



NUEVO MONOPOLIO IMPORTANTE
ATRACCIÓN EN EL CENTRO DE LONDRES
REUTILIZANDO LOS TÚNELES DE
KINGSWAY EXCHANGE

INTRODUCCIÓN I

1. ¿Cuál es la empresa objetivo? London Tunnels Limited.
2. La capacidad anual de visitantes es de más de 4.000.000 al año. (esto determina el valor).
3. Importancia histórica: la ubicación del Ejecutivo de Operaciones Especiales (MI6), Ian Flemings.
4. "Q-branch" de los libros de James Bond, la crisis de los misiles en Cuba y LA BARRA más profundo del mundo.
5. Cómo invertir: Fondo de Capital Privado.
6. Cuándo se pagará la inversión inicial (suscripción inicial): 4T 2023.
7. Cómo se reembolsará esta inversión inicial.
8. Valor de la inversión restante: Estrategia de Salida.

1. ¿CUÁL ES LA EMPRESA OBJETIVO? |

**NUEVA
ATRACCIÓN
PRINCIPAL EN EL
CENTRO DE
LONDRES**

**¿CUÁL ES LA
EMPRESA
OBJETIVO?
LONDON
TUNNELS
LIMITED**

**ENORME
TAMAÑO 40M
POR DEBAJO DE
LONDRES**

**MÁS DE UNA
MILLA DE
LARGO, CON
TÚNELES DEL
TAMAÑO DEL
EUROSTAR.
SUFICIENTEMEN
TE GRANDE
PARA CONTENER
DOS AUTOBUSES
DE DOS PISOS.**

**UBICACIÓN
IDEAL**

**ACCESIBLE PARA
45M DE
PERSONAS.. CON
UN AFORO DE
4M DE
PERSONAS
ANUALES.**

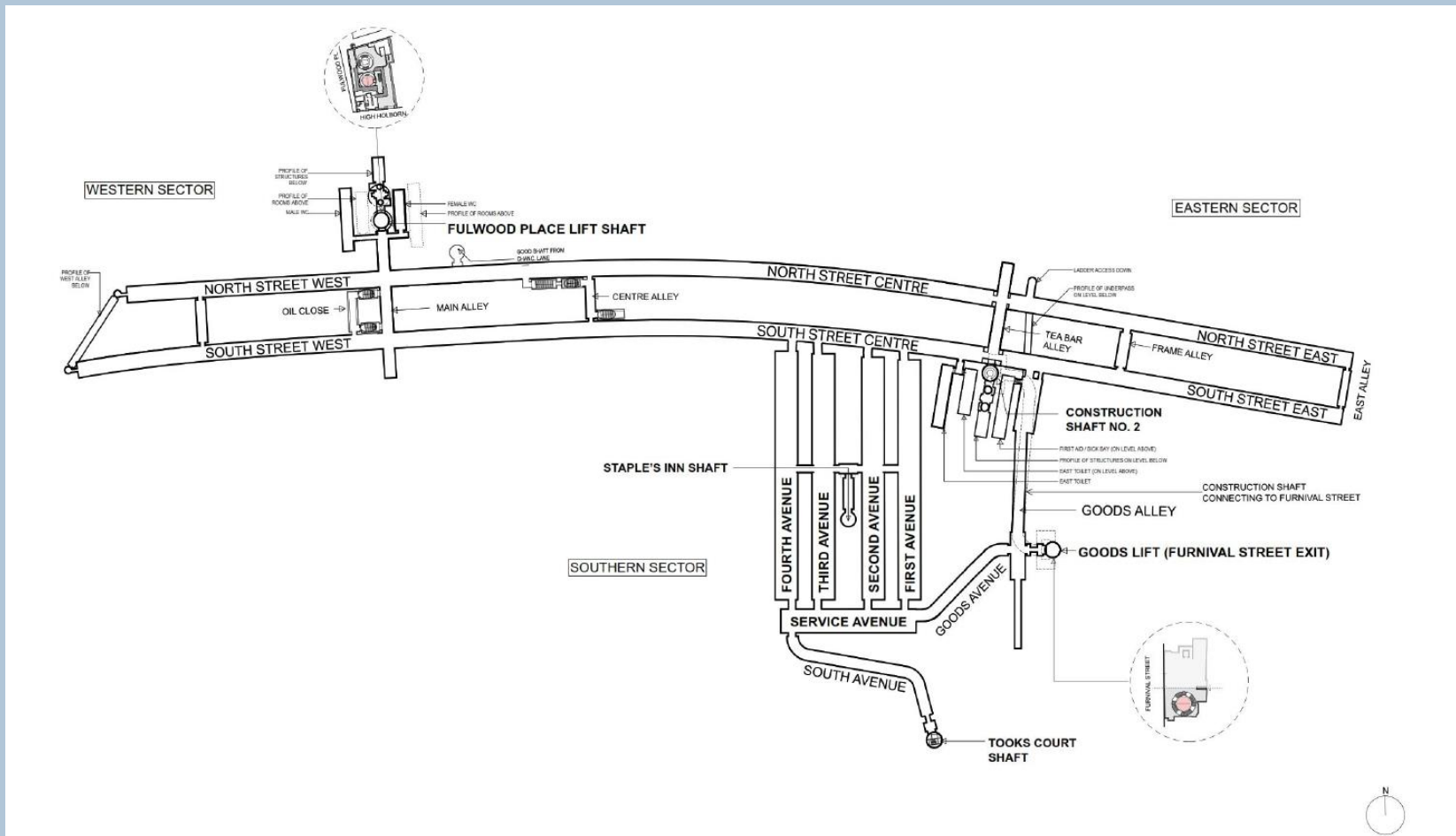
**ETAPA UNO
COMPLETADA DE
RIBA CON
PRESENTACIÓN
DE SOLICITUD
DE
PLANIFICACIÓN
COMPLETA PARA
EL CUARTO
TRIMESTRE DE
2023**

