



# Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Septiembre-2019



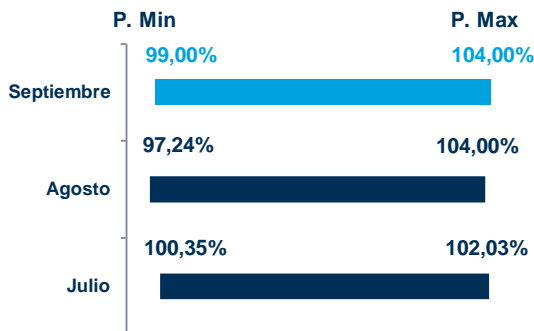
**Alianza**

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

## Precio máximo del año

- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de septiembre cerró en 101,76%, mayor al 101,66% reportado en el mes de agosto. Es importante destacar que el precio promedio se ha ubicado por encima de 101% al cierre de mes en ocho de los nueve meses del año y en septiembre registró el precio máximo de 2019.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 99,00% - 104,00% para las operaciones representativas.
- Septiembre presentó una leve moderación en la volatilidad en términos de precios, dado que la diferencia entre el precio máximo y mínimo se ubicó en 5,00% menor al 6,76% registrado en agosto. Sin embargo, sigue estando por encima de la volatilidad promedio del año que se ubica en 3,29%.

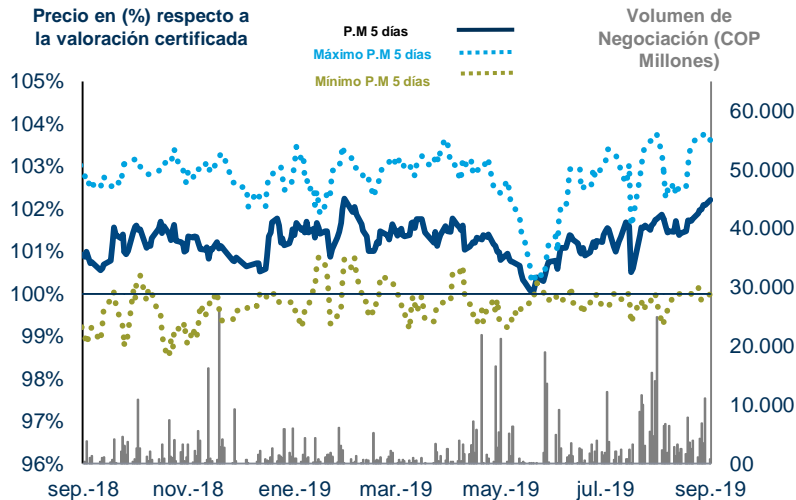
Rangos de precios promedio ponderado para últimos tres meses



- De las 364 operaciones realizadas en agosto, el 37,4% se registraron con un precio superior al 102% representado por COP 31,105 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 53,8% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 100% y 102%, siendo cerca de COP 44,744 MM del volumen operado.
- El restante 8,8% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 100%, correspondiente a COP 7,319 MM del total operado en el mes de agosto.

## Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

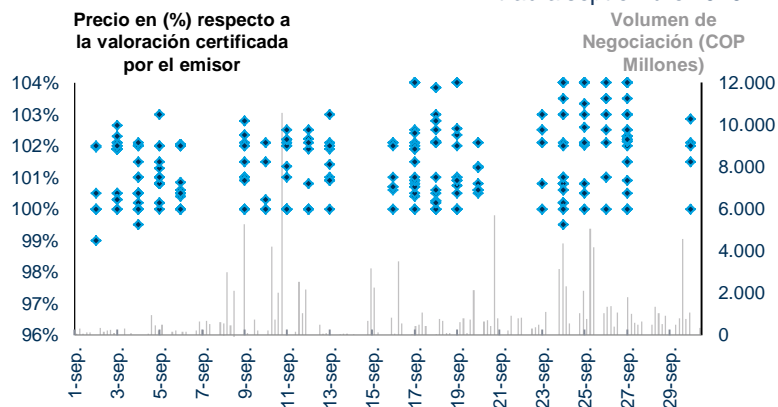
Promedio Móvil 5 días septiembre 2018 – septiembre 2019



