

Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Noviembre-2020



Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Reducción en medio de la reactivación

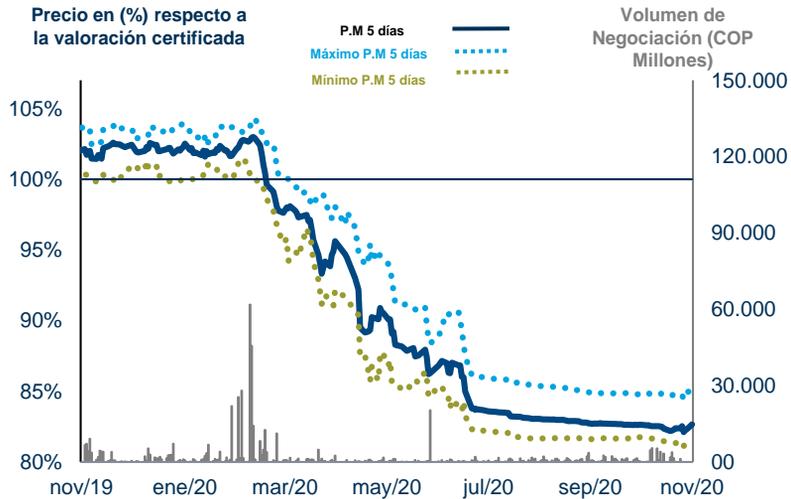
- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de noviembre se redujo a 81,75%, por debajo del 82,80% registrado en octubre y al 101,85% del mismo mes del año pasado. Pese a una reducción en la velocidad en la caída de los precios en los meses anteriores, este mes se evidencio un leve aumento respecto al mes anterior.
- Con respecto a la dispersión de los precios es importante destacar que respecto al número de operaciones 28 se realizaron 82%, 24 al 81% y 23 al 83% (representando el 70% de las operaciones).
- Durante noviembre, la movilidad en el país siguió mejorando y registrando un mayor dinamismo hacia finales del mes. Gracias a la reactivación económica, la llegada de la temporada decembrina y programas como el día sin IVA o la prima de fin de año adelantada. Que son importantes para el desempeño del vehículo especialmente en el sector comercial.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 80,50% - 86,50%, con una disminución de la volatilidad de precios.



- De las 107 operaciones realizadas en noviembre, 24,3% se registraron con un precio superior al 84% representado por COP 8.612 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 44,9% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 82% y 84%, siendo cerca de COP 15.899 MM del volumen operado.
- El restante 30,8% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 82%, correspondiente a COP 10.931 MM del operado.

Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

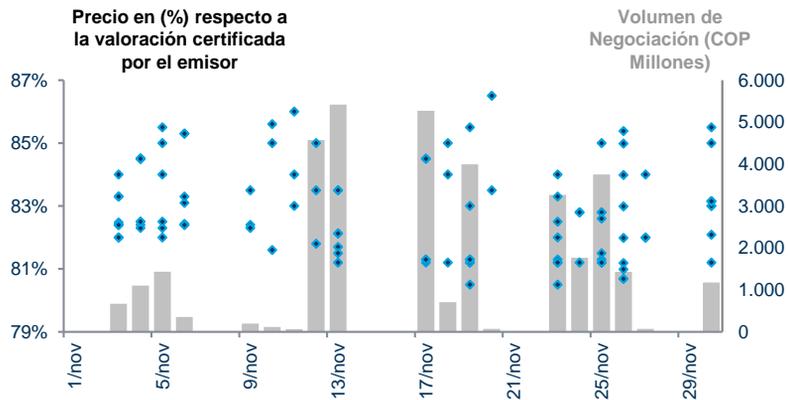
Promedio Móvil 5 días oct. 2019 – nov. 2020



