

THE LONDON TUNNELS



INTRODUCCIÓN A THE LONDON TUNNELS



RESUMEN DE LA EMPRESA

Posiblemente la ultima gran atraccion turistica historica que puede ser abierta en el centro de Londres

Globalmente unica:
No hay nada parecido en el mundo.

La mas grande red de tuneles construida para personas en una ciudad.

Capacidad de 4.2 millones de visitantes al año.

El Blitz de Londres, Rama Especial de Operaciones Ejecutiva, Q-Branch de James Bond.

Londres es la ciudad mas visitada en el Oeste

Londres tiene 22.7 millones de visitantes internacionales al año, en comparacion, Paris tiene 18.3 millones de visitantes al año.

50 millones de personas estan ubicadas a una hora de distancia de los tuneles en el centro de Londres.

El precio de boleto promedio para atracciones turisticas en Londres varía entre £30- £60

City of London and Camden Council aprueban planificación

En Junio y Julio de 2024, el consejo de City of London y el consejo de Camdem aprobaron la propuesta de transformar los tuneles a una atraccion cultural e historica para visitantes.

Propietarios de los tuneles Kingsway Exchange

Compramos la propiedad absoluta de los tuneles Kingsway Exchange de British Telecom PLC.

Modelo de negocio sencillo y de alto margen.

El EBITDA podría oscilar entre £50 millones y £130 millones al año.

Atracción turistica mayor, comparada con The London Eye y Madame Tussauds

La ultima gran atracción turistica de alta escala que se ha abierto a publico fue The London Eye en el año 2000.

Visitantes necesitan experiencias nuevas.

El gobierno del Reino Unido ha anunciado el objetivo de recibir 50 millones de turistas internacionales al año proyectado para el año 2030, asegurando que el Reino Unido se mantenga como uno de los países mas visitados en el mundo.

Comparación de valuaciones de otras atracciones turisticas globales

The London Tunnels Inc tiene un modelo de negocio con una rentabilidad proyectada como The Edge en Nueva York, el cual tiene un valor de \$678 millones de dolares.

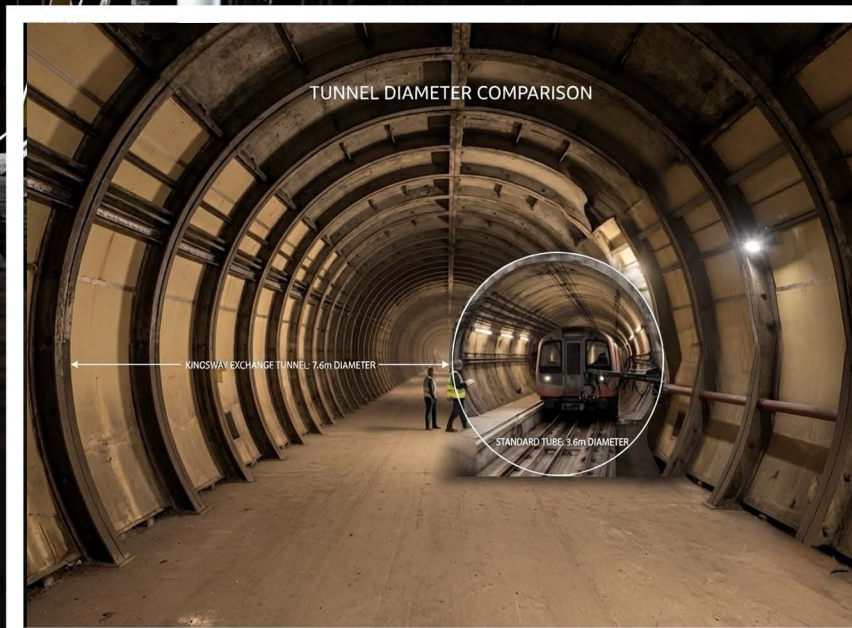
La plataforma de observación del Edificio Empire State tiene un valor de \$700 millones de dolares.

The London Eye tiene un valor de £700 millones de libras esterlinas.

