

CORREDURÍA PÚBLICA SEIS
ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ
LUIS MIGUEL MEADE RODRÍGUEZ



Valuación Financiera de Unidad Económica

Dictamen de Valuación:



Solicitante: CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.

Luis Miguel Meade Rodríguez

Corredor Público No. 6 de la Plaza de San Luís Potosí



PRESENTACIÓN

CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.

At'n.- C.P. CARLOS DE LOS SANTOS ANAYA, MARCELO DE LOS SANTOS Y CÍA S.C.
Apoderados

Camino a la Presa de San José S/N, Colonia
Rinconada de los Andes. CP 78413, San Luis
Potosí, San Luis Potosí

Estimados C.P. CARLOS DE LOS SANTOS ANAYA, MARCELO DE LOS SANTOS Y CÍA S.C.:

En fechas recientes nos fue solicitada a la Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí como despacho especializado en consultoría financiera, la determinación del **VALOR RAZONABLE DE MERCADO** del la unidad económica denominada Atletico de San Luis, la cual consiste en el negocio en marcha CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V., junto con sus activos intangibles y la marca registrada ATLETICO SAN LUIS ®, en lo sucesivo “**Atletico de San Luis**”, con fecha de valores al **31 de diciembre de 2023**; de conformidad con la información financiera, legal y de negocio presentada por el solicitante a la fecha de la valuación.

Por lo anterior se aplicaron dos técnicas de valuación de negocios con amplia aceptación en el medio financiero: i) El modelo de valuación Relativa (PEERS) y ii) Método de flujos descontados (DCF Method). A su vez, Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí utilizó una metodología de valuación de negocios basada en el punto número 4 del pentágono de explotación de oportunidades (Pentágono de McKinsey), conocido como valor potencial con mejoras externas. Lo anterior implica que Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí llevó a cabo el análisis financiero del Negocio en Marcha Una vez que se realizó la identificación y explotación de oportunidades externas, con lo cual se generan acciones estratégicas para los negocios del potencial comprador de la empresa valuada o para un tercero.

El valuador llevó a cabo el análisis financiero bajo parámetros de mercado, con base en técnicas de valuación generalmente aceptadas y soportadas por el marco teórico de las finanzas corporativas.

Posteriormente, se calcularon los flujos de efectivo (FCFF) y el valor terminal de la firma a valor presente, mediante la aplicación de un factor de descuento que impacte adecuadamente el riesgo intrínseco del negocio.

Una vez habiéndose obtenido el indicador del Negocio en Marcha bajo los modelo financiero mencionado, se llevó a cabo el cálculo del **valor razonable ponderado**, aplicándose los modelos DCF Method en un **70 %** y el modelo PEERS en un **30 %**, obteniéndose así el **VALOR RAZONABLE** del negocio en marcha de la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.**; conforme al propósito y uso establecidos en este informe.

Se muestran a continuación los resultados del valor del negocio en marcha, con cifras al 31 de diciembre de 2023:

\$2,160,943,476 MXN

Dos mil ciento sesenta millones novecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.



Valor de la FIRMA	\$ 2,206,985,370	MXN
Valor del Negocio (EQUITY Value)	\$ 2,160,943,476	MXN





A su vez, se aplicaron dos técnicas de valuación con amplia aceptación en el medio financiero para determinar el **VALOR RAZONABLE** de la marca registrada **ATLETICO SAN LUIS ®**: (i) El método de Ahorro en Regalías (Modelo RFR) y ii) El modelo residual por flujos de efectivo descontados..

Adicionalmente, se aplicaron los modelos i) Multi-Period Excess Earnings (MPEEM), y ii) Método Greenfield, para determinar el **VALOR RAZONABLE** de los activos intangibles cuyos beneficios económicos controla actualmente la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.**

Por lo anterior, el **VALOR RAZONABLE** de la marca **ATLETICO SAN LUIS ®** y de los activos intangibles cuyo titular es **Atletico de San Luis**, al 31 de diciembre de 2023, en cifras redondeadas, es por las siguientes cantidades:



Reconciliación de Cifras - ASL	Pond. Fair Value
Derechos Contractuales Jugadores Primer Equipo	\$ 450,797,525
Derechos Jugadores en Préstamo	\$ 46,261,255
Derechos Contractuales Plantilla Sub-23	\$ 13,573,344
Derechos Contractuales Femenil	\$ 7,000,416
Valor Franquicia Liga Mx	\$ 449,472,670
*Valor Franquicia Participación Leagues Cup	\$ 239,014,198
Derecho de Uso de Estadio 14 años	\$ 28,358,102
Derecho de Uso Canchas de Entrenamiento 10 años	\$ 9,150,394
Marca Registrada	\$ 363,795,470

Los resultados detallados de la valuación del Negocio en Marcha y de Activos Intangibles se describen en los siguientes capítulos del presente dictamen. Es importante resaltar que el valor razonable de mercado (*Fair Market value*) obtenido está fuertemente influenciado por la información financiera histórica y que fue proporcionado por el solicitante a **Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí**.

El solicitante manifiesta que el uso que se le dará al presente dictamen valuatorio será para *efectos fiscales*; no debiéndose asumir ningún otro uso que no se encuentre debidamente informado a **Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí**.

El presente dictamen deja sin efectos cualquier otro preparado o discutido por **Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí** y el solicitante con anterioridad. Las condiciones limitantes y supuestos que implica el presente informe se incluyen en el desarrollo de la presente valuación.

De igual manera, desde ahora confirmamos nuestra independencia respecto del solicitante, lo cual ha permitido realizar un estudio imparcial; para lo cual manifestamos que la contraprestación cobrada a usted como su titular por la preparación del presente dictamen valuatorio no es contingente o se encuentra ligada al resultado del mismo.

En la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., a 8 de julio de 2024.

Correduría Pública no. 6 de San Luis Potosí.

Lic. Luis Miguel Meade Rodriguez
Corredor Público No. 6 de la
Plaza de San Luis Potosí.



Índice general

I. ANTECEDENTES.	6
A. DATOS DEL PERITO VALUADOR	6
B. DATOS DEL SOLICITANTE	6
II. DATOS DEL BIEN SUJETO DE VALUACIÓN	7
C. DATOS DEL PROPIETARIO	7
D. TIPO DE SERVICIO DE VALUACIÓN	7
E. VIGENCIA DEL INFORME	7
F. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES SUJETOS DE VALUACIÓN	7
G. UBICACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS DE VALUACIÓN	9
H. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN	9
I. USO DE LA VALUACIÓN	9
III FUNDAMENTO JURÍDICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS.	10
J. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN	13
J.1. CONDICIONES, RESTRICCIONES Y LIMITANTES DEL INFORME	13
J.2. Enfoques de Valuación	15
J.2.1. Enfoque de Activos	15
J.2.2. Enfoque de Mercado	16
J.2.3. Enfoque de Ingresos	16
IV METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.	19
K. DESCRIPCIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS.	19
K.1. ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE LA UNIDAD ECONÓMICA.	19
K.2. VALOR POTENCIAL CON EXPLOTACIÓN DE OPORTUNIDADES EXTERNAS.	19
K.3. METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN DE NEGOCIOS E INTANGIBLES	20
Semblanza y Análisis de Industria.	26
V. DESARROLLO DE LA VALUACIÓN	36
K.1. DESARROLLO DEL AVALÚO EN LA ESPECIE.	36
K.1.1. Análisis Financiero	36
K.1.2. Estimación de la Tasa de Descuento Ke.	38
K.2. Desarrollo del Método DCF	42
K.2.1. MÉTODO DE VALUACIÓN RELATIVA.	43
K.3. Valor del negocio en marcha por PEERS.	44
K.4. VALOR RAZONABLE PONDERADO DEL NEGOCIO EN MARCHA, CON CIFRAS AL 31/12/2023.	45
K.5. VALOR RAZONABLE DEL CAPITAL ACCIONARIO, CON CIFRAS AL 31/12/2023	45
K.5.1. VALUACIÓN DE MARCA MEDIANTE EL MODELO RFR.	45
K.6. Aplicación del Enfoque Residual para la Estimación del Activo Intangible	47
K.7. VALOR RAZONABLE PONDERADO DE LA MARCA VALUADA.	47
K.7.1. Estimación del Valor Presente del Beneficio Fiscal por Amortización.	47
K.7.2. Cifras conclusivas del valor del Activo Intangible	48
K.7.3. Desarrollo del método MPEEM.	48
K.8. Aplicación del Método Greenfield	50
K.9. VALOR RAZONABLE PONDERADO DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES IDENTIFICADOS.	50
K.9.1. RECONCILIACIÓN DE CIFRAS.	51



L.	FECHA DE INSPECCIÓN	51
M.	FECHA DE VALORES	51
N.	FECHA DEL INFORME	51
Ñ.	FUENTES DE INFORMACIÓN	51
O.	CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN	52
VI.CONCLUSIONES.		53
P.	CONCLUSIÓN DE LA VALUACIÓN	53
Q.	REPORTE FOTOGRÁFICO	54
R.	ANEXOS	55





CAPÍTULO I

ANTECEDENTES.

A. DATOS DEL PERITO VALUADOR

En la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., a los ocho días del mes de julio del año dos mil veinticuatro, Yo, **Luis Miguel Meade Rodriguez, Corredor Público No. 6 de la Plaza de San Luis Potosí**, en mis funciones de PERITO VALUADOR, con base en mis conocimientos técnicos y mediante la aplicación de técnicas de valuación según lo dispuesto por el artículo 6, fracción II, y demás relativos de la Ley Federal de Correduría Pública; artículos 6, segundo párrafo, 56 Bis del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública; expido a continuación el presente dictamen de avalúo de **Unidad Económica**.

B. DATOS DEL SOLICITANTE

La sociedad CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V., en lo sucesivo “Atletico de San Luis”, por conducto del C.P. CARLOS DE LOS SANTOS ANAYA, MARCELO DE LOS SANTOS Y CÍA S.C. en su carácter de Apoderados.



/ESPACIO EN BLANCO/





CAPÍTULO II

DATOS DEL BIEN SUJETO DE VALUACIÓN

C. DATOS DEL PROPIETARIO

El solicitante me exhibió la documentación corporativa de la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.** (en lo sucesivo “Atletico de San Luis”), la cual se agrega a este informe como APÉNDICE 1.

El solicitante le declara en este acto al valuador que la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.** realiza el aprovechamiento de los beneficios económicos que generan los activos intangibles; cuyos flujos de efectivo se reflejan en los estados financieros.

Nota: El perito valuador no llevó a cabo una revisión independiente respecto a la titularidad del activo intangible, por lo que este dictamen no se puede considerar como un due diligence o una auditoría de propiedad intelectual.

D. TIPO DE SERVICIO DE VALUACIÓN

A petición del solicitante se llevó a cabo un avalúo de Unidad Económica.

E. VIGENCIA DEL INFORME

La vigencia del presente informe es de 1(Un) año calendario.¹

Vigencia extrínseca o administrativa. La vigencia de un avalúo está determinada por su propósito o destino y dependerá de la temporabilidad que establezca en su caso la autoridad competente o institución administrativa que haga uso de dicho informe.

Vigencia intrínseca. Un informe conservará su vigencia hasta en tanto no cambien de manera sustancial las condiciones y premisas fundamentales que dieron sustento al cálculo (*ceteris paribus*); de tal manera que pudiera afectarse la fiabilidad de las cifras conclusivas de la estimación de valor.

F. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES SUJETOS DE VALUACIÓN

Se llevó a cabo el avalúo de la unidad económica denominada Atletico de San Luis, la cual consiste en el negocio en marcha **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.**, junto con sus activos intangibles y la marca registrada **ATLETICO SAN LUIS ®**.

F.1. El solicitante le proporcionó al valuador el título de registro de la marca registrada **ATLETICO SAN LUIS ®** la cual es explotada y/o tiene relación con los flujos de ingresos de la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.**; misma que se detalla y se agrega al APÉNDICE 1:

¹A falta de disposición expresa sobre la vigencia de este tipo de dictámenes de valuación, se tomó el plazo de 1 año mencionado en el Art. 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.





gob.mx

Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial

Datos generales

Número de expediente	2894971
Número de registro	2566817
Fecha de presentación	17/02/2023 10:55:15 AM
Fecha de inicio de uso	
Fecha de concesión	29/06/2023
Fecha de vigencia	29/06/2033
Fecha de publicación de la solicitud	24/02/2023
Denominación	ATLETICO SAN LUIS
Descripción de la marca	
Tipo de solicitud	REGISTRO DE MARCA
Tipo de marca	
Leyendas y figuras no reservables	
Número de registro internacional	
Traducción	
Transliteración	

Imagen

Imagen	
Código de la clasificación de Viena	3.1.8,3.1.26,3.1.25,9.3.1,9.3.4,9.3.9,9.3.26,24.1.5,24.1.13

Consulta realizada el dia 17-06-2024 20:20:44

Nota: La información contenida en este documento no constituye una comunicación oficial en términos de la Ley de la Propiedad Industrial.

1 / 3

F.2. Se enlistan a continuación otros activos intangibles que fueron sujetos de valuación, cuyo titular es el Atlético San Luis:

- I. Derechos Contractuales de Jugadores del Primer Equipo.
- II. Derechos de los Jugadores en Préstamo.
- III. Derechos Contractuales de la Plantilla Sub-23.
- IV. Derechos Contractuales de la Categoría Femenil.
- V. Valor de la Franquicia correspondiente a la Liga Mx.
- VI. Valor de la Franquicia en su Participación Leagues Cup.





vii. Derecho de Uso del Estadio por 14 años.

viii. Derecho de Uso Canchas de Entrenamiento por 10 años.

Nota 1: El presente dictamen no consiste en una auditoría de propiedad intelectual respecto de los derechos mencionados anteriormente, ni se puede considerar como un due diligence de propiedad intelectual de la marca mencionada por el solicitante; por lo que se asume como información precisa y de buena fe, según se relaciona en la semblanza de la empresa que se agrega a este informe como APÉNDICE 2.

Nota 2: El valuador y su perito auxiliar no asumen responsabilidad alguna respecto de errores o imprecisiones en la información mencionada en este inciso y su relación con los ingresos de la empresa sujeta de valuación que explota los beneficios de dichos activos intangibles; según se aprecia en sus estados financieros.

G. UBICACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS DE VALUACIÓN

La sociedad Atletico de San Luis, con RFC CAM170313958, tiene su domicilio fiscal ubicado en Camino a la Presa de San José S/N, Colonia Rinconada de los Andes. CP 78413, San Luis Potosí, San Luis Potosí.

H. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Estimar el Valor Razonable de la unidad económica denominada Atletico de San Luis, la cual consiste en el negocio en marcha CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V., junto con sus activos intangibles y la marca registrada ATLETICO SAN LUIS ®, con fecha de valores al 31 de diciembre de 2023, partiendo de la valuación del negocio en marcha.

I. USO DE LA VALUACIÓN

El solicitante manifestó al Perito Valuador que requiere el presente informe para efectos fiscales.

[ESPACIO EN BLANCO]





CAPÍTULO III

FUNDAMENTO JURÍDICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

FUNDAMENTO JURÍDICO.

El presente análisis, así como las opiniones y conclusiones del suscrito valuador fueron desarrolladas de conformidad con el artículo 6 Fracción II de la LFCP, el artículo 56 bis de su reglamento, los lineamientos internacionales de valuación y el marco teórico de las finanzas corporativas.

A continuación se mencionan diversos fundamentos de la normatividad mexicana que se relacionan con los informes de valuación:

Código de Comercio:

“Artículo 1252.- Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica, oficio o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.

La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador.” (...)

“Artículo 1257.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia por la autoridad local respectiva, o a solicitar que el perito sea propuesto por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas, o las cámaras de industria, comercio, o confederaciones de cámaras a la que corresponda al objeto del peritaje. (...)"

“Artículo 1300.- Los avalúos harán prueba plena.





LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA

“ARTICULO 6o.- Al corredor público corresponde: (...)

II.- Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente; (...)

VIII. Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos.

Las anteriores funciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se consideran exclusivas de los correedores públicos.”

REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA

“ARTICULO 56 Bis.- El corredor público en ejercicio de sus funciones como perito valuador, podrá estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente.