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

## Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

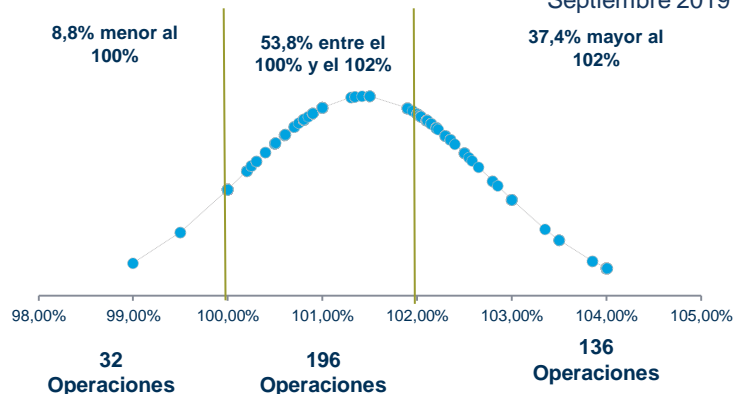
Intradía septiembre 2019



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

## Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Septiembre 2019



Fuente: PEI

## Volumen se mantiene por encima del promedio del año

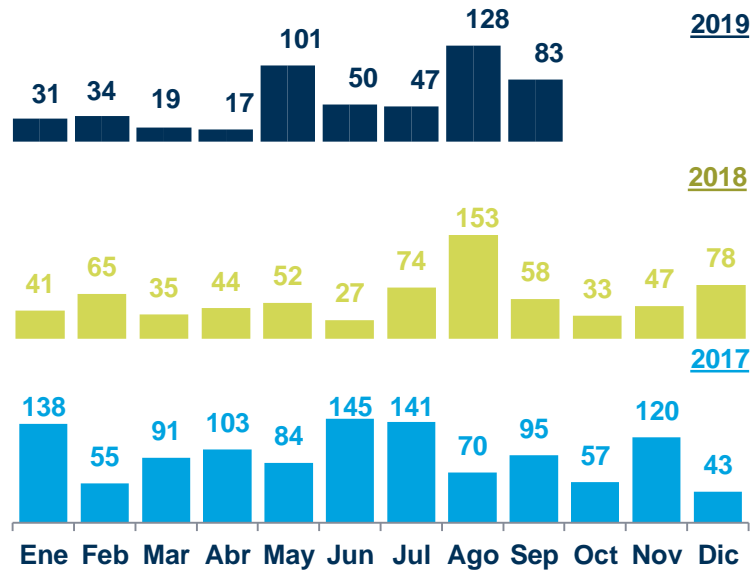
- En septiembre se negociaron COP 83.168 MM en PEI, COP 45.003 MM menos que en el mes anterior. Sin embargo, el registro de septiembre de 2019 se ubicó COP 25.473 MM por encima del mismo mes de 2018 y COP 5.152 MM por encima del cierre del año anterior.
- Aunque el volumen negociado es menor al registrado en agosto, este valor se ubica por encima del promedio año corrido el cual es de COP 56.630 MM.
- En el noveno mes del año, se registraron 364 operaciones de compra y venta, presentando una pérdida frente al número registrado en el mes anterior pero superior al promedio de 230 operaciones.

## Conclusiones:

- El PEI mantiene la fortaleza en precio desde julio, 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. Muestra de ello es el nivel de cierre de septiembre, el cual es el máximo del 2019.
- Así mismo, el volumen operado en el mercado secundario muestra una clara recuperación aún cuando el registro de septiembre se ubicó por debajo del de agosto, sigue estando por encima de los volúmenes inicio de año.
- Reiteramos 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**

