



# Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Noviembre-2019



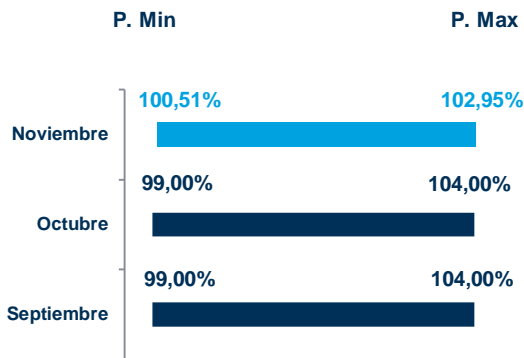
**Alianza**

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

## Estabilidad en el precio

- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de noviembre cerró en 101,83%, ligeramente menor al 101,96% registrado en octubre. Cabe destacar, que el precio continuó estando por encima del 101% y del promedio año corrido de 101,44%, gracias a la buena dinámica del vehículo y la coyuntura actual del mercado de renta fija.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 100,51% - 102,95, para las operaciones representativas (mayores a COP 500 millones).
- En noviembre se disminuyó la volatilidad en términos de precios; dado que la diferencia entre el precio máximo y mínimo se ubicó en 2,43%. A diferencia de los tres últimos meses donde la volatilidad presentó un aumento significativo, esta logra ubicarse por debajo del promedio año corrido de 3,29%.

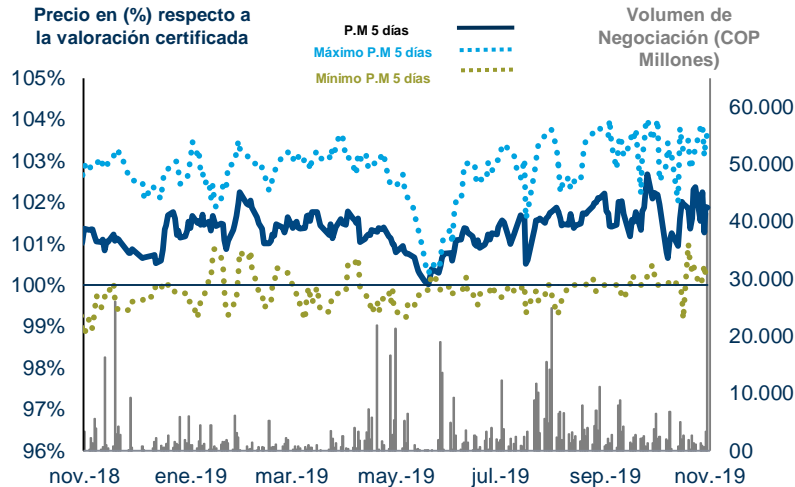
Rangos de precios promedio ponderado para últimos tres meses



- De las 249 operaciones realizadas en noviembre, el 25,7% se registraron con un precio superior al 102% representado por COP 20.032 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 74,3% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 100% y 102%, siendo cerca de COP 57.912 MM del volumen operado.
- En esta ocasión no se presentó ninguna operación por debajo del 100%, mostrando un fortalecimiento del precio.

## Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

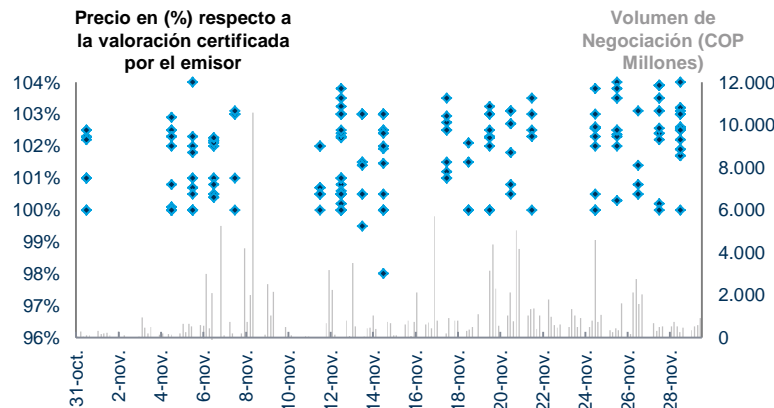
Promedio Móvil 5 días noviembre 2018 – noviembre 2019



