

NUEVO GRAN MONOPOLIO ATRACCIÓN SITUADA EN EL CENTRO DE LONDRES REUTILIZANDO LOS TÚNELES DE INTERCAMBIO DE KINGSWAY

Informes sobre ventas/distribución: KNG International Advisors

[Office Mex: +52 (998) 500-1627 | Office UK: +44 (207) 183-3787] [info@kngadvisors.co.uk | www.kngadvisors.co.uk]



RESUMEN GENERAL |

**NUEVAS
ATRACCIONES
IMPORTANTES
EN EL CENTRO
DE LONDRES**

CON UNA
UBICACIÓN
ÚNICA EN
EL CENTRO
DE LONDRES
REUTILIZANDO
LOS TÚNELES
DE INTERCAMBIO
DE KINGSWAY

**LA EXPERIENCIA
DE INMERSIÓN
MÁS GRANDE A
NIVEL MUNDIAL**

EXPERIENCIA
DE INMERSIÓN
DE LA MÁS ALTA
CALIDAD A NIVEL
MUNDIAL

**IDEALMENTE
SITUADO ENTRE
EL MUSEO
BRITÁNICO Y
TATE MODERN**

ACCESIBLE A 45
MILLONES DE
PERSONAS EN
45 MINUTOS

**CAPACIDAD 4
MILLONES DE
PERSONAS AL
AÑO**

CAPACIDAD 4
MILLONES DE
PERSONAS
AL AÑO LAS
EXPERIENCIAS DE
INMERSIÓN HAN
DEMOSTRADO SER
INMENSAMENTE
POPULARES
(L'ATELIER
LUMIERE)