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

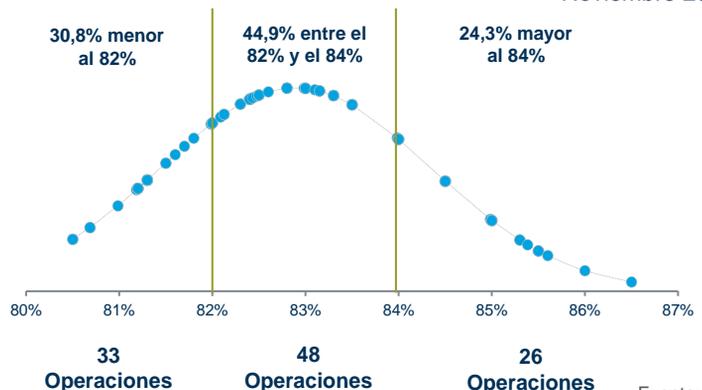
Intradía noviembre 2020



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

Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Noviembre 2020



Fuente: PEI

Tendencia positiva en el volumen

- En noviembre se negociaron COP 35.442 MM en PEI, COP 11.874 MM más que en el mes anterior y COP 46.355 MM menos que el mismo mes de 2019. Desde septiembre se empezó a evidenciar una mejora en los volúmenes de negociación mostrando un mejor dinamismo en el vehículo pero menor a los años anteriores.
- En línea con el nivel de negociación, en el undécimo mes del año 2020 se registraron 107 operaciones de compra y venta, presentando una disminución de 41 operaciones frente al número registrado en el mes anterior.
- Vale la pena señalar que de los 19 días hábiles del mes se negoció PEI en 19 de ellos, una señal de mayor liquidez relativa en comparación con otros vehículos similares.
- El mercado estará atento al desempeño en los meses finales del año, respecto a los resultados del 3T20 es importante destacar: Continúa registrándose una caída en los ingresos -4,4% (YTD), -12% (a/a) y 0% (t/t). Tanto la vacancia física como económica presentaron aumentos. Destacamos la recuperación de la cartera.

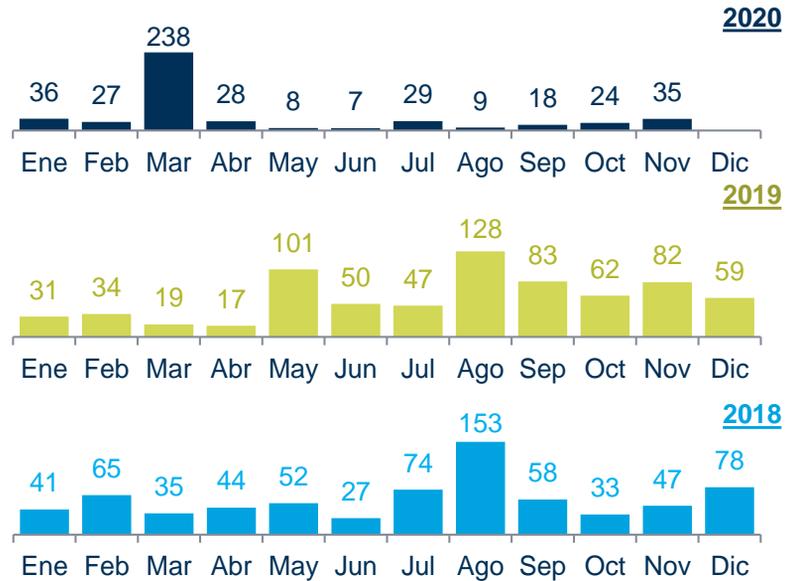
Conclusiones:

- Los índices de movilidad continúan mejorando lo que plantea un avance en la recuperación económica del país. Y que para el mes de noviembre mostramos mejores niveles propios de la llegada de la época decembrina. Este factor puede incidir positivamente en los resultados del vehículo.
- Consideramos los resultados del 3T20 neutrales. El vehículo presenta disminución de los ingresos -4,4% (YTD), -12% (a/a) y sin crecimiento trimestralmente. Un aumento de la vacancia propio de las afectaciones del sector comercial. Destacamos la recuperación de la cartera.
- Continuamos con nuestra recomendación de mantener posiciones de PEI dentro del portafolio, teniendo en cuenta que el horizonte de inversión del producto es de mediano / largo plazo.

Gráfico 4. Volumen negociado PEI

2018 - Noviembre 2020

Cifras en COP Miles de MM

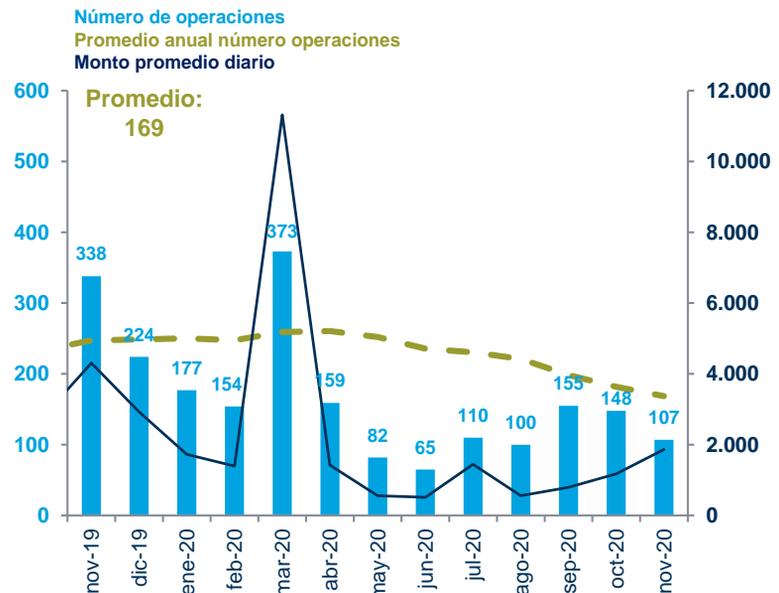


Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza
Cifras en miles de millones de COP

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 -0,71% EA y 16,37% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%.