**"COMPROMETI
OS A LA
REGENERACIÓN
DE LONDRES,
MEJORA
DEL ÁREA LOCAL
TURISMO
MEJORADO PARA
LONDRES. "**

**DESTINADO A
CONVERTIRSE
EN UNA
EMPRESA
COTIZADA
PÚBLICA 4T,
2023**

**INTENDED TO
LIST A PREMIUM
REDEMPTION
BOND ON THE
LONDON STOCK
EXCHANGE.**

PLANO DE LOS TÚNELES DE KINGSWAY EXCHANGE I



DISTANCIA DE VIAJE | THE LONDON TUNNELS



CORTE DE THE LONDON TUNNELS |



TÚNELES DE INMENSO TAMAÑO | CON UN DIÁMETRO DE 7,6M



EMPRESA OBJETIVO |

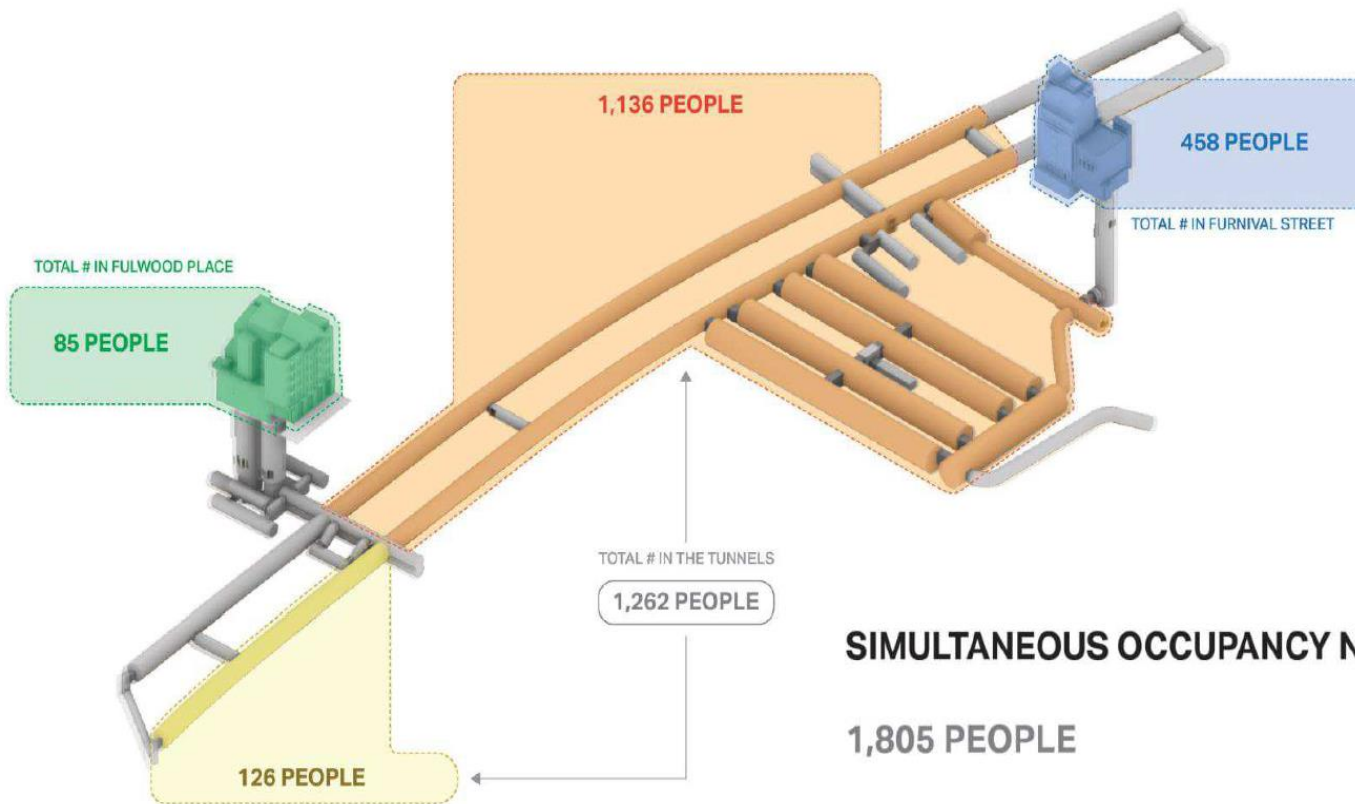


2. ¿QUÉ DETERMINA EL VALOR?

- La capacidad anual de visitantes es de más de 4.000.000 al año.
- El London Eye recibe 3,5/4 millones de visitantes al año.
- En 2015, el London Eye fue valorado en 700 millones de libras.
- Para 2025, se proyecta que Londres atraerá a más de 40 millones de visitantes durante la noche al año.
- Deloitte estima que el valor de los activos sociales de la Ópera de Sydney es de \$ 6.2 mil millones.