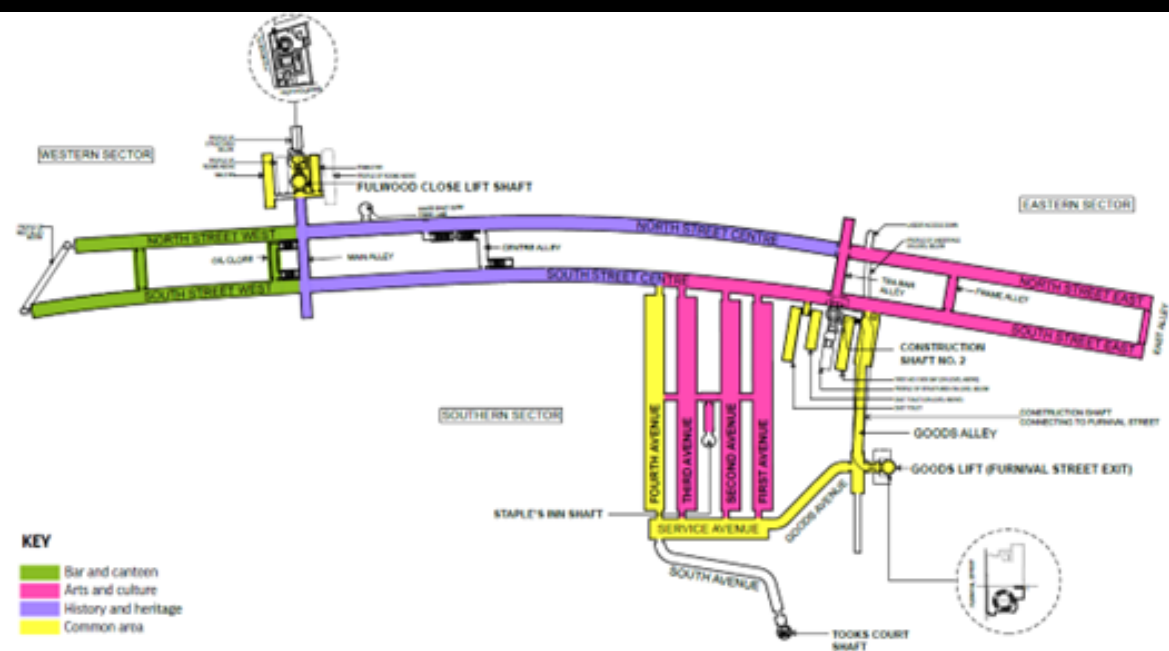
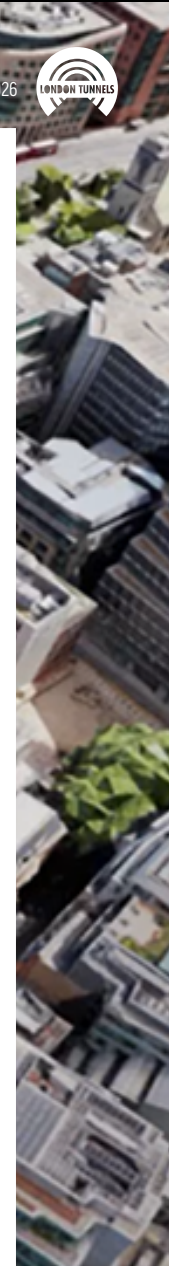
Warner Bros Studio Tour Londres – La creación de Harry Potter reportó un volumen de negocio de £263,5 millones en 2024; beneficio operativo de £173,5 millones

LOS TUNELES KINGSWAY EXCHANGE **SU CALLES Y AVENIDAS**









UBICACIÓN DE EL TRANSPORTE PUBLICO DE LOS TUNELES KINGSWAY EXCHANGE

Lugar/Estación	Caminando	Lineas de metro disponibles
Charing Cross	16 min	Bakerloo • Northern • Overground
King's Cross	19 min	Circle • Hammersmith & City • Metropolitan • Northern • Piccadilly • Victoria • Thameslink • Overground
Waterloo	20 min	Bakerloo • Jubilee • Northern • Waterloo & City • Overground
Chancery Lane	2 min	Central
Covent Garden	13 min	Piccadilly
St Paul's	14 min	Central
Embankment	17 min	Bakerloo • Circle • District • Northern
British Museum	14 min	
Tate Modern	17 min	