El informe de valuación debe formularse de manera clara y objetiva, presentando el razonamiento y la información suficiente con las cuales se obtiene el valor conclusivo del bien, servicio, derecho u obligación, y deberá contener cuando menos los siguientes rubros enunciativos:

- a) Nombre completo, número y plaza del Corredor así como su firma y sello;
- b) Datos del solicitante;
- c) Datos del propietario, indicando en su caso la información en que se basa;
- d) Tipo de servicio de valuación;
- e) Vigencia del avalúo, siendo este requisito obligatorio cuando exista una disposición legal que así lo establezca;
- f) Descripción del bien, derecho, servicio u obligación materia del avalúo;
- g) Cuando proceda, ubicación del bien materia de la valuación;
- h) Propósito del informe de valuación;
- i) Uso del informe de valuación;
- j) Consideraciones previas a la valuación;
- k) Descripción de enfoques de valuación aplicados;
- l) Fecha de la Inspección;
- m) En su caso fecha de referencia de valor;
- n) Fecha del informe de valuación;
- ñ) Fuentes de información;





- o) Consideraciones previas a la conclusión;
- p) Conclusión de valor;
- q) Reporte fotográfico, y
- r) En su caso, anexos.

Cualquier observación respecto a enfoques, fuentes de información, elementos, limitaciones generales, entre otros, que incidan en la conclusión del valor, deberán ser mencionadas en el informe.

Cuando en razón del servicio valuatorio, territorio, propósito, uso u objeto del dictamen solicitado al corredor se desprenda que, con base en una normatividad particular expedida por autoridad competente que sea de carácter obligatorio, deba expedir o elaborar el dictamen utilizando leyes, normas, lineamientos, manuales o reglas específicas, el corredor podrá optar por sujetarse únicamente a dicha normatividad.

Tratándose de remates, avalúos para efectos judiciales o procedimientos administrativos o avalúos solicitados por autoridades donde sea física o materialmente imposible realizar la inspección física del bien objeto de valuación, u obtener del solicitante o propietario la documentación correspondiente, se deberá señalar expresamente en el dictamen y se realizará el avalúo con los datos e información de los que pueda allegarse el Corredor en el momento con los medios a su alcance.”

ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALÚOS EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL, EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 9 DE MARZO DE 1999.

“Art. 2.- El dictamen valuatorio que el corredor público emita deberá estar integrado por las secciones siguientes:

- I. Antecedentes;
- II. Datos del bien o servicio sujeto a valuación;
- III. Fundamento jurídico y consideraciones previas;
- IV. Metodología empleada;
- V. Desarrollo del avalúo, y
- VI. Conclusiones.

Además, en todo caso, el corredor público deberá tener el soporte documental completo acerca del estudio de mercado realizado para efectos del avalúo. (...)

Art. 12.- En los avalúos practicados por corredor público a bienes intangibles, en atención a su naturaleza o tipo, se podrán determinar sus valores de acuerdo a lo siguiente:

- I.- Mediante la investigación de mercado de bienes y productos similares o sucedáneos con base a referencias comerciales, valores implícitos y calculados, considerando volúmenes de venta y rentabilidad, posibles casos de compraventa o, en su defecto, pago de regalías por el uso y explotación de patentes, marcas o franquicias;
- II.- En el caso de proyectos, se analizará la infraestructura de servicios con que cuenta, características de comercialización, tecnología ocupada, fijación de precios, costos de inversión, lucro cesante, comportamiento financiero y márgenes de utilidad, para con ello realizar un diagnóstico de sus márgenes de inversión, flujos de caja y puntos de equilibrio;





- III.- A través del estudio del mejor aprovechamiento de los proyectos y el valor comercial de las rentas brutas reales o potenciales que genera, así como calcular el capital equivalente capaz de proveer esas rentas en condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo, considerando si se está en presencia de una valuación de proyecto o un negocio en marcha, o
- IV.- Cuando se trate de la fijación de precios de transferencia, se hará mediante la aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley del Impuesto sobre la Renta o, en su defecto, utilizará el método apropiado al caso. (...)"

J. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN

J.1. CONDICIONES, RESTRICCIONES Y LIMITANTES DEL INFORME

- a) Se asume que este avalúo atiende a una solicitud de prestación de servicios profesionales cuyo sustento es la buena fe entre las partes; en este caso, el solicitante y el Perito Valuador; por tal motivo, la información verbal y escrita que en su caso, ha sido proporcionada, se entiende que es correcta a saber a la fecha del presente avalúo, además de manifestar el solicitante que no cuenta con información adicional que pudiese afectar los valores que se expresan en el presente dictamen.
- b) Después de haber llevado a cabo la lectura total del presente avalúo, el solicitante declara que no contempla situaciones subyacentes, ocultas o extraordinarias que en su momento no hubiesen sido debidamente reportadas al suscripto.
- c) No fue verificada la existencia de gravámenes y/o reservas de dominio sobre los bienes valuados. No se considera para la determinación del presente valor razonable, gravamen alguno sobre los bienes objeto de la valuación.
- d) El presente documento se limita a una estimación de valor razonable de la Unidad Económica y sus activos intangibles, con base en los modelos de valuación expuestos en su capítulo respectivo, salvo error u omisión. Lo anterior se fundamenta en las propias variaciones de los modelos y el entorno económico y en consecuencia como limitante, las suposiciones de razones fundamentales para su proyección y cálculos realizados con base en la información recibida.
- e) El presente dictamen se expide exclusivamente para la fecha contenida en este reporte, con fecha de valores al **31 de diciembre de 2023**. Podrían existir cambios a partir de dicha fecha en factores externos o internos de la sociedad sujeta de análisis en sus cifras financieras; que pudieren afectar el valor conclusivo contenido en el presente dictamen.
- f) Para la práctica de este avalúo únicamente se valoraron y estudiaron las cifras proporcionadas por el solicitante, así como los documentos a que se ha hecho mención en el Inciso N° de este dictamen. Asimismo, el solicitante manifestó que no cuenta con información adicional que pudiera servir de base para modificar las cifras aquí señaladas. En el mismo sentido, no se ha efectuado una revisión independiente respecto del contenido y veracidad de dicha documentación y el análisis y resultados podrían verse afectados en caso de que dicha información no sea correcta y/o precisa.
- g) La información recibida por el perito valuador y su auxiliar para su análisis, corresponde a información relevante de la Unidad Económica sujeto de valuación, por lo que se asume el carácter de confidencialidad de la misma y se limita su uso para el presente informe.
- h) Todos los criterios utilizados para la valuación descartan cualquier cuestionamiento especulativo o particular en un momento dado. Se asume la pertenencia de la Unidad Económica de acuerdo a la situación actualmente conocida. Asimismo, se asumen como constantes los comportamientos actuales del mercado (*ceteris paribus*).





- i) Las proyecciones y/o pronósticos realizados para la estimación de valor a que se refiere el presente documento no son predicciones del futuro; son el mejor estimado del perito valuador y su auxiliar sobre las condiciones actuales proyectadas en el futuro respecto de las cifras financieras de la sociedad. El perito valuador y su auxiliar no pueden garantizar que dichos pronósticos y estimaciones se materializarán.
- j) Los análisis, opiniones y conclusiones reportadas están limitadas por las suposiciones y condiciones limitantes señaladas, y son nuestros propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
- k) Se toman como ciertas las declaraciones realizadas por el solicitante del presente dictamen valuatorio. Los suscritos no asumen responsabilidad alguna sobre la veracidad y exactitud del dicho e información proporcionada por el solicitante.
- l) No debe considerarse que el valor conclusivo del presente dictamen valuatorio sea necesariamente el precio o la contraprestación que deba fijarse para la venta, compra, enajenación, registro, cesión o transmisión del bien objeto de la valuación contenida en este documento.
- m) El presente dictamen valuatorio no debe ser considerado necesariamente como una recomendación para la venta, compra, enajenación, cesión, transmisión o constitución de garantía de los bienes objeto del mismo; ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación con el mismo.
- n) El presente dictamen valuatorio fue preparado para el solicitante que se menciona en el Inciso B del Capítulo I, y su destino está limitado para el uso especificado en el mismo. Conforme a lo anterior, el perito valuador y su auxiliar no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por el contenido del presente dictamen valuatorio. El perito valuador y su auxiliar no dan ni ofrecen garantía alguna a terceros (incluyendo inversionistas) respecto del contenido del presente dictamen valuatorio.
- ñ) Este dictamen valuatorio sólo podrá ser usado íntegro y no en partes. Ninguna parte del reporte podrá ser utilizada en conjunto a algún estudio ajeno al mismo. La publicación de este dictamen valuatorio o cualquiera de sus partes, sin la autorización escrita del perito valuador está prohibida. Asimismo, este dictamen valuatorio no podrá ser usado por ninguna entidad distinta a la que esté dirigida o para un propósito o uso distinto al estipulado.

DEFINICIONES Y CONCEPTOS.

a) CAPITAL CONTABLE

Es la diferencia entre los activos y pasivos de la empresa y está constituido por la suma de todas las cuentas de capital, es decir, incluye capital social, reservas, utilidades acumuladas y utilidades del ejercicio.

b) CAPITAL INVERTIDO

Son los bienes que constituyen el Activo Tangible de una Sociedad. El Capital Invertido por lo general refleja el desembolso realizado por los inversionistas para iniciar una Empresa y las adiciones de Capital realizadas durante su funcionamiento. Regularmente su cálculo corresponde al Activo Total menos Pasivo Circulante o en segunda forma al Activo No Circulante más Capital de Trabajo.

c) FECHA DE REPORTE

Corresponde a la fecha en que fue realizado y firmado el documento de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

d) FECHA DE VALORES

Es la fecha que el valuador asentará al momento del cierre de valores en su trabajo valuatorio. Puede ser igual o distinta a la fecha del reporte.





e) PROPÓSITO DEL AVALÚO

Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar, a la especialidad valuatoria y al uso del avalúo señalado por el solicitante.

f) USO DEL AVALÚO

Es el destino que se le pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio.

g) VALOR EN LIBROS

Es el importe con que un renglón contable aparece registrado en los libros de contabilidad, ya sea que represente el costo, inicial, el actualizado, el estimado o el de avalúo. Representa el valor con que se registra en los libros de contabilidad cualquier propiedad, derecho, bien, crédito u obligación. El valor en libros representa únicamente "cifras en libros" y eso puede ser diferente del valor comercial, del valor en el mercado, del valor real, del valor de reposición, del valor de liquidación, etc.

h) VALOR RAZONABLE

Conforme a su definición insertada en la publicación de NIIF, (IAS) International Accounting Standards Committee Foundation y por el (IMCP) Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que a la letra indica (*sic*) ‘...El importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua...’

J.2. Enfoques de Valuación

En la práctica existen tres enfoques de valuación generalmente aceptados para estimar el valor razonable de un negocio en marcha, proyecto de inversión y sus activos tangibles e intangibles. Dichos enfoques se describen brevemente a continuación:



J.2.1. Enfoque de Activos

El enfoque de activos es una forma general de determinar el valor razonable del capital de una empresa, de un negocio, proyecto de inversión, activo tangible o activo intangible; utilizando uno o más métodos basados en el valor de los activos y sus pasivos netos.

En valuación de negocios, el enfoque de activos puede considerarse equivalente al enfoque de costos para otras disciplinas de valuación.





Existen 2 métodos generales en el enfoque de activos para la valuación de negocios:

Método de Valor en Libros Ajustado. Método por el cual los activos y pasivos (incluyendo rubros fuera de balance, intangibles y pasivos contingentes) son ajustados a su valor de mercado.

Método de Capitalización de Utilidades en Exceso. Mediante este método, se realiza una revaluación en conjunto de todos los activos y pasivos de la empresa. Este método no se utiliza para determinar el valor total de un negocio, sino para determinar el valor del crédito mercantil o de activos intangibles.

Es importante distinguir entre la aplicación de un método de valuación del enfoque de activos y el “valor en libros”. Bajo cualquier estándar de valor, que el valor de mercado de un negocio o empresa sea igual a su valor en libros sería una coincidencia, o atendería a circunstancias muy particulares de la entidad a valuar.

J.2.2. Enfoque de Mercado

En el enfoque de mercado se determina el valor razonable del capital de una empresa, de un negocio, proyecto de inversión, activo tangible o activo intangible, al usar métodos que comparan el activo valuado con activos similares.

El negocio, acciones, activos tangibles o intangibles utilizados para la comparación, deben ser razonablemente similares al activo valuado. Los principales factores a considerar para determinar la comparabilidad incluyen:

- Una similitud suficiente de las características cuantitativas y cualitativas.
- El monto y verificabilidad de la información respecto del activo.
- Si el precio del activo similar fue determinado en una operación entre partes independientes, es decir, en una venta de libre voluntad entre las partes.
- Generalmente, las comparaciones se realizan mediante razones de valuación (múltiplos); el cálculo y uso de dichas razones debiera proporcionar una referencia significativa respecto del valor del activo, considerando todos los factores relevantes.

Los métodos del enfoque de mercado incluyen:

Método de Referencia de una Empresa Pública: Método por el cual se determinan múltiplos de mercado de los precios de las acciones de compañías públicas (que coticen en una bolsa de valores) que tienen una línea de negocio similar a la empresa valuada.

Método de Referencia de Transacciones: Método por el cual se determinan múltiplos de mercado de transacciones similares realizadas entre partes independientes.

J.2.3. Enfoque de Ingresos

El enfoque de ingresos es una forma general de determinar el valor razonable del capital de una empresa, de un negocio, activo, o de un activo intangible, utilizando uno o más métodos mediante los cuales los beneficios económicos son convertidos en valor.





En el enfoque de ingresos, los beneficios anticipados se expresan en términos monetarios y pueden ser razonablemente representados por conceptos como dividendos o distribuciones, o varios tipos de utilidades o flujos de efectivo.

Para estimar los beneficios anticipados se deben considerar elementos tales como la estructura de capital, el desempeño histórico de la entidad, el entorno futuro en la industria, así como factores económicos.

Los beneficios anticipados se convierten en valor mediante procedimientos que consideran el crecimiento esperado y el momento en que se obtienen los beneficios, además del perfil de riesgo de los beneficios y el valor del dinero en el tiempo.

Generalmente, la conversión de beneficios anticipados en valor requiere de la determinación de un factor de capitalización o una tasa de descuento. Para determinarlos, se deben considerar los niveles de las tasas de interés, las tasas de retorno esperadas por los inversionistas en inversiones alternas, y las características de riesgo específicas de los beneficios anticipados.



[ESPACIO EN BLANCO]





ACRÓNIMOS

- Beta:* El coeficiente Beta (β) es una medida de volatilidad que estima el riesgo sistemático de un activo.
- CAGR:* Tasa compuesta de crecimiento anual.
- CAPM:* Modelo de valoración de Activos de Capital.
- Cash & Eq.:* Efectivo y Equivalentes.
- DCF:* Flujo de efectivo descontado, siglas de *Discounted Cash Flow*.
- Effective Tax Rate:* Tasa fiscal efectiva.
- Enterprise value:* Valor de la empresa.
- Equity value:* Valor del capital accionario.
- Exp. Debt:* Deuda explícita.
- ERP:* Premio de mercado.
- Fair Value:* Valor razonable o valor justo de mercado.
- FCFF:* Flujo de efectivo libre a la Firma, siglas de *Free Cash Flow to Firm*.
- Firm value:* Valor de la firma o empresa.
- Growth Rate (G):* Tasa de Crecimiento de ingresos netos.
- Income Statement:* Estado de Resultados.
- Investment Capital:* Capital Invertido (IC).
- Ke:* Costo del Capital Accionario.
- Kd:* Costo de la deuda.
- Levered beta:* Beta apalancada.
- Market approach:* Enfoque de mercado.
- MPEEM:* Multi-Period Excess Earnings Method.
- NCA:* Activo No Corriente.
- Net Debt:* Deuda neta.
- Nopat:* Flujo de Operación Neto.
- NWC:* Capital de Trabajo Neto.
- PEERS:* Múltiplos de Cotización.
- RFR:* Método de Flujo de Ahorro en Regalías
- Risk free rate:* Tasa Libre de Riesgo.
- Terminal value:* Valor terminal.
- Total Debt:* Deuda total.
- Value drivers:* Elevadores de Valor.
- WACC:* Costo Promedio Ponderado de Capital.
- WARA:* Costo Promedio Ponderado de Activos.





CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.

Se llevó a cabo la valuación del bien mencionado en el Capítulo II Inciso F de este informe; mismo que se explica a continuación:

K. DESCRIPCIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS.

K.1. ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE LA UNIDAD ECONÓMICA.

El presente dictamen versa sobre el valor razonable de la Unidad Económica **Atletico San Luis y sus activos intangibles**, a partir de la valuación del negocio en marcha y la marca registrada ATLETICO SAN LUIS ®, según fue mencionado en el Inciso F.

El perito valuador recibió la información financiera por parte del solicitante, la cual fue analizada con detalle para comprender el plan de negocios del equipo Atlético San Luis que le da sustento al análisis financiero y a la proyección del negocio llevada a cabo para la presente estimación de capital marcario (**APÉNDICE 2**).

