



Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Enero-2021



Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

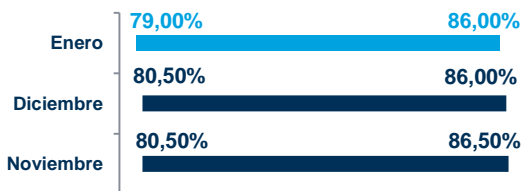
Estabilidad en los precios

- El precio promedio ponderado del PEI en el mes de enero cerró en 82,14%, por debajo del 82,58% registrado en diciembre y por debajo del 102,26% en enero 2020. Pese al menor precio registrado en el mes, se evidencia una estabilización de los precios explicado por la menor velocidad en la caída desde el mes de junio y un precio promedio por encima del mínimo registrado en el noviembre.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 79,00% - 86,00%, con un leve aumento de la volatilidad de precios.
- Con respecto a la dispersión de los precios, es importante destacar que a pesar que se registraron operaciones por debajo de 80% fue solo una por un monto de 34 MM. 5 operaciones se realizaron entre el rango del 80% al 81%, 28 entre el rango del 81% al 82% y 19 entre el rango del 82% al 83%, representando el 60% del total de las operaciones del mes.
- Durante el mes, la movilidad a nivel nacional disminuyó producto de la segunda ola de Covid-19 en el país provocando una menor velocidad en la recuperación económica. Sin embargo, la disminución de los casos permite para los meses siguientes una recuperación de acuerdo a las proyecciones.

P. Min

P. Max

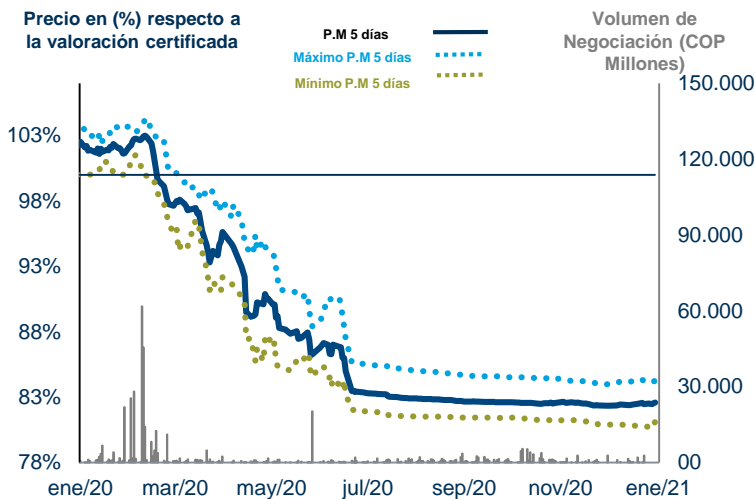
Rangos de precios negociados en los últimos tres meses



- De las 90 operaciones realizadas en enero, 20,0% se registraron con un precio superior al 84% representado por COP 2.820 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 38,9% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 82% y 84%, siendo cerca de COP 5.483 MM del volumen operado.
- El restante 41,1% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 82%, correspondiente a COP 5.796 MM del operado.

Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

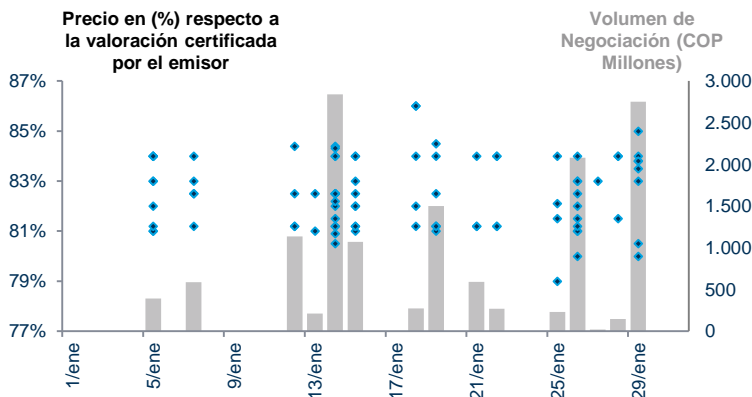
Promedio Móvil 5 días ene. 2020 – ene. 2021



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

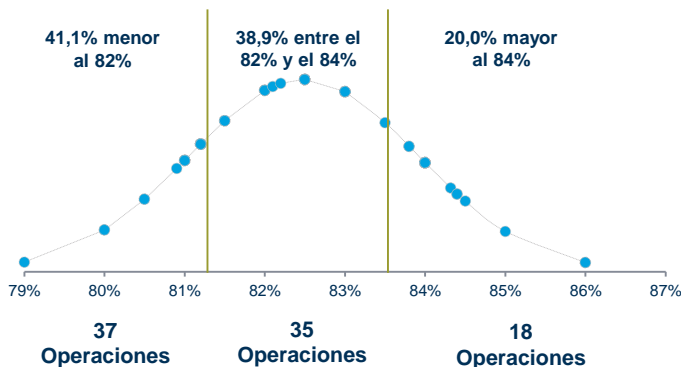
Intradía enero 2021



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

Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Enero 2021



Fuente: PEI

Negociaciones similares a las del fin del año

- En enero se negociaron COP 14.100 MM en PEI, registrando un aumento de COP 3.390 MM frente al mes de diciembre. A pesar de que desde septiembre se empezó a evidenciar una mejora en los volúmenes de negociación, mostrado un mejor dinamismo en el vehículo, diciembre y enero presentan un menor dinamismo.
- En línea con el nivel de negociación, en el primer mes del año 2021 se registraron 90 operaciones de compra y venta, presentando un aumento de 14 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 15 de ellos, una señal de mayor liquidez relativa en comparación con otros vehículos similares, pero de menor negociación respecto a meses anteriores.

