

# The Blackstone of Agri-Food Infrastructure — *Agri-Food*

El activo real no son los metros cuadrados. Es el control del punto estratégico donde México come.

\$100M USD

Fund Target

41,000 m<sup>2</sup>

Bajo Gestión

15+ Años

Operando

8–10%

Cap Rate

90%

Ocupación

INVESTMENT TEASER 2026 · CONFIDENTIAL



# El Insight que **Nadie Ve**

México opera una de las redes de distribución alimentaria más grandes del mundo, yet permanece sistemáticamente subvaluada por los mercados de capital institucional. El verdadero arbitraje no está en la tierra — está en el control operativo del punto donde convergen oferta y demanda alimentaria nacional.

329

Centrales de Abasto

Distribuidas en todo el territorio nacional

\$80B

USD Anuales

En volumen de transacciones movidas por la red

78%

Infraestructura Obsoleta

Opera en instalaciones construidas antes del año 2000

"No somos intermediarios. **Originamos, financiarizamos, operamos y optimizamos.**"

# Más de una Década de **Operación Probada**

Merca Capital no es una tesis de inversión nueva — es la institucionalización de una plataforma operativa con historial verificable de más de 15 años, construcción orgánica de portafolio y ejecución continua en mercados reales.



✔ **Proof of Concept:** 300+ locales comerciales · 15 años de operación continua sin interrupciones · Historial de flujos documentado y auditable.

# Portafolio en Operación y Desarrollo

Cuatro activos estratégicos que conforman la base del fondo, con diversificación geográfica en los mercados de mayor dinamismo económico del norte y centro de México.

## Mercahorro Torreón

**16,000 m<sup>2</sup>** ● **OPERANDO** Ocupación: 95%

En operación desde 2021

Activo ancla del portafolio

## Plaza Abastos Torreón

**9,000 m<sup>2</sup>** ● **OPERANDO** Ocupación: 92%

En operación desde 2013

Activo fundacional · track record

## Mercahorro Gómez Palacio

**8,000 m<sup>2</sup>** ○ **VALUE-ADD** Ocupación: 70%

En desarrollo desde 2025

Upside de estabilización activo

## Mercahorro Silao Bajío

**8,000 m<sup>2</sup>** ○ **DESARROLLO** LOIs firmadas

Entrega proyectada 2027

Expansión al Corredor Bajío

# ¿Por Qué Infraestructura de Abasto?

- 📄 **Asset Class Anticíclico — Demanda Inelástica.** La infraestructura alimentaria es el único asset class inmobiliario con demanda verdaderamente inelástica: independiente del ciclo económico, las familias mexicanas deben alimentarse. Los mercados de abasto no tienen vacantes estructurales — tienen listas de espera.

## Ventajas Clave del Asset Class

- Contratos de largo plazo con operadores arraigados
- Baja rotación estructural de locatarios (<5% anual)
- Flujos denominados en pesos con indexación inflacionaria
- Barreras de entrada regulatorias y operativas muy altas

## Comparativo de Cap Rate

Infraestructura de Abasto: **8-10%**

Real Estate Comercial / Oficinas: **4-6%**

Prima adicional sobre activos convencionales:

**+200 a +400 bps** — con menor volatilidad y mayor predictibilidad de flujos.

Mercado Fragmentado

Flujos Predecibles

Moat Operativo

# ¿Por Qué **Nadie Más** Puede Hacer Esto?

El moat competitivo de Merca Capital no es financiero — es operativo, relacional e institucional. Décadas de presencia en el ecosistema construyen una posición que no puede replicarse con capital.

## VP MERCAMÉXICO — Posición Gremial Única

Acceso privilegiado a las **329 Mercados y Centrales de Abasto** del país a través de la máxima posición gremial del sector. Un punto de acceso exclusivo que ningún fondo externo puede comprar ni replicar.

## 15 Años de Relaciones — Red de 3000+ Operadores

Más de 3000 relaciones activas con locatarios, operadores y autoridades municipales construidas a lo largo de 15 años de operación directa. Capital social de alto valor y baja velocidad de replicación.

## Data Propietaria — Inteligencia Operativa

15 años de datos granulares sobre ocupación, rotación, flujos por categoría, estacionalidad y comportamiento de mercado. Una base de inteligencia propietaria sin equivalente en el sector.

## Know-how Regulatorio — Estructuración Acelerada

Experiencia acumulada en **4 estados** con múltiples estructuras fiduciarias. Capacidad de cerrar y estructurar activos en tiempos que representan una fracción del benchmark del sector.

"No somos un fondo que encontró un activo. **Somos el activo que se convirtió en fondo.**"

# El Equipo **Detrás del Capital**

Un equipo fundador que combina trayectoria operativa real en el sector con experiencia en banca institucional internacional y estructuración legal sofisticada — la combinación precisa que este asset class requiere.



Alejandro Gayosso Mar

**Fundador & Managing Partner** Ing. Sistemas —  
Tec de Monterrey · MBA — IE Business School,  
Madrid  
VP MERCAMÉXICO · Fundador Mercahorro · Co-  
fundador Altavela Group




José Sánchez

**Partner — Capital & Institutional Relations**  
Banca Corporativa Internacional, Suiza  
Co-fundador Altavela Group · Structuring de  
capital institucional cross-border



Javier Olvera


**Partner — Legal Structuring & Digital** Derecho  
Corporativo · Fideicomisos · Estructuración de  
Activos  
Director Be One Systems · Especialista en  
arquitectura fiduciaria


 Miembros activos de **MERCAMÉXICO** — representando **329 Mercados y Centrales de Abasto** del país. Presencia institucional en el gremio más relevante de la cadena de distribución alimentaria en México.

# Iniciemos la **Conversación**

## Contacto Directo

Estamos disponibles para reuniones iniciales con inversores institucionales calificados y family offices con mandato en activos alternativos reales.

 [hola@mercacapital.com](mailto:hola@mercacapital.com)

 +52 812 004 8610

 Madrid · Monterrey · Ciudad de México

[mercacapital.com](https://mercacapital.com)

## Proceso de Onboarding para Inversores

01

### Agendar llamada 30 min

Conversación inicial con el Fundador para alinear mandato y fit estratégico.

02

### Recibir deck institucional completo

Memorando de inversión, modelo financiero y documentación del portafolio.

03


### Due Diligence

Acceso a data room con información operativa, legal y financiera auditada.

04

### Letter of Intent

Firma de LOI y estructuración de participación en el fondo.

 **CONFIDENCIAL:** Este documento es un Investment Teaser de carácter confidencial preparado exclusivamente para inversores institucionales calificados. Su distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Merca Capital · 2026.