**LA INSTALACIÓN
DE EDUCACIÓN
CLIMÁTICA MÁS
GRANDE**

EXPERIENCIA
DE INMERSIÓN
EDUCATIVA
“PRIMERA EN SU
TIPO” BASADA
EN EL CAMBIO
CLIMÁTICO



RESUMEN FINANCIERO |

EBITDA PRONÓSTICOS

YR3 **£44.9M**

YR4 **£53.5M**

YR5 **£57.6M**

NÚMERO DE VISITANTES

YR3 **2.25M**

YR4 **2.50M**

YR5 **2.50M**

EV/EBITDA VALORACIÓN

£1,100M

promedio

DCF VALORACIÓN

£780M

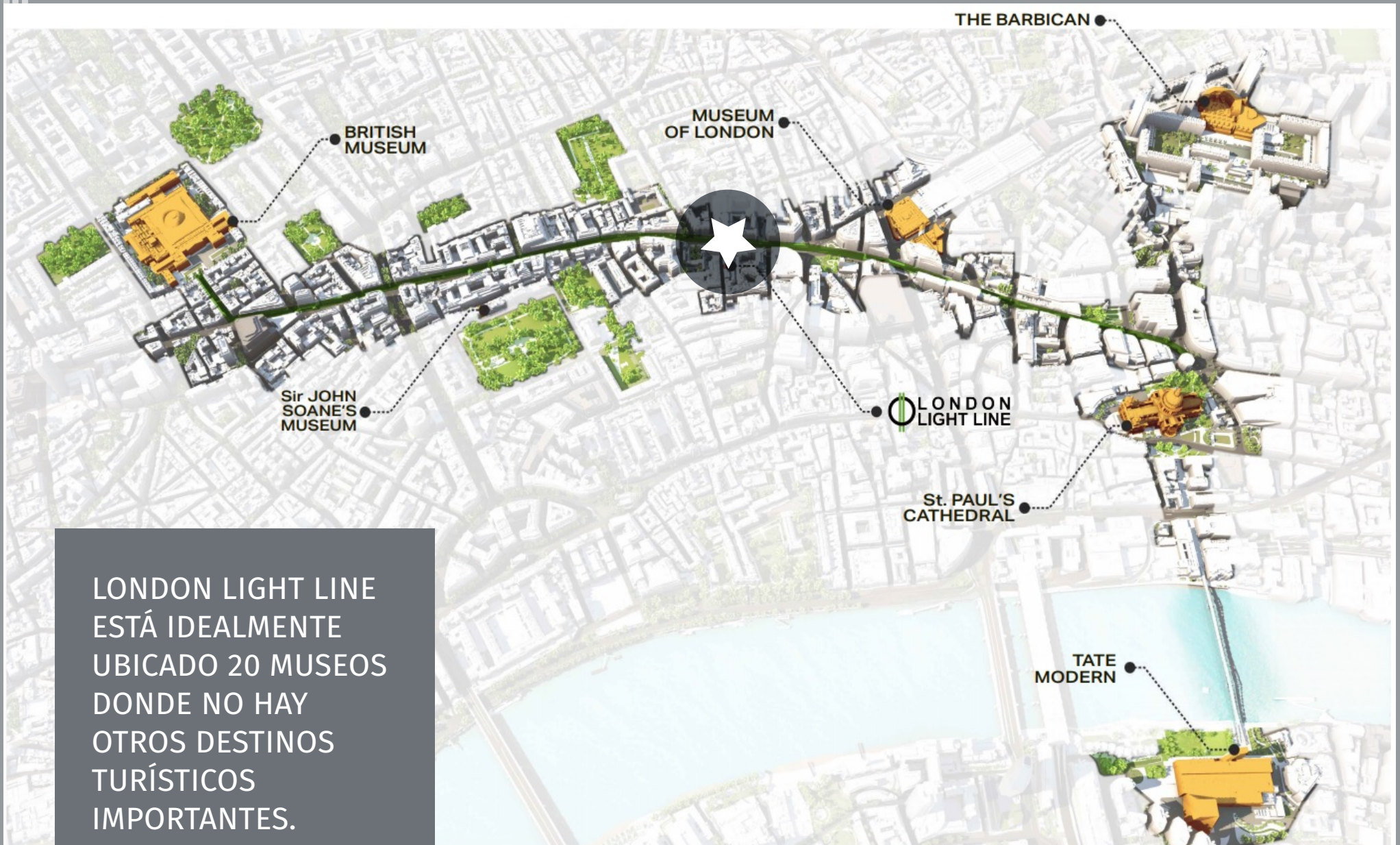
promedio

MARCO DE TIEMPO DE SALIDA

3 YEARS

Consulte el
Memorando de
Oferta Privada

UBICACIÓN | NUEVA ATRACCIÓN TURÍSTICA IMPORTANTE PERFECTAMENTE UBICADO PARA LLENAR EL VACÍO DE ATRACCIONES EN EL CENTRO DE LONDRES



LONDON LIGHT LINE
ESTÁ IDEALMENTE
UBICADO 20 MUSEOS
DONDE NO HAY
OTROS DESTINOS
TURÍSTICOS
IMPORTANTES.

UBICACIÓN | VISITANTE EN 45 MINUTOS

48.3M

VISITANTES ÚNICOS A LONDRES ANUALMENTE

21.7M

TURISTAS
INTERNACIONALES
A LONDRES

12.2M

VISITANTES
NACIONALES
A LONDRES

14.4M

POBLACIÓN
DE LONDRES

1.3M

ESCOLARES EN LONDRES QUE RECIBIRÁN
INVITACIONES PARA ASISTIR

UBICACIÓN DE LINDON
LIGHT LINE

A POCA DISTANCIA DEL TATE MODERN
(5,9 MILLONES DE VISITANTES) Y EL MUSEO
BRITÁNICO (5.8M VISITANTES)

LÍMITES DEL CONSEJO | CONSEJO DE CAMDEN Y CIUDAD DE LONDRES DIVISIÓN DE CORPORACIONES EN EL CENTRO DE LONDRES



**CONSEJO DE
CAMDEN**

**CIUDAD DE
LONDRES**

LOS TÚNELES DE KINGSWAY EXCHANGE SE ENCUENTRAN A 46 METROS POR DEBAJO DEL CENTRO DE LONDRES. FUERON CONSTRUIDOS DURANTE EL BOMBARDEO DE LONDRES, A PARTIR DE 1940.

POLÍTICAS DE
GOBIERNO |
CONSISTENTE
CON POLÍTICAS
MIENTRAS SE
MEJORA EL
CENTRO DE
LONDRES

“UNA NUEVA
EXPERIENCIA DE
VISITANTE DE
CLASE MUNDIAL
PARA ATRAER
VISITANTES
NUEVOS Y
RECURRENTE.”

– Estrategia de destino
para visitantes de la ciudad
de Londres

“NUEVOS
DESARROLLOS
TURÍSTICOS QUE
SE UBICARÁN
EN EL CENTRO
DE LONDRES”
A LOS QUE SE
PUEDE LLEGAR
“FÁCILMENTE EN
TRANSPORTE
PÚBLICO.”

– Consejo de Camden

“AUMENTAR
EL NIVEL DE
GASTO DE LOS
VISITANTES,
EMPLEOS Y
OPORTUNIDADES
DE APRENDIZAJE
EN LA CIUDAD DE
LONDRES.”

– Corporación de la
Ciudad de Londres

“EMPLEOS, EMPLEOS,
EMPLEOS.”

“LA CAMPAÑA LET’S
DO LONDON TIENE
COMO OBJETIVO
IMPULSAR EL GASTO Y
LA AFLUENCIA DE LOS
CONSUMIDORES EN
TODO LONDRES.”

“HACER FRENTE AL
CAMBIO CLIMÁTICO.”

“HACER CRECER
NUESTRAS
INSTALACIONES
CULTURALES.”

– Alcalde de Londres

“CREAR UNA
ATRACCIÓN TURÍSTICA
A GRAN ESCALA
PARA UNA DE LAS
ÁREAS CLAVE DE
CRECIMIENTO DE
CAMDEN.”

– Plan Local de Camden 2017

“CREAR Y CURAR
NUEVAS EXPERIENCIAS
PARA LOS VISITANTES”
COMPLEMENTANDO
LA “MILLA DE LA
CULTURA” MIENTRAS
“SE APOYA A LONDRES
Y EL REINO UNIDO.”