Conclusiones:

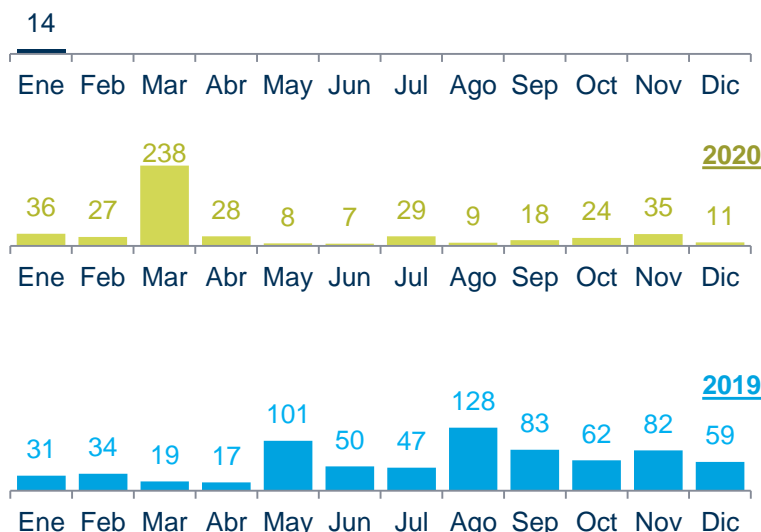
- Los índices de movilidad disminuyeron en el mes de enero producto de la segunda ola de Covid-19, lo que mantuvo los niveles de negociación similares a diciembre del 2020 y con una leve disminución en el precio.
- Consideramos los resultados del 4T20 como neutrales. Si bien, los ingresos del trimestre representan un incremento del 16% frente al 3T20, los ingresos acumulados frente al año anterior disminuyeron en 5,4%. Es de destacar que la vacancia física y la económica se redujeron y la recuperación de la cartera continúa siendo importante. Finalmente, se dio a conocer que el 12 de febrero se entregó el flujo de caja distribible correspondiente al 4T20 por COP 133.119 por título.
- 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.
- Así mismo, para inversionistas de mediano y largo plazo, recomendamos compra a los niveles de precio actuales con una expectativa de rotación en 18 a 36 meses y un repunte en el precio de mercado durante su tenencia.

Gráfico 4. Volumen negociado PEI

2019 - Enero 2021

Cifras en COP Miles de MM

2021

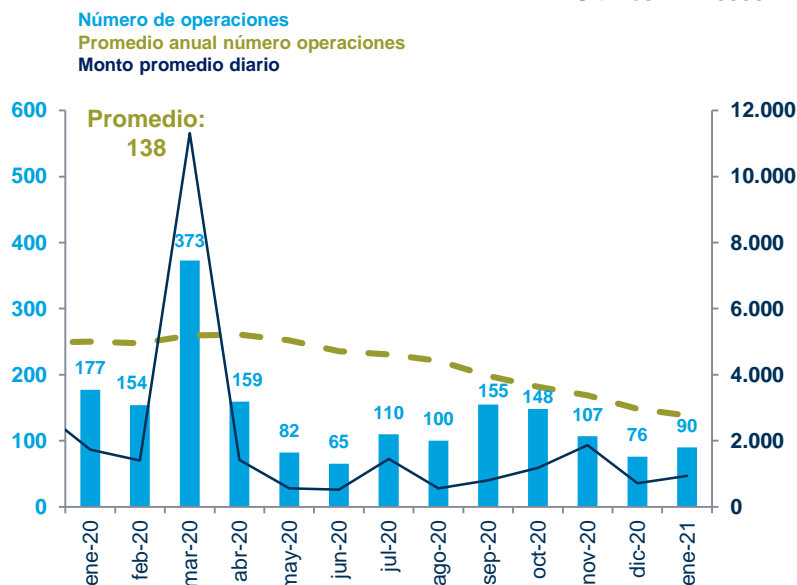


Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza
Cifras en miles de millones de COP

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 -1,81% EA y 16,39% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 80%-87%.