K.2. VALOR POTENCIAL CON EXPLOTACIÓN DE OPORTUNIDADES EXTERNAS.

Se llevó a cabo la valuación de **La unidad económica denominada Atletico de San Luis** a partir de la información de negocio y financiera proporcionada por el solicitante, habiendo aplicado el marco teórico de la valuación de negocios; bajo el punto 4 del pentágono de explotación de oportunidades conocido como “*Valor potencial con mejoras externas*” (Figura 1).

Figura 1: Pentágono de Explotación de oportunidades



Fuente:Valuation. Copeland Tom, Koller Tim y Murrin Jack.
John Wiley & Sons. 1995.





“Valor potencial con explotación de oportunidades externas.- Es el valor que adquiere la unidad económica una vez que se realizó la identificación y explotación de oportunidades externas, con lo cual se generan acciones estratégicas para los negocios del potencial comprador de la empresa valuada o para un tercero.”

K.3. METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN DE NEGOCIOS E INTANGIBLES

Se aplicaron dos técnicas de valuación de negocios y a su vez **dos técnicas de valuación de activos intangibles**, con amplia aceptación en el medio financiero (Figura 2 y Figura 3), con el objeto de determinar el valor razonable de la marca.

Figura 2: Metodologías de Valuación de negocios



Figura 3: Metodologías de Valuación de Activos Intangibles

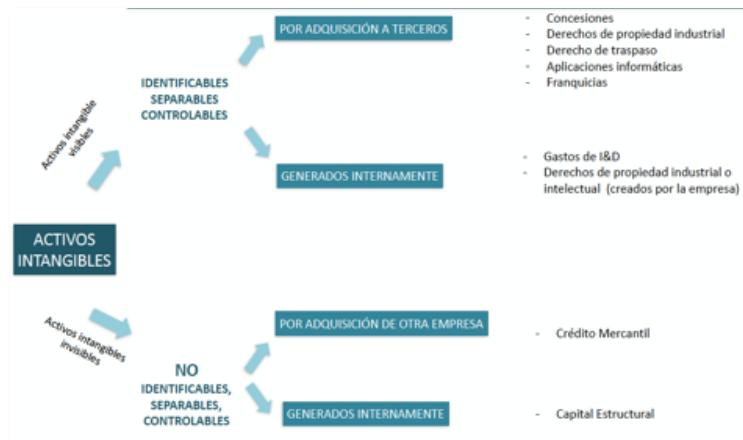


Los activos intangibles consisten en una verdadera inversión para el negocio. Por lo anterior, el perito valuador partió de las hipótesis planteadas en el siguiente diagrama de reconocimiento (Figura 4):





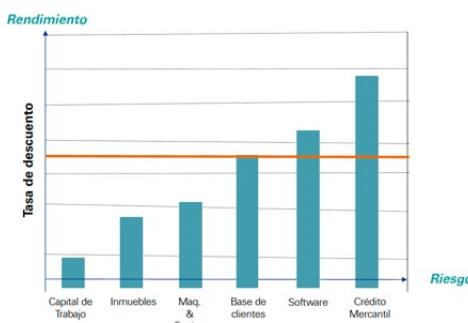
Figura 4: Diagrama de reconocimiento de la NIF C-8



ESTIMACIÓN DE LA TASA DE DESCUENTO. La tasa de descuento generalmente aplicable a la estimación de activos intangibles puede ser calculada bajo los modelos financieros conocidos como Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) o Costo Promedio Ponderado de Activos (WARA). Dicha tasa de descuento consiste en el rendimiento mínimo esperado para la organización (Figura 5 y 6).

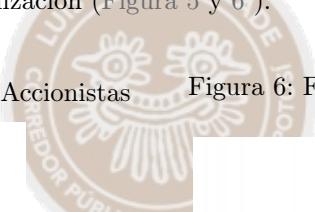
Figura 5: Costo de oportunidad de los Accionistas

Relación riesgo / rendimiento



Fuente:
Valuación de Activos Intangibles. DEAL ADVISORY MEXICO. KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C. KPMG "D.R."
©2016

Figura 6: Fundamentos de la Narrativa Valuadora



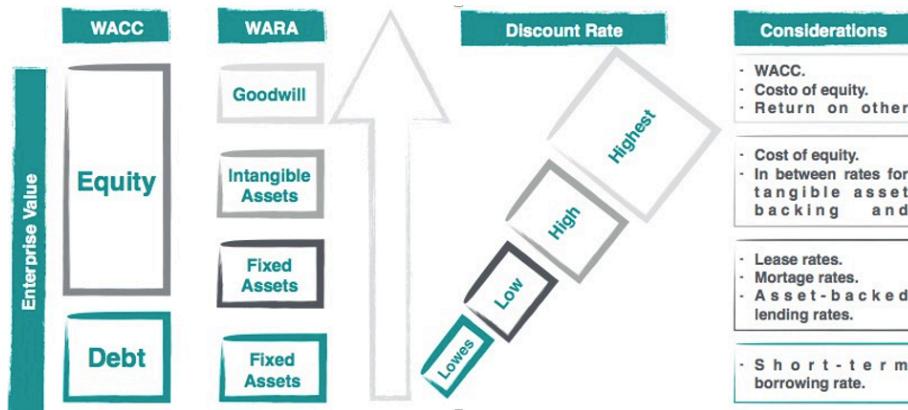
Fuente: Damodaran, A. "Session 14. Narrative to numbers". NYU/STERN.

- I) WACC (costo promedio ponderado de capital). El costo de capital es la compensación que los inversionistas exigen de parte de las firmas que utilizan sus fondos (costo de oportunidad).
- II) WARA (rendimiento del promedio ponderado de los activos). Representa el promedio ponderado de las tasas de retorno de los Activos contributivos involucrados en la estimación del valor razonable de un activo intangible.





Figura 7: Tasa de descuento WACC & WARA.



MODELO DE COSTO DE ACTIVOS DE CAPITAL (CAPM). El fundamento del Modelo de Valoración de Activos de Capital (CAPM) establece que los accionistas deben de ganar por su inversión al menos una tasa libre de riesgo, más un diferencial que compense el riesgo sistemático de dicha inversión.

A continuación se detalla la formulación del modelo:

- El costo del capital accionario se estima utilizando el *Capital Asset Pricing Model* (CAPM):

$$R_k = R_f + \beta \times (ERP) + SP + RP$$

- Donde:
- R_f = Tasa Libre de Riesgo
- ERP = Prima de Riesgo del Mercado de Capitales
- β =Beta (β)
- SP = Prima por tamaño
- RP = Prima por Riesgo País

Fuente: Valuación de Activos Intangibles. DEAL ADVISORY MEXICO. KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C. KPMG “D.R.” ©2016.

MODELO DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS (DCF Valuation Method).

Este método se basa en la proyección del flujo de efectivo libre bajo los enfoques de capitalización de ingresos y residual dinámico. Las principales premisas de la valuación intrínseca fueron:

- 1) La estimación de la tasa de crecimiento en ventas o “G” (Growth Rate).
- 2) El flujo de caja libre a la firma (Flujo de efectivo libre a la Firma (Free Cash Flow to Firm) (FCFF)).
- 3) La estimación de la tasa de descuento (WACC).



4) La estimación del valor terminal del negocio en marcha (Terminal Value).

Figura 8: DCF Valuation Method (DCF)

$$VF = \left(\sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1 + WACC)_t} \right) + \frac{\left[\frac{(FCFF_n)(1+G_{lt})}{WACC_n - G_{lt}} \right]}{(1 + WACC)_n}$$

t: índice de periodo de proyección.

FCFF: Flujo de caja libre del periodo *t*.

WACC_t: Costo promedio ponderado de capital del periodo *t*.

G_{lt}: Crecimiento de largo plazo.

VF: Valor de la firma.

N: Horizonte de proyección.

Valuación Relativa (*PEERS Valuation*).

El perito valuador aplicó la metodología conocida como Valuación Relativa, mediante el modelo conocido como Múltiplos de Cotización (*Trading Multiples*) y/o Múltiplos de Transacción (*M&A Transaction Multiples*), conforme al enfoque de mercado.

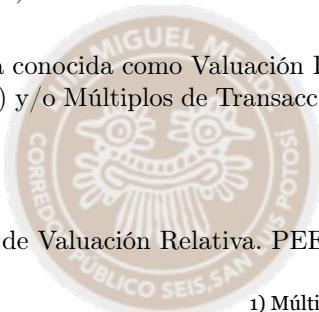


Figura 9: Modelo de Valuación Relativa. PEERS más utilizados



1) Múltiplos de cotización y/o transacción con base en Ingresos Netos - **Top Line**.

Ej: $(EV / Revenues)x$

2) Múltiplos de cotización y/o transacción con base en Utilidades de operación con y sin D&A (EBITDA y EBIT) - **Middle Line**.

Ej: $(EV / Ebitda)x & (EV / Ebit)x$

3) Múltiplos de cotización y/o transacción con base en Utilidades Netas e Ingresos Netos por acción - **Bottom Line**

Ej: PER (price earning ratio)
Price to Sales x

Esta metodología permite determinar el valor de empresas no cotizadas en bolsa y en el caso de que la empresa objeto de valoración sea cotizada, el método puede ayudarnos a detectar si el mercado está sobre o infravalorando el valor en cuestión. A su vez, permite determinar en una valuación financiera el componente de valor por enfoque de mercado (*Market approach*), utilizando una muestra representativa sobre el múltiplo idóneo para el sujeto de valuación.



CORREDURÍA PÚBLICA SEIS

Cordillera Tangamanga #147
Lomas 3ra Secc. C.P. 78216, San Luis Potosí, S.L.P.
Tel. (444) 8 13 18 00 / (444) 8 25 33 78
correduriapublicaseis.com.mx



ENFOQUE RESIDUAL DINÁMICO. Una vez estimado el valor del capital invertido total del negocio, al perito valuador de negocios le corresponde identificar el activo tangible total de la firma a valor de mercado, para poder así aplicar un razonamiento residual que permite determinar el valor de mercado del activo intangible (Figura 10), según el principio económico mencionado en la Figura 11.

Figura 10: Definición de activo intangible

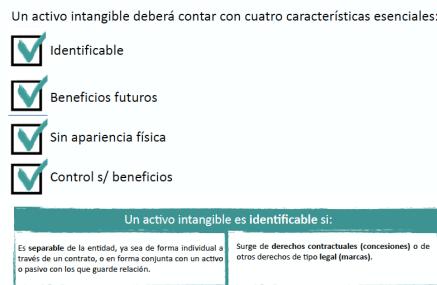
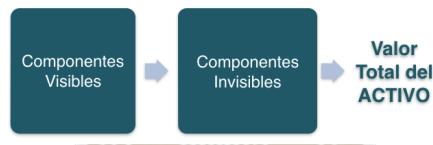


Figura 11: Valor de la Firma



Método de Flujo de Ahorro en Regalías (RFR). El Flujo de ahorro en Regalías se encuentra mencionado en la Norma C-8 de las Mex NIF como el método sugerido para estimar el valor razonable de activos intangibles como marcas, nombres comerciales y otros distintivos similares. Es un modelo de valuación utilizado para estimar el valor de ciertos activos intangibles y cuenta con amplia aceptación en el medio consultoría financiera (Figura 12).

Figura 12: Objeto del modelo RFR

Comúnmente se utiliza en la valuación de marcas, nombres comerciales, patentes y desarrollo de tecnología.

Aplicación del método. Este modelo involucra la estimación del valor justo de un activo intangible, cuantificando el valor presente del flujo de pagos de regalías que el propietario del activo intangible está exento (Figura 13). Se basa en la premisa de que el único valor que el comprador de un activo intangible recibe es el ahorro por no tener que pagar regalías a un tercero por el uso de dicho activo.





Figura 13: Premisas del modelo RFR



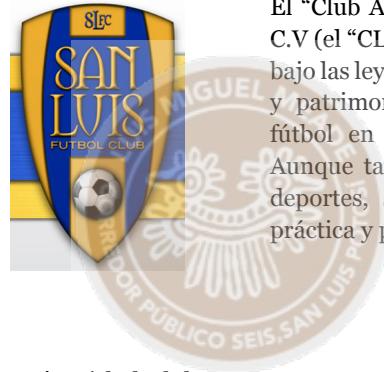


Semblanza de Marca: Club Atlético San Luis



Antecedentes Históricos

El fútbol en San Luis Potosí tiene una rica tradición que se remonta a varias décadas atrás. Antes de la creación del actual Atlético San Luis, la ciudad era representada por el San Luis Fútbol Club, conocido popularmente como los "Tuneros" o los "Reales". Fundado en 1957, el San Luis Fútbol Club tuvo varios períodos de éxito y dificultades. El club logró ascender a la Primera División en varias ocasiones, destacándose en la década de 2000, donde alcanzó las semifinales del torneo Clausura 2006 y Clausura 2010.



A pesar de sus logros, el San Luis Fútbol Club enfrentó problemas financieros y administrativos que llevaron a su venta y eventual disolución en 2013. Este periodo marcó el final de una era, pero también preparó el terreno para el nacimiento de una nueva entidad que buscaría revitalizar el fútbol en San Luis Potosí.

Historia

El Club Atlético San Luis fue fundado el 28 de mayo de 2013, tras la disolución del equipo San Luis Fútbol Club. La nueva entidad surgió con el apoyo del Atlético de Madrid, que se convirtió en un socio estratégico y aportó su experiencia y visión internacional. Desde su fundación,

Atlético San Luis se ha propuesto establecerse como un club competitivo en el fútbol mexicano, con una estructura sólida que incluye academias de formación y desarrollo juvenil.



Historia Reciente

El "Club Atlético de Madrid Potosí, S.A.P.I. de C.V (el "CLUB") se constituyó en marzo de 2017 bajo las leyes mexicanas, dedicando su actividad y patrimonio principalmente al fomento del fútbol en sus distintas categorías y edades. Aunque también fomenta la práctica de otros deportes, su enfoque actual se centra en la práctica y promoción del fútbol.



La participación del Atlético de Madrid en el Club Atlético San Luis ha sido un factor decisivo en su desarrollo y crecimiento. Desde su involucramiento, el club ha adoptado una gestión profesional basada en las mejores prácticas internacionales. El Atlético de Madrid posee una participación mayoritaria en el Atlético San Luis, lo que ha permitido la transferencia de conocimientos, recursos y talentos entre ambos clubes. Esta relación





estratégica ha fortalecido la infraestructura y el programa de formación juvenil del Atlético San Luis, elevando su nivel competitivo.

MISIÓN

Ser una institución ejemplar que trascienda con una metodología de trabajo única a través del talento, ética y compromiso de todos nuestros jugadores y colaboradores, así como tener un impacto positivo dentro de nuestra comunidad.



VALORES

Unión – Somo una familia. Somos un equipo de trabajo integral y cada uno de nuestros colaboradores tiene un rol fundamental cada día en la institución. Nuestra unión nos hace trabajar de la mejor manera unos con otros así como entender todos los objetivos que tenemos como Club para seguir trascendiendo.

Confianza – Confiamos en todos los que están a nuestro alrededor y confiamos en nosotros mismos como individuos. La confianza que transmitimos del uno al otro se ve reflejada en la sinergia que cada una de nuestras áreas y en la forma de juego de nuestros Primeros Equipos, todas las categorías juveniles y áreas administrativas.

Resiliencia – Entendemos que habrá momentos difíciles pero la manera en la que reaccionamos es la que nos define. Por lo tanto, escogemos siempre ir hacia adelante. Somos un Club que

siempre tendrá una propuesta ganadora, con la mira de siempre aspirar a ser los mejores en todos lo que hagamos sin importar el escenario en el que nos encontremos.

Introspección – Como Club y dentro de todas nuestras vertientes, siempre nos analizamos y reevaluamos todo lo que hacemos. Esto con el objetivo de que seguir ejerciendo las que cosas que estamos haciendo de la manera correcta, ajustar aquellas que tienen áreas de oportunidad y planear siguientes pasos que nos permitan crecer.

Profesionalismo – Somos profesionales en todo lo que hacemos, cada día. La manera en la que trabajamos todos los días en el campo de entrenamientos, como nos expresamos con otros interna y externamente así como la forma en la que ejecutamos en todas nuestras vertientes operativas y administrativas.



Responsabilidad – Tenemos la responsabilidad de representar a todos nuestros aficionados, a nuestros socios comerciales y a toda la ciudad de San Luis Potosí. Asumimos dicha responsabilidad con seriedad y trabajamos para ser un orgullo para todos aquellos que depositan su confianza en nosotros. También, somos responsables de ser un ejemplo para nuestra comunidad.





