



# PRIVATE EQUITY (ESG) FUND

CASTLESTONE   
MANAGEMENT

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



**Objetivo de capital de riesgo / retorno de capital privado**  
10X – 20X



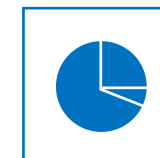
**Empresa objetivo**  
Esta es una empresa privada en etapa inicial que posee un activo único e irremplazable ubicado en el centro de Londres, accesible a 45 millones de personas en 45 minutos



**Aprobación de planificación**  
La aprobación ha comenzado dentro de los procedimientos de asesoramiento previo a la planificación en el centro de Londres



**Plazo de inversión**  
Se espera que el monto de la suscripción inicial se devuelva de 18 a 24 meses



**Duración del fondo de capital privado**  
El plazo del Fondo es de tres a siete años para pagar



EXPLICATIVO

## ¿Qué es un Fondo de Capital Privado?

El capital privado (PE) generalmente se refiere a la inversión de capital realizada en empresas que no cotizan en bolsa. Más concretamente, el capital privado es un tipo de clases de activos de capital que consiste en valores de capital y deuda en empresas operativas que no cotizan en una bolsa de valores. Son fondos cerrados.

## ¿Qué es el capital de riesgo en etapa temprana?

El capital de riesgo (VC) implica financiar pequeñas empresas o nuevas empresas a cambio de una participación en la empresa. Esta forma de financiación se realiza a través de una empresa de capital de riesgo, que es un conjunto de fondos recaudados por socios limitados e invertidos en empresas privadas prometedoras.

**Etapas tempranas:** Por lo general, la cantidad de financiamiento de la etapa inicial es pequeña, pero es suficiente para el desarrollo de productos, la investigación de mercados, la creación de un equipo fundador, la creación de una estrategia de adquisición de clientes y la expansión comercial.

**vs. Etapas posteriores:** cuando se ha finalizado el trabajo inicial y la empresa necesita capital adicional para expandirse.

# Empresa objetivo



# ¿Cuál es la empresa objetivo?



La experiencia de inmersión interna más grande del mundo



Idealmente situado en el centro de Londres, entre el Museo Británico y la Tate Modern, con proximidad a 45 millones de personas en 45 minutos



Capacidad de 4 millones de personas (pronóstico basado en 2,25 millones de personas)