Rutas de autobus que pasan atravez de Holborn
1, 55, 59, 98, 168, 521

Aspectos Clave

- Subterránea
- de superficie
- Thames River Boats
- Autobuses



MAPA TURÍSTICO DE LONDRES



Lugares emblemáticos y atracciones de Londres

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Tower Bridge | 49. Bank of England Museum |
| 2. Tower of London | 50. Jack the Ripper Museum |
| 3. The Shard | 51. Barbican Centre |
| 4. London Eye | 52. Guildhall |
| 5. Buckingham Palace | 53. City Wall |
| 6. Horse Guards Parade | 54. Museum of the Home |
| 7. Houses of Parliament | 55. Shoreditch Park |
| 8. Big Ben | 56. Victoria Miro |
| 9. 10 Downing Street | 57. Platform 9¾ |
| 10. Westminster Abbey | 58. Monopoly Lifestized |
| 11. Shakespeare's Globe | 59. British Museum |
| 12. Madame Tussauds London | 60. British Library |
| 13. ZSL London Zoo | 61. Outernet London |
| 14. Somerset House | 62. Carnaby Street |
| 15. The Gherkin (30 St Mary Axe) | 63. Liberty London |
| 16. St Paul's Cathedral | 64. Selfridges London |
| 17. National Theatre | 65. Sherlock Holmes Museum |
| 18. OXO Tower | 66. London Palladium |
| 19. Piccadilly Circus | 67. Wallace Collection |
| 20. Leicester Square | 68. Wellcome Collection |
| 21. Borough Market | 69. Regent's Park |
| 22. Shrek's Adventure! London | 70. Frameless |
| 23. Burlington Arcade | 71. Green Park |
| 24. Harrods | 72. St James's Park |
| 25. Old Spitalfields Market | 73. Berkeley Square |
| 26. Royal Ballet and Opera | 74. Tate Britain |
| 27. Horizon 22 | 75. Chelsea Flower Show |
| 28. Sky Garden | 76. Churchill Gardens |
| 29. Royal Albert Hall | 77. Apollo Victoria Theatre |
| 30. Albert Memorial | 78. National Army Museum |
| 31. Diana Memorial Fountain | 79. Saatchi Gallery |
| 32. Sloane Square | 80. Battersea Power Station |
| 33. HMS Belfast | 81. Imperial War Museum London |
| 34. Churchill War Rooms | 82. HMS Wellington |
| 35. London Transport Museum | 83. Tate Modern |
| 36. Royal Academy of Arts | 84. The London Dungeon |
| 37. Moco Museum London | 85. The Kia Oval |
| 38. Natural History Museum | 86. Lord's Cricket Ground |
| 39. Victoria and Albert Museum | 87. Burgess Park |
| 40. The Postal Museum | 88. White Cube Bermondsey |
| 41. Trafalgar Square | 89. SEA LIFE London Aquarium |
| 42. Covent Garden | 90. Leadenhall Market |
| 43. Hyde Park | 91. Chinatown |
| 44. London Wall | 92. Archbishop's Park |
| 45. Monument to the Great Fire of London | 93. St Pancras International |
| 46. Escape Entertainment | 94. Scotland Yard |
| 47. London Mithraeum | 95. Sir John Soane's Museum |
| 48. Golden Hinde | 96. Hunterian Museum |

-  The London Tunnels
-  Más de 1 millón de visitantes al año
-  Menos de 1 millón de visitantes al año
-  Municipio de Camden de Londres
-  Ciudad de Londres
-  Zona de 800 m desde el centro de los túneles Kingsway

PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL EXPERIENCIA DEL VISITANTE

El Blitz de Londres y La Segunda Guerra Mundial

Honra y respeta a los 43,000 civiles británicos que fallecieron en el Blitz.