CÁLCULOS DE CAPACIDAD |

Occupancy Brief



SIMULTANEOUS OCCUPANCY NUMBER

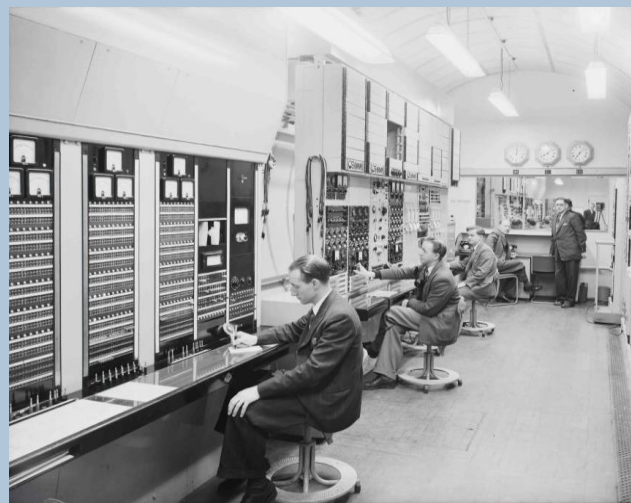
1,805 PEOPLE

"1.118 VISITANTES (ALLÍ SON 18 EMPLEADOS) POR HORA * 10 HORAS * 360 DÍAS" = 4,024,800

3. IMPORTANCIA HISTÓRICA I

- Los túneles de Kingsway Exchange fueron construidos para proteger a Londres del bombardeo de Alemania que ocurrió durante el bombardeo de Londres.
- La "Q Branch" real de James Bond estaba ubicada en el Kingsway Exchange Túneles.
- Los túneles fueron utilizados para las comunicaciones durante la crisis de los misiles cubanos.
- Los túneles contendrán la barra más profunda del mundo"

IMPORTANCIA HISTÓRICA |



4. "¿QUÉ SON LOS TÚNELES? ¿SE VA A CONVERTIR?"

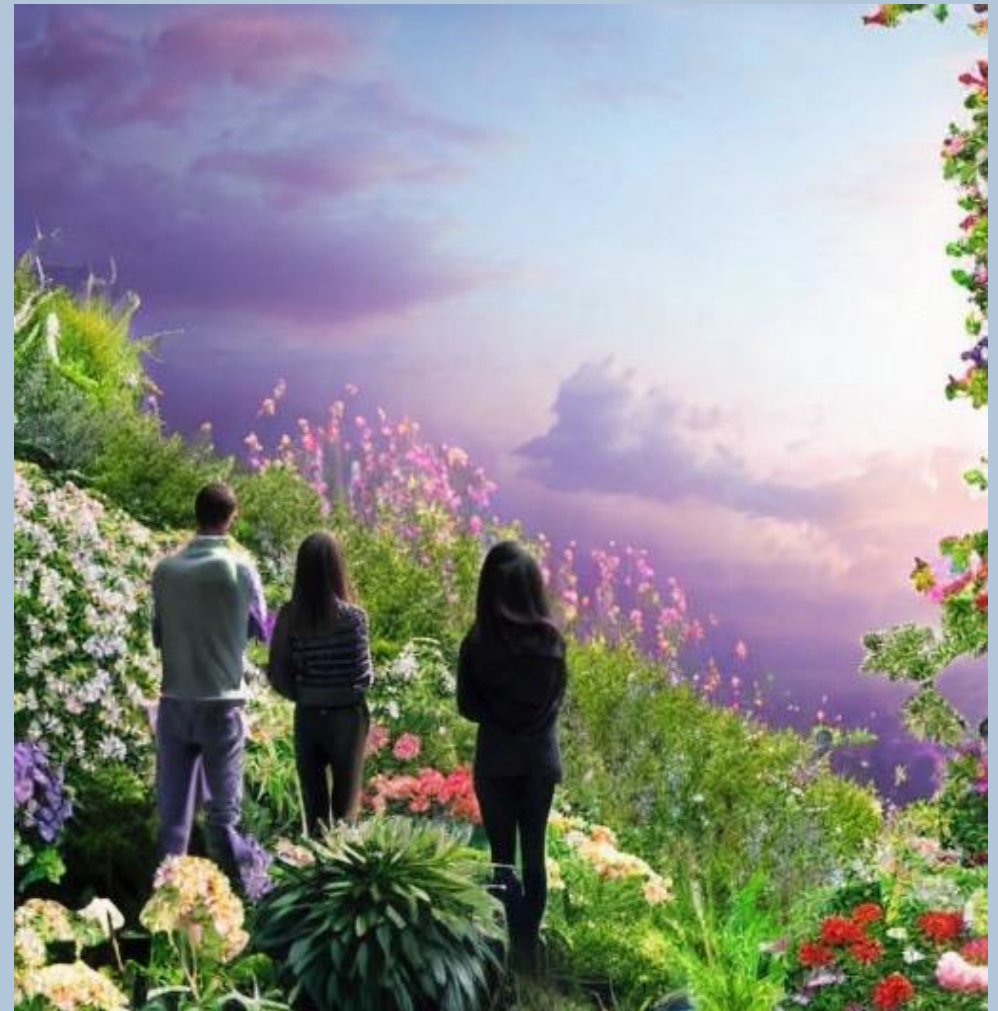
INTERPRETACIONES ARTIFICIALES |



INTERPRETACIONES ARTIFICIALES |



INTERPRETACIONES ARTIFICIALES |



INTERPRETACIONES ARTIFICIALES |



5. ¿CÓMO INVERTIR? PRIVATE EQUITY (ESG) FUND INC



PRIVATE EQUITY (ESG) FUND INC.

POR QUÉ INVERTIR EN PRIVATE EQUITY (ESG) FUND INC



Rentabilidad de Capital de Riesgo/ Capital Privado. En *The Risk and Return of Venture Capital* (El Riesgo y El Rendimiento del Capital de Riesgo) (NBER Documento de Trabajo nº. 8066) el rendimiento promedio es de casi el 700%. Aproximadamente el 15% de las empresas que salen a bolsa/son adquiridas logran rentabilidades superiores a 1000%.