Logros

El club ha tenido un recorrido exitoso en el Ascenso MX, la segunda división del fútbol mexicano. Atlético San Luis ganó dos campeonatos consecutivos en la temporada 2018-2019:

Apertura 2018: Atlético San Luis se coronó campeón del torneo Apertura 2018, asegurando su primer título importante. En la final, vencieron a los Dorados de Sinaloa con un marcador global de 4-3, destacándose por su resiliencia y capacidad de reacción.

Clausura 2019: En el torneo Clausura 2019, Atlético San Luis reafirmó su dominio al conseguir nuevamente el campeonato. En esta ocasión, derrotaron a los Dorados de Sinaloa en la final con un marcador global de 1-0, logrando así el bicampeonato y el ascenso automático a la Liga MX.

Posiciones Obtenidas en los Últimos Torneos

Desde su ascenso a la Liga MX, Atlético San Luis ha logrado mantener su lugar en la máxima categoría y ha mejorado progresivamente su rendimiento. A continuación, se detallan las posiciones obtenidas en los últimos torneos:

Apertura 2019: 15º lugar

Clausura 2020: 13º lugar (torneo cancelado por la pandemia de COVID-19)

Guard1anes 2020: 18º lugar

Guard1anes 2021: 17º lugar

Apertura 2021: 12º lugar (clasificado al repechaje)

Clausura 2022: 10º lugar (clasificado al repechaje)

Apertura 2022: 13º lugar

Clausura 2023: 12º lugar (clasificado al repechaje)

Apertura 2023: 7º lugar (clasificado a la liguilla)

Plantilla Actual

Para el último torneo, Apertura 2024, Atlético San Luis cuenta con una plantilla diversa y talentosa. La lista de jugadores en activo es la siguiente:

Porteros:



Defensas:



Mediocampistas:





Delanteros:



Estadio



El Estadio Alfonso Lastras Ramírez, inaugurado el 25 de mayo de 2002, es la casa de Atlético San Luis. Con una capacidad para aproximadamente 25,709 espectadores, este estadio es un punto de referencia en San Luis Potosí. El estadio lleva el nombre de Alfonso Lastras Ramírez, un destacado promotor del deporte en la región. Las instalaciones modernas del estadio incluyen áreas VIP, zonas de prensa, y espacios para personas con discapacidad, cumpliendo con los estándares internacionales para eventos deportivos.

Equipo Femenil

Atlético San Luis también cuenta con un equipo femenil que compite en la Liga MX Femenil. Fundado en 2019, el equipo ha trabajado para establecerse en la liga y fomentar el desarrollo del fútbol femenino en la región.



El Atlético San Luis Femenil ha demostrado un compromiso con la promoción del deporte entre las mujeres y ha participado activamente en iniciativas comunitarias y programas de desarrollo juvenil.

Análisis del Logotipo del Club Atlético San Luis

El logotipo del Club Atlético San Luis es un símbolo distintivo que encapsula la identidad y el espíritu del equipo. A continuación, se presenta un análisis detallado de los elementos que conforman el logotipo:





Elementos del Logotipo



Colores:

Rojo: Representa la pasión, la energía y el fervor de los aficionados y jugadores del equipo. Este color es predominante y llama la atención, evocando fuerza y determinación.

Blanco: Significa pureza, paz y unidad. El blanco contrasta con el rojo y crea un balance visual agradable.

Azul Marino: Simboliza la confianza, la estabilidad y la profesionalidad. Es un color que aporta elegancia y profundidad al diseño del logotipo.

Forma:

El logotipo tiene una forma circular, lo cual es un símbolo de unidad, integridad y cohesión. La forma circular también sugiere continuidad y eternidad, características deseables en una institución deportiva.

Elementos Gráficos:

Edificio Central: El elemento central del logotipo es una representación estilizada de un edificio icónico de San Luis Potosí, lo que subraya el orgullo y la conexión del club con su ciudad de origen. Este elemento arquitectónico añade un toque de identidad local y cultural al logotipo.



Barra Vertical: Las barras verticales rojas y blancas detrás del edificio central son una reminiscencia del diseño del logotipo del Atlético de Madrid, resaltando la relación entre ambos

clubes. Estas barras también aportan dinamismo y movimiento al diseño.

Texto: La tipografía utilizada para el nombre del club ("Atlético San Luis") es moderna y clara, con letras en azul marino que destacan sobre el fondo blanco. La disposición en la parte superior e inferior del logotipo crea un equilibrio visual y facilita la legibilidad.

Contorno:

El contorno azul marino del logotipo proporciona definición y ayuda a resaltar los elementos internos, asegurando que el logotipo sea fácilmente reconocible en cualquier tamaño o contexto.

Interpretación de la Identidad Visual

El logotipo del Club Atlético San Luis es una mezcla de tradición y modernidad. Los elementos arquitectónicos locales reflejan el orgullo por la ciudad de San Luis Potosí, mientras que la influencia del Atlético de Madrid destaca la conexión internacional y el respaldo profesional. La combinación de colores transmite energía, pasión y profesionalismo, alineándose con los valores y aspiraciones del club.

La elección de una forma circular simboliza la unidad y la cohesión del equipo y sus seguidores, mientras que el diseño limpio y moderno asegura que el logotipo sea relevante y atractivo tanto para los aficionados locales como para una audiencia global.

El logotipo del Club Atlético San Luis no solo es un emblema deportivo, sino también un símbolo de identidad cultural y aspiración internacional, encapsulando la historia, los valores y la visión futura del club.





Análisis de la Industria del Fútbol Mexicano



Introducción

El fútbol es el deporte más popular en México y su industria es una parte integral de la economía del entretenimiento del país. Este análisis se enfoca en los aspectos económicos, deportivos y sociales del fútbol mexicano, abarcando sus principales ligas, clubes, y su impacto en la sociedad y la economía nacional.

Estructura de la Industria

Ligas Principales



1. **Liga MX:** La Liga MX es la primera división del fútbol profesional en México, compuesta por 18 equipos. Es reconocida como una de las ligas más competitivas y económicamente robustas en América Latina. La liga sigue un formato de torneo dividido en dos campeonatos cortos anuales: el Apertura y el Clausura.



2. **Expansión MX:** Aunque ha experimentado cambios recientes, incluyendo su suspensión temporal para una reestructuración, sigue siendo esencial para el desarrollo de talento joven y la competitividad entre clubes emergentes.



3. **Liga MX Femenil:** Establecida en 2017, la Liga MX Femenil ha tenido un crecimiento exponencial. Con equipos femeniles que representan a los mismos clubes de la Liga MX, esta liga está consolidándose rápidamente y ganando un número significativo de seguidores, promoviendo el fútbol femenino a nivel nacional.

Aspectos Económicos

Ingresos

1. **Derechos de Transmisión:** Los derechos de transmisión de los partidos de la Liga MX representan una de las mayores fuentes de ingresos para los clubes. Compañías como Televisa, TV Azteca, Fox Sports y ESPN invierten sumas significativas para obtener estos derechos, lo que demuestra la alta demanda y el valor comercial del fútbol mexicano.

2. **Patrocinios y Publicidad:** Los patrocinadores juegan un papel crucial en la financiación de los equipos. Empresas de renombre como Bimbo, Corona, Bancomer y Telcel invierten millones en publicidad y patrocinio de camisetas, proporcionando una fuente de ingresos constante y considerable para los clubes.





3. Venta de Boletos y Merchandising:

La venta de boletos para los partidos y productos oficiales de los equipos, como camisetas, bufandas y otros artículos, representan ingresos importantes. Estadios como el Estadio Azteca (Club América) y el Estadio Universitario (Tigres UANL) son conocidos por atraer grandes multitudes, incrementando así los ingresos por taquilla.



Gastos

1. Salarios de Jugadores y Cuerpo Técnico:

Los salarios de los jugadores y el cuerpo técnico constituyen una de las mayores partidas de gastos para los clubes. Jugadores estrella como André-Pierre Gignac (Tigres) y Guillermo Ochoa (Club América) reciben salarios sustanciales, reflejando la inversión en talento de alto nivel.

2. Infraestructura y Mantenimiento:

Los costos asociados con el mantenimiento y modernización de los estadios, así como las instalaciones de entrenamiento, son significativos. Inversiones en tecnología, seguridad y comodidad de los espectadores son

constantes para mantener la competitividad y la atracción de los estadios.

Impacto Económico

1. Derrama Económica:

En la final de la Liga MX entre América y Cruz Azul, la derrama económica fue de más de 400 millones de pesos, destacando el impacto financiero significativo de eventos deportivos de alto perfil.

2. Contribución al PIB:

Los eventos deportivos, de espectáculos y esparcimiento representaron en 2022 el 0.4% del PIB con un valor superior a los 131 mil millones de pesos a nivel nacional. Además, un estudio de GEA reveló que la industria del balompié azteca representa el 54% del PIB generado por la actividad deportiva en México.

3. Generación de Empleos:

La industria del fútbol en México genera aproximadamente 193,200 empleos, con una derrama salarial de 25 mil millones de pesos anuales, subrayando su papel crucial en la economía laboral del país.

Aspectos Deportivos

Desempeño Internacional

1. Clubes:

Equipos como el Club América, Monterrey y Tigres han demostrado su capacidad en torneos internacionales, especialmente en la Liga de Campeones de la CONCACAF, donde han obtenido múltiples títulos y han representado a México en el Mundial de Clubes de la FIFA.

2. Selección Nacional:

La Selección Nacional de México ha sido

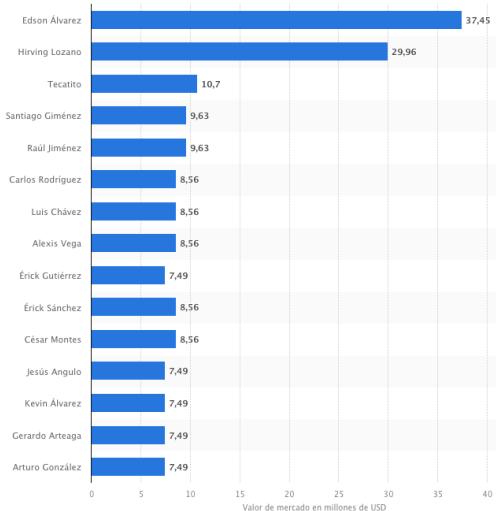




históricamente una de las más exitosas en la región de la CONCACAF. Con una presencia constante en la Copa del Mundo desde 1994, y múltiples títulos de la Copa Oro, la selección mantiene un perfil competitivo a nivel internacional.

Desarrollo de Talento

- Canteras y Academias:** Clubes como Chivas de Guadalajara, Pachuca y Pumas UNAM son reconocidos por sus programas de desarrollo de talentos juveniles. Estas canteras han producido jugadores de renombre que han destacado tanto en la liga local como en el extranjero, como Hirving Lozano y Raúl Jiménez.



Impacto Social y Cultural

- Inversiones en Divisiones Inferiores:** La inversión en programas de desarrollo juvenil y academias es fundamental para el futuro del fútbol mexicano. La promoción de torneos juveniles y la integración de jóvenes talentos en los equipos principales ha incrementado la calidad y competitividad de los jugadores mexicanos.

Jugadores Más Valiosos

- Edson Álvarez:** A fecha de junio de 2023, Edson Álvarez, jugador de 25 años del Ajax (HOL), era el futbolista mejor valorado de México, con un valor de mercado estimado de 37.45 millones de dólares estadounidenses.
- Hirving Lozano:** El segundo lugar correspondía a Hirving Lozano, de 27 años y jugador del Nápoles (ITA), con un valor estimado de 29.96 millones de dólares. Estos valores reflejan la calidad y el potencial de exportación del talento mexicano a ligas europeas.

Identidad y Cultura

- Afición y Participación:** El fútbol en México es más que un deporte; es una parte integral de la identidad cultural. Según datos recientes, el 78% de los mexicanos son aficionados al fútbol y asisten en promedio tres veces al año al estadio. Esto subraya el arraigo y la pasión que el fútbol genera en la sociedad mexicana.

- Programas Comunitarios y Responsabilidad Social:** Muchos clubes están involucrados en programas comunitarios que promueven el deporte entre los jóvenes y apoyan diversas causas sociales. Iniciativas de responsabilidad social, como programas educativos y de salud, muestran el compromiso de los clubes con sus comunidades.

Inclusión y Diversidad

- Fútbol Femenil:** La creación y crecimiento de la Liga MX Femenil es un paso significativo hacia la inclusión y la





promoción del fútbol entre las mujeres. Esta liga ha permitido una mayor visibilidad y profesionalización del fútbol femenino en México.

afición como de talento. La expansión de la liga y la mejora de las condiciones para las jugadoras pueden atraer más patrocinadores y aficionados.

2. **Diversidad e Inclusión:** La industria del fútbol en México está trabajando hacia una mayor diversidad e inclusión en todos los niveles, desde jugadores y entrenadores hasta ejecutivos y aficionados, promoviendo un entorno más equitativo y respetuoso.

2. **Mercados Internacionales:** La exportación de talento y la expansión de la marca de los clubes mexicanos en mercados internacionales ofrecen oportunidades de crecimiento económico. Participar en torneos internacionales y establecer alianzas con clubes extranjeros puede aumentar la visibilidad global.

Retos y Oportunidades

Retos

1. **Corrupción y Transparencia:** La industria del fútbol en México ha enfrentado problemas de corrupción y falta de transparencia, lo cual afecta la confianza de los aficionados y patrocinadores. Es crucial implementar medidas de gobernanza y transparencia para fortalecer la integridad del deporte.

3. **Tecnología e Innovación:** La adopción de tecnología en análisis de rendimiento, marketing digital y experiencias de fanáticos puede mejorar significativamente la industria. Herramientas de análisis de datos, realidad aumentada y virtual, y plataformas de streaming son áreas clave para la innovación.

2. **Infraestructura:** Aunque hay estadios modernos, muchas instalaciones necesitan mejoras significativas para cumplir con los estándares internacionales y ofrecer mejores experiencias a los aficionados.
3. **Desempeño Internacional:** A pesar de algunos éxitos, los clubes y la selección nacional enfrentan desafíos para ser consistentemente competitivos a nivel mundial. Es necesario invertir en talento y estrategias para mejorar el desempeño internacional.

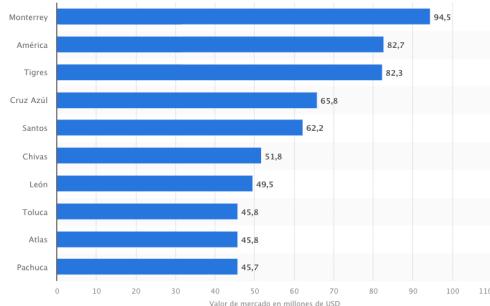
Casos Destacados

1. **Rayados de Monterrey:** A 31 de enero de 2022, los Rayados de Monterrey fueron el equipo de fútbol más valioso de México. Considerando el valor de su estadio, el precio de su plantilla y el valor de marca, alcanzaron un valor de 94.5 millones de dólares estadounidenses. Las Águilas del América, con un valor de 82.5 millones de dólares, y los Tigres de la UANL, con 82.3 millones de dólares, se colocaron en segundo y tercer lugar respectivamente.

Oportunidades

1. **Expansión de la Liga MX Femenil:** Hay un gran potencial de crecimiento en el fútbol femenil, tanto en términos de





- <https://www.eleconomista.com.mx/deportes/Clubes-mexicanos-alinean-su-presente-y-futuro-al-Mundial-2026-20240605-0084.html>
- <https://www.record.com.mx/futbol-futbol-nacional-seleccion-mexicana/seleccion-mexicana-se-cumplen-100-anos-del-primer-partido>
-

2. **Copa del Mundo 2026:** México será uno de los anfitriones del Mundial 2026, compartiendo la sede con Estados Unidos y Canadá. Se espera que México albergue 13 de los 104 partidos, lo cual representa una oportunidad significativa para la derrama económica, estimada en 500 millones de dólares. Este evento proporcionará una plataforma global para mostrar el desarrollo y la infraestructura del fútbol mexicano.

La industria del fútbol mexicano es un componente vital de la economía y la cultura del país. Con un fuerte apoyo de los aficionados y significativas inversiones, tiene un potencial considerable para crecer y superar los desafíos actuales. La mejora en la transparencia, la infraestructura y el desempeño internacional serán claves para su éxito futuro. El fútbol mexicano no solo es un motor económico, sino también un reflejo de la identidad y pasión de su gente.

Fuentes:

- <https://atleticodesanluis.mx/>
- <https://mx.investing.com/analysis/futbol-mexicano-el-negocio-redondo-200475908>
- https://mexico.as.com/mexico/2019/11/19/futbol/1574203591_071473.html
- <https://es.statista.com/estadisticas/63020/equipos-de-futbol-mas-valiosos-de-mexico/>





CAPÍTULO V

DESARROLLO DE LA VALUACIÓN

K.1. DESARROLLO DEL AVALÚO EN LA ESPECIE.