Rama Especial de Operaciones Ejecutiva

Realizar espionaje y sabotaje en los países Europeos bajo ocupación Nazi. 13,000 miembros, los cuales 3,200 fueron mujeres.

Museo de Inteligencia Militar

El Museo de Inteligencia Militar es el único museo en el Reino Unido que muestra a menudo secreto el trabajo de mujeres y hombres de la Inteligencia Militar.

Sala de guerra de reserva

Respaldo de la sala de guerra de Churchill en caso de que estos fueran dañados durante La Segunda Guerra Mundial.

Crisis de los Misiles en Cuba

Kingsway Exchange albergó el enlace TAT-1 entre Estados Unidos y el Reino Unido, que conectó la Casa Blanca con el Kremlin durante la Crisis de los Misiles en Cuba, en octubre de 1962.

Q-Branch de James Bond

Ian Fleming fue un Oficial Naval de Enlace en la SOE. Los túneles Kingsway Exchange debajo de High Holborn en Londres se cree que son el lugar de inspiración de Q-Branch en los libros de James Bond del autor Ian Fleming. Estos túneles subterráneos de La Segunda Guerra Mundial de más de una milla de longitud fueron usados por Agencias de Inteligencia.

teamLab Intl, L'Atelier des Lumières, Moco Amsterdam

Más de 4.2 millones de visitantes fueron registrados por el colectivo artístico teamLab durante 2025 en sus dos museos ubicados en Tokio.

L'Atelier des Lumières, desarrollado por Culturespaces, presenta exposiciones digitales inmersivas creadas a partir de miles de imágenes de obras de arte digitalizadas.

Alianzas globales de franquicias: Bond, Batman y Top Gun

Las experiencias "detrás de cámaras" de Bond, Batman y Top Gun ofrecen propiedad intelectual (IP) reconocida a nivel mundial, con un atractivo comprobado para múltiples generaciones, impulsando las visitas recurrentes de turistas internacionales..

El Warner Bros. Studio Tour London – The Making of Harry Potter recibe más de dos millones de visitantes al año, demostrando el poder comercial de las atracciones basadas en propiedades intelectuales (IP).

El bar con licencia más profundo debajo de una Capital del mundo

Anteriormente reconocido como el bar con licencia ubicado a mayor profundidad del Reino Unido, este espacio será reactivado con el objetivo de convertirse en uno de Los 50 Mejores Bares del Mundo (The World's 50 Best Bars).