Empresa Objetivo. El activo de las empresas privadas en etapa inicial es único, irremplazable y monopolísticamente ubicado entre el Museo Británico y la Tate Modern en el centro de Londres, con acceso a 45 millones de personas en 45 minutos.



Plazo de Inversión. Se espera que el monto de la suscripción inicial se distribuya por completo y se devuelva dentro de los 18 meses. El plazo del Fondo es de tres (3) años a siete (7) años. Los períodos de tenencia de capital para capital privado han tenido un promedio de 5,4 años en 2020.



Clase de Acción Complementaria. Las asignaciones a capital privado podrían resultar complementarias para los inversores que buscan mejorar los rendimientos generales de la cartera y obtener exposición al conjunto sustancial de oportunidades de inversión más allá de la bursátil.



OBJETIVO Y ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

El objetivo de inversión del Fondo es lograr una apreciación superior del capital a través de una inversión en la "Empresa Objetivo", que se trata de una empresa privada en etapa inicial que tendrá un impacto sostenible, Ambiental y social y las operaciones de la empresa son consistentes con una serie de políticas gubernamentales específicamente relacionadas con el cambio climático y la educación. Se espera que "La empresa objetivo" se beneficie de la recuperación económica posterior a Covid-19 y del desarrollo económico y crecimiento en curso de Londres. La junta corporativa de la empresa se diversificará y tendrá políticas de gobierno sólidas con directores independientes.

COMPARACIÓN DEL FONDO

Comparación del rendimiento de los fondos de capital privado a nivel mundial y el índice S&P 500 en diferentes períodos de tiempo en los últimos 18 años.



Este documento es emitido por Castlestone Management LLC ("Castlestone"). La información contenida en este documento es está dirigida a, y es destinada a su distribución a uso por personas en ninguna jurisdicción en la que los productos de inversión no estén autorizados para su distribución o en la que no se permita la difusión de información sobre los productos de inversión. Este documento no ofrece la venta de ningún producto.

DATOS*

Clase de Acción	Acción Privada
Tipo de Fondo	Fondo Privado
Regulador	Autoridad Monetaria de las Islas Caimán
Domicilio	Islas Caimán
Fecha de Lanzamiento	30 de septiembre de 2022
Moneda Base del fondo	GBP
Moneda de Clase de Acciones	USD/GBP/EUR
Frecuencia de Transacciones	Cerrado Finalizado
Asesor Legal	BGA Law (Cayman) Limited
Asesor de Inversiones	Castlestone Management LLC
Administrador	Bolder Fund Services (Netherlands) B.V
Auditor	Baker Tilly (Cayman) Ltd
Banco	Northern Trust
Apalancamiento	No
Tasa de Gestión	1.75%
Tasa de Participación	20%
Inversión mínima	USD 10,000/EUR 10,000/GBP 10,000

RIESGOS

La Inversión del Fondo conlleva un riesgo sustancial. No puede haber garantías de que se alcanzará el objetivo de inversión, y los resultados de las inversiones pueden variar sustancialmente con el tiempo. La inversión en el Fondo no pretende ser un programa de inversión completo para ningún inversor. Los posibles inversores deben considerar cuidadosamente si una inversión en las acciones es adecuada para ellos según sus circunstancias y recursos financieros (véase más adelante en "Factores de riesgo" en el Memorandum de Oferta). Existe la posibilidad de que los posibles inversores puedan perder toda su inversión. Si tiene alguna duda sobre el contenido del Memorandum de Oferta, debe consultar a su asesor financiero profesional.

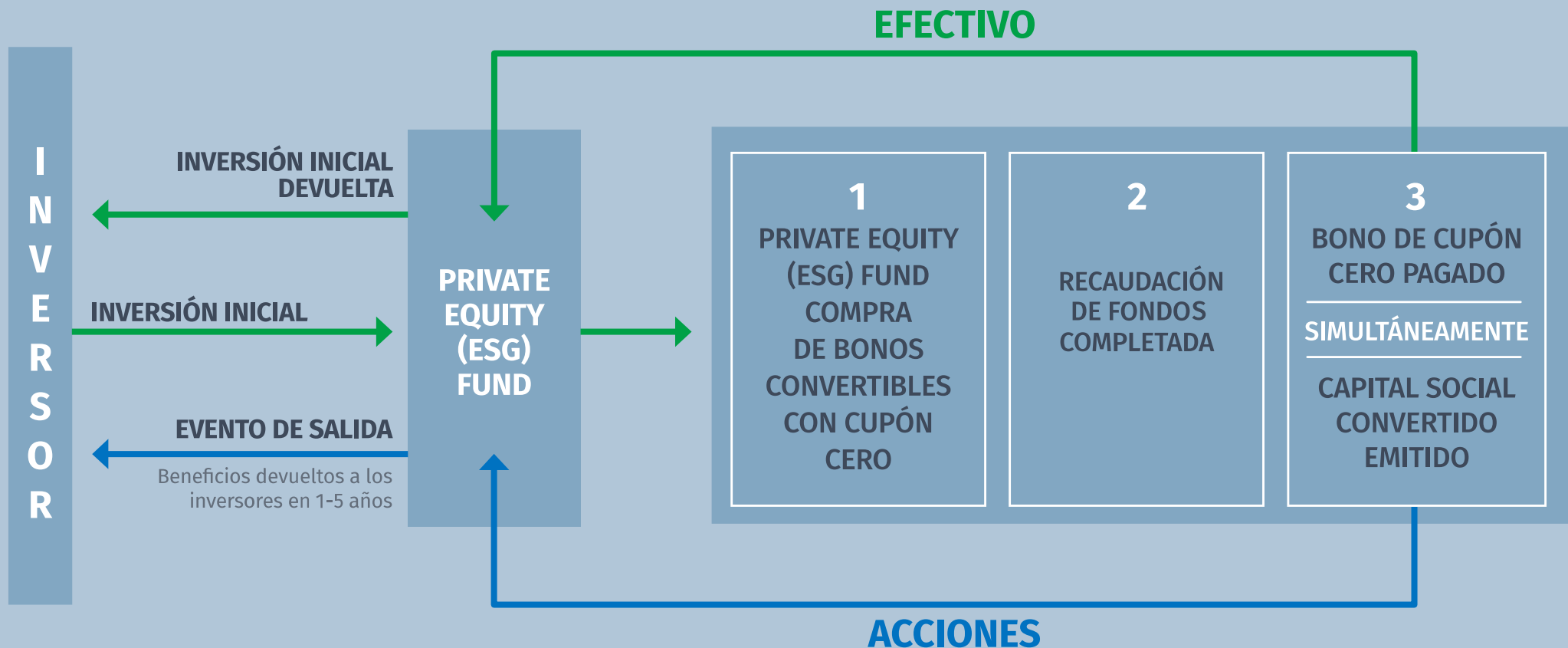
PLAZOS (OBJETIVO ESTIMADO)