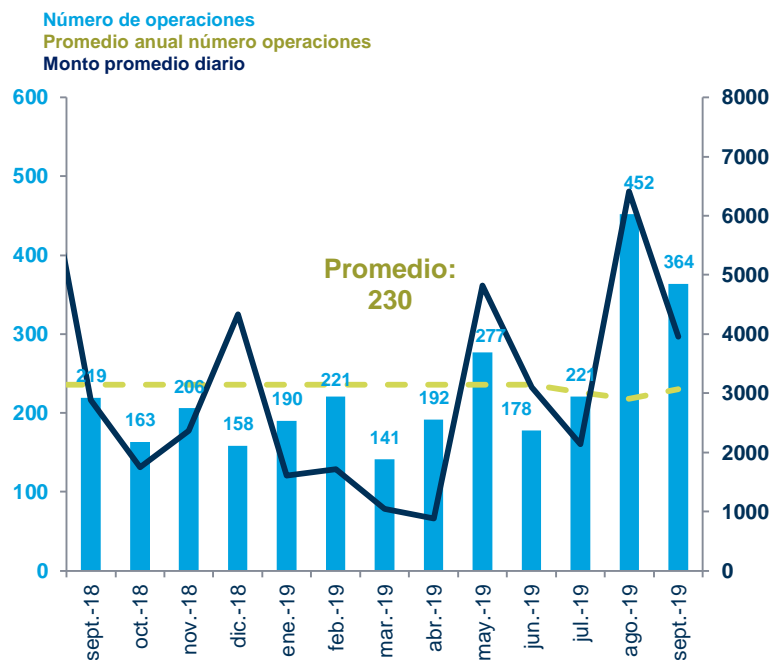
2017- Septiembre 2019  
Cifras en COP Miles de MM



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 4,84% EA y 13,34% 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 | 9,12%            | 9,65%  | 10,18% | 10,70% | 11,23% | 11,76% | 12,28% | 12,81% | 13,34% | 13,87% | 14,39% |
|                   | 100,50 | 8,57%            | 9,09%  | 9,62%  | 10,14% | 10,67% | 11,19% | 11,72% | 12,24% | 12,76% | 13,29% | 13,81% |
|                   | 101,00 | 8,02%            | 8,54%  | 9,06%  | 9,59%  | 10,11% | 10,63% | 11,15% | 11,67% | 12,20% | 12,72% | 13,24% |
|                   | 101,50 | 7,48%            | 8,00%  | 8,52%  | 9,04%  | 9,55%  | 10,07% | 10,59% | 11,11% | 11,63% | 12,15% | 12,67% |
|                   | 102,00 | 6,94%            | 7,46%  | 7,97%  | 8,49%  | 9,01%  | 9,52%  | 10,04% | 10,56% | 11,07% | 11,59% | 12,11% |
|                   | 102,50 | 6,41%            | 6,92%  | 7,44%  | 7,95%  | 8,47%  | 8,98%  | 9,49%  | 10,01% | 10,52% | 11,04% | 11,55% |
|                   | 103,00 | 5,88%            | 6,39%  | 6,91%  | 7,42%  | 7,93%  | 8,44%  | 8,95%  | 9,46%  | 9,98%  | 10,49% | 11,00% |
|                   | 103,50 | 5,36%            | 5,87%  | 6,38%  | 6,89%  | 7,40%  | 7,91%  | 8,42%  | 8,93%  | 9,43%  | 9,94%  | 10,45% |
|                   | 104,00 | 4,84%            | 5,35%  | 5,86%  | 6,36%  | 6,87%  | 7,38%  | 7,89%  | 8,39%  | 8,90%  | 9,41%  | 9,91%  |
|                   | 104,50 | 4,33%            | 4,84%  | 5,34%  | 5,85%  | 6,35%  | 6,85%  | 7,36%  | 7,86%  | 8,37%  | 8,87%  | 9,38%  |
|                   | 105,00 | 3,83%            | 4,33%  | 4,83%  | 5,33%  | 5,83%  | 6,34%  | 6,84%  | 7,34%  | 7,84%  | 8,34%  | 8,85%  |