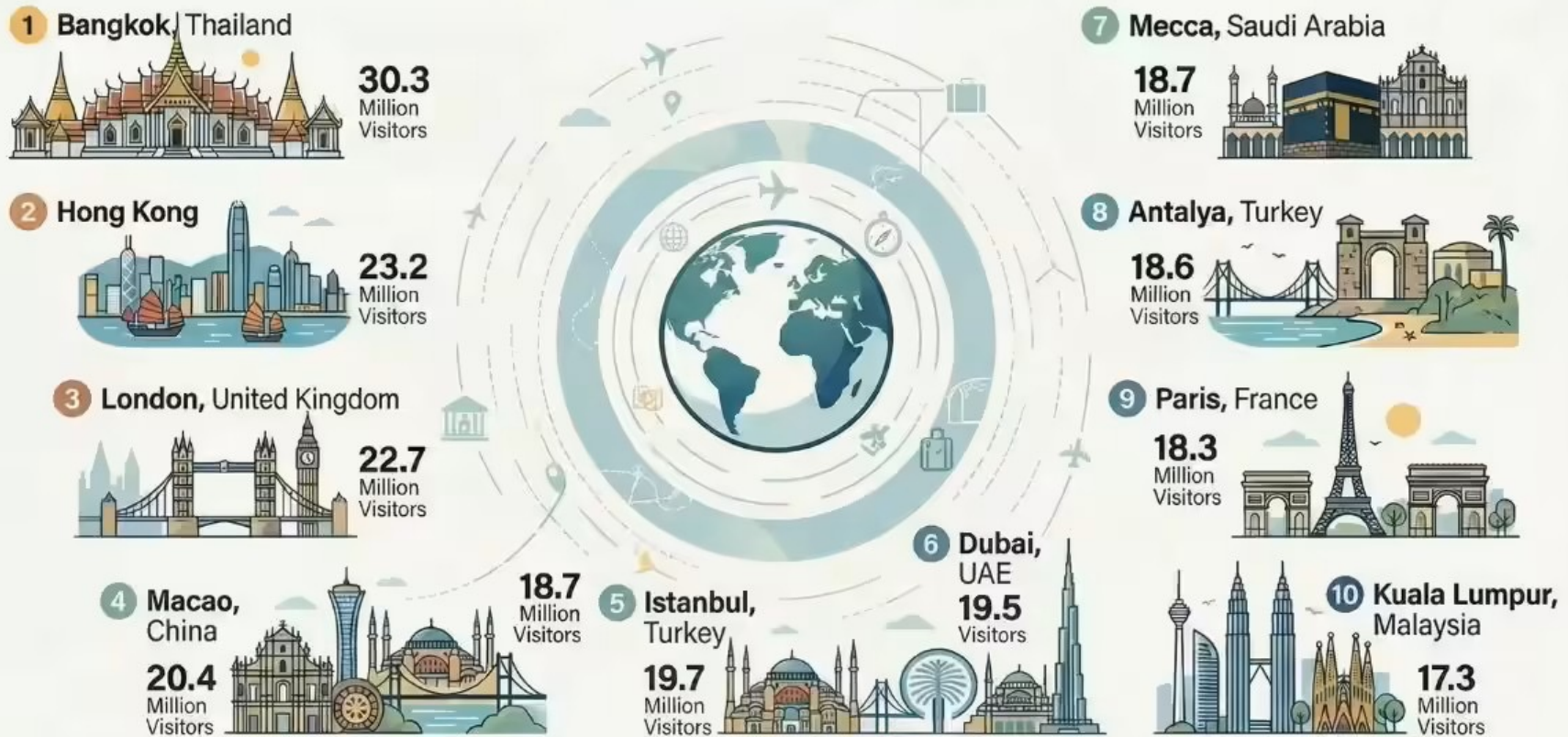






LONDRES ES LA CIUDAD DEL OESTE MAS VISITADA **EN EL MUNDO**

Numero de visitantes internacionales proyectados en millones.



ESTADÍSTICAS DE ALCANCE E IMPACTO GLOBAL



6.3
billones

total de personas
alcanzadas

260
publicaciones

Han compartido
esto globalmente

34
países

han compartido
esta historia

MODELO DE NEGOCIO SENCILLO VALUACIÓN EBITDA



EV = Valor de mercado de la deuda
 + capitalización bursátil
 - efectivo y otros equivalentes

NOMBRE DE LA ATRACCIÓN	PRECIO DEL BILLETE 2026
London Eye	£29-£39
Madame Tussauds	£27-£39
Tower of London	£35-£40
Harry Potter Studio Tour	£58.50
St Pauls Cathedral	£27.00
Empire State Building Observatory	\$44.00

ESTADO DE RESULTADOS (MODELO ORIGINAL) BASADO EN 2.6 MILLONES DE VISITANTES

– Operating assumptions as per management estimates. Operating assumptions have not been validated