FECHA	ACCIÓN
Q1 2022	> Aprobación de planificación obtenida
Q3 2022	> Acuerdo exclusivo firmado con BT
Q4 2022	> Comienzo del Bono Convertible Cupón Cero > Aplicación de planificación iniciada
H1 2023	> La solicitud de planificación continúa: Reunión del Consejo/Partes
H2 2023	> Consulta comunitaria/Comunicado de prensa
H2 2023	> Financiamiento propuesto
H2 2023	> Propuesta de Reembolso del Bono Convertible Cupón Cero
Q1 2024	> Reembolso de suscripción inicial > Inversión total retenida
2027/2029	> Realización de la Inversión Total

INFORMACIÓN DEL FONDO

Clase de Acción	Acción Privada
Tipo de Fondo	Fondo Privado
Regulador	Autoridad Monetaria de las Islas Caimán
Domicilio	Islas Caimán
Fecha de Lanzamiento	30 de septiembre de 2022
Moneda Base del fondo	GBP
Moneda de Clase de Acciones	USD/GBP/EUR
Frecuencia de Trasacciones	Cerrado Finalizado
Asesor Legal	BGA Law (Cayman) Limited
Asesor de Inversiones	Castlestone Management LLC
Administrador	Bolder Fund Services (Netherlands) B.V
Auditor	Baker Tilly (Cayman) Ltd
Banco	Northern Trust
Apalancamiento	No
Tasa de Gestión	1.75%
Tasa de Participación	20%
Inversión mínima	USD 10,000/EUR 10,000/GBP 10,000

CRONOGRAMA | DE INVERSIÓN



6. CALENDARIO PROPUESTO |

1T 2022

○ Aprobación previa a la planificación obtenida.

3T 2022

○ Acuerdo exclusivo firmado con BT.

4T 2022

○ Comenzó la solicitud de planificación de bonos convertibles de cupón cero.

IS 2023

○ La solicitud de planificación continúa: Reunión del Consejo / Partes interesadas
Etapa 1 del RIBA completada.

IIS 2023

○ Consulta comunitaria/comunicado de prensa - véase el ejemplo adjunto (Financial Times).
Los Túneles de Londres proponen un bono minorista que cotiza en la LSE.

IS 2023

○ **Financiación propuesta** A través del bono minorista de LSE, consulte Propuesta de uso de fondos.

IIS 2023

○ "Propuesta de reembolso del bono convertible de cupón cero. Reembolso completado por 1T 2024"

7. CÓMO ES LA INVERSIÓN INICIAL (SUSCRIPCIÓN) SERÁ REEMBOLSADO

PROPUESTA DE LA BOLSA DE VALORES DE LONDRES LISTA DE DEUDAS



**LONDON
STOCK
EXCHANGE**

BONO DE AMORTIZACIÓN PREMIUM CON CUPÓN DEL 6%

BONO DE AMORTIZACIÓN PREMIUM CON CUPÓN DEL 6% | AAR 18.92%*

Un bono minorista de AMORTIZACIÓN premium es un tipo de bono emitido por una empresa que está diseñado para ser vendido a inversores individuales. Es un instrumento de deuda que normalmente tiene una tasa de interés fija y una fecha de vencimiento. El bono también puede tener una función de reembolso de primas, lo que significa que el emisor del bono puede optar por pagar el bono antes de la fecha de vencimiento, generalmente a un precio superior. Esto dependerá de un evento corporativo, como una adquisición o cotización.

¿Qué es la amortización premium?

La amortización premium es dinero por encima del valor nominal de un bono exigible que el emisor paga a los tenedores de bonos si se llama el bono. Por lo general, estos bonos se venden en denominaciones más pequeñas, lo que los hace más accesibles para los inversores individuales, y pueden negociarse en bolsas de valores. Los bonos minoristas de canje de primas generalmente se consideran menos riesgosos que las acciones, pero conllevan cierto riesgo, ya que el emisor de bonos podría incumplir con el bono o no canjearlo anticipadamente porque un evento corporativo no ocurre antes del vencimiento. Al igual que con cualquier inversión, es importante considerar cuidadosamente los riesgos y los rendimientos potenciales antes de invertir en un bono minorista de amortización premium.

Qué es un Evento Invocable?