– Ciudad de Londres

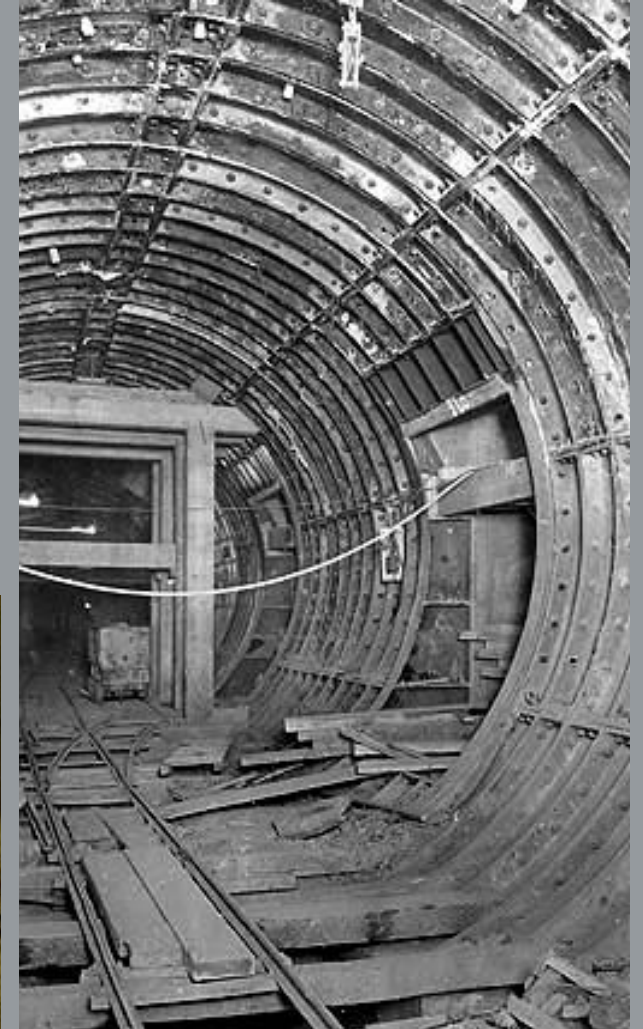
“GARANTIZAR QUE
LOS EXCELENTES
RECURSOS
CULTURALES E
HISTÓRICOS DE
LA CORPORACIÓN
DE LA CIUDAD
ENRIQUEZCAN
LA EXPERIENCIA
CREATIVA DE LOS
ESTUDIANTES DE
LONDRES.”

– City of London Corporation,
Estrategia de Educación 2019-2023

LÍNEA DE TIEMPO | PROCESO PARA COMPLETAR



REUTILIZACIÓN | LOS TÚNELES DE INTERCAMBIO DE KINGSWAY



REUTILIZACIÓN DE LOS
TÚNELES DE INTERCAMBIO
DE KINGSWAY EXISTENTES
PARA CREAR UNA NUEVA
ATRACCIÓN PARA LONDRES

TAMAÑO | DE LOS TÚNELES DE INTERCAMBIO DE KINGSWAY



ESPACIO TOTAL INTERIOR BRUTO
9.000 M², CON UNA SUPERFICIE TOTAL
DE PARED SUPERIOR A 18.000 M².
CINCO DE LOS TÚNELES PUEDEN
ENCERRAR FÁCILMENTE UN AUTOBÚS
ELÉCTRICO DE DOS PISOS.

EXPERIENCIA DE INMERSIÓN |
DENTRO DE LOS TÚNELES DE
INTERCAMBIO DE KINGSWAY



PANTALLAS DE
ALTA RESOLUCIÓN
QUE RODEAN
LOS TÚNELES
MOSTRANDO
IMÁGENES Y VÍDEO
CON SONIDO,
VIBRACIÓN, OLORES,
TEMPERATURA Y
HUMEDAD.

EXPERIENCIA DE INMERSIÓN |
DENTRO DE LOS TÚNELES DE
INTERCAMBIO DE KINGSWAY



PANTALLAS DE ALTA RESOLUCIÓN QUE
MOSTRAR EL MUNDO NATURAL, EL
MUNDO HECHO POR EL HOMBRE, EL
MUNDO MICROSCÓPICO, EL MUNDO
HISTÓRICO Y NUESTRO UNIVERSO.

OTROS USOS | EXPERIENCIAS CULTURALES

EXPERIENCIAS DE INMERSIÓN INFLUENCIADAS POR LA FLORACIÓN DE CEREZOS, EL DESFILE DE FLORES DE CHELSEA, LA SEMANA DE LA MODA Y HALLOWEEN.



POPULARIDAD | A LOS VISITANTES LES GUSTAN LAS EXPERIENCIAS DE INMERSIÓN

ATELIER LUMIERE EN PARÍS RECIBIÓ 1,2 MILLONES DE VISITANTES EN EL PRIMER AÑO, 2018.



ILLUMINARIUM TRANSPORTA A LOS VISITANTES A NUEVOS LUGARES, MOSTRANDO EMOCIONANTES MARAVILLAS NATURALES.

CENTRO EDUCATIVO | BASADO
EN EL CAMBIO CLIMÁTICO

“ENTRADA Y TRANSPORTE GRATUITOS
PARA PROPORCIONAR A LOS ESTUDIANTES
UNA EXPERIENCIA EDUCATIVA QUE LOS
ENRIQUEZCA Y LOS INSPIRE A APRECIAR Y
PROTEGER NUESTRO PLANETA”.