(in GBPk)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ticket revenue incl. discounts and premia	-	-	18,783	56,378	75,258	88,208	91,615	94,394	97,021
Construction tours revenue	9,668	4,081	134	-	-	-	-	-	-
Retail revenue	-	-	2,770	8,313	11,096	13,006	13,508	13,918	14,305
F&B revenue	-	-	536	1,369	1,397	1,427	1,457	1,487	1,517
Functions revenue	-	-	27	110	140	171	175	179	182
Sponsorship revenue	-	-	215	439	560	572	875	894	1,216
Total revenue	9,668	4,081	22,465	66,608	88,451	103,384	107,630	110,872	114,241
Ticket COGS	(97)	(41)	(425)	(1,271)	(1,697)	(1,989)	(2,066)	(2,129)	(2,188)
Retail COGS	-	-	(1,246)	(3,741)	(4,993)	(5,852)	(6,078)	(6,263)	(6,437)
F&B COGS	-	-	(161)	(411)	(419)	(428)	(437)	(446)	(455)
Functions COGS	-	-	(4)	(17)	(21)	(26)	(27)	(27)	(28)
Other COGS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gross profit	9,571	4,040	20,629	61,169	81,320	95,088	99,022	102,007	105,133
% margin	99.0%	99.0%	91.8%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%
Operator fees	-	-	(2,175)	(4,766)	(5,371)	(5,437)	(5,212)	(4,779)	(5,782)
Exhibition expenses	(1,433)	(8,487)	(7,575)	(5,519)	(3,378)	(3,445)	(7,028)	(3,584)	(3,656)
Personnel expenses	(885)	(1,342)	(1,548)	(1,936)	(2,346)	(2,464)	(2,846)	(2,988)	(3,137)
Marketing expenses	(689)	(885)	(16,015)	(12,042)	(9,362)	(10,085)	(10,413)	(10,729)	(10,985)
Property expenses	-	-	(2,171)	(4,141)	(4,503)	(4,593)	(4,685)	(4,779)	(4,875)
Repairs & maintenance expenses	-	-	(435)	(994)	(1,126)	(1,725)	(2,343)	(2,390)	(2,437)
Other Opex	(368)	(300)	(826)	(1,678)	(1,711)	(1,746)	(1,780)	(1,816)	(1,852)
EBITDA	6,197	(6,974)	(10,116)	30,093	53,523	65,593	64,716	70,943	72,408
% margin	64.1%	(170.9%)	(45.0%)	45.2%	60.5%	63.4%	60.1%	64.0%	63.4%
D&A	(273)	(902)	(9,961)	(12,856)	(12,856)	(12,856)	(12,856)	(12,856)	(12,856)
EBIT	5,924	(7,876)	(20,077)	17,237	40,667	52,738	51,860	58,087	59,552
% margin	61.3%	n.m.	n.m.	25.9%	46.0%	51.0%	48.2%	52.4%	52.1%

Nota: El precio de la entrada para "The Making of Harry Potter" ha aumentado de 52,50€ (enero de 2025) a 58,50€ (marzo de 2026).

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ADICIONAL BASADA EN CAPACIDADES TÉCNICAS DE 4.2 MILLONES DE VISITANTES

- Operating assumptions as per management estimates. Operating assumptions have not been validated

(in GBP)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
No of visitors	1,500	2,800	3,200	3,600	4,100	4,200	4,200	4,200	4,200
Ticket revenue incl. discounts and premia	48,750	93,048	108,733	125,077	145,653	152,563	155,996	159,506	163,094
Premia retail revenue	7,189	13,720	16,033	18,443	21,477	22,495	23,002	23,519	24,048
F&B revenue	1,391	2,259	1,397	1,427	1,457	1,487	1,517	1,517	1,517
Functions revenue	27	110	140	171	175	179	182	182	182
Sponsorship revenue	215	439	560	572	875	894	1,216	1,216	1,216
Total revenue	57,573	109,576	126,862	145,689	169,637	177,618	181,912	185,940	190,058
Ticket COGS	1,095	2,098	2,452	2,820	3,285	3,441	3,518	3,599	3,681
Retail COGS	3,235	6,174	7,215	8,299	9,664	10,123	10,351	10,584	10,822
F&B COGS	417	678	419	428	437	446	455	455	455
Functions COGS	4	17	21	26	27	27	28	28	28
Total COGS	4,752	8,966	10,107	11,574	13,413	14,037	14,351	14,665	14,986
Gross profit	52,821	100,609	116,755	134,115	156,224	163,581	167,561	171,275	175,072
% margin	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%
Operator fees	5,574	7,840	7,703	7,662	8,215	7,656	9,207	9,411	9,619
Exhibition expenses	7,575	5,519	3,378	3,445	7,028	3,584	3,656	3,656	3,656
Personnel expenses	1,548	1,936	2,346	2,464	2,846	2,988	3,137	3,137	3,137
Marketing expenses	17,272	16,436	13,427	14,212	16,412	17,188	17,492	17,879	18,275
Property expenses	2,171	4,141	4,503	4,593	4,685	4,779	4,875	4,875	4,875
Repairs & maintenance expenses	435	994	1,126	1,725	2,343	2,390	2,437	2,437	2,437
Other Opex	826	1,678	1,711	1,746	1,780	1,816	1,852	1,852	1,852
Total expenses	35,401	38,545	34,195	35,847	43,309	40,401	42,656	43,247	43,851
EBITDA	17,420	62,065	82,561	98,269	112,916	123,180	124,905	128,028	131,220
% margin	30.0%	57.0%	65.0%	67.0%	67.0%	69.0%	69.0%	69.0%	69.0%
D&A	9,961	12,856	12,856	12,856	12,856	12,856	12,856	12,857	12,858
EBIT	7,459	49,209	69,705	85,413	100,060	110,324	112,049	115,171	118,362
% margin	13.0%	45.0%	55.0%	59.0%	59.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%