Un evento invocable es una acción corporativa o una lista. Un bono exigible es un bono que el emisor puede canjear o reembolsar antes de la fecha de vencimiento, en el caso de un evento exigible. Esta característica puede ser beneficiosa para los inversores, ya que les brinda la oportunidad de recuperar su inversión principal antes de lo esperado, al tiempo que gana una prima sobre el bono.

*Este cálculo de rentabilidad anualizada media se basa en el reembolso del bono de amortización de primas en 4 años, lo que da una apreciación del capital del 18,92%.

USO DE LOS FONDOS |

- Consolidación de Deuda | **Bono Convertible de Cupón Cero**
- Etapas completas / RIBA 3 / RIBA 4
- Compra de Activos / Asociados con la Entrada/Salida a la Instalación
- Estrategia/Eliminación | Costes del amianto compartidos con British Telecommunications (BT)
- Capital de Explotación / Operación General

COMUNICADO DE PRENSA | TRABAJOS ANTERIORES DE D B O X

Newspaper of the Year

FINANCIAL TIMES

WEDNESDAY 3 APRIL 2019

WORLD BUSINESS NEWSPAPER

UK £2.70 Channel Islands £3.00; Republic of Ireland €3.00

Below zero

Negative yields herald eurozone's 'Japanification' — JOHN PLENDER, PAGE 26

Disunited Nato

Alliance's low-key 70th birthday is a sign of the times — BIG READ, PAGE 9



Martin Wolf

China's economy is picking up pace despite trade risks — OPINION, PAGE 11

Tall order 'Tulip' tower to set City record

A bulbous 305m-high viewing tower, to be known as the Tulip, has received approval from the City of London's planning committee.

The tallest building in the City — and second only in height to the capital's Shard, which claims the title of western Europe's biggest tower — would be London's first purpose-built viewing structure with rotating viewing pods, sky bar and rooftop terrace.

The landmark, planned by the owners of the "Gherkin" tower and designed by Foster + Partners, must still win approval from Sadiq Khan, the London mayor. Construction is expected to start next year, with plans to complete the



Briefing

► MPs accuse Big Four of underpricing

Rachel Reeves, the chair of the business committee who oversaw the industry review, has accused the firms of shutting out competitors by underpricing audits only to later negotiate a higher fee. — PAGE 2

► Superdry founder returns to board

A tussle at the fashion chain has ended in victory for co-founder Julian Dunkerton, who was voted back on to the board. Chairman Peter Bamford and chief Euan Sutherland quit in response. — PAGE 13

► Finance fees risk hemming in Debenhams

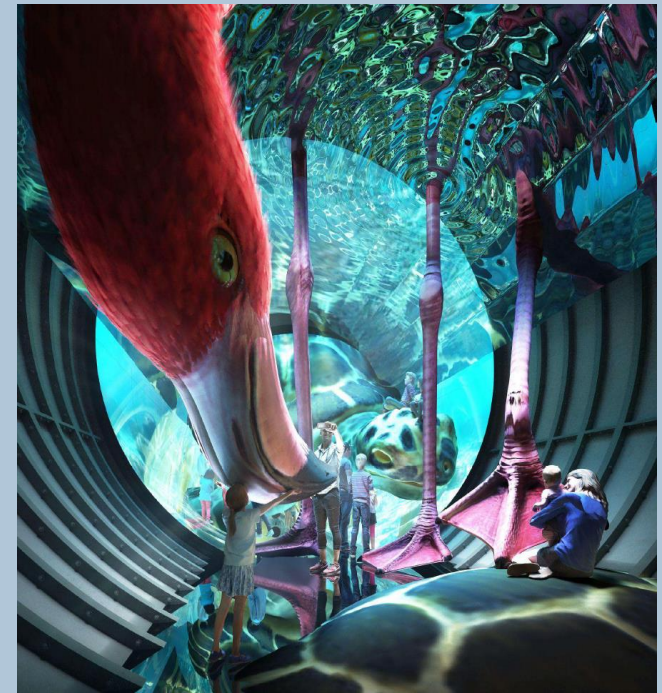
The tens of millions in fees the chain has had to pay for emergency funding have raised pressure on it as it battles to stem falling sales, cut costs and fend off attention from Mike Ashley's Sports Direct. — PAGE 18

► Reckitt chief's pay rises 70% to £15.2m

Rakesh Kapoor has seen his pay driven higher largely by performance-based bonuses



INTERPRETACIONES ARTIFICIALES I





The London Tunnels Ltd will be listing a FCA approved premium redemption retail bond on the main market of the London Stock Exchange.

BUSINESS DESCRIPTION

The London Tunnels will be a walk through immersive entertainment experience within the adaptively reused Kingsway Exchange Tunnels 40 metres below ground.

Key Facts

- Located in Central London, under Chancery Lane tube station.
- Capacity of up to 5 million people. The actual "Q Branch" from James Bond was located in the Kingsway Exchange Tunnels.
- Partnered with world-class counterparties, including WilkinsonEyre, WSP, Gardiner & Theobald, TVAC, and DBOX.
- Tunnels are of immense size 40m under ground and over a mile in length.

MARKET

The immersive experiences market was valued at \$21.7B USD (by Precedence Research, 2022), and is poised to reach \$134.2B USD by 2030. As highlighted through this substantial growth, the market is in a very healthy state.

London's vast footfall translates into impressive visitor statistics for the city's tourist attractions including: The London Eye (3.5m visitors a year) and Madame Tussauds (2.5m visitors a year). By 2025, London is projected to attract over 40 million overnight visitors a year.

Greater Paris recorded 38 million tourists in 2018 and is estimated to welcome more than 50 million in 2040.