PRECIOS DE VENTA

PRECIOS DE COMPRA		80,00	81,00	82,00	83,00	84,00	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00
	80,00	7,17%	8,49%	9,81%	11,13%	12,44%	13,76%	15,08%	16,39%	17,71%	19,03%	20,34%
	81,00	5,79%	7,09%	8,39%	9,69%	10,99%	12,29%	13,59%	14,89%	16,19%	17,49%	18,79%
	82,00	4,44%	5,73%	7,01%	8,30%	9,58%	10,86%	12,15%	13,43%	14,71%	16,00%	17,28%
	83,00	3,13%	4,40%	5,67%	6,94%	8,20%	9,47%	10,74%	12,01%	13,27%	14,54%	15,81%
	84,00	1,85%	3,10%	4,36%	5,61%	6,86%	8,11%	9,36%	10,62%	11,87%	13,12%	14,37%
	85,00	0,60%	1,84%	3,08%	4,31%	5,55%	6,79%	8,02%	9,26%	10,50%	11,73%	12,97%
	86,00	-0,62%	0,61%	1,83%	3,05%	4,27%	5,49%	6,72%	7,94%	9,16%	10,38%	11,60%
	87,00	-1,81%	-0,60%	0,61%	1,82%	3,03%	4,23%	5,44%	6,65%	7,85%	9,06%	10,27%
	88,00	-2,97%	-1,77%	-0,58%	0,61%	1,81%	3,00%	4,19%	5,39%	6,58%	7,77%	8,96%
	89,00	-4,10%	-2,92%	-1,74%	-0,56%	0,62%	1,80%	2,98%	4,15%	5,33%	6,51%	7,69%
	90,00	-5,21%	-4,04%	-2,88%	-1,71%	-0,55%	0,62%	1,79%	2,95%	4,12%	5,28%	6,45%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 4,29% EA y 13,57% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 80%-87%

PRECIOS DE VENTA

PRECIOS DE COMPRA		80,00	81,00	82,00	83,00	84,00	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00
	80,00	9,12%	9,77%	10,41%	11,05%	11,68%	12,32%	12,94%	13,57%	14,19%	14,81%	15,42%
	81,00	8,39%	9,03%	9,67%	10,31%	10,94%	11,56%	12,19%	12,81%	13,43%	14,04%	14,65%
	82,00	7,67%	8,31%	8,95%	9,58%	10,20%	10,83%	11,45%	12,06%	12,68%	13,29%	13,89%
	83,00	6,97%	7,61%	8,24%	8,86%	9,49%	10,11%	10,72%	11,33%	11,94%	12,55%	13,15%
	84,00	6,28%	6,91%	7,54%	8,16%	8,78%	9,40%	10,01%	10,62%	11,22%	11,83%	12,42%
	85,00	5,61%	6,23%	6,86%	7,48%	8,09%	8,70%	9,31%	9,92%	10,52%	11,12%	11,71%
	86,00	4,94%	5,57%	6,18%	6,80%	7,41%	8,02%	8,63%	9,23%	9,82%	10,42%	11,01%
	87,00	4,29%	4,91%	5,53%	6,14%	6,75%	7,35%	7,95%	8,55%	9,14%	9,74%	10,32%
	88,00	3,65%	4,27%	4,88%	5,49%	6,09%	6,69%	7,29%	7,89%	8,48%	9,06%	9,65%
	89,00	3,02%	3,64%	4,24%	4,85%	5,45%	6,05%	6,64%	7,23%	7,82%	8,40%	8,99%
	90,00	2,41%	3,02%	3,62%	4,22%	4,82%	5,41%	6,01%	6,59%	7,18%	7,76%	8,33%

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 6,27% EA y 12,48% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 80%-87%

PRECIOS DE VENTA

		80,00	81,00	82,00	83,00	84,00	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00
PRECIOS DE COMPRA	80,00	9,61%	10,03%	10,45%	10,86%	11,27%	11,68%	12,08%	12,48%	12,88%	13,27%	13,66%
	81,00	9,11%	9,53%	9,94%	10,35%	10,76%	11,16%	11,56%	11,96%	12,36%	12,75%	13,14%
	82,00	8,61%	9,03%	9,44%	9,85%	10,26%	10,66%	11,06%	11,46%	11,85%	12,24%	12,63%
	83,00	8,13%	8,54%	8,95%	9,36%	9,77%	10,17%	10,56%	10,96%	11,35%	11,74%	12,13%
	84,00	7,65%	8,06%	8,47%	8,88%	9,28%	9,68%	10,08%	10,47%	10,86%	11,25%	11,63%
	85,00	7,18%	7,59%	8,00%	8,40%	8,81%	9,20%	9,60%	9,99%	10,38%	10,77%	11,15%
	86,00	6,72%	7,13%	7,54%	7,94%	8,34%	8,73%	9,13%	9,52%	9,91%	10,29%	10,67%
	87,00	6,27%	6,67%	7,08%	7,48%	7,88%	8,27%	8,66%	9,05%	9,44%	9,82%	10,20%
	88,00	5,82%	6,23%	6,63%	7,03%	7,43%	7,82%	8,21%	8,60%	8,98%	9,36%	9,74%
	89,00	5,38%	5,79%	6,19%	6,59%	6,98%	7,37%	7,76%	8,15%	8,53%	8,91%	9,29%
	90,00	4,95%	5,35%	5,75%	6,15%	6,54%	6,93%	7,32%	7,70%	8,09%	8,47%	8,84%

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.