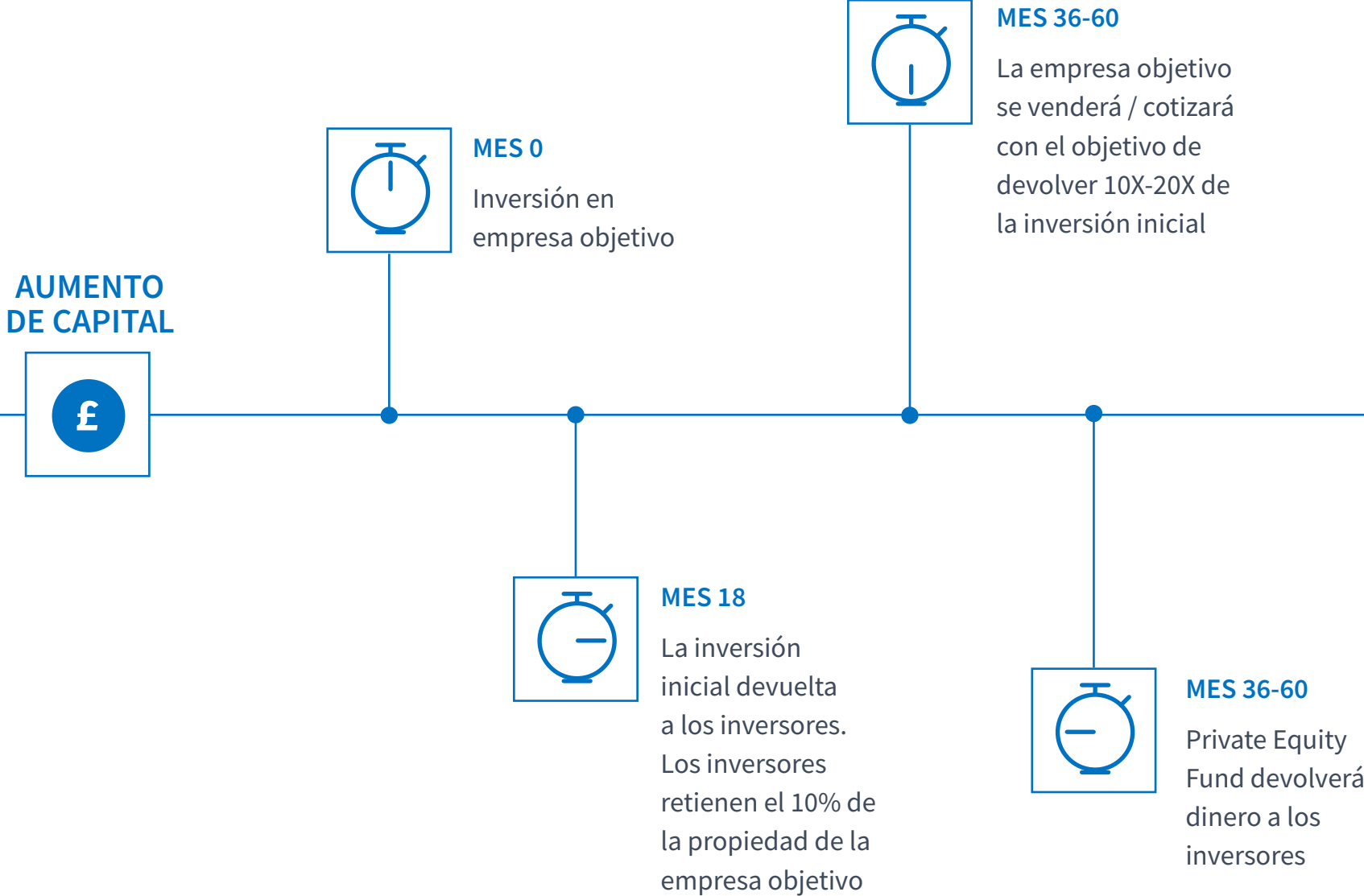
Proceso de aprobación de asesoramiento previo a la planificación (en curso)



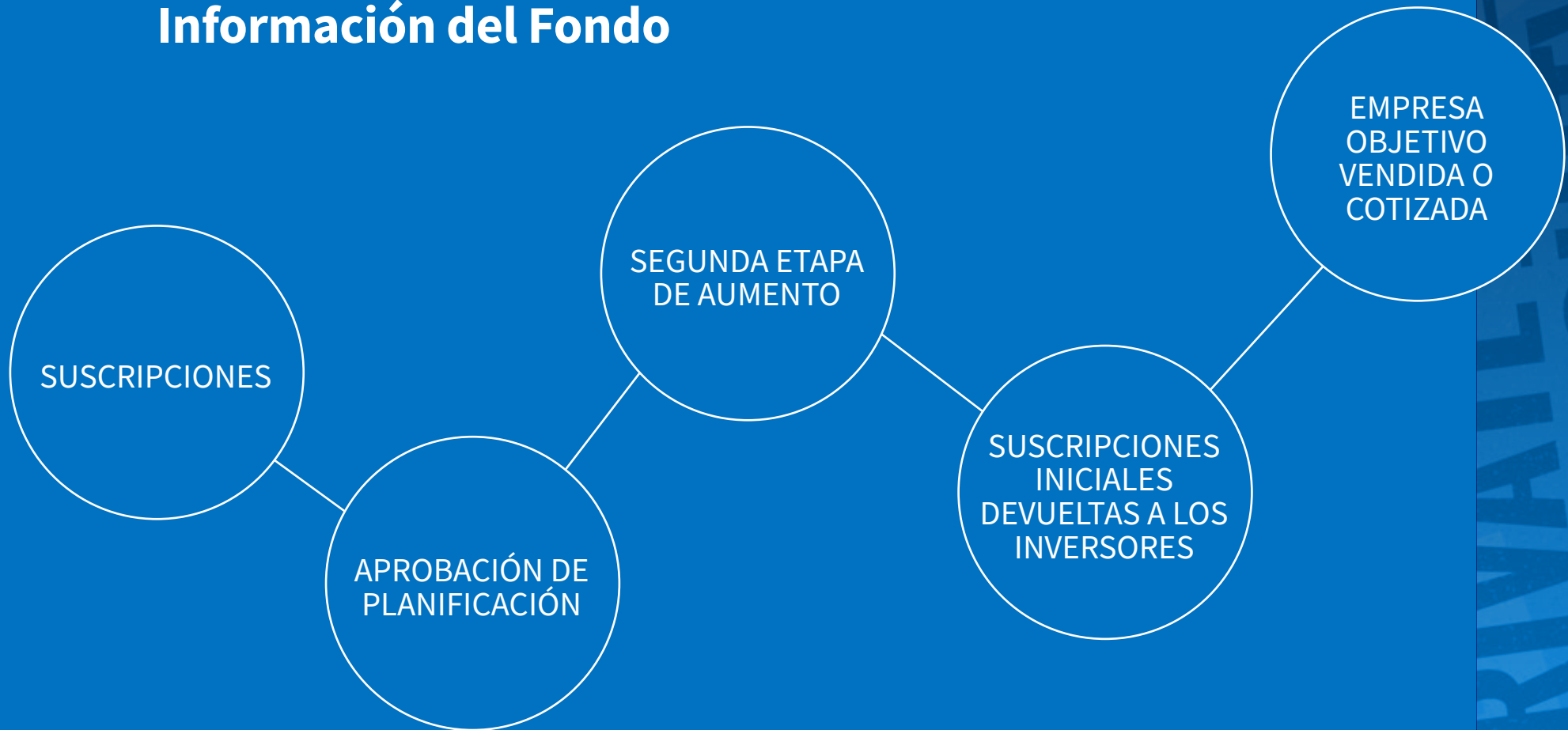
El mayor centro educativo sobre el cambio climático “primero de su tipo” a nivel mundial, que cumple con los objetivos del Gobierno del Reino Unido