INVESTMENT INFORMATION

6% COUPON RATE

100% PREMIUM REDEMPTION*

6 Years BOND TERM LENGTH

£45m DEBT TO BE RAISED

COMPANY VALUATION FREE CASH FLOW YIELD (Yr 3)

£56.4m Free Cash Flow

£32.50 Ticket Price

3m Visitors (Yr 3)

£940 Million

PROJECTED POTENTIAL VALUATION BASED ON EBITDA (Yr 3)

With the tunnels being in such a prime location for an immersion experience, The London Tunnels Ltd would be a potential target for companies already investing in the immersive entertainment market. Companies such as Warner Brothers and Disney have the perfect premium content to utilise this unique space.



In 2015, the London Eye was valued at £700m. Deloitte estimate that the social asset value of the Sydney Opera House is \$6.2 billion.

In 2012 the Eiffel Tower was estimated to be worth €435bn (\$545 billion) to the French economy. The Eiffel Tower is the most valuable monument in Europe.

THE LONDON TUNNELS LIMITED

Term Sheet for Retail Bonds due 2029

The following is a summary of the principal terms of the Retail Bonds proposed to be issued by The London Tunnels Limited (the "Issuer") and shall be qualified in its entirety by the Trust Deed to be executed by the Issuer. The information contained in this summary is not intended to be exhaustive.

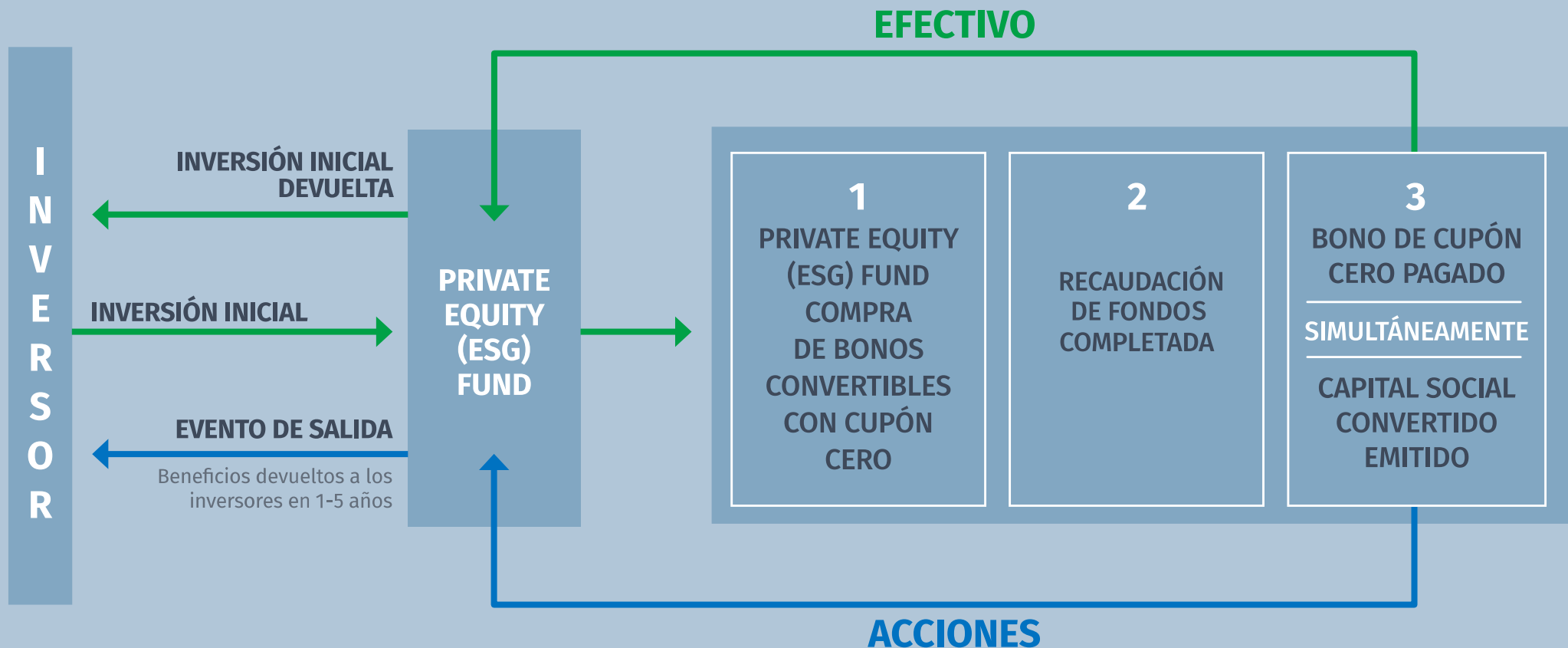
IF YOU ARE IN ANY DOUBT ABOUT THE CONTENTS OF THIS DOCUMENT YOU SHOULD CONSULT A PERSON AUTHORISED UNDER THE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (AS AMENDED) WHO SPECIALISES IN ADVISING ON THE ACQUISITION OF SECURITIES OF THIS NATURE IF YOU ARE IN THE UNITED KINGDOM OR, IF NOT, ANOTHER APPROPRIATELY AUTHORISED PERSON.

THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER TO SELL, OR A SOLICITATION OF AN OFFER TO BUY, SECURITIES IN THE UNITED STATES. THE [UNSECURED] RETAIL BONDS HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933 OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OR OTHER JURISDICTION OF THE UNITED STATES. ACCORDINGLY, THE [UNSECURED] RETAIL BONDS MAY NOT BE OFFERED OR SOLD IN THE UNITED STATES EXCEPT IN TRANSACTIONS EXEMPT FROM, OR NOT SUBJECT TO, THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE US SECURITIES ACT AND APPLICABLE US STATE SECURITIES LAWS.