PRECIOS DE VENTA

	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
85,00	7,73%	8,97%	10,20%	11,44%	12,67%	13,91%	15,14%	16,37%	17,61%	18,84%	20,08%
86,00	6,44%	7,66%	8,88%	10,10%	11,32%	12,54%	13,76%	14,98%	16,20%	17,42%	18,64%
87,00	5,18%	6,38%	7,59%	8,80%	10,00%	11,21%	12,41%	13,62%	14,82%	16,03%	17,23%
88,00	3,94%	5,14%	6,33%	7,52%	8,71%	9,90%	11,10%	12,29%	13,48%	14,67%	15,86%
89,00	2,74%	3,92%	5,10%	6,28%	7,45%	8,63%	9,81%	10,99%	12,17%	13,34%	14,52%
90,00	1,56%	2,73%	3,89%	5,06%	6,22%	7,39%	8,55%	9,72%	10,88%	12,05%	13,21%
91,00	0,41%	1,57%	2,72%	3,87%	5,02%	6,17%	7,33%	8,48%	9,63%	10,78%	11,93%
92,00	-0,71%	0,43%	1,57%	2,71%	3,85%	4,99%	6,12%	7,26%	8,40%	9,54%	10,68%
93,00	-1,81%	-0,68%	0,44%	1,57%	2,70%	3,82%	4,95%	6,08%	7,20%	8,33%	9,45%
94,00	-2,88%	-1,77%	-0,66%	0,46%	1,57%	2,69%	3,80%	4,91%	6,03%	7,14%	8,26%
95,00	-3,94%	-2,83%	-1,73%	-0,63%	0,47%	1,58%	2,68%	3,78%	4,88%	5,98%	7,08%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 4,35% EA y 12,98% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%

PRECIOS DE VENTA

	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
85,00	8,83%	9,44%	10,04%	10,63%	11,23%	11,82%	12,40%	12,98%	13,56%	14,14%	14,72%
86,00	8,16%	8,76%	9,35%	9,95%	10,54%	11,12%	11,70%	12,28%	12,86%	13,43%	14,00%
87,00	7,49%	8,09%	8,68%	9,27%	9,86%	10,44%	11,02%	11,60%	12,17%	12,74%	13,31%
88,00	6,84%	7,44%	8,02%	8,61%	9,19%	9,77%	10,35%	10,92%	11,49%	12,06%	12,62%
89,00	6,20%	6,79%	7,38%	7,96%	8,54%	9,11%	9,69%	10,26%	10,82%	11,39%	11,95%
90,00	5,57%	6,16%	6,74%	7,32%	7,90%	8,47%	9,04%	9,61%	10,17%	10,73%	11,29%
91,00	4,96%	5,54%	6,12%	6,69%	7,27%	7,84%	8,40%	8,96%	9,53%	10,08%	10,64%
92,00	4,35%	4,93%	5,50%	6,08%	6,65%	7,21%	7,78%	8,34%	8,89%	9,45%	10,00%
93,00	3,75%	4,33%	4,90%	5,47%	6,04%	6,60%	7,16%	7,72%	8,27%	8,82%	9,37%
94,00	3,16%	3,74%	4,31%	4,87%	5,44%	6,00%	6,55%	7,11%	7,66%	8,21%	8,75%
95,00	2,59%	3,16%	3,72%	4,29%	4,85%	5,40%	5,96%	6,51%	7,06%	7,60%	8,14%

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 5,96% EA y 11,73% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%

PRECIOS DE VENTA

		85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
PRECIOS DE COMPRA	85,00	9,06%	9,45%	9,84%	10,22%	10,60%	10,98%	11,36%	11,73%	12,10%	12,47%	12,84%
	86,00	8,59%	8,98%	9,37%	9,75%	10,13%	10,51%	10,89%	11,26%	11,63%	12,00%	12,36%
	87,00	8,14%	8,53%	8,91%	9,29%	9,67%	10,05%	10,42%	10,79%	11,16%	11,53%	11,89%
	88,00	7,69%	8,08%	8,46%	8,84%	9,22%	9,59%	9,96%	10,33%	10,70%	11,07%	11,43%
	89,00	7,25%	7,63%	8,01%	8,39%	8,77%	9,14%	9,51%	9,88%	10,25%	10,61%	10,97%
	90,00	6,81%	7,20%	7,58%	7,95%	8,33%	8,70%	9,07%	9,44%	9,80%	10,16%	10,52%
	91,00	6,39%	6,77%	7,15%	7,52%	7,90%	8,27%	8,64%	9,00%	9,36%	9,72%	10,08%
	92,00	5,96%	6,34%	6,72%	7,10%	7,47%	7,84%	8,21%	8,57%	8,93%	9,29%	9,65%
	93,00	5,55%	5,93%	6,31%	6,68%	7,05%	7,42%	7,78%	8,15%	8,51%	8,87%	9,22%
	94,00	5,14%	5,52%	5,89%	6,27%	6,64%	7,00%	7,37%	7,73%	8,09%	8,45%	8,80%
	95,00	4,74%	5,12%	5,49%	5,86%	6,23%	6,59%	6,96%	7,32%	7,68%	8,03%	8,38%

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.