# Resumen del plazo



## Información del Fondo



## Información del Fondo

Clase de activos	<b>Private Equity</b>
Estructura	<b>Private Fund</b>
Regulación	<b>Cayman Islands Monetary Authority</b>
Domicilio	<b>Cayman</b>
Fecha de lanzamiento	<b>Estimated 30.09.2022</b>
Moneda base del fondo	<b>GBP</b>
Monedas de clase de acciones	<b>USD/GBP/EUR</b>
Frecuencia de negociación	<b>Cerrado Finalizado</b>
Asesor legal	<b>BGA Law (Cayman) Limited</b>
Asesor de Inversiones	<b>Castlestone Management LLC</b>
Administrador	<b>Bolder Fund Services (Netherlands) B.V.</b>
Auditor	<b>Baker Tilly (Cayman) Ltd</b>
Banco	<b>Northern Trust</b>
Apalancamiento	<b>No</b>
Comisión de gestión	<b>1.75%</b>
Cuota de participación	<b>20%</b>

# Valoración de empresas | EV / EBITDA análisis

		AÑO 3 £	AÑO 4 £	AÑO 5 £
MÚLTIPLE	INDUSTRIALES = <b>25.12</b>	1,128M	1,344M	1,447M
	BIEN INMUEBLE = <b>25.27</b>	1,135M	1,352M	1,456M
	UTILIDADES = <b>13.59</b>	610M	727M	783M

**Múltiples empresas**, también conocido como el múltiplo EV, es un ratio utilizado para determinar el valor de una empresa. El múltiplo empresarial, que es ev de valor empresarial (capitalización de mercado actual + deuda + interés minoritario + acciones preferentes - efectivo) dividido por EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización), mira a una empresa de la manera en que lo haría un posible adquirente al considerar la deuda de la empresa. El ratio EV/EBITDA varía según el tipo de negocio. Por lo tanto, este múltiplo debe compararse solo entre empresas similares o debe compararse la media del negocio en general.

Promedio EV/EBITDA: **£1,109M**



# 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.

Promedio WACC 5%: **£780M**



## ¿Por qué la empresa objetivo emite un bono convertible de cupón cero?

La empresa objetivo puede utilizar todo el capital que recauda para la puesta en marcha sin preocuparse por los pagos de intereses. La compañía también sabe la cantidad exacta que debe al vencimiento (la fecha objetivo del bono) y no se emiten acciones de capital hasta que se convierta el bono.