K.1.1. Análisis Financiero

Se recibieron los Estados financieros históricos del periodo de 2018 a 2023, por parte del solicitante, según se muestran a continuación:

Figura 1: Estados de Situación Financiera Históricos 2018 a 2023

ACTIVO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CIRCULANTE						
Efectivo y equivalente de efectivo	7,276,815	5,072,355	2,385,022	48,653,730	3,959,282	13,374,466
Cuentas por cobrar	23,314,558	51,211,559	142,436,806	53,980,763	164,300,575	134,145,087
Otras cuentas por cobrar						2,454,456
Club atletico de madrid S.A.D					5,057,052	
Inventario	139,881	2,053,935	1,243,884	2,337,259	1,068,952	757,117
Impuestos por recuperar	4,159,893	25,564,284	54,631	93,258	163,598	111,574
Pagos anticipados	3,288,859	4,005,738	4,241,352	2,529,365	3,034,321	2,316,206
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	38,180,006	87,907,871	150,361,695	107,594,375	177,583,779	153,158,906
ACTIVO NO CIRCULANTE						
ISR retenido al club en el extranjero				48,852,312	54,472,034	64,310,023
Mobiliario, equipo y mejoras a inmuebles e instalaciones deportivas, neto	12,495,128	10,611,678	9,948,209	9,416,188	7,773,830	23,922,230
Derechos federativos y económicos neto	21,320,060	64,969,341	129,813,360	52,587,910	48,948,624	84,337,747
Franchicias				35,606,107	35,606,107	35,606,107
Otros activos						23,078,039
Activos intangibles	29,606,107	35,606,107	35,606,107			
Depositos en garantia	721,319	3,902,498	5,536,345	1,590,226	1,834	2,074,066
Impuestos por recuperar			33,373,028			
TOTAL DEL ACTIVO NO CIRCULANTE	64,142,614	115,089,624	214,277,049	148,052,742	148,634,660	233,328,212
TOTAL DEL ACTIVO	102,322,620	202,997,495	364,638,744	255,647,118	326,218,439	386,487,118

PASIVO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PASIVO A CORTO PLAZO						
Proveedores	19,925,470	40,451,373	60,160,389	14,593,308	6,751,691	7,974,717
Partes relacionadas	2,762,256	15,950,107	34,339,376			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	18,407,504	99,975,572	151,860,490	37,862,187	90,292,386	59,416,360
Aportaciones para futuros aumentos de capital	42,468,235	183,886,257	698,465	1,030,775	56,041,877	
Otros pasivos por abonos y publicidad	16,354,319	27,990,807	60,434,572			
Impuestos por pagar	6,477,144	48,447,709	55,235,390	86,333,482	40,033,984	61,975,516
Anticipos de clientes				109,014,835	75,458,119	74,776,119
TOTAL DEL PASIVO	106,394,928	416,701,825	362,728,682	248,834,587	268,578,057	319,546,304
CAPITAL CONTABLE						
Capital social suscrito				1,178,843,696	1,311,143,697	1,311,143,697
Capital social	134,016,485	193,065,452	855,592,968			
Capital suscrito no exhibido		(899,964)	(138,091,998)			
Prima en suscripción de acciones		2,413,512	2,413,512	2,413,512	2,413,512	2,413,512
Resultados acumulados	(138,088,793)	(408,283,330)	(718,004,420)	(1,174,444,677)	(1,255,916,828)	(1,246,616,395)
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	(4,072,308)	(213,704,330)	1,910,062	6,812,531	57,640,381	66,940,814
TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	102,322,620	202,997,495	364,638,744	255,647,118	326,218,439	386,487,118





Figura 2: Estados de Resultados Históricos 2018 a 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL DE INGRESOS	120,665,242	362,097,738	411,141,918	415,300,541	501,443,389	554,107,359
GASTOS DE OPERACIÓN						
Sueldos y salarios	102,774,245	306,086,021	339,071,972	409,346,418		305,147,767
Personal no deportivo					76,779,313	82,273,560
Gastos deportivos y de operación	56,363,581	233,095,459	192,686,885	258,776,121	330,920,426	
Depreciaciones y amortizaciones	18,226,402	45,780,675	98,473,867	69,831,774	59,140,742	42,810,090
Baja de derechos federativos y económicos por rescisión de contratos				69,371,183	6,558,257	
Gastos de viaje					29,117,597	27,243,219
servicios recibidos de terceros					27,752,843	33,841,181
Mantenimiento y seguridad	7,020,105	11,616,738	10,423,214	13,547,844		
Impuestos y derechos				13,042,757	16,509,167	10,498,149
Arrendamientos	6,053,226	7,143,047	8,707,325	6,290,350		
IVA acreditable deducible	5,712,509	9,999,371	7,650,199			
Otros	3,650,330	12,861,767	7,327,968	6,951,885	16,496,534	16,679,810
Costos de ventas de uniformes, esquilmos y otros					17,328,200	26,412,994
Derechos de formación de jugadores					1,162,668	114,439
Gastos administrativos	3,216,380	6,952,568	5,231,658	4,229,196		
Permisos y licencias	3,017,708	340,714				
Reserva de cuentas incobrables	1,207,510		31,378,503	15,718,883		
Comisiones bancarias	701,243		167,504	695,535		
TOTAL	207,943,239	636,307,933	701,119,095	867,801,946	581,765,748	545,021,209
PERDIDA DE OPERACIÓN						
(87,277,997)	(274,210,195)	(289,977,177)	(452,501,405)	(80,322,359)		9,086,150
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO						
Intereses devengados a cargo, neto	234,463	61,530	(8)	(28,511)	(888,574)	(509,465)
Perdida (utilidad) en cambios, neto	962,721	(4,077,188)	19,743,921	3,967,363	2,083,366	295,183
TOTAL	1,197,184	(4,015,658)	19,743,913	3,938,852	1,149,792	(214,282)
PERDIDA NETA DEL AÑO Y DEL PERÍODO	(88,475,181)	(270,194,537)	(309,721,090)	(456,440,257)	(81,472,150)	9,300,432

Para el análisis financiero de dicha empresa, se llevaron a cabo los siguientes métodos:

- Análisis del Capital Invertido (IC¹).
- Razones financieras de liquidez y solvencia (Ratios bancarios).
- Análisis Dupont de 3 elementos.
- Análisis de la Rentabilidad del Capital (ROC²).

Análisis del Capital Invertido (IC)

ANALISIS DE CAPITAL INVERTIDO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Net Working Capital	(68,214,922)	(328,793,954)	(212,366,987)	(141,240,212)	(90,994,278)	(166,387,398)
Non-Current Assets	64,142,614	115,089,624	214,277,049	148,052,743	148,634,660	233,328,212
Investment Capital_1	(4,072,308)	(213,704,330)	1,910,062	6,812,531	57,640,382	66,940,814
Debt	0	0	0	0	0	0
Equity BV	(4,072,308)	(213,704,330)	1,910,062	6,812,531	57,640,381	66,940,814
Investment Capital	(4,072,308)	(213,704,330)	1,910,062	6,812,531	57,640,381	66,940,814
Control IC	0	0	0	0	1	0

¹Investment Capital

²Return on Capital





Razones financieras de liquidez y solvencia

RAZONES DE LIQUIDEZ	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Capital de trabajo	0.36	0.21	0.41	0.43	0.66	0.48
Prueba del ácido	0.07	0.01	0.01	0.20	0.01	0.04
RAZONES DE SOLVENCIA Y ESTABILIDAD						
Pasivo circulante a capital contable	(26.13)	(1.95)	189.90	36.53	4.66	4.77
Pasivo Circulante a inventarios	760.61	202.88	291.61	106.46	251.25	422.06
Pasivo Total a Capital Contable	(26.13)	(1.95)	189.90	36.53	4.66	4.77
Activos Fijos Netos a Capital Contable	(15.75)	(0.54)	112.18	21.73	2.58	3.49
Activo Total a Pasivo Total	0.96	0.49	1.01	1.03	1.21	1.21
RAZONES DE PRODUCTIVIDAD						
Rendimientos sobre ventas	(0.73)	(0.75)	(0.75)	(1.10)	(0.16)	0.02
Rendimiento sobre los Activos	(0.86)	(1.33)	(0.85)	(1.79)	(0.25)	0.02
Rendimiento sobre la Inversión	21.73	1.26	(162.15)	(67.00)	(1.41)	0.14

Análisis Dupont

ROE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Productivity	(0.73)	(0.75)	(0.75)	(1.10)	(0.16)	0.02
Assets Turnover	1.18	1.78	1.13	1.62	1.54	1.43
Leverage	(25.13)	(0.95)	190.90	37.53	5.66	5.77
Dupont ROE	21.73	1.26	(162.15)	(67.00)	(1.41)	0.14
ROE	21.73	1.26	(162.15)	(67.00)	(1.41)	0.14
Control Roe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Análisis ROC

ROC (Gross)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Operating Productivity	(0.72)	(0.76)	(0.71)	(1.09)	(0.16)	0.02
IC Turnover	(29.63)	(1.69)	215.25	60.96	8.70	8.28
Dupont ROC	21.43	1.28	(151.82)	(66.42)	(1.39)	0.14
ROC	21.43	1.28	(151.82)	(66.42)	(1.39)	0.14
Control ROC	0.00	0.00	0.00	0.00	(0.00)	0.00

K.1.2. Estimación de la Tasa de Descuento Ke.

Cuanto mayor sea el riesgo sistemático de una acción, más elevado será el rendimiento que los inversionistas esperarán de los títulos accionarios. Con la finalidad de estimar una tasa de descuento apropiada en pesos, en términos nominales y después de impuestos, se utilizaron los siguientes insumos para determinar el valor de la WACC:

Tasa libre de riesgo (Rf). Se basa en el rendimiento de los bonos gubernamentales, en este caso, se tomó en cuenta el pronóstico del portal tradingeconomics.com para el rendimiento del bono americano a 10 años, con el siguiente resultado:

La tasa libre de riesgo obtenida es de **4.39 %**

US 10 Year Note Bond Yield was 4.47 percent on Monday June 10, according to over-the-counter interbank yield quotes for this government bond maturity. The US 10 Year Treasury Bond Note Yield is expected to trade at 4.47 percent by the end of this quarter, according to Trading Economics global macro models and analysts expectations. Looking forward, we estimate it to trade at 4.39 in 12 months time.

Beta (β). Con la finalidad de determinar el factor Beta (β) apropiado para el negocio, se consideró una muestra de mercado de betas apalancadas de empresas comparables al negocio valuado:





Muestra de mercado de la beta del sector, estructura de Deuda/Capital del sector (D/E), tasa efectiva de impuestos a la utilidad (ETR %) :

	Name	Class	Sector NAICS	Beta Jun24	NetDebt/StckhEq	Inc Tax in 2024
			last available	5 years orig currency	Latest consolid:yes*	
1	Everi Hdg Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.50	302.8	21.0
2	Golden Entertainment, Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.39	62.6	21.0
3	Six Flags Entertainment Corp	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.37	-263.8	21.0
4	United Parks & Resorts Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.23	-830.6	21.0
5	Scworx Corp	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.16	0.4	21.0
6	International Game Technology Plc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	2.01	288.9	-
7	Draftkings Inc	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	1.70	-49.7	21.0
8	Cedar Fair, L.P.	Com	Other Amusement and Recreation Industries	1.64	-344.9	21.0
9	Planet Fitness, Inc	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	1.47	-1,943.9	21.0
10	Walt Disney Co	Com	Other Amusement and Recreation Industries	1.42	38.2	21.0
11	Live Nation Entertainment, Inc	Com	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	1.36	323.9	21.0
12	Vail Resorts, Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	1.18	186.6	21.0
13	Corp Interam de Ent	B	Amusement Parks and Arcades	1.08	-4.8	33.0
14	Madison Square Garden Sports Corp	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	0.98	-423.4	21.0
15	Churchill Downs Inc	Com	Spectator Sports	0.95	577.8	21.0
16	Walt Disney Co	Com	Other Amusement and Recreation Industries	0.71	-	21.0
17	Manchester United Plc	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	0.64	748.9	-
18	Sports World	S	Arts, Entertainment, and Recreation	0.46	41.4	33.0
19	Canterbury Park Holding Corp	Com	Spectator Sports	-0.26	-30.2	21.0
			Average	1.42	-73.33	22.41
			Median	1.42	19.34	21.00
			P.25	0.96	-210.30	21.00
			P75	2.08	263.30	21.00

La beta apalancada de sector que corresponde a la empresa es de **1.42x** (mediana)

Fórmula de BETA Despalancada:

$$\text{Unlevered Beta} = \frac{\text{Levered Beta}}{[1 + (1 - \text{Tax Rate}) \times (\frac{\text{Debt}}{\text{Equity}})]}$$

El valuador llevó a cabo la estimación del pronóstico de BETA desapalancada al negocio, habiendo aplicado a la proporción de deuda/capital del sujeto, el promedio de la muestra y la tasa fiscal efectiva del sector (ETR³); con un resultado de **1.23x**.

Fórmula de BETA Reapalancada:

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times [1 + (1 - \text{Tax Rate}) \times (\frac{\text{Debt}}{\text{Equity}})]$$

Una vez obtenido el indicador de BETA desapalancada del sector, el valuador llevó a cabo la estimación del pronóstico de BETA reapalancada al negocio sujeto de valuación, habiendo aplicado a la proporción de deuda/capital del sujeto, la mediana⁴ de la muestra del sector y la tasa fiscal de México (MTR⁵), con un resultado de **2.08x**

³Efective Tax Rate

⁴Conforme a la aplicación del rango intercuartil como medida de estandarización

⁵Marginal Tax Rate





Prima de riesgo del mercado de capitales. Se obtuvo del promedio histórico de la diferencia de rendimientos o “spread” entre el mercado accionario americano mediante el indicador conocido como el Premio de Mercado (ERP) (*enterprise risk premium*).

