



EXCELSIOR : JUEVES 19 DE JULIO DE 2012

ALICIA  
SALGADO



Cuenta  
corriente

salgadosaid@gmail.com

## Vesta vs. FibraUno

■ *No hay crédito puente que alcance y menos para una firma inmobiliaria que hace parques industriales y centros de distribución "a la medida".*

La colocación original del Corporativo Inmobiliario Vesta, que dirige **Lorenzo Manuel Berho Corona**, se planeó para septiembre de 2011 y estaba lista desde julio del año pasado.

Se pensaba que podría aprovechar el "ambiente" que generó FibraUno de **Moisés y André El-Mann**.

Pero cuando Interjet se aproximaba a su salida y el entorno de volatilidad se complicó, los asesores y colocadores de Vesta (Santander Casa de Bolsa, que lleva **Héctor Chávez**, y Credit Suisse, que representa en México **Héctor Grisi**), le aconsejaron a Vesta posponer.

Sin embargo, no hay crédito puente que alcance y menos para una empresa inmobiliaria que hace "parques industriales a la medida" y centros de distribución con "edificios a la medida".

Vesta podría haber aprovechado el modelo de la Fibra, pues 83 naves industriales localizadas en sus "parques a la medida" tiene arrendadas 72 naves a clientes que incluyen, entre otros, a BMW, Nestlé, Bombardier, Safran Group, Bonafont (Danone), Delphi, Lear, Kraft, Ryder, Wilson Sporting Goods, Sabritas (subsidiaria de PepsiCo), Flextronics, Daewoo, CAT Logistics (subsidiaria de Caterpillar) y

Kimberly Clark.

Al 30 de junio del año pasado tenían 72 arrendatarios y ninguno de ellos representaba más de 5% de sus ingresos por arrendamiento, salvo Nestlé, que representa 21.5%, con todo y que son el arrendador predilecto de BMW.

Pero la familia **Berho Corona**, que es el principal accionista de Vesta, prefiere seguir su crecimiento apoyado en una colocación de capital que le permita desapalancarse, bajar el costo del servicio y asegurar ta-

en la oferta pública primaria nacional e internacional), que concluirán un parque similar al aeroespacial de Querétaro.

Fíjese qué curioso, la Fibra Uno se colocó hace un año en 19-20 y hoy tiene un precio considerablemente superior. El mercado espera que Vesta salga a 19-20 y con los márgenes de rentabilidad que tiene, no dude que también se convertirá en una acción de dividendo superior, que eligió un modelo distinto de salida.

El pero que le ponen está

### FibraUno ya lleva cinco compras de inmuebles y su rentabilidad duplica la del índice.

sas de expansión cercanas a 28% y no distribuir la ganancia de las rentas.

FibraUno, que sigue manteniendo a Protego Asesores de **Pedro Aspe** como asesor en todas sus operaciones, ya lleva cinco compras de inmuebles y su rentabilidad duplica la del índice, de manera que se ha convertido en una suerte de acción de dividendo superior al promedio y no dude, por las condiciones de colocación de Vesta, que con los 310-350 millones de dólares de la colocación (si se ejerce la sobreasignación

en la reducción del flujo que tuvo el año pasado y la que se explica en gran medida porque no detuvo el capital de inversión y no esperaba hacerlo con crédito, sino con capital. Entendible, ¿no?

Lo que sí llama la atención es que la BMV anunció formalmente que Vesta listaba este jueves 19, pero había rumores de que se posponía la salida para el viernes 20.

Esos dos números ya me parecen cabalísticos (jaja) Y bueno... por un día no pasa nada.

Los principales accionistas de Vesta son **Alejandro Berho Corona**, **Holger Tothenbusch**, **Steph B Williams**, **Javier Fernández Guerra**, **Pedro Marqués**, **Stefan Franz**, **Josef Hderb** y **Mark Wolter**.

### De Fondos a Fondo

Relacionado con el intento de fraude a Pronósticos para la Asistencia Pública, le puedo confirmar que fue la actual administración de esta dependencia, a cargo de **Jesús Villalobos**, la que detectó en marzo pasado el intento de fraude, y subraye la palabra "intento", que fue cometido por cuatro integrantes de las direcciones de Marcas y de Concursos y Sorteos de la pasada administración de Pronósticos (que hasta finales del año pasado estuvo a cargo de **Adolfo Blanco Tatto**), en colusión con personal de la empresa Just Marketing y una interventora de la Secretaría de Gobernación.

Chistoso que estén cuestionando a **Villalobos**, cuando más de 50% del personal renunció cuando salió **Blanco** y justo cuando fue **Jesús** el que detectó el daño patrimonial y denunció ante la PGR, desde el 8 de marzo, las presuntas irregularidades en el sorteo 2518 de Melate y Revancha celebrado el 22 de enero de 2012.

La coordinación y oportuna intervención de la actual administración, así como de las autoridades (SFP, PGR, SHCP y SEGOB), permitió que se actuara y se asegurara prácticamente la totalidad de los recursos (110 millones de pesos), producto de las bolsas de estos sorteos. El punto aquí es que detentan y metan a la cárcel a todos.

■ Bueno, y en casa de herrero, azadón de palo. Es muy raro que la BMV de **Luis Téllez** se ubique entre las principales perdedoras de una jornada bursátil, pero ayer cayó a su mínimo en dos meses, luego de que recortó la expectativa de sus ingresos para este año.