	10,14%	10,68%	11,22%	11,75%	12,29%	12,83%	13,36%	13,90%	14,44%
	101,00	8,51%	9,04%	9,58%	10,11%	10,65%	11,18%	11,72%	12,25%	12,79%	13,32%	13,85%
	101,50	7,96%	8,49%	9,02%	9,55%	10,09%	10,62%	11,15%	11,68%	12,21%	12,75%	13,28%
	102,00	7,41%	7,94%	8,47%	9,00%	9,53%	10,06%	10,59%	11,12%	11,65%	12,18%	12,70%
	102,50	6,87%	7,40%	7,93%	8,45%	8,98%	9,51%	10,03%	10,56%	11,09%	11,61%	12,14%
	103,00	6,34%	6,86%	7,39%	7,91%	8,43%	8,96%	9,48%	10,01%	10,53%	11,05%	11,58%
	103,50	5,81%	6,33%	6,85%	7,37%	7,89%	8,42%	8,94%	9,46%	9,98%	10,50%	11,02%
	104,00	5,29%	5,80%	6,32%	6,84%	7,36%	7,88%	8,40%	8,92%	9,44%	9,95%	10,47%
	104,50	4,77%	5,28%	5,80%	6,32%	6,83%	7,35%	7,86%	8,38%	8,90%	9,41%	9,93%
	105,00	4,25%	4,77%	5,28%	5,79%	6,31%	6,82%	7,33%	7,85%	8,36%	8,88%	9,39%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 8,21% EA y 10,85% 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
PRECIOS DE COMPRA	100,00	8,78%	9,04%	9,30%	9,56%	9,82%	10,08%	10,34%	10,59%	10,85%	11,11%	11,36%
	100,50	8,49%	8,75%	9,01%	9,27%	9,53%	9,79%	10,05%	10,30%	10,56%	10,82%	11,07%
	101,00	8,21%	8,47%	8,73%	8,99%	9,25%	9,50%	9,76%	10,02%	10,27%	10,53%	10,78%
	101,50	7,93%	8,19%	8,45%	8,70%	8,96%	9,22%	9,48%	9,73%	9,99%	10,24%	10,49%
	102,00	7,65%	7,91%	8,17%	8,42%	8,68%	8,94%	9,19%	9,45%	9,70%	9,96%	10,21%
	102,50	7,37%	7,63%	7,89%	8,14%	8,40%	8,66%	8,91%	9,17%	9,42%	9,67%	9,93%
	103,00	7,10%	7,36%	7,61%	7,87%	8,12%	8,38%	8,63%	8,89%	9,14%	9,39%	9,64%
	103,50	6,82%	7,08%	7,34%	7,59%	7,85%	8,10%	8,36%	8,61%	8,86%	9,11%	9,37%
	104,00	6,55%	6,81%	7,07%	7,32%	7,58%	7,83%	8,08%	8,33%	8,59%	8,84%	9,09%
	104,50	6,29%	6,54%	6,80%	7,05%	7,30%	7,56%	7,81%	8,06%	8,31%	8,56%	8,81%
	105,00	6,02%	6,27%	6,53%	6,78%	7,04%	7,29%	7,54%	7,79%	8,04%	8,29%	8,54%

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 9,56% EA y 11,31% 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	9,95%	10,12%	10,30%	10,47%	10,64%	10,81%	10,98%	11,14%	11,31%	11,48%	11,65%
100,50	9,75%	9,92%	10,10%	10,27%	10,44%	10,61%	10,77%	10,94%	11,11%	11,28%	11,44%
101,00	9,56%	9,73%	9,90%	10,07%	10,24%	10,41%	10,58%	10,74%	10,91%	11,08%	11,24%
101,50	9,36%	9,53%	9,70%	9,87%	10,04%	10,21%	10,38%	10,55%	10,71%	10,88%	11,05%
102,00	9,17%	9,34%	9,51%	9,68%	9,84%	10,01%	10,18%	10,35%	10,52%	10,68%	10,85%
102,50	8,97%	9,14%	9,31%	9,48%	9,65%	9,82%	9,99%	10,15%	10,32%	10,49%	10,65%
103,00	8,78%	8,95%	9,12%	9,29%	9,46%	9,62%	9,79%	9,96%	10,13%	10,29%	10,46%
103,50	8,59%	8,76%	8,93%	9,10%	9,27%	9,43%	9,60%	9,77%	9,93%	10,10%	10,26%
104,00	8,40%	8,57%	8,74%	8,91%	9,07%	9,24%	9,41%	9,58%	9,74%	9,91%	10,07%
104,50	8,21%	8,38%	8,55%	8,72%	8,89%	9,05%	9,22%	9,39%	9,55%	9,72%	9,88%
105,00	8,02%	8,19%	8,36%	8,53%	8,70%	8,86%	9,03%	9,20%	9,36%	9,53%	9,69%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza



Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

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.