La prima de riesgo de mercado (ERP) es de **5.70%**

	3-month T.Bill	S&P 500 (includes dividends)3	% Rend. Discr.	Rend. Cont.	Spread		3-month T.Bill	S&P 500 (includes dividends)3	% Rend. Discr.	Rend. Cont.	Spread	ERP Usa	
1928	3.08%	\$ 143.81			-11.82%		1976	4.97%	\$ 5,129.20	23.83%	21.37%	16.40%	4.83%
1929	3.16%	\$ 131.88	-8.30%	-8.66%	-3.48%		1977	5.27%	\$ 4,771.20	-6.98%	-7.24%	-12.50%	4.95%
1930	4.55%	\$ 98.75	-25.12%	-28.93%	-60.00%		1978	7.19%	\$ 5,081.77	6.51%	6.31%	-0.88%	5.22%
1931	2.31%	\$ 55.46	-43.84%	-57.69%	-6.00%		1979	10.07%	\$ 6,022.89	18.52%	16.99%	6.92%	5.31%
1932	1.07%	\$ 50.66	-8.64%	-9.04%	-10.11%		1980	11.43%	\$ 7,934.26	31.74%	27.56%	16.13%	5.26%
1933	0.96%	\$ 75.99	49.98%	40.53%	39.57%		1981	14.03%	\$ 7,561.16	-4.70%	-4.82%	-18.84%	5.32%
1934	0.28%	\$ 75.09	-1.19%	-1.20%	-1.47%		1982	10.61%	\$ 9,105.08	20.42%	18.58%	7.97%	5.47%
1935	0.17%	\$ 110.18	46.74%	38.35%	38.18%		1983	8.61%	\$ 11,138.90	22.34%	20.16%	11.55%	5.34%
1936	0.17%	\$ 145.38	31.94%	27.72%	27.55%		1984	9.52%	\$ 11,823.51	6.15%	5.96%	-3.56%	5.56%
1937	0.28%	\$ 94.00	-35.34%	-43.60%	-43.87%		1985	7.48%	\$ 15,516.60	31.24%	27.18%	19.70%	5.68%
1938	0.07%	\$ 121.53	29.28%	25.68%	25.62%		1986	5.98%	\$ 18,386.33	18.49%	16.97%	10.99%	5.89%
1939	0.05%	\$ 120.20	-1.10%	-1.10%	-1.15%		1987	5.78%	\$ 19,455.08	5.81%	5.65%	-0.12%	5.57%
1940	0.04%	\$ 107.37	-10.67%	-11.29%	-11.32%		1988	6.67%	\$ 22,672.40	16.54%	15.30%	8.64%	5.70%
1941	0.13%	\$ 93.66	-12.77%	-13.66%	-13.79%		1989	8.11%	\$ 29,808.58	31.48%	27.36%	19.25%	
1942	0.34%	\$ 111.61	19.17%	17.54%	17.20%		1990	7.49%	\$ 28,895.11	-3.06%	-3.11%	-10.61%	
1943	0.38%	\$ 139.59	25.06%	22.36%	21.98%		1991	5.38%	\$ 37,621.51	30.23%	26.42%	21.04%	
1944	0.38%	\$ 166.15	19.03%	17.42%	17.04%		1992	3.43%	\$ 40,451.51	7.49%	7.23%	3.79%	
1945	0.38%	\$ 225.67	35.82%	30.62%	30.24%		1993	3.00%	\$ 44,483.33	9.97%	9.50%	6.50%	
1946	0.38%	\$ 206.65	-8.43%	-8.81%	-9.19%		1994	4.25%	\$ 45,073.14	1.33%	1.32%	-2.93%	
1947	0.60%	\$ 217.39	5.20%	5.07%	4.47%		1995	5.49%	\$ 61,838.19	37.20%	31.62%	26.13%	
1948	1.05%	\$ 229.79	5.70%	5.55%	4.50%		1996	5.01%	\$ 75,863.69	22.68%	20.44%	15.44%	
1949	1.12%	\$ 271.85	18.30%	16.81%	15.60%		1997	5.06%	\$ 100,977.34	33.10%	28.60%	23.53%	
1950	1.20%	\$ 355.60	30.81%	26.85%	25.65%		1998	4.78%	\$ 129,592.25	28.34%	24.95%	20.17%	
1951	1.52%	\$ 439.80	23.68%	21.25%	19.73%		1999	4.64%	\$ 156,658.05	20.89%	18.97%	14.33%	
1952	1.72%	\$ 519.62	18.15%	16.68%	14.96%		2000	5.82%	\$ 142,508.98	-9.03%	-9.47%	-15.28%	
1953	1.89%	\$ 513.35	-1.21%	-1.22%	-3.11%		2001	3.39%	\$ 125,622.01	-11.85%	-12.61%	-16.00%	
1954	0.94%	\$ 783.18	52.56%	42.24%	41.30%		2002	1.60%	\$ 98,027.82	-21.97%	-24.80%	-26.41%	
1955	1.73%	\$ 1,038.47	32.60%	28.21%	26.49%		2003	1.01%	\$ 125,824.39	28.36%	24.96%	23.95%	
1956	2.63%	\$ 1,115.73	7.44%	7.18%	4.55%		2004	1.37%	\$ 139,341.42	10.74%	10.20%	8.83%	
1957	3.23%	\$ 999.05	-10.46%	-11.05%	-14.27%		2005	3.15%	\$ 146,077.85	4.83%	4.72%	1.57%	
1958	1.77%	\$ 1,435.84	43.72%	36.27%	34.50%		2006	4.73%	\$ 168,884.34	15.61%	14.51%	9.78%	
1959	3.39%	\$ 1,608.95	12.06%	11.38%	8.00%		2007	4.35%	\$ 178,147.20	5.48%	5.34%	0.99%	
1960	2.88%	\$ 1,614.37	0.34%	0.34%	-2.55%		2008	1.37%	\$ 113,030.22	-36.55%	-45.50%	-46.86%	
1961	2.35%	\$ 2,044.40	26.64%	23.62%	21.26%		2009	0.15%	\$ 142,344.87	25.94%	23.06%	22.91%	
1962	2.77%	\$ 1,864.26	-8.81%	-9.22%	-12.00%		2010	0.14%	\$ 163,441.94	14.82%	13.82%	13.68%	
1963	3.16%	\$ 2,285.80	22.61%	20.39%	17.23%		2011	0.05%	\$ 166,871.56	2.10%	2.08%	2.02%	
1964	3.55%	\$ 2,661.02	16.42%	15.20%	11.65%		2012	0.09%	\$ 193,388.43	15.89%	14.75%	14.66%	
1965	3.95%	\$ 2,990.97	12.40%	11.69%	7.74%		2013	0.06%	\$ 255,553.31	32.15%	27.87%	27.81%	
1966	4.86%	\$ 2,652.74	-9.97%	-10.50%	-15.37%		2014	0.03%	\$ 290,115.42	13.52%	12.68%	12.65%	
1967	4.31%	\$ 3,333.69	23.80%	21.35%	17.05%		2015	0.05%	\$ 294,115.79	1.38%	1.37%	1.32%	
1968	5.34%	\$ 3,694.23	10.81%	10.27%	4.93%		2016	0.32%	\$ 328,742.28	11.77%	11.13%	10.81%	
1969	6.67%	\$ 3,389.77	-8.24%	-8.60%	-15.27%		2017	0.93%	\$ 399,768.64	21.61%	19.56%	18.63%	
1970	6.39%	\$ 3,510.49	3.56%	3.50%	-2.89%		2018	1.94%	\$ 382,870.94	-4.23%	-4.32%	-6.26%	
1971	4.33%	\$ 4,009.72	14.22%	13.20%	8.96%		2019	1.55%	\$ 502,371.39	31.21%	27.16%	25.61%	
1972	4.07%	\$ 4,761.76	18.76%	17.19%	13.12%		2020	0.09%	\$ 592,914.80	18.02%	16.57%	16.48%	
1973	7.03%	\$ 4,080.44	-14.31%	-15.44%	-22.47%		2021	0.06%	\$ 761,710.83	28.47%	25.05%	24.99%	
1974	7.83%	\$ 3,023.54	-25.90%	-29.98%	-37.81%		2022	4.42%	\$ 624,534.55	-18.01%	-19.86%	-24.28%	
1975	5.78%	\$ 4,142.10	37.00%	31.48%	25.70%		2023	5.07%	\$ 787,018.53	26.02%	23.12%	18.05%	

Riesgo País (Riesgo País (CRP)). Corresponde al riesgo país de México, según indicador de JP Morgan. Se considera un pronóstico para la prima de riesgo adicional de 3.40 puntos base.

Prima por tamaño (*Size Prime*).

Se tomo una prima por tamaño para la firma, a partir del valor en libros del capital contable de acuerdo a la siguiente tabla.





La prima de tamaño es de **2.87 %**

Market Cap MXN	T.C. 31/12/2023	Market Cap USD
\$1,313,557,209	16.9094	77,682,071

Companies Ranked by Book Equity

Historical Equity Risk Premium: Average Since 1990
Data for Year Ending December 31, 2018

Portfolio Rank by Size	Avg. Book Equity (in € millions)	Log of Avg. Book Equity	Sum Beta		Arithmetic Avg. Risk Premium	Indicated CAPM Premium	Premium over CAPM	t-Value	Smoothed Premium over CAPM
			Beta (Sum Beta)	Since '90					
1 (big)	19,250.00	9.87	0.95	5.69%	5.14%	0.55%	-	0.51%	
2	3,177.60	8.06	1.03	6.61%	5.57%	1.04%	0.379	0.99%	
3	1,537.20	7.34	1.03	6.54%	5.57%	0.97%	0.266	1.16%	
4	871.70	6.77	1.05	6.53%	5.68%	0.85%	0.132	1.34%	
5	514.50	6.24	1.06	8.32%	5.74%	2.58%	1.235	1.55%	
6	338.90	5.83	1.06	7.02%	5.74%	1.28%	0.354	1.76%	
7	232.00	5.45	1.03	7.43%	5.57%	1.86%	0.641	1.98%	
8	155.80	5.05	0.99	8.20%	5.36%	2.84%	1.328	2.27%	
9	108.90	4.69	0.99	7.49%	5.36%	2.13%	0.829	2.57%	
10	79.70	4.38	0.98	7.81%	5.30%	2.51%	1.083	2.87%	
11	53.60	3.98	0.96	8.86%	5.19%	3.67%	1.676	3.32%	
12	34.90	3.55	0.96	10.16%	5.19%	4.97%	2.178	3.88%	
13	24.30	3.19	0.98	9.03%	5.30%	3.73%	1.954	4.41%	
14	15.80	2.76	1.01	9.80%	5.47%	4.33%	1.610	5.15%	
15	8.90	2.19	1.07	12.50%	5.79%	6.71%	3.073	6.28%	
16 (small)	3.20	1.18	1.37	16.27%	7.41%	8.86%	2.049	8.82%	

Premia over CAPM (Size Premia, RP_s)

Exhibit B-2

Equity Risk Premium Study: Data through December 31, 2018

Data Smoothing with Regression Analysis

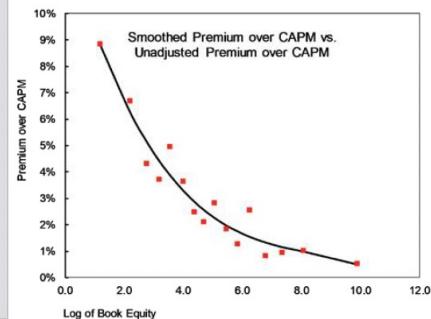
Dependent Variable: Premium over CAPM

Independent Variable: Log of Average Book Equity

Regression Output:

Intercept	12.739%
Log(Size)	-3.807%
Log(Size) ²	0.430%
Log(Size) ³	-0.017%
Adj. R ²	92%

Smoothed Premium = $12.739\% - 3.807\% \cdot \text{Log}(\text{Book Equity}) + 0.430\% \cdot \text{Log}(\text{Book Equity})^2 - 0.017\% \cdot \text{Log}(\text{Book Equity})^3$



Note: "Log" reflects natural logarithm (base e = 2.71828)

Source of underlying data: Refinitiv Reuters Datastream and Worldscope.
Used with permission. All rights reserved.

A Study of Return Differences Between Large and Small Companies in Europe (2019 update)

Estimación del costo de capital (Costo de Capital Accionario (Ke)), con un resultado de **22.50 %**.

CAPM	2023
RF (T. Bond)	4.39%
ERP Usa	5.70%
BETA	1.42 x
D/E	19.34%
ETR	21.00%
ULVB	1.23 x
D/E	68.78%
MTR	0.00%
RLVB	2.08 x
CRP	3.40% EMBI Jp Morgan
Size Prime (Micro Cap)	2.87% Refinitiv
KE	22.50% MXN



CORREDURÍA PÚBLICA SEIS

Cordillera Tangamanga #147
Lomas 3ra Secc. C.P. 78216, San Luis Potosí, S.L.P.
Tel. (444) 8 13 18 00 / (444) 8 25 33 78
correduriapublicaseis.com.mx



Costo de la deuda (Kd). Para determinar la tasa WACC, se consideró el costo implícito de la deuda de la organización, de acuerdo a parámetros de mercado de empresas similares:

TIIE 28	28	11.24%	A/28
TIIE	13.04	11.84%	A/A
Spread		2.67%	
Rate	Nom.	14.51%	A/A
Tax Rate	MTR	30.00%	
Cost of Debt AT	KdAT	10.16%	

Cálculo del WACC. Como resultado de las consideraciones anteriores, se estima una WACC en términos nominales y después de impuestos de **17.47 %**.

	Cap. Structure \$MXN	Subject %	Cost AT %	Pond. %
Equity	\$66,940,814	59.25%	22.50%	13.33%
Net Debt	\$46,041,894	40.75%	10.16%	4.14%
IC	\$112,982,708	100%	WACC	17.47%

K.2. Desarrollo del Método DCF

Análisis Histórico de los Ingresos y Flujos operativos del Negocio.

El perito valuador llevó a cabo el análisis financiero de los ingresos (*Revenues*) y de la utilidad operativa del negocio (*Ebit*) del periodo de 2018 a 2023, con el objetivo de usar de base dicho análisis para proyectar correctamente los flujos de operación de la sociedad en la aplicación del modelo DCF como método principal para determinar el valor razonable de la firma.

FCFF Analysis						CAGR %
	2018	2019	2020	2021	2022	
Revenues	120,665,242	362,097,738	411,141,918	415,300,541	501,443,389	554,107,359
Ebit	(87,277,997)	(274,210,195)	(289,977,177)	(452,501,405)	(80,322,359)	9,086,150
Impuesto a la Utilidad	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
NOPAT	(87,277,997)	(274,210,195)	(289,977,177)	(452,501,405)	(80,322,359)	9,086,150
Nopat Margin	(0.72)	(0.76)	(0.71)	(1.09)	(0.16)	0.02
Reinvestment	128,063,954	(267,499,310)	109,095,834	(103,258,050)	21,575,594	
R. Rate %	-46.70%	92.25%	-24.11%	128.55%	237.46%	
Reinv. / Rev %	-35.37%	65.06%	-26.27%	20.59%	-3.89%	
FCFF	(146,146,241)	(557,476,487)	(343,405,571)	(183,580,409)	30,661,744	

PROYECCIÓN FINANCIERA. Proyección de Ingresos y del Flujo de Operación del Negocio. El perito valuador llevó a cabo la proyección del EBIT de la sociedad del periodo 2024 a 2028. Como premisas de la proyección se utilizaron los siguientes indicadores (*ceteris paribus*): i) Tasa compuesta de crecimiento anual (CAGR) 2024 a 2028: 23.23 %, ii) Margen Operativo (*Ebit margin*): 23.65 % (*sector median*), iii) Tasa Fiscal Efectiva (ETR): 0 % (sin escudo fiscal por las pérdidas fiscales acumuladas por amortizar).





		35.64%	49.18%	27.88%	24.60%	10.50%
Risk Cov. % (1-Error Rate)	1.00	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
				CAGR %		23.23%
ASL Forecast		28.52%	39.34%	22.31%	19.68%	8.40%
Revenues		712,114,614	992,272,181	1,213,623,678	1,452,422,801	1,574,455,082
Ebit	23.65%	168,407,644	234,661,972	287,009,282	343,482,772	372,342,128
EBITDA		\$ 191,551,171				
Impuesto a la Utilidad	(1,246,616,395)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
NOPAT		359,958,815	234,661,972	287,009,282	343,482,772	372,342,128
Nopat Margin		50.55%	23.65%	23.65%	23.65%	23.65%

Estimación del Flujo de Efectivo Libre a la Firma (FCFF). El valuador llevó a cabo la estimación del Flujo de Caja Libre a la firma . Dicha estimación representa la capacidad de la empresa de generar flujo de efectivo con sus activos operativos. La productividad de un activo se mide en función de la capacidad de generar rentabilidad para sus accionistas y fondeadores.

Se utilizaron las siguientes premisas (*ceteris paribus*): i) Tasa de Reinvención (*Reinvestment Rate*): 10.01 %, ii) Reinvención sobre ingresos: 4.23 % (*Average*). Los resultados de la proyección se detallan a continuación:

ASL Forecast	2024E	2025F	2026F	2027F	2028F
Reinvestment	(36,031,556)	(63,886,389)	(50,476,409)	(54,455,119)	(27,827,918)
R. Rate %	-10.01%	-27.22%	-17.59%	-15.85%	-7.47%
Reinv. / Rev %	5.06%	6.44%	4.16%	3.75%	1.77%
FCFF	323,927,259	170,775,583	236,532,873	289,027,653	344,514,210
FCFF Margin	45.49%	17.21%	19.49%	19.90%	21.88%

OBTENCIÓN DEL INDICADOR DE VALOR DE LA FIRMA Y DEL NEGOCIO MEDIANTE EL MÉTODO DCF. Se analizó el modelo explicado, el cual cuenta con amplia aceptación en la valuación de negocios a nivel mundial. Sus resultados se exhiben a continuación:

ASL Forecast	2024E	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	Terminal value
FCFF	(126,357,174)	323,927,259	170,775,583	236,532,873	289,027,653	344,514,210
Disc. Factor	17.47%	0.85	0.72	0.62	0.53	0.45
FCFF PV	224.83%	275,747,118	123,752,148	145,908,960	151,772,587	154,001,363
						3,057,608,094 363,727,009
CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSÍ SAPI DE CV	31/12/23					
DCF 5 yrs	851,182,175					
Terminal Value	1,366,781,980					
Firm Value	\$ 2,217,964,155	2217964155				
Activo Total 2023	386,487,118					
Tobin's Q	5.7388 x					
Revenues 2023	554,107,359					
EV to Rev. X	4.0028 x					
EBITDA 2024	168,407,644					
EV to EBITDA x	13.1702 x					
Deuda Explícita	(59,416,360)					
Cash & Eq.	13,374,466	(46,041,894)				
Equity Value	\$ 2,171,922,261					
Equity BV 2023	66,940,814					
Price to Book x	32.45 x					
Equity Shareholders Value 2023	1,313,557,209					
Price to Book x (Norm.)	1.65 x					
					LT GDP	5.58%
					LT Inf.	3.71%
					GDP FC	1.80%

●Valor razonable del negocio en marcha: \$2,217,964,155 MXN

K.2.1. MÉTODO DE VALUACIÓN RELATIVA.