Nota: El precio de la entrada para "The Making of Harry Potter" ha aumentado de 52,50£ (enero de 2025) a 58,50£ (marzo de 2026).

REPORTE DE VALUACIÓN INDEPENDIENTE DE VOSPER, FRIEND & FALCKE



Valor razonable en su completación

£170,571,333

(CIENTO SETENTA MILLONES, QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL, TRESCIENTOS TREINTA Y TRES LIBRAS ESTERLINAS)

Entendemos que los costos de los trabajos pprovisionales para el proyecto se encuentran en la region de £63,450,000 más honorarios profesionales. Permitiendo costos financieros, costos de compra y desarrollo de ganancia hemos formado la opinion que el valor de la propiedad con el concentimiento del lugar esta en la region de

Valor con su concentimiento vigente:

£51,350,806

(CINCUENTA Y UN MILLONES, TRESCIENTOS CINCUENTA MIL, OCHOCIENTOS SEIS LIBRAS ESTERLINAS)

Como en 2024, la información disponible a el valuator permanece relativamente limitada y ha requerido de suposición. Como tal, el valuator recalca que con menos certeza esta puede ser adjuntada a la valuación que normalmente seria el caso para una propiedad mas tradicional.

VALUACIÓN
DE THE EDGE

\$678m

(KKR OCT 2021)

VALUACIÓN DE
THE LONDON TUNNELS

£700m

(PROYECTADA PARA 2030)

“Lo que más destaca de todos los demás que han llegado es el hecho de que ahora los prestamistas e inversores reconocen que se trata de activos de inversión de grado institucional.”

Tony Malkin, presidente y director ejecutivo de Empire State Realty Trust



CONCLUSIÓN

La ultima mayor atracción turistica historica/patrimonial en el centro de Londres con una capacidad de 4.2 millones de visitantes anualmente

Unico ya que no hay otra red de tuneles subterraneas para personas que exista.

Capacidad de aceptar a 4.2 millones de visitantes anualmente. El EBIDTA tendria un rango entre £50m-£130m anualmente.

Tres experiencias unicas: Historia/ Patrimonio, Arte y Cultura y el bar con licencia mas profundo bajo una Capital de mundo

Atractivo para los medios globales.

Memorial del Blitz de Londres, Rama de operaciones especiales ejecutiva, Q-Branch de James Bond, Sala de reserva de guerra, Crisis de misiles de Cuba.

teamLab Intl, L'Atelier des Lumières, Moco Amsterdam.

Una vez el bar con licencia mas profundo en El Reino Unido destinado en convertirse en uno de los 50 mejores bares en el mundo.

Londres es la ciudad del Oeste mas visitada en el mundo

Londres tiene 22.7 millones de visitantes internacionales al año.

50 millones de personas estan ubicadas a una hora de distancia de los tuneles en el centro de Londres.

