

PRECISIÓN DEL PROYECTO

¿Cuál es la precisión de este proyecto?

Comprar un conjunto de túneles de refugio del bombardeo de la segunda guerra mundial bajo el centro de Londres y convertirlos en la mayor experiencia de inmersión en interiores del mundo. Serían lo suficientemente grandes como para conducir un autobús de dos pisos y tendría más de 18,000 metros cuadrados de espacio en las paredes del túnel, gran parte del cual estaría cubierto con pantallas de alta resolución, transportando a los espectadores a diferentes ambientes y mundos, a través de la vista, el sonido, el tacto, el olor, la temperatura y la humedad.

TÚNELES

¿Dónde se encuentran?

Están a 46 metros debajo del centro de Londres, cerca de la estación de metro de Chancery Lane.

¿Por qué se construyeron?

Se construyeron a partir de 1940 para que sirvieran como túneles de refugio a gran profundidad, en respuesta a la campaña de bombardeo alemán Blitz.

¿De qué tamaño son?

Hay 2 túneles largos de 400 metros cada uno, con un diámetro de 5.5 metros y 4 túneles más cortos de 83 metros con un diámetro de 7.6 metros. Están conectados por varios túneles de servicio.

¿Quién los posee actualmente?

British Telecom. Puede leer sobre sus dueños anteriores y su historia aquí - https://en.wikipedia.org/wiki/Kingsway_telephone_exchange y también aquí - <https://www.subbrit.org.uk/sites/kingsway-telephone-exchange/>

PLANIFICACIÓN

Se habló de algún tipo de seguro con respecto a que no se obtenga la licencia de obras, algo que podría ocurrir. ¿Es probable que se obtenga el seguro?

Actualmente estamos en contacto con un socio asegurador en lo que se conoce como Seguro de Planificación Abortiva, que cubrirá una gran parte de los costos de nuestra solicitud de planificación en caso de rechazo.

Proceso de aprobación de la planificación - A finales de 2022, ¿es cuando se inicia el proceso?

Correcto, comienza aproximadamente entonces y es una solicitud de planificación completa para convertir los túneles de industrial a un destino turístico, además de construir puntos de acceso a nivel del suelo.

SOCIOS DE CLASE MUNDIAL

¿Quiénes son los socios en este proyecto?

Arquitectos – Wilkinson Eyre - uno de los principales despachos de arquitectura del mundo - <https://www.wilkinsoneyre.com/>

Planificadores - DP9 - un experto mundial en la planificación del desarrollo y la regeneración - <https://dp9.co.uk/>

Ingenieros - WSP - una de las principales empresas de ingeniería del mundo, con una de las prácticas de construcción de túneles más antiguas y extensas a nivel mundial - <https://www.wsp.com/en-GB>

Aparejadores - Core 5 - galardonada empresa de modelización de costos, planificación de costos, documentación de licitaciones y aparejadores - <https://corefive.co.uk/>

Visitor Data - The Visitor Attraction Company - ofrece servicios de consultoría especializados a propietarios de atracciones, operadores, marcas, promotores, prestamistas e inversionistas - <https://www.thevisitorattractioncompany.com/>

Contenido - Unidad de Vida Silvestre de la BBC - productora mundialmente famosa de impresionantes imágenes/documentales sobre la vida silvestre - <https://productions.bbcstudios.com/our-production-brands/the-natural-history-unit>

Diseño interno de la exposición - Local Projects - Diseñadores y conservadores de exposiciones y espacios públicos de renombre mundial - <https://localprojects.com/>

MEDIOS/PRESENTACIONES DEL PROYECTO

¿Qué medios de comunicación/presentaciones de proyectos hay?

Disponemos de los siguientes elementos (todos pueden ser enviados por su asesor)

- i) Presentación sobre la London Light Line (disponible también en español)
- ii) Presentación sobre el Fondo de Capital Riesgo (disponible también en español)
- iii) Resumen de la inversión del fondo en una página sobre todo el proyecto (disponible también en español)
- iv) Presentación digital con voz en off que puede ser enviada por correo electrónico / WhatsApp (disponible también en español)
- v) 3x vídeos sobre el aspecto de los túneles

SOLICITUDES

¿Hay un formulario de solicitud?

Puede solicitarlo a través de 3 plataformas: Capital International, Custodian Life o International Assurance. O bien a través de la inversión directa (tenemos una documentación simplificada que deberá cumplimentar y que podemos facilitarle).

2ª RONDA DE FINANCIAMIENTO

Un banco importante, como JP Morgan, se encargará de la segunda ronda de financiamiento, y Castlestone se encarga de la primera ronda, ¿es correcto?

La primera ronda está siendo gestionada por una combinación de Castlestone Management y también por algunos Family Offices europeos. Para la segunda ronda, se ha contactado con JP Morgan y otros dos equipos de ECM de bancos, y uno de ellos será elegido para llevarla a cabo.

HIPÓTESIS DE INGRESOS

¿Cuáles son las fuentes de ingresos?

Los ingresos se desglosan de la siguiente manera:

Venta de entradas - 74%

Mercancía - 20 %

Derechos de denominación -5%

Eventos corporativos - 1%.

ESTRATEGIA DE SALIDA

¿La estrategia de salida es venderlo, antes de que entre en funcionamiento?

La estrategia de salida consistiría en uno de los 3 "eventos de salida" siguientes

i) La London Light Line cotiza en bolsa.

ii) Un operador importante en este ámbito, como Merlin Entertainment o Lego, compra toda la operación.

iii) Otro fondo de capital riesgo compra nuestra participación en el proyecto.

¿Qué tipo de rendimiento podemos esperar?

