



THE LONDON TUNNELS INC

ACTUALIZACIÓN DE REVALUACIÓN DE PRECIOS

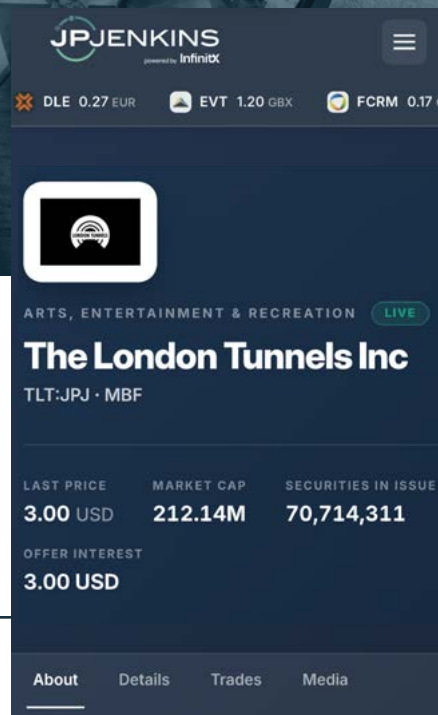
\$3.00

PRECIO ACTUAL
AGOSTO 2026

\$3.88

Basado en valoraciones independientes

PRECIO ESPERADO
SEPTIEMBRE 2026



Resumen de Edison

The London Tunnels (TLT) representan una oportunidad única en el sector del ocio, centrada en la remodelación de los Túneles Kingsway Exchange en una atracción patrimonial y cultural a gran escala en el centro de Londres. La rareza del activo, tanto en su contexto histórico como en su escala física, respalda su atractivo potencial. Dado que el proyecto aún está en fase de construcción y se espera que esté operativo en 2028, podrían pasar algunos años antes de que alcance la madurez. Nuestro modelo 'central', que asume que la atracción atraerá a tres millones de visitantes al año para el ejercicio FY32, sugiere un valor actual de 5,15–5,71 dólares por acción a US\$1,32/£ al aplicar múltiplos basados en empresas comparables y antes de cualquier descuento que pueda ser apropiado dada la combinación de riesgos de ejecución, financiación y demanda.

Resumen Ejecutivo de Bizval

La valoración principal de bizval de The London Tunnels Incorporated (TLT Holdings) se basa en un modelo de flujo de caja descontado (DCF) usando un WACC del 11,83% y una tasa de crecimiento terminal del 2%. Bajo los supuestos del caso base, el DCF arroja un valor de empresa de £305 millones y un valor de capital de £242 millones, equivalente a £3,43 por acción, en comparación con el precio de referencia actual de £2,23 por acción. Esta comparación se muestra solo como contexto, dado el carácter de negociación entre partes iguales y la liquidez limitada del precio de referencia. Con una sensibilidad del WACC de +50 puntos básicos, el rango por acción es de £3,10–£3,78.

INFORME EDISON			
FUENTE	ESTADO	POR ACCIÓN	BASE
Edison Investigación de Inversiones (23 de junio de 2026)	Antes de cualquier descuento por ejecución, financiación o riesgo de demanda	\$5.15 – \$5.71	Caso central, vencimiento FY32, 8,3x EV/EBITDA de pares descontado al presente
Edison Investigación de Inversiones – escenario 10,0x	Ejemplo ilustrativo de la flexibilidad múltiple entre pares	\$6.56 – \$7.24	Caso central en 10,0x EV/EBITDA (~a mitad de camino del precedente Merlin de 11,7x)

INFORME BIZVAL				
MÉTODO	EV	EQUIDAD	POR ACCIÓN	NOTAS/BASE
DCF, escenario adverso	£270m	£208m	£2.94	WACC 12,00%; retraso de 6 meses (Q3 2028); déficit del 10% de visitantes; £62 millones de deuda neta
DCF, caso base (principal)	£305m	£242m	£3.43	WACC 11,83 %; apertura de H1 2028; supuestos actuales
DCF, caso optimista	£483m	£421m	£5.95	WACC 10,00%; 10% de crecimiento de visitantes; ingresos minoristas incluidos
CCA, 7,6x EBITDA 2032	£535m	£473m	£6.69	Mediana de pares listados 7,62x (FUN, PRKS, CDA); EBITDA 2032 £70,4 millones
CTA, 8,8x EBITDA 2032	£620m	£558m	£7.89	Estadísticas de trato y transacciones seleccionadas de ocio / atracciones; comparabilidad directa limitada
Precio actual de negociación (referencia)	-	-	£2.23	Acuerdo coincidente; junio de 2026