*City of London Education Strategy 2019/2023

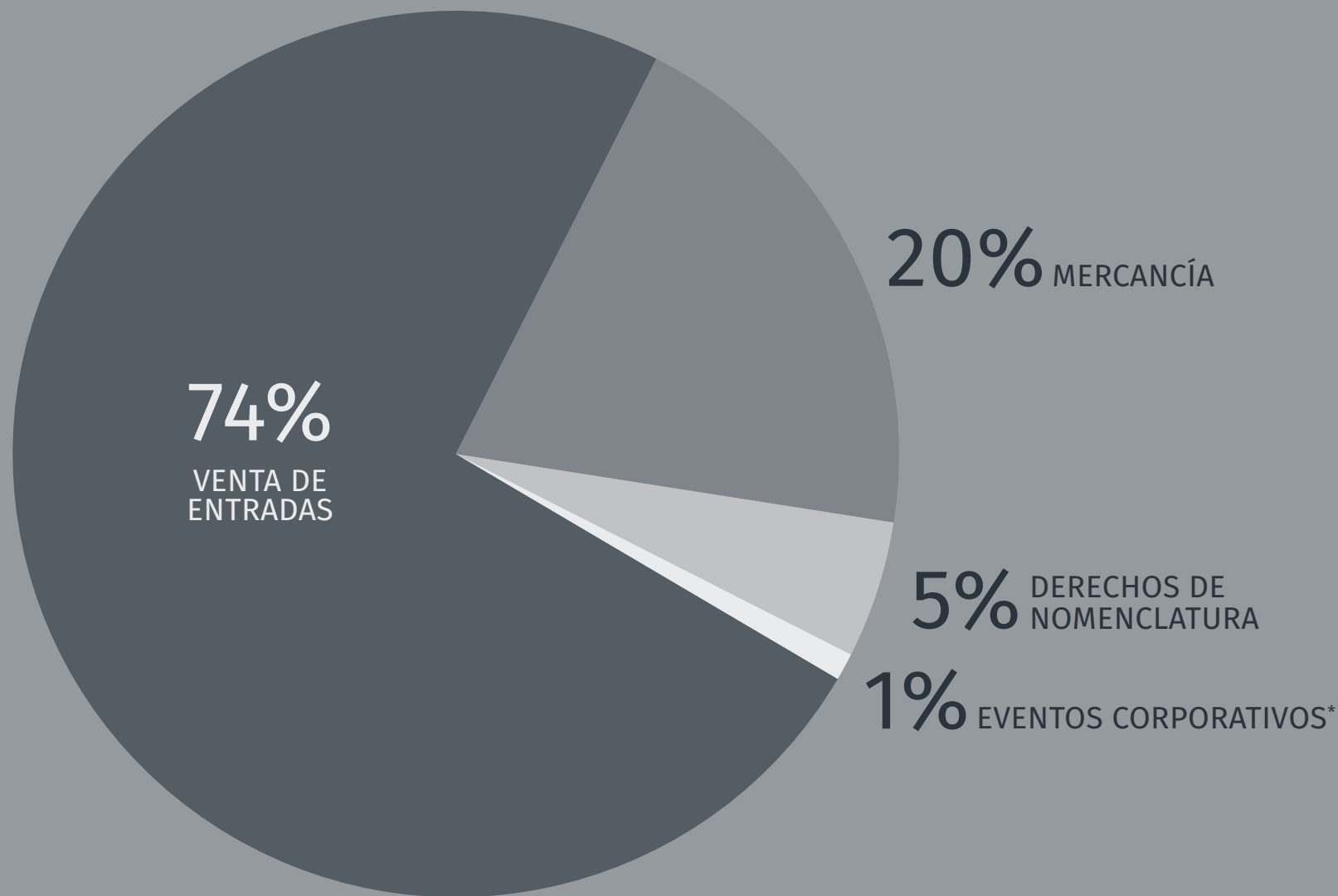


EDUCACIÓN | EL IMPACTO QUE ESTAMOS TENIENDO EN EL PLANETA



L MENSAJE SUBLIMINAL SUBYACENTE QUE SERÁ EVIDENTE EN TODO LO MOSTRADO ESTARÁ RELACIONADO CON EL CAMBIO CLIMÁTICO.

FUENTE DE
INGRESOS |



*Estimado en base a un promedio de más de 5 años. Se ha atribuido una contribución mínima a los eventos corporativos

COMPETICIÓN | ATRACCIONES GRATUITAS/DE PAGO MÁS VISITADAS

GRATIS

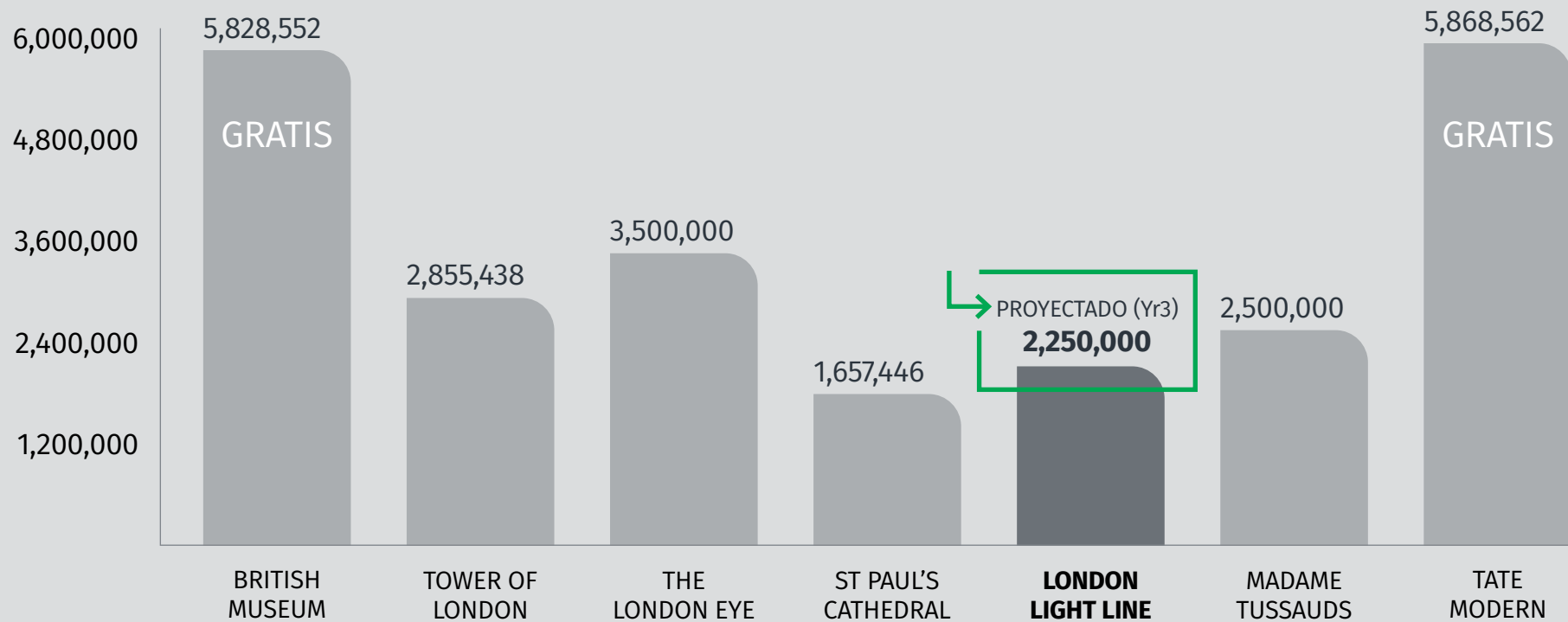
ATRACCIONES	VISITANTES 2018/19
TATE MODERN	5,868,562
BRITISH MUSEUM	5,828,552
NATIONAL GALLERY	5,735,831
NATURAL HISTORY MUSEUM	4,434,520
V&A MUSEUM	3,967,566
SCIENCE MUSEUM	3,174,963
SOMERSET HOUSE	3,413,626
NATIONAL PORTRAIT GALLERY	1,586,451
BRITISH LIBRARY	1,437,839
TATE BRITAIN	1,272,523