Nuestro objetivo es, en primer lugar, reembolsar el 100% de su capital inicial al cabo de unos 15 meses, una vez que se haya completado la segunda recaudación de fondos. Esto dejará a los inversionistas con una exposición equivalente en el Fondo PE. A partir de esa exposición, nuestro objetivo es obtener una rentabilidad (a partir de uno de los tres eventos de salida) en un plazo aproximado de 3 años desde la segunda recaudación de fondos de entre 12 y 17 veces.

DATOS DEL FONDO

¿Inversión mínima y moneda?

\$10k / \$10k / 10k Euros solamente.

El plazo de inversión es de entre 3 y 7 años. ¿Significa eso que cada inversor puede elegir desprenderse en cualquier momento entre 3-7 años?

No, el plazo de 3 a 7 años es el plazo global en el que pretendemos que se produzca el evento de salida que permitirá una rentabilidad estimada de entre 12x-17x. Sin embargo, nuestro objetivo es que el plazo sea de 3 a 5 años como máximo. El evento de salida es el momento en el que los clientes recibirán su rendimiento final (habiendo recibido ya el 100% de su inversión después de la primera recaudación de fondos). Estaremos encantados de explicarle los plazos y también cuáles son los 3 eventos de salida en detalle si lo solicita (véase la estrategia de salida más arriba).

MISC

Punto de entrada ventajoso para esta oportunidad

La mayoría de las oportunidades de capital privado vienen con un requisito de inversión mínima de \$250k+. Como estamos ayudando a la recaudación de fondos para esta oportunidad, podemos ofrecer un punto de entrada mucho más bajo de sólo 10 mil dólares.

¿Éxito de otros proyectos de inmersión?

i) El L'Atelier Lumiere en París es una experiencia inmersiva mucho más pequeña en un Almacén a 25 minutos de París y ha demostrado ser muy exitosa - trayendo 1,2M de visitantes en su primer año de 2018, pagando 17 euros cada uno. Véalo aquí - <https://www.atelier-lumieres.com/en>

ii) Teamlab, en Toyko, es otra experiencia ambientada en una selección de habitaciones en un edificio que atrae a aproximadamente 2,3M de visitantes al año, pagando 20€ cada uno. Véalo aquí - <https://planets.teamlab.art/tokyo/>

RIESGOS

¿Cuáles son los principales riesgos?

i) Que el Fondo PE no obtenga el permiso de planificación para los túneles cuando se tome la decisión en junio de 2023 aproximadamente.

Resultado: su inversión puede perderse principalmente, ya que los costos de planificación se llevarían la mayor parte del objetivo de recaudación de fondos. Sin embargo, hemos recibido un asesoramiento muy positivo sobre la planificación previa por parte de los dos ayuntamientos implicados, el de Camden y el de la ciudad de Londres, que se espera que lo haga en breve. Ambos reconocen que es muy probable que se apruebe el proyecto.

El proyecto es subterráneo, por lo que no creará problemas de visibilidad ni requerirá la demolición de edificios, lo que provocará trastornos.

Se trata de la renovación de una infraestructura existente, por lo que, desde un punto de vista ecológico, no se utilizarán miles de toneladas de hormigón.

Además, traerá cientos de puestos de trabajo a esa zona de Londres.

En un mundo post-COVID, con gran cantidad de trabajo desde casa, las oficinas comerciales del centro de Londres se están vaciando, lo que provoca una reducción de los ingresos de estos ayuntamientos y priva a los negocios locales, como las tiendas de sándwiches, de ingresos y también reduce los ingresos del transporte. Las cifras recientes muestran que el espacio libre de oficinas en Londres está en su punto más alto de los últimos 15 años: 31 millones de pies cuadrados, casi un 50% más que después de la crisis financiera de 2008-2009. A modo de comparación, es el equivalente a la superficie de 60 edificios Gherkin.

Proporcionará una herramienta educativa clave sobre el cambio climático para los niños de las escuelas locales, un objetivo político clave del Ayuntamiento de Londres.

Aporta una nueva atracción turística a una parte de Londres poco atendida por ellos.

Estaremos encantados de explicar todas estas razones en una llamada. Por cierto, el servicio de asesoramiento previo a la aprobación del plan es un servicio de pago por el que los promotores que desean comprometerse a presentar solicitudes completas grandes y costosas pueden pagar una cuota para obtener una información aproximada sobre las probabilidades de éxito si siguen adelante con esa solicitud completa. Podría haber retrasos en el proceso de planificación en sí mismo, pero no estarían en nuestras manos y se deberían a cambios en la política de los dos ayuntamientos implicados, ya que ambos establecen actualmente un plazo aproximado de un año para el proceso. También estamos estudiando la posibilidad de contratar un Seguro de Planificación Abortiva, que pagaría en caso de no aprobación, lo que significa que podríamos recuperar algunos de los costes y reembolsarlos a los inversores.

ii) La segunda recaudación de fondos de 140 millones de libras esterlinas por parte del equipo de mercados de capital de JP Morgan no alcanza su objetivo completo en octubre de 2023.

Resultado: su inversión puede verse ligeramente diluida en su valor, ya que el déficit de financiación tendrá que ser compensado por otras inversiones a tipos más ventajosos para los actuales accionistas. Seguirá recibiendo el 100% de su inversión, pero puede quedar con una participación ligeramente diluida en el Fondo PE. De nuevo, esto es muy poco probable según la información que nos ha proporcionado el equipo de ECM de JP Morgan, teniendo en cuenta la baja cifra objetivo y también la naturaleza del proyecto y los resultados de proyectos de recaudación de fondos similares anteriores. También se ha puesto en contacto con nosotros Samsung, que estaría interesada en invertir 5 millones de libras esterlinas en nuestra segunda ronda de recaudación de fondos, lo que reduce aún más el riesgo de que se produzca un déficit.