Muestra de Mercado de Comparables de Cotización (Trading Multiples o Múltiplos de Cotización (PEERS)). Se aplicó el enfoque de mercado con base en un indicador conocido como “Enterprise Value to Sales x”; con una estimación de 2.31x⁶ veces Ventas:

⁶Mediana de la muestra





Se aplicó también el enfoque de mercado con base en un indicador conocido como “Enterprise Value to EBITDA x”; con una estimación de 14.00x⁷ veces EBITDA:

#	Name	Class	Sector NAICS last available	Country of Origin	Market Capitaliz of the company	Ebitda Margin	EV/Sales x	EV/EBIT x	EV/EBITDA x
1	Aguilas	CPO	Promoters of Performing Arts, Sports, and Similar Events	MX	5,599,426	-	-	-	-
2	Azul Azul S.A.	Ord	Spectator Sports	CL	25,022,671	23.6	1.9	16.5	8.1
3	B-Gaming Sa	Ord	Gambling Industries	AR	78,030,000	18.8	2.2	18.7	12.0
4	Blanco Y Negro S.A.	Ord	Spectator Sports	CL	12,500,000	23.7	0.5	4.5	2.2
5	Canterbury Park Holding Corp	Com	Spectator Sports	US	111,365	24.1	1.4	7.4	5.8
6	Cedar Fair, L.P.	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	2,220,252	25.2	2.6	15.7	10.4
7	Churchill Downs Inc	Com	Spectator Sports	US	9,770,276	30.2	5.9	25.5	19.3
8	Corp Interam de Ent	B	Amusement Parks and Arcades	MX	10,907,711	39.8	2.1	5.7	5.3
9	Cruzados S.A.D.P.	Ord	Spectator Sports	CL	19,962,773	5.1	2.3		45.8
10	Endeavor Group Hldg Inc	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	US	18,610,444	5.2	4.8		
11	Enjoy S.A.	Ord	Gambling Industries	CL	25,279,672	12.6	0.8	-19.8	6.6
12	Everi Hldg Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	636,454	37.1	1.7	8.8	4.5
13	Gambling.Com Group Ltd	Com	Other Amusement and Recreation Industries	UK	284,752	21.3	2.3	12.1	11.0
14	Golden Entertainment, Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	876,278		1.3	2.8	2.3
15	Golden Heaven Group Holdings Ltd.	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	CN	10,247	44.3	0.5	1.5	1.2
16	International Game Technology Plc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	UK	4,190,079	39.8	2.3	9.5	5.6
17	Life Time Group Hldg Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	3,461,718	21.3	3.3	33.7	15.8
18	Live Nation Entertainment, Inc	Com	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	US	21,663,024	5.1	1.0	26.1	19.5
19	Madison Square Garden Entertainment Corp	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	US	1,671,742	15.9	2.9	26.5	17.9
20	Madison Square Garden Sports Corp	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	US	4,571,037	9.1		71.3	68.6
21	Manchester United Plc	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	UK	2,833,614		4.1		
23	Pop Culture Group Co., Ltd	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	CN	11,312				
24	Swoox Corp	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	2,410		0.5	-1.5	
25	Six Flags Entertainment Corp	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	2,233,162	28.1	3.4	17.4	12.1
26	Sphere Entertainment Co.	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	US	1,333,981				
27	Sports World	S	Arts, Entertainment, and Recreation	MX	1,099,978	39.6	0.6	3.4	1.6
28	Vail Resorts, Inc	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	7,322,538	26.6	3.5	19.6	12.5
29	Walt Disney Co	Com	Other Amusement and Recreation Industries	US	185,038,867	11.3	2.6	46.7	22.3
30	Warner Music Group Corp	Com A	Amusement, Gambling, and Recreation Industries	US	15,687,600	18.8	3.0	22.2	16.1
31	Xponential Fitness, Inc	Com A	Other Amusement and Recreation Industries	US	473,509	26.8	2.3	15.2	9.4
					Average	15,071,129	23.06	2.31	16.23
					Median	4,190,079	23.65	2.29	15.42
					P25	988,128	15.08	1.31	5.37
					P75	4,190,079	23.65	2.29	15.42
					Min	2,410	5.07	0.46	-19.78
					Max	185,038,867	44.33	5.92	71.33
									68.59

Se muestran a continuación los resultados de la capitalización estática por múltiplos de cotización, conforme al enfoque de mercado:

	Indicador Financiero	\$	EV/Sales x	EV/EBIT x	EV/EBITDA x	%	\$ MXN	T.C. 31/12/2023 USD	\$ 16,9094
Median	Revenues 2024E	712,114,614	2.31			70.00%	1,151,490,064	68,097,630	
Median	EBITDA 2024E	191,551,171			14.00	20.00%	536,230,930	31,712,002	
	EBIT 2024E	168,407,644		16.23		10.00%	273,276,818	16,161,237	
Valor Razonable de Mercado Ponderado								\$ 1,960,997,812	\$ 115,970,869

K.3. Valor del negocio en marcha por PEERS.

El valuador llevó a cabo una capitalización por múltiplos para la estimación del valor razonable de la empresa, conforme al enfoque de mercado; según se aprecia:

⁷Mediana de la muestra





Valuación por Múltiplos de Cotización		Enfoque de Mercado	
	PEERS		
Trading Multiples (Top Line)	dic-23		
Revenues 2024E	712,114,614		
EV/Sales x	2.31 x		
Valor de la Empresa 1 PEERS	\$ 1,644,985,805	MXN	
Trading Multiples (Middle Line) PEERS	dic-23		
EBITDA 2024E	191,551,171		
EV/EBITDA x	14.00 x		
Valor de la Empresa 2 PEERS	\$ 2,681,154,652	MXN	

K.4. VALOR RAZONABLE PONDERADO DEL NEGOCIO EN MARCHA, CON CIFRAS AL 31/12/2023.

A continuación se concluye el valor razonable de la firma (*Firm Value*), a la fecha de valores, habiéndose dado la siguiente importancia a los modelos en la ponderación: i) Un peso del 80 % al modelo de valuación conocido como DCF Method, ii) Un peso del 10 % al modelo de valuación relativa (PEERS) conocido como Enterprise Value to Sales x; iii) Un peso del 10 % al modelo de valuación relativa (PEERS) conocido como Enterprise Value to EBITDA x; según se muestra a continuación:

CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI SAPI DE CV	Valor en MXN	%	dic-23
Valuation Models	Fair Value	100%	Pond. \$
Valor de la Firma por Modelo DCF	\$2,217,964,155	80%	\$1,774,371,324
Valor de la Empresa 1 PEERS	\$1,644,985,805	10%	\$164,498,581
Valor de la Empresa 2 PEERS	\$2,681,154,652	10%	\$268,115,465
Valor de la FIRMA	\$2,206,985,370	MXN	

Valor de la Firma al 31/12/2023: \$2,206,985,370 MXN

(Dos mil doscientos seis millones novecientos ochenta y cinco mil trescientos setenta pesos 00/100 M.N.)

K.5. VALOR RAZONABLE DEL CAPITAL ACCIONARIO, CON CIFRAS AL 31/12/2023

A continuación se concluye el valor razonable del capital accionario (*Equity value*), a la fecha de valores:

Valor del Capital Accionario al 31/12/2023: \$2,160,943,476 MXN

Valor de la FIRMA	\$2,206,985,370	MXN
Activo Total BV 2023	386,487,118	
Tobin's Q	5.71 x	
Revenues 2024E	712,114,614	
EV to Rev. X	0.32 x	
EBITDA 2024E	168,407,644	
EV to EBITDA x	13.11 x	
Total Debt BV	(59,416,360)	
Cash & Eq. BV	13,374,466	
Valor del Negocio (EQUITY Value)	\$2,160,943,476	MXN
Equity BV 2023	66,940,814	
Price to Book x	32.28 x	
Capital Social 2023	1,313,557,209	
Price to Book Value (Implied)	1.65 x	



(Dos mil ciento sesenta millones novecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.)

K.5.1. VALUACIÓN DE MARCA MEDIANTE EL MODELO RFR.

Aplicación del método. Este modelo involucra la estimación del valor justo de un activo intangible, cuantificando el valor presente del flujo de pagos de regalías que el propietario del activo intangible está exento.





Estimación Flujo de ingresos para el modelo RFR. Para el cálculo de los flujos de ingresos del negocio, el perito valuador llevó a cabo una proyección financiera para el periodo 2024 a 2028; según se detalla a continuación:

ASL Forecast						CAGR %	28.93%
	35.64%		49.18%	27.88%	24.60%	10.50%	
	2024	2025	2026	2027	2028		
	Revenues	751,616,428	1,121,239,213	1,433,890,297	1,786,565,257	1,974,198,838	

Estimación de la tasa justa de regalías: Del análisis de mercado para la obtención de la tasa justa de regalías, se obtuvo una medida central del 7.00%⁸ sobre la base de Ventas Netas de los ingresos proyectados del activo intangible.⁹:

Search Result Reports	Min	Q1	Median	Average	Trimean	Q3	Stdev	Max
6	5.000	5.000	7.000	7.000	6.875	8.500	1.826	10.000

Estimación del Flujo de Ahorro en Regalías y el Valor Terminal:

ASL Forecast	2024		2025		2026		2027		2028
	Revenues	751,616,428	SG&A Expenses	(10,647,351)	RFR Gross Flow	Impuesto a la Utilidad	(12,589,740)	RFR FCF	29,376,059
Relief from Royalties	7.00%	52,613,150	78,486,745	100,372,321	125,059,568	138,193,919			
	-20.24%	(10,647,351)	(15,883,405)	(20,312,400)	(25,308,372)	(27,966,377)			
	-30.00%	(12,589,740)	(18,781,002)	(24,017,976)	(29,925,359)	(33,068,262)			
RFR FCF Margin		3.91%	3.91%	3.91%	3.91%	3.91%			3.91%

INDICADOR DE VALOR DE LA MARCA POR FLUJOS DE AHORRO EN REGALÍAS (RFR). El valuador aplicó la metodología descrita en este inciso para obtener el indicador de valor por este enfoque al 31 de diciembre de 2023, según se detalla:

ASL Forecast	2024					2028					Terminal value
	RFR FCF	29,376,059	43,822,338	56,041,944	69,825,837	77,159,279	481,294,395	81,462,282			
	Disc. Factor	22.50%	0.82	0.67	0.54	0.44	0.36	0.36	2.14		
FCFF PV		23,979,978	29,201,558	30,484,488	31,005,384	27,968,190	174,456,438	174,456,438			
CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSÍ SAPI DE CV		31/12/23									
DCF 5 yrs		142,639,598									
Terminal Value		174,456,438									
Firm Value	\$	317,096,036									
Activo Total 2023		386,487,118									
Tobin's Q		0.8205 x									
Revenues 2023		554,107,359									
EV to Rev. X		0.5723 x									
EBITDA 2024		52,613,150									
EV to EBITDAx		6.0269 x									
							LT GDP	5.58%			
							LT Inf.	3.71%			
							GDP FC	1.80%			

El valuador le asignó a este método de valuación una ponderación del 100.00% total en el valor conclusivo del activo intangible señalado en el Inciso F).

⁸Mediana.

⁹La Norma C-8 de las Mex NIF establece la cantidad de 10% con un límite empírico para este tipo de tasas de regalías, lo cual resulta consistente con el estudio que se muestra.





K.6. Aplicación del Enfoque Residual para la Estimación del Activo Intangible

El perito valuador aplicó la metodología residual para determinar el valor razonable del capital intangible de la empresa, como paso posterior a la estimación del valor de otros activos intangibles detallada en el siguiente capítulo; según se muestra:

Enfoque de Ingresos	
Enfoque Residual Dinámico	dic-23
Valor de la Firma por DCFE	\$ 2,206,985,370
Activo Tangible 2023 BV	\$ 640,370,890
Valor del A.I. por DCFE	\$ 1,566,614,480 MXN

Valor del Activo Intangible por Enfoque Residual al 31/12/2023: \$1,566,614,480 MXN.
(Mil quinientos sesenta y seis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos ochenta pesos00/100 M.N.)

El valuador le asignó a este método de valuación una ponderación del 0.00 % total en el valor conclusivo del activo intangible señalado en el Inciso F).

K.7. VALOR RAZONABLE PONDERADO DE LA MARCA VALUADA.

Después de haberse realizado el análisis de valor del negocio en marcha con sus activos intangibles, conforme a la aplicación de los modelos financieros descritos en este presente capítulo, el valuador llevó a cabo como parte de su análisis conclusivo, la ponderación de los dos modelos, habiendo aplicado con el juicio crítico al que refieren los IVS, una importancia del 100 % al modelo de Flujo de Ahorro en Regalías (RFR), en vista de que es el modelo idóneo para valuar marcas:

Valuación de la marca ATLETICO SAN LUIS	Valor en MXN	%	Importe en MXN
Modelos de Valuación	Fair Value	100%	Pond. \$
Valuación por RFR	\$317,096,036	100%	\$317,096,036
Enfoque Residual Dinámico	\$1,566,614,480	0%	\$0
Valor del Activo Intangible (Bef. TBA)			317,096,036

Valor del Activo Intangible al 31/12/2023: \$317,096,036 MXN

(Trescientos diecisiete millones noventa y seis mil treinta y seis pesos 00/100 M.N.)

S

K.7.1. Estimación del Valor Presente del Beneficio Fiscal por Amortización.

La teoría de valuaciones asume que los activos intangibles podrían ser vendidos individualmente o agrupados con otros activos en una transacción. Para estos casos la Ley de Impuesto sobre la Renta de México permite que ciertos intangibles sean amortizados disminuyendo la base gravable y por lo tanto el pago de impuestos, creando un escudo fiscal. La estimación de un beneficio por amortización fiscal únicamente se realiza en aquellos casos en los que el valor razonable del activo intangible se haya estimado a través del Enfoque de Ingresos. Esto se debe a que el Enfoque de Ingresos considera una proyección de pago de impuestos, mientras que en el Enfoque de Mercado el valor es estimado a partir de precios de mercado pagados por activos comparables; y por lo tanto todos los beneficios deberían estar ya capturados en el precio pagado.

Se muestran a continuación los resultados de dicha estimación¹⁰:

¹⁰Se llevó a cabo la estimación del valor presente la amortización fiscal conforme al tratamiento de los “gastos diferidos”, amortizándose únicamente el 5 % anual del valor del intangible.





Valor Presente del Beneficio Fiscal por Amortización		
Periodo de Amortización	20	
Valor en Libros	\$ 317,096,036	
Amort.	15,854,801.80	5%
TBA	4,756,441	30%
Tasa de Descuento (Forecast Bono M Banxico)	8.00%	
Factor de Anualidad	9.82	
VP del TBA	\$ 46,699,434	

K.7.2. Cifras conclusivas del valor del Activo Intangible

MARCAS:	ATLETICO SAN LUIS
Valor del Activo Intangible (Bef. TBA)	317,096,036
TBA PV	46,699,434
Valor Razonable de la Marca	\$363,795,470.29 MXN



VALOR DEL ACTIVO INTANGIBLE al 31/12/2023: \$363,795,470 MXN

K.7.3. Desarrollo del método MPEEM.

Se llevó a cabo el método “MPEEM” para estimar el Valor Razonable de otros activos intangibles de la sociedad **empresaCorto** bajo el enfoque de ingresos. Como paso preliminar, se identificaron los activos intangibles sujetos a ser valuados por el método “MPEEM” de acuerdo a la información proporcionada por el solicitante:

Derechos Contractuales Jugadores Primer Equipo
Derechos Jugadores en Préstamo
Derechos Contractuales Plantilla Sub-23
Derechos Contractuales Femenil
Valor Franquicia Liga Mx
*Valor Franquicia Participación Leagues Cup
Derecho de Uso de Estadio 14 años
Derecho de Uso Canchas de Entrenamiento 10 años

Estimación de los ingresos futuros provenientes de los activos intangibles identificados.

Para determinar los ingresos futuros provenientes de los activos seleccionados, se procedió por el método residual. El primer paso consistió en identificar el tipo y valor que dan los **Activos Contributivos**, necesarios para sostener la generación de ingresos de los activos intangibles.