PAGADO

ATRACCIONES	VISITANTES 2018/19	PRECIO DE LA ENTRADA
THE LONDON EYE*	3,500,000	£24.50
TOWER OF LONDON	2,855,438	£25.00
MADAME TUSSAUDS	2,500,000	£30.50
ROYAL BOTANIC GARDENS	1,858,513	£10.00
ST PAUL'S CATHEDRAL	1,657,446	£17.00
ROYAL ACADEMY OF ARTS	1,594,140	£14.00
WESTMINSTER ABBEY	1,546,017	£18.00
ZSL LONDON ZOO	1,133,952	£32.50
HOUSES OF PARLIAMENT	1,075,550	£26.50
HAMPTON COURT PALACE	902,582	£8.00

*El London Eye está casi a una capacidad de 3,65 millones de visitantes

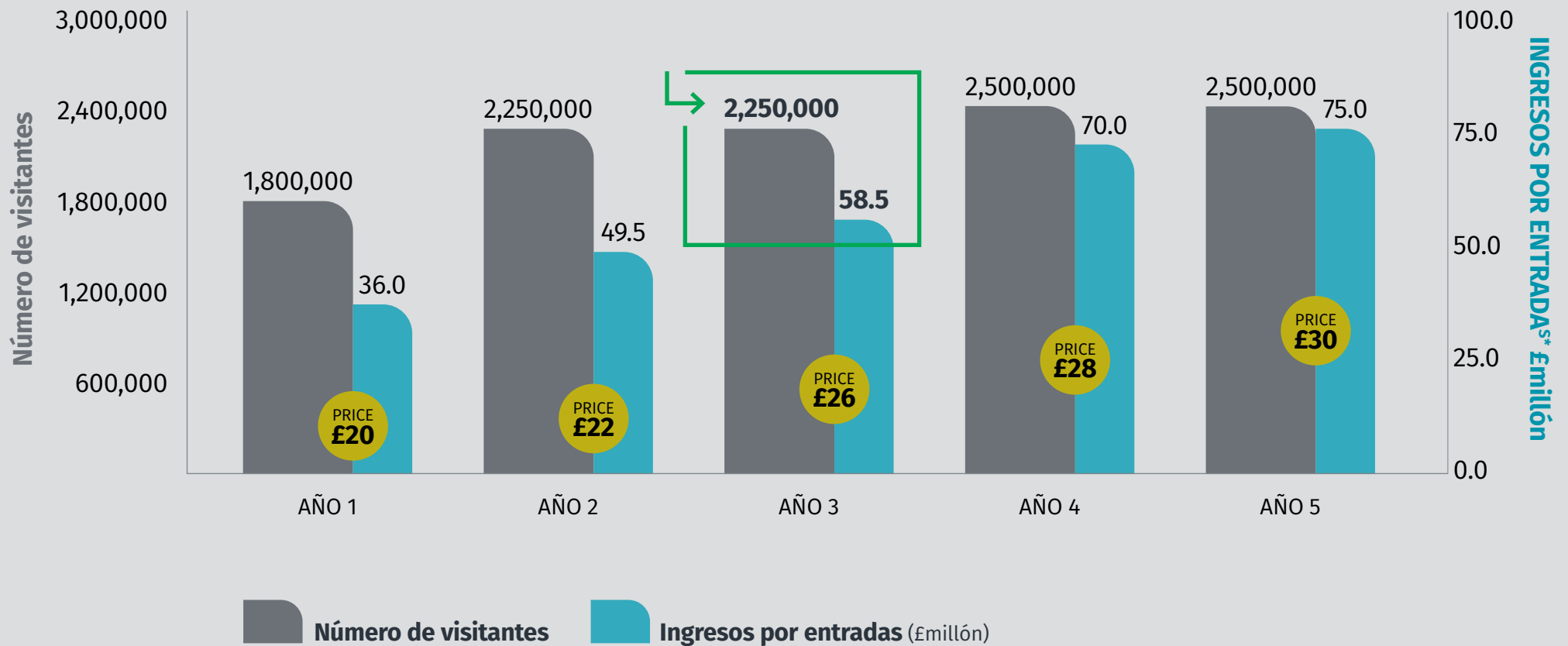
ATRACCIONES DE LONDRES | NÚMERO DE VISITANTES



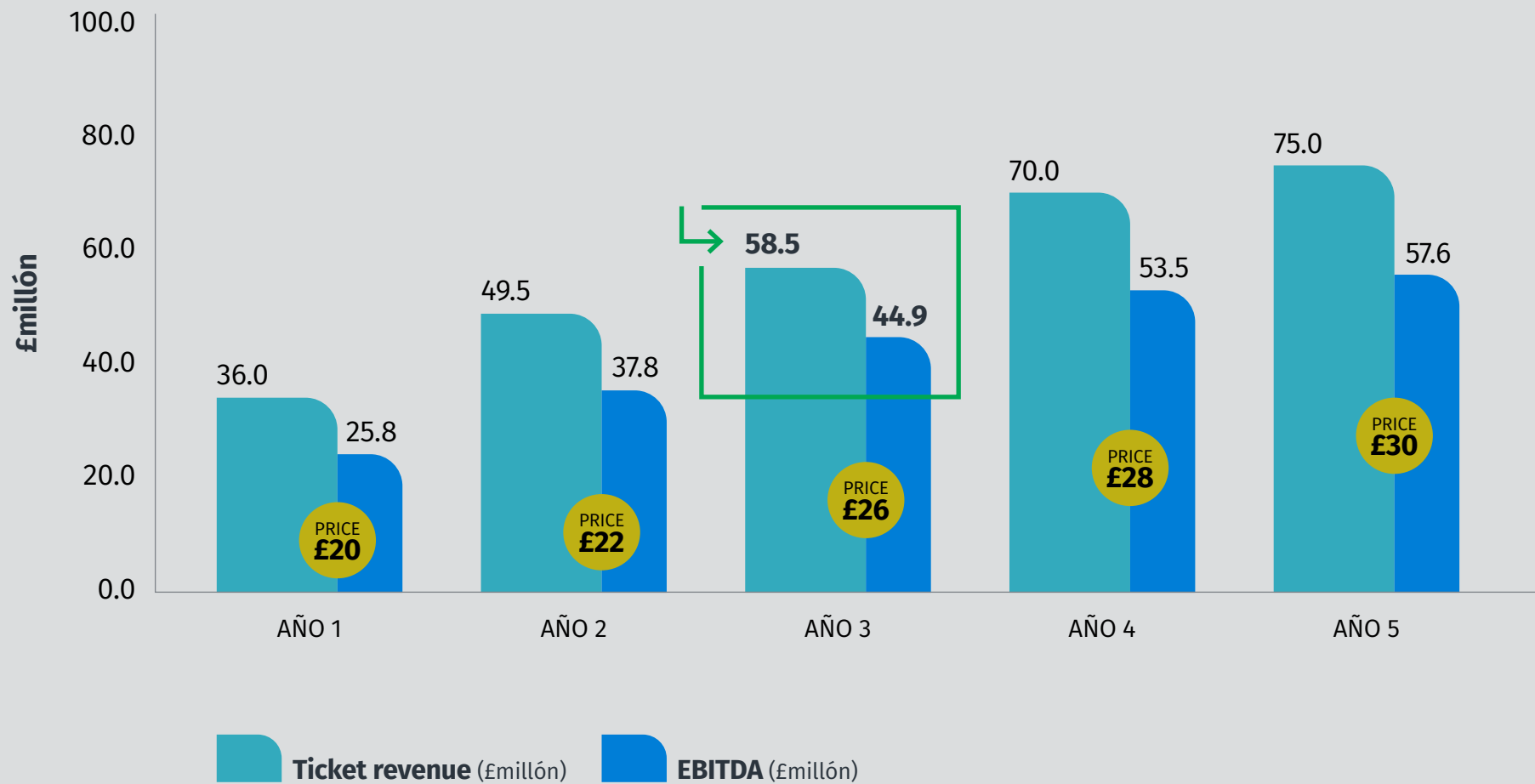
 **Número de visitantes**

LONDON LIGHT LINE |

NÚMERO DE VISITANTES / PRECIO DE LA ENTRADA / INGRESOS POR ENTRADAS



LONDON LIGHT LINE | INGRESOS POR ENTRADAS / EBITDA



SENSIBILIDAD A LOS INGRESOS | ANÁLISIS* (NÚMERO DE VISITANTES / PRECIO DE LA ENTRADA)

		AÑO 1 (1,800,000 visitantes) £	AÑO 2 (2,250,000 visitantes) £	AÑO 3 (2,250,000 visitantes) £	AÑO 4 (2,500,000 visitantes) £	AÑO 5 (2,500,000 visitantes) £	AÑO 6 (3,175,000 visitantes) £
PRECIO DE LA ENTRADA	£20	36,000,000	45,000,000	45,000,000	50,000,000	50,000,000	63,504,000
	£22	39,600,000	49,500,000	49,500,000	55,000,000	55,000,000	69,854,400
	£26	46,800,000	58,500,000	58,500,000	65,000,000	65,000,000	82,555,200
	£28	50,400,000	63,000,000	63,000,000	70,000,000	70,000,000	88,905,600
	£30	54,000,000	67,500,000	67,500,000	75,000,000	75,000,000	95,256,000

*Los ingresos se basan únicamente en el precio de la entrada. Los cuadrados azules representan el caso base. Cuadrados grises = posible sensibilidad

EBITDA SENSIBILIDAD | ANÁLISIS* (NÚMERO DE VISITANTES / PRECIO DE LA ENTRADA)