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 6,45% EA y 10,68% 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 | 8,65%            | 8,91%  | 9,16%  | 9,42%  | 9,67%  | 9,93%  | 10,18% | 10,43% | 10,68% | 10,93% | 11,18% |
|                   | 100,50 | 8,37%            | 8,62%  | 8,88%  | 9,13%  | 9,39%  | 9,64%  | 9,89%  | 10,14% | 10,40% | 10,65% | 10,90% |
|                   | 101,00 | 8,09%            | 8,34%  | 8,60%  | 8,85%  | 9,10%  | 9,36%  | 9,61%  | 9,86%  | 10,11% | 10,36% | 10,61% |
|                   | 101,50 | 7,81%            | 8,06%  | 8,32%  | 8,57%  | 8,82%  | 9,08%  | 9,33%  | 9,58%  | 9,83%  | 10,08% | 10,33% |
|                   | 102,00 | 7,53%            | 7,79%  | 8,04%  | 8,29%  | 8,55%  | 8,80%  | 9,05%  | 9,30%  | 9,55%  | 9,79%  | 10,04% |
|                   | 102,50 | 7,26%            | 7,51%  | 7,77%  | 8,02%  | 8,27%  | 8,52%  | 8,77%  | 9,02%  | 9,27%  | 9,52%  | 9,76%  |
|                   | 103,00 | 6,99%            | 7,24%  | 7,49%  | 7,74%  | 7,99%  | 8,24%  | 8,49%  | 8,74%  | 8,99%  | 9,24%  | 9,48%  |
|                   | 103,50 | 6,72%            | 6,97%  | 7,22%  | 7,47%  | 7,72%  | 7,97%  | 8,22%  | 8,47%  | 8,72%  | 8,96%  | 9,21%  |
|                   | 104,00 | 6,45%            | 6,70%  | 6,95%  | 7,20%  | 7,45%  | 7,70%  | 7,95%  | 8,20%  | 8,44%  | 8,69%  | 8,94%  |
|                   | 104,50 | 6,19%            | 6,44%  | 6,69%  | 6,94%  | 7,18%  | 7,43%  | 7,68%  | 7,93%  | 8,17%  | 8,42%  | 8,66%  |
|                   | 105,00 | 5,92%            | 6,17%  | 6,42%  | 6,67%  | 6,92%  | 7,17%  | 7,41%  | 7,66%  | 7,90%  | 8,15%  | 8,39%  |

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 8,43% EA y 11,29% 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% | 10,29% | 10,46% | 10,62% | 10,79% | 10,96% | 11,12% | 11,29% | 11,45% | 11,61% |
| 100,50 | 9,76%  | 9,93%  | 10,09% | 10,26% | 10,43% | 10,59% | 10,76% | 10,92% | 11,09% | 11,25% | 11,42% |
| 101,00 | 9,56%  | 9,73%  | 9,90%  | 10,07% | 10,23% | 10,40% | 10,56% | 10,73% | 10,89% | 11,06% | 11,22% |
| 101,50 | 9,37%  | 9,54%  | 9,71%  | 9,87%  | 10,04% | 10,20% | 10,37% | 10,53% | 10,70% | 10,86% | 11,02% |
| 102,00 | 9,18%  | 9,35%  | 9,51%  | 9,68%  | 9,85%  | 10,01% | 10,18% | 10,34% | 10,50% | 10,67% | 10,83% |
| 102,50 | 8,99%  | 9,16%  | 9,32%  | 9,49%  | 9,65%  | 9,82%  | 9,98%  | 10,15% | 10,31% | 10,47% | 10,64% |
| 103,00 | 8,80%  | 8,97%  | 9,13%  | 9,30%  | 9,46%  | 9,63%  | 9,79%  | 9,96%  | 10,12% | 10,28% | 10,45% |
| 103,50 | 8,61%  | 8,78%  | 8,95%  | 9,11%  | 9,28%  | 9,44%  | 9,60%  | 9,77%  | 9,93%  | 10,09% | 10,26% |
| 104,00 | 8,43%  | 8,59%  | 8,76%  | 8,92%  | 9,09%  | 9,25%  | 9,42%  | 9,58%  | 9,74%  | 9,91%  | 10,07% |
| 104,50 | 8,24%  | 8,41%  | 8,57%  | 8,74%  | 8,90%  | 9,07%  | 9,23%  | 9,39%  | 9,56%  | 9,72%  | 9,88%  |
| 105,00 | 8,06%  | 8,22%  | 8,39%  | 8,55%  | 8,72%  | 8,88%  | 9,05%  | 9,21%  | 9,37%  | 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.