Aceptamos que las estimaciones del numero de visitantes internacionales podria variar.

Propietario absoluto de los tuneles Kingsway Exchange

Modelo de negocio sencillo y de alto-margen.

Aprobación de planificación otorgada por City of London y con consejo de Camden.

Diseño con capacidad de 4.2 millones de visitantes al año.

Empresa privada de las Islas Caiman redomiciliado de una empresa del Reino Unido PLC

Empresa privada de las Islas Caiman. Alejándose de una empresa del Reino Unido Plc listada en el Euronext, Amsterdam.

Una empresa de las Islas Caiman se convierte en una estructuralmente y legalmente compatible para listar en NASDAQ lo cual no es posible en una empresa del Reino Unido PLC. Tiene potencial de una valuación mas alta al igual que un mayor alcance para inversores y participación institucional.

Comparación de valuaciones de otras atracciones turisticas globales

The London Tunnels tiene un modelo de negocios sencillo de alto-margen con una rentabilidad proyectada como las siguientes:

The Edge en Nueva York tiene un valor de \$678 millones de dolares.

La plataforma de observación del Edificio Empire State tiene un valor de \$700 millones de dolares.

The London Eye tiene un valor de £700 millones de libras esterlinas.

La creacion de Harry Potter con un valor de £176 millones

RENUNCIA

Esta presentación (la "Presentación") ha sido preparada por The London Tunnels Incorporated (la "Compañía") únicamente con fines informativos y no constituye ni forma parte, ni debe interpretarse como, ni como una oferta de venta o emisión, ni como la solicitud de una oferta para comprar, suscribirse o adquirir de otro modo, valores de la Compañía en ninguna jurisdicción, incluyendo las Islas Caimán, ni ninguna parte de ellas, ni el hecho de su distribución, formarán la base o podrán ser confiables en relación con ningún contrato, compromiso o decisión de inversión relacionada con ellos. La información contenida en esta Presentación se proporciona a la fecha del presente y está sujeta a cambios sin previo aviso. No se realiza ninguna representación, garantía ni compromiso, expreso o implícito, por parte de la Compañía ni de ninguno de sus directores, directivos, empleados, agentes o asesores sobre la exactitud, integridad o equidad de la información u opiniones contenidas en esta Presentación. En la máxima medida permitida por la ley, ninguno de la Compañía ni sus afiliados, asesores o representantes acepta ninguna responsabilidad o responsabilidad por cualquier pérdida derivada del uso o la confianza en esta Presentación o su contenido. Esta presentación incluye ciertas declaraciones, estimaciones y proyecciones que son o pueden considerarse "declaraciones prospectivas". Estas declaraciones prospectivas se basan en expectativas y supuestos actuales sobre eventos futuros y están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían hacer que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados o implícitos en dichas declaraciones. Las declaraciones prospectivas pueden incluir, pero no se limitan a, declaraciones relativas al modelo de negocio, la estrategia, los planes de desarrollo, las oportunidades de mercado, el rendimiento financiero y la posible cotización en Nasdaq u otra bolsa de valores. No se podrá confiar en ningún propósito en la información contenida en esta Presentación ni en cualquier otro material o comunicación

proporcionado por la Compañía o cualquiera de sus representantes. Cualquier decisión de comprar o suscribir valores de la Compañía debe tomarse únicamente en base a la información contenida en un prospecto final u otro documento de oferta preparado y aprobado para tal fin en relación con cualquier oferta propuesta de valores. Esta Presentación no ha sido revisada ni aprobada por ninguna autoridad reguladora en las Islas Caimán ni en ningún otro lugar, y ninguna autoridad ha confirmado la exactitud o integridad de su contenido. Esta Presentación y su contenido son confidenciales y no pueden ser copiados, reproducidos, distribuidos o divulgados, total o parcialmente, a ninguna otra persona en ningún momento sin el consentimiento previo por escrito de la Compañía. Al asistir o recibir esta presentación, aceptas estar sujeto a las limitaciones anteriores.