		AÑO 1 (1,800,000 visitantes) £	AÑO 2 (2,250,000 visitantes) £	AÑO 3 (2,250,000 visitantes) £	AÑO 4 (2,500,000 visitantes) £	AÑO 5 (2,500,000 visitantes) £	AÑO 6 (3,175,000 visitantes) £
PRECIO DE LA ENTRADA	£20	25,785,740	33,295,850	31,449,290	33,530,058	32,571,800	46,075,800
	£22	29,385,740	37,795,850	35,949,290	38,530,058	37,571,800	52,426,200
	£26	36,585,740	46,795,850	44,949,290	48,530,058	47,571,800	65,127,000
	£28	40,185,740	51,295,850	49,449,290	53,530,058	52,571,800	71,447,400
	£30	43,785,740	55,795,850	53,949,290	58,530,058	57,571,800	77,827,800

*El EBITDA se basa únicamente en el precio de los billetes. Los cuadrados azules representan el caso base. Cuadrados grises = posible sensibilidad

FLUJO DE CAJA DESCONTADO | SENSIBILIDAD DE VALORACIÓN

		TASA DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO				
		4%	5%	6%	8%	10%
WACC	5%	761,508,066	768,830,259	776,152,452	790,796,838	805,441,224
	6%	634,590,055	640,691,883	646,793,710	658,997,365	671,201,020
	8%	475,942,541	480,518,912	485,095,283	494,248,024	503,400,765
	10%	380,754,033	384,415,130	388,076,226	395,398,419	402,720,612
	12%	317,295,028	320,345,941	323,396,855	329,498,682	335,600,510

El flujo de CAJA descontado (DCF) es un método de valoración utilizado para estimar el valor de una inversión en función de sus flujos de efectivo futuros esperados. El análisis de DCF intenta averiguar el valor de una inversión hoy, basándose en proyecciones de cuánto dinero generará en el futuro.

VALORACIÓN DE EMPRESAS | EV / EBITDA ANÁLISIS

		AÑO 3 £	AÑO 4 £	AÑO 5 £
MÚLTIPLE	INDUSTRIALES = 25.12	1,128M	1,344M	1,447M
	BIEN INMUEBLEv = 25.27	1,135M	1,352M	1,456M
	USO = 13.59	610M	727M	783M

El múltiplo empresarial, también conocido como el múltiplo EV, es una relación utilizada para determinar el valor de una empresa. La empresa múltiplo, que es valor empresarial EV (capitalización de mercado actual + deuda + interés minoritario + acciones preferentes - efectivo) dividido por EBITBA (Ganancias Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización), mira a una empresa de la manera en que un potencial el adquirente lo haría considerando la deuda de la compañía. Las relaciones EV/EBITDA varían según el tipo de negocio. Entonces, esto el múltiplo debe compararse solo entre empresas similares o debe compararse con el negocio promedio en general.

Promedio EV/EBITDA: **£1,100M**



RESUMEN |
DEL EQUIPO DEL
PROYECTO

WILKINSONEYRE |
PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA |
LONDON

DP9 |
CONSULTORES DE PLANIFICACIÓN |
LONDON

WSP |
INGENIERÍA DE ESTRUCTURAS, TÚNELES |
LONDON

C|5 COREFIVE |
APAREJADOR |
LONDON

TVAC |
LA EMPRESA DE ATRACCIONES PARA VISITANTES |
LONDON

BBC NATURE HISTORY UNIT |
CONTENIDO DE FILMACIÓN |
LONDON

LOCAL PROJECTS |
FIRMA DE DISEÑO DE MUSEOS |
NEW YORK

WILKINSONEYRE

WILKINSONEYRE ES UNA DE LAS PRÁCTICAS ARQUITECTÓNICAS LÍDERES DEL MUNDO CON UNA CARTERA DE PROYECTOS GALARDONADOS.



WilkinsonEyre

DP9

DP9 ES UN EXPERTO LÍDER EN PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y REGENERACIÓN EN EL REINO UNIDO. SE CENTRAN EN EL LOS RETOS MÁS COMPLEJOS EN EL CENTRO DE LONDRES.



WSP

WSP ES UN PROVEEDOR LÍDER DE SOLUCIONES DE INGENIERÍA. ES UNA DE LAS PRÁCTICAS DE TÚNELES MÁS EXTENSAS Y ANTIGUAS A NIVEL MUNDIAL.



C|5 COREFIVE


MODELADO DE COSTOS, PLANIFICACIÓN DE COSTOS, SOLUCIONES SOSTENIBLES, LICITACIÓN, APAREJADORES.



TVAC

LA COMPAÑÍA DE ATRACCIONES PARA VISITANTES ES UN SERVICIO DE CONSULTORÍA QUE HA TRABAJADO EN EL LONDON EYE Y TORRE DE LONDRES.