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

## Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

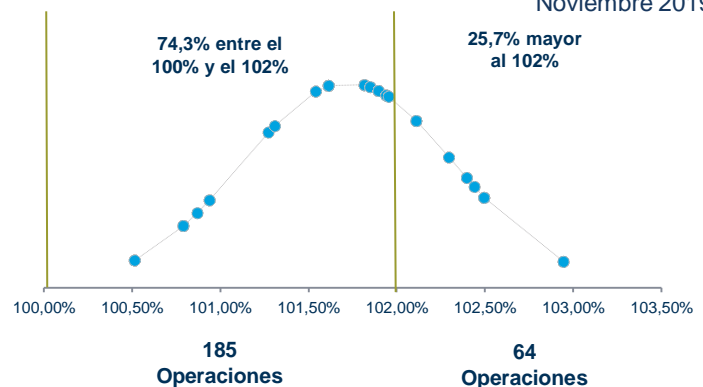
Intradía noviembre 2019



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

## Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Noviembre 2019



Fuente: PEI

## Sólida recuperación del volumen negociado en 2019

- En noviembre se negociaron COP 77.944 MM en PEI, COP 16.113 MM más que en el mes anterior y COP 30.624 MM más que el mismo mes en el 2018. Adicionalmente, este registro es similar al reportado a final de año del 2018 en donde se negoció un valor de COP 78.016 MM.
- El volumen promedio año corrido es de COP 59.040 MM y es similar al promedio registrado en el 2018 cuando alcanzó el valor de COP 59.114 MM, mostrando una estabilidad de negociación y una importante recuperación respecto a los bajos volúmenes de negociación de los cuatro primeros meses del año.
- En el undécimo mes del año, se registraron 249 operaciones de compra y venta, presentando una disminución frente al número registrado en el mes anterior y ligeramente inferior al promedio año corrido.

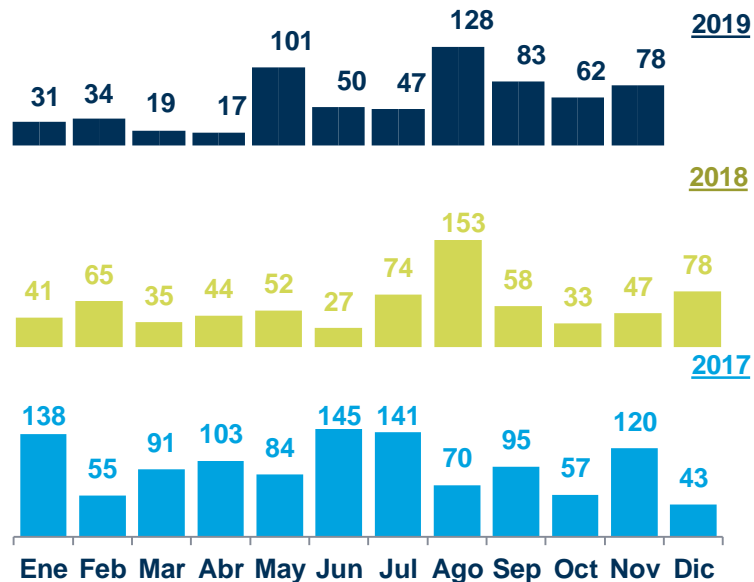
## Conclusiones:

- Este mes se realizó la teleconferencia de resultados del 3T del 2019, en donde se destacó los buenos resultados de la segunda emisión de bonos ordinarios, la incorporación del Centro Comercial Nuestro Cartago y un Dividend Yiled a agosto del 2019 superior al 5%.
- 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 la consolidación el 101,5% como soporte importante en el precio del activo.
- Así mismo, el volumen operado en el mercado secundario muestra una clara recuperación en los últimos cuatro meses, superando los COP 50.000 MM. Es importante mencionar que desde mayo se dio una notable recuperación respecto a los cuatro primeros meses del año.

**Gráfico 4. Volumen negociado PEI**

2017- Noviembre 2019

Cifras en COP Miles de MM

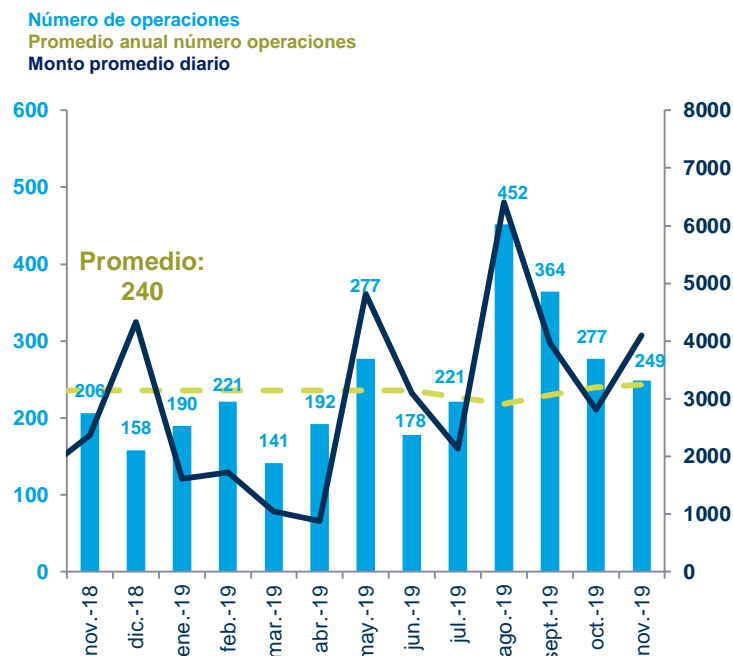


Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza  
Cifras en miles de millones de COP