## ¿Qué es un bono convertible de cupón cero?

Un convertible de cupón cero es un instrumento de renta fija que combina las características de un bono de cupón cero con las de un bono convertible. Debido a la función de cupón cero, el bono no paga intereses y, por lo tanto, se emite con un descuento sobre el valor nominal, mientras que la función convertible significa que los tenedores de bonos tienen la opción de convertir bonos en acciones ordinarias del emisor a un cierto precio de conversión.

## ¿Cuál es la ventaja para el fondo de capital privado?

Un bono convertible de cupón cero permite que el Fondo de Capital Privado reembolse el monto de la inversión inicial más los intereses (recuperando rápidamente su inversión inicial), mientras retiene las acciones ordinarias o el capital en la empresa objetivo. Salir de las acciones ordinarias o del capital puede llegar más tiempo.

## Riesgos

La empresa objetivo no adquiere túneles

---

La empresa objetivo adquiere túneles pero no recibe la aprobación de planificación del Consejo de Camden y la Ciudad de Londres

---

La segunda recaudación de fondos causa un mayor debilitamiento



# Descargo de responsabilidad

El Fondo se registrará como un Fondo Privado (fondo cerrado) con el Islas Caimán Monetario Autoridad en virtud del Fondos Privados Actuar 2020 de el Caimán Islas. No Caimán Islas autoridad tiene Comento sobre el contenido de este Memorandum de oferta o los méritos de una inversión en las Acciones. Además, las actividades de inversión del Fondo no serán regulado o supervisado de otro modo por el Gobierno de las Islas Caimán. El Fondo es no Obligatorio y hace no pretender Para registro como un inversión empresa en virtud de la Ley de 1940, en base a una excepción disponible Para privadamente Ofrecido inversión fondos en el Unido Estados de América.

Este documento es emitido por Castlestone Management LLC (“Nosotros”). La información contenida en este documento no está dirigida a, ni está destinada a su distribución o uso por, personas en cualquier jurisdicción en la que los productos de inversión no estén autorizados para su distribución o en la que la difusión de información sobre la inversión productos no está permitido. Este documento no ofrece vender ningún producto. Se requiere que cualquier inversión en el Fondo se realice de conformidad con el Memorando de Oferta del Fondo. Copias del Memorando de Oferta y los estados financieros anuales auditados (cuando se completen) (en idioma inglés) están disponibles de forma gratuita a pedido. No seremos responsables 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 LLC 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. El inversor puede perder todo su dinero. La inversión en la empresa objetivo no está diversificada. Una inversión en el Fondo puede verse afectada por cambios en los tipos de cambio de divisas. Los inversores no pueden redimir sus inversiones. Los inversores pueden estar en un mayor riesgo de perder parte o la totalidad de su dinero. Cualquier declaración prospectiva relacionada con la condición financiera, los resultados de las operaciones y los negocios de Castlestone Management LLC, expresa o implícita, 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 de lo dispuesto en este documento constituye una representación de que cualquier estrategia o recomendación de inversión es adecuada o apropiada para las circunstancias individuales de un inversor o 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 LLC. 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 LLC. 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 permitiría a él o a ambos evaluar los riesgos en términos de una inversión o inversión continuada en la Caja. La información en este documento no ha sido aprobada ni verificada por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos ni por ninguna autoridad estatal de valores. No se permite ninguna invitación al público en Hong Kong para comprar o suscribirse a ningún producto. 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. 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>.

## WARNING

El contenido de este documento no ha sido revisado por ninguna autoridad reguladora en Hong Kong. Se recomienda tener precaución en relación con la oferta. Si tiene alguna duda sobre cualquiera de los contenidos de este documento, debe obtener asesoramiento profesional independiente. Existe el riesgo de que cualquier inversión en la oferta pueda resultar en que los inversores pierdan todo su dinero. La Caja podría estar sujeta a pérdidas significativas, ya que posee una sola inversión que podría disminuir de valor o podría verse afectada negativamente, incluido el incumplimiento o no. lograr la aprobación de planificación adecuada.