tvac  The Visitor Attraction Company



BBC NATURAL HISTORY UNIT

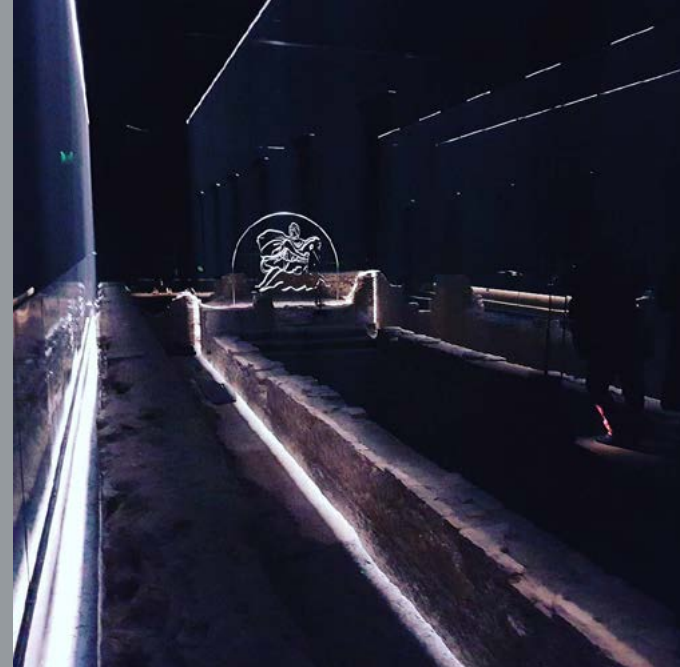
BBC NATURAL HISTORY UNIT PRODUCE
TELEVISIÓN, RADIO Y CONTENIDO
ONLINE CON HISTORIA NATURAL O EL
TEMA DE LA VIDA SILVESTRE.



PLANET EARTH II

BBC
STUDIOS
NATURAL HISTORY UNIT

LOS PROYECTOS LOCALES



LOS PROYECTOS LOCALES SON UNA EXPOSICIÓN Y EMPRESA DE DISEÑO DE MEDIOS PARA MUSEOS Y ESPACIOS PÚBLICOS (MEMORIAL DEL 11 DE SEPTIEMBRE, MUSEO DE ARTE DE CLEVELAND Y EL MITREO DE LONDRES).



DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este documento está destinado y dirigido a profesionales de la inversión y no está destinado al uso del cliente minorista. Las personas que no tienen experiencia profesional en asuntos relacionados con inversiones no deben confiar en ella.

Nota: Tenga en cuenta que los resultados de rendimiento hipotéticos o simulados tienen ciertas limitaciones. A diferencia de un registro de rendimiento real, los resultados simulados no representan el comercio real. No se puede confiar en el rendimiento pasado como una guía para el rendimiento futuro.

Este documento está destinado y dirigido a profesionales de la inversión y no está destinado al uso de clientes minoristas. Las personas que no tienen experiencia profesional en asuntos relacionados con inversiones no deben confiar en ella. Este documento no ofrece vender ningún producto. Cualquier transacción requiere nuestro acuerdo formal posterior que estará sujeto a aprobaciones internas y documentos de transacción vinculantes. Castlestone Management LLC (“Nosotros”) no será responsable de ningún uso que usted haga de cualquier información en este documento. No somos su asesor o fiduciario. No estamos recomendando ni haciendo ninguna representación en cuanto a la idoneidad de cualquier producto o el tratamiento fiscal, legal o contable de cualquier producto. No somos responsables de la información que se afirma que se obtiene o se deriva de fuentes de terceros. Todas las opiniones se dan a partir de la fecha del presente y están sujetas a cambios. No estamos obligados a informarle de dichos cambios. Cualquier proyección y opinión expresada en este documento se expresa únicamente como comentario general del mercado y no constituye asesoramiento de inversión o retorno garantizado. Representan los puntos de vista de Castlestone Management en el momento de la publicación y están sujetos a cambios sin previo aviso. Cualquier dato de rendimiento simulado y/o datos de rendimiento pasado contenidos en este documento no es un indicador fiable del rendimiento futuro. Los ingresos de las inversiones pueden fluctuar y los inversores pueden no recuperar la cantidad invertida originalmente. Cualquier declaración prospectiva relacionada con la condición financiera, los resultados de las operaciones y los negocios de Castlestone Management, expresada o

implícitamente, se basa en las expectativas y suposiciones actuales de la administración, que pueden cambiar sin previo aviso, y no son garantía de resultados, rendimiento o eventos futuros. Nada en este documento constituye una representación de que cualquier estrategia o recomendación de inversión es adecuada o apropiada para las circunstancias individuales de un inversionista o de otra manera constituye una recomendación personal. Las inversiones implican riesgos, y los inversores deben ejercer la prudencia y su propio juicio al tomar sus decisiones de inversión. Este documento es confidencial. Ninguna parte de ella puede ser reproducida, distribuida o transmitida sin el permiso por escrito de Castlestone Management. Ni este documento ni ninguna copia del mismo pueden distribuirse, directa o indirectamente, en los Estados Unidos de América o sus territorios o posesiones (los “Estados Unidos” o a cualquier persona estadounidense según se define en las Regulaciones bajo la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (según enmendada)). Cualquier incumplimiento de estas restricciones puede constituir una violación de la ley de valores de los Estados Unidos. Esto no es exhaustivo; podrán aplicarse otras formulaciones específicas de la región. En caso de duda, consulte con el departamento de cumplimiento de Castlestone Management. Castlestone Management LLC es un asesor de inversiones registrado en el estado de Nueva Jersey. Estar registrado no implica un cierto nivel de habilidad o entrenamiento. La inversión en cualquier Fondo implica riesgos significativos. Un inversor potencial o continuo no debe invertir en ningún Fondo a menos que esté convencido de que él y/o su representante de inversiones o asesor profesional han solicitado y recibido toda la información que le permita a él o a ambos evaluar los riesgos en términos de una inversión o inversión continua en el Fondo. Este documento no ha sido aprobado ni verificado por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos ni por ninguna autoridad estatal de valores. Información adicional sobre Castlestone Management LLC está disponible en el sitio web de la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos en <https://adviserinfo.sec.gov/firm/summary/170379> Debe consultar a su propio abogado, asesor comercial y asesor fiscal en cuanto a asuntos legales, comerciales, fiscales y relacionados con cualquiera de los contenidos de este documento.