**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 4,55% EA y 13,10% 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	8,85%	9,38%	9,92%	10,45%	10,98%	11,51%	12,04%	12,57%	13,10%	13,63%	14,16%
	100,50	8,30%	8,82%	9,35%	9,88%	10,41%	10,94%	11,47%	11,99%	12,52%	13,05%	13,58%
	101,00	7,75%	8,27%	8,80%	9,32%	9,85%	10,37%	10,90%	11,42%	11,95%	12,47%	13,00%
	101,50	7,20%	7,72%	8,25%	8,77%	9,29%	9,81%	10,34%	10,86%	11,38%	11,90%	12,43%
	102,00	6,66%	7,18%	7,70%	8,22%	8,74%	9,26%	9,78%	10,30%	10,82%	11,34%	11,86%
	102,50	6,12%	6,64%	7,16%	7,68%	8,19%	8,71%	9,23%	9,75%	10,27%	10,78%	11,30%
	103,00	5,59%	6,11%	6,63%	7,14%	7,66%	8,17%	8,69%	9,20%	9,72%	10,23%	10,74%
	103,50	5,07%	5,58%	6,10%	6,61%	7,12%	7,63%	8,15%	8,66%	9,17%	9,68%	10,20%
	104,00	4,55%	5,06%	5,57%	6,08%	6,59%	7,10%	7,61%	8,12%	8,63%	9,14%	9,65%
	104,50	4,04%	4,54%	5,05%	5,56%	6,07%	6,57%	7,08%	7,59%	8,10%	8,60%	9,11%
	105,00	3,53%	4,03%	4,54%	5,04%	5,55%	6,05%	6,56%	7,06%	7,57%	8,07%	8,58%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 6,48% EA y 10,75% 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	8,70%	8,96%	9,22%	9,48%	9,73%	9,99%	10,24%	10,50%	10,75%	11,01%	11,26%
	100,50	8,42%	8,68%	8,93%	9,19%	9,45%	9,70%	9,96%	10,21%	10,46%	10,72%	10,97%
	101,00	8,14%	8,39%	8,65%	8,90%	9,16%	9,41%	9,67%	9,92%	10,17%	10,43%	10,68%
	101,50	7,86%	8,11%	8,37%	8,62%	8,88%	9,13%	9,38%	9,64%	9,89%	10,14%	10,39%
	102,00	7,58%	7,83%	8,09%	8,34%	8,60%	8,85%	9,10%	9,35%	9,61%	9,86%	10,11%
	102,50	7,30%	7,56%	7,81%	8,06%	8,32%	8,57%	8,82%	9,07%	9,32%	9,58%	9,82%
	103,00	7,03%	7,28%	7,53%	7,79%	8,04%	8,29%	8,54%	8,80%	9,05%	9,30%	9,54%
	103,50	6,75%	7,01%	7,26%	7,51%	7,77%	8,02%	8,27%	8,52%	8,77%	9,02%	9,27%
	104,00	6,48%	6,74%	6,99%	7,24%	7,49%	7,74%	7,99%	8,24%	8,49%	8,74%	8,99%
	104,50	6,22%	6,47%	6,72%	6,97%	7,22%	7,47%	7,72%	7,97%	8,22%	8,47%	8,72%
	105,00	5,95%	6,20%	6,45%	6,70%	6,96%	7,20%	7,45%	7,70%	7,95%	8,20%	8,44%

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 8,00% EA y 10,87% 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	9,53%	9,70%	9,87%	10,04%	10,21%	10,37%	10,54%	10,71%	10,87%	11,04%	11,20%
100,50	9,34%	9,51%	9,67%	9,84%	10,01%	10,18%	10,34%	10,51%	10,67%	10,84%	11,00%
101,00	9,14%	9,31%	9,48%	9,65%	9,81%	9,98%	10,15%	10,31%	10,48%	10,64%	10,81%
101,50	8,95%	9,12%	9,28%	9,45%	9,62%	9,79%	9,95%	10,12%	10,28%	10,45%	10,61%
102,00	8,76%	8,92%	9,09%	9,26%	9,43%	9,59%	9,76%	9,92%	10,09%	10,25%	10,41%
102,50	8,57%	8,73%	8,90%	9,07%	9,23%	9,40%	9,57%	9,73%	9,89%	10,06%	10,22%
103,00	8,38%	8,54%	8,71%	8,88%	9,04%	9,21%	9,37%	9,54%	9,70%	9,87%	10,03%
103,50	8,19%	8,36%	8,52%	8,69%	8,85%	9,02%	9,18%	9,35%	9,51%	9,68%	9,84%
104,00	8,00%	8,17%	8,33%	8,50%	8,67%	8,83%	9,00%	9,16%	9,32%	9,49%	9,65%
104,50	7,82%	7,98%	8,15%	8,31%	8,48%	8,64%	8,81%	8,97%	9,14%	9,30%	9,46%
105,00	7,63%	7,80%	7,96%	8,13%	8,29%	8,46%	8,62%	8,79%	8,95%	9,11%	9,27%

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.