	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cash & Equivalents	7,276,815	5,072,355	2,385,022	48,653,730	3,959,282	13,374,466
	7.11%	2.50%	0.65%	19.03%	1.22%	3.46%
WC (non Cash&Eq)	23,454,439	53,265,494	143,680,690	56,318,022	170,426,579	137,356,660
	22.92%	26.24%	39.40%	22.03%	52.54%	35.54%
Other Non Cash WC	7,448,752	29,570,022	4,295,983	2,622,623	3,197,919	2,427,780
	7.28%	14.57%	1.18%	1.03%	0.99%	0.63%
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	38,180,006	87,907,871	150,361,695	107,594,375	177,583,780	153,158,906
ISR retenido al club en el extranjero	0	0	0	48852312	54472034	64310023
	0.00%	0.00%	0.00%	19.11%	16.79%	16.64%
ACTIVO FIJO	12,495,128	10,611,678	9,948,209	9,416,188	7,773,830	23,922,230
	12.21%	5.23%	2.73%	3.68%	2.40%	6.19%
Intangibles y otros Derechos	50,926,167	100,575,448	165,419,467	88,194,017	84,554,731	143,021,893
	49.77%	49.55%	45.37%	34.50%	26.07%	37.01%
Activos Diferidos	721,319	3,902,498	38,909,373	1,590,226	1,834	2,074,066
	0.70%	1.92%	10.67%	0.62%	0.00%	0.54%
TOTAL DEL ACTIVO NO CIRCULANTE	64,142,614	115,089,624	214,277,049	148,052,743	146,802,429	233,328,212
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL DEL ACTIVO	102,322,620	202,997,495	364,638,744	255,647,118	324,386,209	386,487,118

A continuación, se procedió a estimar la tasa de descuento para cada **Activo Contributivo** basado en el riesgo estimado asociado al activo. Se tomó para este fin la tasa libre de riesgo para México, tomando el pronóstico de rendimiento del bono mexicano a 10 años de **9.08%**, el costo de la deuda después de impuestos **10.16%** y el costo de capital para México de **20.07%**. Finalmente se ponderó la tasa de los **Activos Contributivos** de acuerdo a la composición al cierre del ultimo ejercicio, y así obtener la tasa de rendimiento promedio ponderada (**WARA**).

WARA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cash & Equivalents	7.11%	2.50%	0.65%	19.03%	1.22%	3.46%
WC (non Cash&Eq)	22.92%	26.24%	39.40%	22.03%	52.54%	35.54%
Other Non Cash WC	7.28%	14.57%	1.18%	1.03%	0.99%	0.63%
Retained Income Taxes	0.00%	0.00%	0.00%	19.11%	16.79%	16.64%
Fixed Assets	12.21%	5.23%	2.73%	3.68%	2.40%	6.19%
Intangibles and Other Assets	49.77%	49.55%	45.37%	34.50%	26.07%	37.01%
Difered Assets	0.70%	1.92%	10.67%	0.62%	0.00%	0.54%
%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
					WARA	16.45%

Una vez hecho lo anterior, se procedió a calcular el excedente de ingresos asociado a los activos intangibles identificados, restando los cargos de los **Activos Contributivos** al flujo de efectivo libre a la firma del último periodo.

	FCFF 2023	30,661,744
Cash & Equivalents	13,374,466	-0.31%
WC (non Cash&Eq)	137,356,660	-5.16%
Other Non Cash WC	2,427,780	-0.13%
Retained Income Taxes	64310023	-2.42%
Fixed Assets	23,922,230	-0.90%
Difered Assets	2,074,066	-0.11%
Contributory Assets Outflow		-8,900,388
Intangibles Free Cash Flow	\$ 21,761,356	

El siguiente paso consiste en proyectar el flujo de caja libre y los cargos de los Activos Contributivos para así obtener el Exceso correspondiente a los activos intangibles:

	FCFF	71,321,749	85,701,466	132,480,814	164,501,751	209,525,666	1,761,005,040
Contributory Assets Outflow	29.03%	(20,703,036.37)	(24,877,132.08)	(38,456,083.35)	(47,751,012.79)	(60,820,402.80)	(511,178,597.50)
		29.03%	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
Intangibles Free Cash Flow	70.97%	50,618,712	60,824,334	94,024,730	116,750,738	148,705,263	1,249,826,443
		70.97%	70.97%	70.97%	70.97%	70.97%	70.97%



CORREDURÍA PÚBLICA SEIS

Cordillera Tangamanga #147
Lomas 3ra Secc. C.P. 78216, San Luis Potosí, S.L.P.
Tel. (444) 8 13 18 00 / (444) 8 25 33 78
correduriapublicaseis.com.mx



Un vez proyectados los flujos de caja se procede a Calcular y sumar el valor presente de los beneficios económicos proyectados de los activos intangibles identificados y se resta el valor razonable de la marca **ATLETICO SAN LUIS ®** obtenido en la sección anterior, obteniendo así el valor de los otros activos intangibles identificados en su conjunto; según se muestra a continuación:

	2024	2025	2026	2027	2028	T. Value
Ke	93,950,404	121,203,424	167,872,909	205,129,681	244,509,788	2,170,055,940
20.07%	0.85	0.72	0.62	0.53	0.45	0.45
	79,976,452.68	87,829,792.57	103,554,999.65	107,716,552.59	109,298,367.20	970,037,121.39
MPEEM Value Int. Assets 5yrs	488,376,165					
MPEEM Terminal Value	970,037,121					
Int. Assets Value	1,458,413,286					
Brand Value RFR	317,096,036					
Residual Value Other Int. Assets	\$ 1,141,317,250					

El valuador le asignó a este método de valuación una ponderación del 33.3% total en el valor conclusivo de los activos intangibles identificados.

K.8. Aplicación del Método Greenfield

El perito llevo a cabo el método Greenfield tomando en cuenta las proyecciones de ingresos a un plazo de 6 años proporcionadas por el solicitante y que son atribuibles a los activos identificados. Se agrega el presente informe como APÉNDICE 3, la relación de ingresos por activos intangibles esperados por Atlético San Luis; la cual sirvió de base para poder aplicar el **método Greenfield** como modelo idóneo de las metodologías DVM (*Differential value method*).

ASL Brand Forecast	Greenfield	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Greenfield FCF		322,449,090	337,389,423	368,285,958	389,187,660	447,305,327	471,948,820
Disc. Factor	22.50%	0.82	0.67	0.54	0.44	0.36	0.30
Greenfield FCF PV		263,218,491	224,823,623	200,332,255	172,814,437	162,136,304	139,645,306

Valor de los Activos Intangibles por el método Greenfield (DVM) al 31/12/2023: \$1,023,325,109 MXN.

(mil veintitrés millones trescientos veinticinco mil ciento nueve pesos00/100 M.N.)

El valuador le asignó a este método de valuación una ponderación del 33.33% total en el valor conclusivo de los activos intangibles identificados.

K.9. VALOR RAZONABLE PONDERADO DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES IDENTIFICADOS.

Después de haberse realizado el análisis de valor de los activos intangibles identificados, conforme a la aplicación de los modelos financieros descritos en este presente capítulo, el valuador llevó a cabo como parte de su análisis conclusivo, la ponderación de los dos modelos: i) MPEEM (33.33%), ii) Método Greenfield (33.33%) y iii) Método Residual (33.33%):





Other Intangible Assets Fair Value	%	Pond. Fair Value
Residual DCF	33.33%	522,152,606
Greenfield Valuation	33.33%	341,074,259
Residual MPPEM	33.33%	380,401,039
Residual Value Ponderated		1,243,627,904

Valor de los Activos Intangibles identificados al 31/12/2023: \$1,243,627,904 MXN

(Mil doscientos cuarenta y tres millones seiscientos veintisiete mil novecientos cuatro pesos 00/100 M.N.)

K.9.1. RECONCILIACIÓN DE CIFRAS.

El perito valuador llevó a cabo la integración de los valores por activo que integran la unidad económica

Finalmente, se determinó la importancia de cada activo intangible en el modelo de valoración ponderada, tomando en consideración los antecedentes obtenidos respecto del estudio financiero realizado por la firma “Fausto García Asociados, S.C.” y que fue proporcionado por el solicitante.

Reconciliación de Cifras - ASL	dic-23	Pond. Fair Value	%	100%
Derechos Contractuales Jugadores Primer Equipo		\$ 450,797,525	20.06%	36.25%
Derechos Jugadores en Préstamo		\$ 46,261,255	2.06%	3.72%
Derechos Contractuales Plantilla Sub-23		\$ 13,573,344	0.60%	1.09%
Derechos Contractuales Femenil		\$ 7,000,416	0.31%	0.56%
Valor Franquicia Liga Mx		\$ 449,472,670	20.00%	36.14%
*Valor Franquicia Participación Leagues Cup		\$ 239,014,198	10.63%	19.22%
Derecho de Uso de Estadio 14 años		\$ 28,358,102	1.26%	2.28%
Derecho de Uso Canchas de Entrenamiento 10 años		\$ 9,150,394	0.41%	0.74%
Marca Registrada		\$ 363,795,470	16.18%	
Investment Capital		\$ 640,370,890	28.49%	
Firm Value ASL	dic-23	\$ 2,247,794,265	100.00%	

L. FECHA DE INSPECCIÓN

No aplica.

M. FECHA DE VALORES

Fecha de valores al 31 de diciembre de 2023.

N. FECHA DEL INFORME

Fecha del informe, 8 de julio de 2024.

Ñ. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Para obtener datos económicos de México como inflación, consultar el portal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI):
<http://www.inegi.org.mx/sistemas/IndicePrecios/>





- Información financiera de industria, sector, tasas de descuento y peers:
<https://www.refinitiv.com/en>
- Para obtener datos de referencia de tasas libres de riesgo para México, consultar el portal del Banco de México:
www.banxico.org.mx
- Para la obtención de indicadores macroeconómicos. Retrieved from Economía en breve, Mtro. Mario Correa:
https://www.youtube.com/channel/UCtt93eu0sTuq_gjUiZV-MSA
- Para obtener otros datos financieros:
 - www.damodaran.com
 - www.reuters.com
 - www.bmv.com.mx
 - www.sat.gob.mx
- Para el análisis del sector, semblanza de marca y el macroentorno: Passport Euromonitor:
<https://www.portal.euromonitor.com/>

O. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- a) El presente estudio sólo es válido para el propósito y uso que se indica en los incisos H e I de este dictamen y cuando cuente con la firma del perito valuador.
- b) Las declaraciones de hechos, datos y documentos proporcionados por el solicitante para la realización de este informe, se asumen como verdaderas y correctas.
- c) El análisis y opiniones reportados en el presente dictamen están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son el resultado de las conclusiones profesionales e imparciales del valuador que firma.
- d) El perito valuador que firma no tiene interés presente o futuro en las cifras conclusivas de las que es objeto de este informe, ni tampoco tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
- e) La compensación económica del perito valuador no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorezca la causa del solicitante.
- f) Este dictamen valuatorio sólo podrá ser usado íntegro y no en partes. Ninguna parte del reporte podrá ser utilizada en conjunto a algún estudio ajeno al mismo. La publicación del mismo o cualquiera de sus partes, sin la autorización escrita del suscrito Corredor Público está prohibida. Este avalúo no podrá ser usado por ninguna persona o entidad distinta a la que esté dirigida o para un propósito o fin distinto al estipulado.
- g) El presente estudio no valida o señala el tratamiento jurídico, contable y/o fiscal de las cifras conclusivas del informe; conforme a las normas de información financiera (NIF), la ley del ISR, la Ley del IVA y demás normatividad aplicable.





CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES.

P. CONCLUSIÓN DE LA VALUACIÓN.

PRIMERA.- El **VALOR RAZONABLE** de la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.** como unidad económica (*Firm Value*), así como de su capital accionario (Equity value) conforme a la aplicación de los modelos de valuación descritos en los capítulos IV y V de este dictamen, con fecha de valores al 31 de diciembre de 2023, según el propósito y uso del avalúo, es por la siguiente cantidad:

Valor de la Firma al 31/12/2023: \$2,206,985,370 MXN

(Dos mil doscientos seis millones novecientos ochenta y cinco mil trescientos setenta pesos 00/100 M.N.)

CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI SAPI DE CV	Valor en MXN	%	dic-23
Valuation Models	Fair Value	100%	Pond. \$
Valor de la Firma por Modelo DCF	\$2,217,964,155	80%	\$1,774,371,324
Valor de la Empresa 1 PEERS	\$1,644,985,805	10%	\$164,498,581
Valor de la Empresa 2 PEERS	\$2,681,154,652	10%	\$268,115,465
Valor de la FIRMA	\$2,206,985,370		MXN

Valor del Capital Accionario al 31/12/2023: \$2,160,943,476 MXN

(Dos mil ciento sesenta millones novecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.)

Valor de la FIRMA	\$2,206,985,370	MXN
Activo Total BV 2023	386,487,118	
Tobin's Q	5.71 x	
Revenues 2024E	712,114,614	
EV to Rev. X	0.32 x	
EBITDA 2024E	168,407,644	
EV to EBITDA x	13.11 x	
Total Debt BV	(59,416,360)	
Cash & Eq. BV	13,374,466	
Valor del Negocio (EQUITY Value)	\$2,160,943,476	MXN
Equity BV 2023	66,940,814	
Price to Book x	32.28 x	
Capital Social 2023	1,313,557,209	
Price to Book Value (Implied)	1.65 x	



SEGUNDA.- El **VALOR RAZONABLE** de **ATLETICO SAN LUIS ®** (Activo Intangible Marcario) cuyos beneficios económicos controla actualmente la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.** señalado en el Inciso F a partir de la valuación del negocio en marcha y conforme a la aplicación de los modelos de valuación descritos en los capítulos IV y V de este dictamen, con fecha de valores al **31 de diciembre de 2023**, según el propósito y uso del avalúo, es por la siguiente cantidad:

MARCAS:	ATLETICO SAN LUIS
Valor del Activo Intangible (Bef. TBA)	317,096,036
TBA PV	46,699,434
Valor Razonable de la Marca	\$363,795,470.29
	MXN



VALOR DE LA MARCA al 31/12/2023: \$363,795,470 MXN

Trescientos sesenta y tres millones setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos setenta pesos 00/100 M.N.



CORREDURÍA PÚBLICA SEIS

Cordillera Tangamanga #147
Lomas 3ra Secc. C.P. 78216, San Luis Potosí, S.L.P.
Tel. (444) 8 13 18 00 / (444) 8 25 33 78
correduriapublicaseis.com.mx



El **VALOR RAZONABLE** de los otros activos intangibles de enorme relevancia para la unidad económica, cuyos beneficios económicos controla actualmente la sociedad **CLUB ATLETICO DE MADRID POTOSI, S.A.P.I. DE C.V.** señalado en el Inciso F a partir de la valuación del negocio en marcha y conforme a la aplicación de los métodos Greenfield y MPEEM descritos en los capítulos IV y V de este dictamen, con fecha de valores al **31 de diciembre de 2023**, según el propósito y uso del avalúo, es por la siguiente cantidad:

Other Intangible Assets Fair Value	%	Pond. Fair Value
Residual DCF 1,566,614,480	33.33%	522,152,606
Greenfield Valuation 1,023,325,109	33.33%	341,074,259
Residual MPPEM 1,141,317,250	33.33%	380,401,039
Residual Value Ponderated		1,243,627,904

Reconciliación de Cifras - ASL	dic-23	Pond. Fair Value	%	100%
Derechos Contractuales Jugadores Primer Equipo		\$ 450,797,525	20.06%	36.25%
Derechos Jugadores en Préstamo		\$ 46,261,255	2.06%	3.72%
Derechos Contractuales Plantilla Sub-23		\$ 13,573,344	0.60%	1.09%
Derechos Contractuales Femenil		\$ 7,000,416	0.31%	0.56%
Valor Franquicia Liga Mx		\$ 449,472,670	20.00%	36.14%
*Valor Franquicia Participación Leagues Cup		\$ 239,014,198	10.63%	19.22%
Derecho de Uso de Estadio 14 años		\$ 28,358,102	1.26%	2.28%
Derecho de Uso Canchas de Entrenamiento 10 años		\$ 9,150,394	0.41%	0.74%
Marca Registrada		\$ 363,795,470	16.18%	
Investment Capital		\$ 640,370,890	28.49%	
Firm Value ASL	dic-23	\$ 2,247,794,265	100.00%	



A mi mejor juicio y parecer, siendo los 8 días del mes de julio del año 2024 (dos mil veinticuatro) según el criterio valuatorio explicado en el desarrollo de este dictamen, expido el presente **DICTAMEN VALUATORIO**, con **FECHA DE VALORES** al día **31 de diciembre de 2023**; para todos los efectos a que haya lugar.

“PERITO VALUADOR”

Lic. Luis Miguel Meade Rodriguez
Corredor Público No. 6 de la
Plaza de San Luis Potosí.

Q. REPORTE FOTOGRÁFICO

No Aplica.





R. ANEXOS

Apéndice 1. Información corporativa y jurídica de activos intangibles. Apéndice 2. Información financiera. Apéndice 3. Proyecciones financieras internas del negocio.