Issuer	The London Tunnels Limited (CRN: 13160590)
Bond Trustee	[M&G Trustee Company Ltd]
Common Depository/Transfer Agent/Paying Agent	[The Bank of New York Mellon]
Retail Bonds	Up to £40,000,000 ("Principal Amount") unsecured retail bonds ("Bonds"), constituted under a Trust Deed in global note form to be executed by the Issuer
Status of Bonds	The Bonds shall rank equally as an unsecured obligation and without any preference among themselves and as a unsecured obligation of the Issuer
Denomination	The nominal amount of each Bond will be £1,000
Tranches	Bonds to be issued in tranches, up to 4 tranches within Original Date of Issue and provided aggregate principal amount does not exceed Principal Amount
Original Date of Issue	[30 th November 2023]
Subscription	By way of subscription letter or application form with standard subscriber undertakings

*The amount of a coupon shall be at the discretion of the Issuer. The Issuer will offer to redeem the Bonds at a date within the 100% Redemption Offer, if a Subscriber agrees to do so by Redeeming Offer. The Issuer will not, under Redemption, 100% premium of the Principal Amount, plus any additional amount payable at 100% premium of the Principal Amount.

CRONOGRAMA | DE INVERSIÓN



8. "ESTRATEGIA DE SALIDA DE LA INVERSIÓN RESTANTE"

EXPERIENCIAS DE INMERSIÓN | UTILIZADAS POR COMPAÑÍAS DE MEDIOS



TOUR DEL ESTUDIO | DESDE £51.50

Disney

ANIMATION

IMMERSIVE EXPERIENCE

DisneyImmersive.com





¿CUÁL ES LA VALORACIÓN DE LONDON LIGHT LINE CON UNA "ASOCIACIÓN DE CONTENIDO PREMIUM" CON UNA EMPRESA COMO DISNEY O WARNER BROS.?

VALORACIÓN | £740M - £940M

VALORACIÓN DE EMPRESAS INDEPENDIENTES |

RENDIMIENTO DE FLUJO DE CAJA LIBRE (2,25 Millones DE VISITANTES A £26,00)
NEGOCIO INDEPENDIENTE

	AÑO 3 £23.2M	AÑO 4 £29.6M	
VALORACIÓN	£360M	£460M	6.44%
	£282M	£360M	8.22%
	£1,054M	£1,345M	2.20%
			RENDIMIENTO DE FLUJO DE EFECTIVO LIBRE

El rendimiento del flujo de caja libre se calcula en comparación con el tamaño de la empresa o la capitalización de mercado, generalmente denominada “capitalización de mercado”. El rendimiento del flujo de caja libre es realmente solo el flujo de caja libre de la empresa, dividido por su valor de mercado.

VALORACIÓN DE LA EMPRESA ASOCIADA CON DISNEY O WARNER BROS* |

RENDIMIENTO DE FLUJO DE CAJA LIBRE (3 MILLONES DE VISITANTES A £32.50)*
EXPERIENCIA DE INMERSIÓN EN DISNEY

	AÑO 3 £56.4M	AÑO 4 £59.1M	
VALORACIÓN	£940M	£990M	6.00%
	£700M	£740M	8.00%
	£2.5BN	£2.7BN	2.2% (S&P 500)
			RENDIMIENTO DE FLUJO DE EFECTIVO LIBRE

El rendimiento del flujo de caja libre se calcula en comparación con el tamaño de la empresa o la capitalización de mercado, generalmente denominada “capitalización de mercado”. El rendimiento del flujo de caja libre es realmente solo el flujo de caja libre de la empresa, dividido por su valor de mercado.

*Este es solo un ejemplo. No hay acuerdos en vigor, y ninguno ha sido discutido. Esto es solo una ilustración de los precios de contenido premium.

VALORACIÓN DE LA EMPRESA ASOCIADA CON DISNEY O WARNER BROS* |

RENDIMIENTO DE FLUJO DE CAJA LIBRE (3 MILLONES DE VISITANTES A £51.50)*
PRECIO WB HARRY POTTER LONDON

	AÑO 3 £94.83M	AÑO 4 £95.53M	
VALORACIÓN	£1.58BN	£1.59BN	6.00%
	£1.19BN	£1.2BN	8.00%
	£4.3BN	£4.3BN	2.2% (S&P 500)
			RENDIMIENTO DE FLUJO DE EFECTIVO LIBRE

El rendimiento del flujo de caja libre se calcula en comparación con el tamaño de la empresa o la capitalización de mercado, generalmente denominada “capitalización de mercado”. El rendimiento del flujo de caja libre es realmente solo el flujo de caja libre de la empresa, dividido por su valor de mercado.

*Este es solo un ejemplo. No hay acuerdos en vigor, y ninguno ha sido discutido. Esto es solo una ilustración de los precios de contenido premium.

CONCLUSIONES I

1. ¿Cuál es la empresa objetivo? London Tunnels Limited.
2. La capacidad anual de visitantes es de más de 4.000.000 al año. (esto determina el valor).
3. Importancia histórica: la ubicación del Ejecutivo de Operaciones Especiales (MI6), Ian Flemings.
4. "Q-branch" de los libros de James Bond, la crisis de los misiles en Cuba y LA BARRA más profundo del mundo.
5. Cómo invertir: Fondo de Capital Privado.
6. Cuándo se pagará la inversión inicial (suscripción inicial): 4T 2023.
7. Cómo se reembolsará esta inversión inicial.
8. Valor de la inversión restante: Estrategia de Salida.