

---

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**

**Centro Comercial ABC Serrano**

**Informe de situación - 1T 2024**

---

**ABC**  
SERRANO

## Índice

1. Principales indicadores.....	3
2. Novedades de comercialización.....	4
3. Marketing y acciones de dinamización .....	4

## 1. Principales indicadores

En cuanto a los principales indicadores de actividad de ABC Serrano:

- Afluencias (visitantes):
  - Cabe destacar que, durante el primer trimestre del año 2024, se aprecia una subida continuada en las afluencias todos los meses en ABC Serrano, considerando que 2024 ha sido año bisiesto y, si bien es cierto, que por el efecto calendario motivado por la Semana Santa (durante marzo en 2024 vs durante abril en 2023), en el mes de marzo de 2024 se sufre una bajada de -5,4% que se recuperará en abril. A pesar del impacto negativo de la Semana Santa, el trimestre cierra con +1,5% frente al primer trimestre del 2023, augurando un buen comportamiento de las afluencias al centro que alcanzará el primer semestre del año 2024.
- Parking (afluencia vehículos):
  - El impacto de la Semana Santa en los accesos del mes de marzo (-9,2%), así como una tendencia a la baja en los accesos de rotación al parking del centro comercial ABC Serrano motivada por una bajada en la actividad del Registro Mercantil (digitalización de procesos evitan que los usuarios del registro hayan de acudir presencialmente) provocan que, a pesar del inicio del año con accesos en positivo (+4,0%), una bajada de accesos en el primer trimestre del 2024 (-1,9%).
- Ventas comparables:
  - El primer trimestre 2024 vs 2023 refleja una subida de +3,7%, en ventas comparables provocado por el buen comportamiento en las ventas de los operadores Sweet Space, 5 à Sec y de Life Gourmet, principalmente.
- Ocupación
  - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable al cierre de marzo 2024 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), bajó a 78,35% (desde el 84,13% de cierre de 2023 fundamentalmente debido a la salida de Habitat). Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 93,5%.
- Ingresos del centro:
  - En virtud de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, de BME MTF Equity y en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, se presentarán antes del final del mes de octubre de 2024 los estados financieros intermedios de la sociedad (acompañados de informe de revisión limitada por parte del auditor), correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2024.

## 2. Novedades de comercialización

En cuanto a la comercialización de zonas comunes y pop-ups en locales se han realizado diversas colaboraciones y patrocinios, en vinculación directa con los operadores de ABC Serrano, y también con asociaciones sin ánimo de lucro. A continuación, se presenta un resumen de los hitos del primer trimestre:

- RSC: se ha cedido espacio en planta 0 junto a escaleras mecánicas a varias asociaciones a lo largo del trimestre. A destacar las realizadas a favor de la investigación de cáncer infantil, inclusión de la mujer o lucha por los derechos humanos, de la mano de Diaconomía, Vicente Ferrer y Amnistía Internacional. También se ha cedido un espacio en Planta primera para la entrega de dorsales de la Carrera de la Primavera y la de Entreculturas, sumando entre ambas el paso de casi 10k de corredores por el centro en busca de su dorsal.
- Colaboracion SEUR locker: en ABC Serrano, local 1.33, se encuentra uno de los únicos lockers de refrigerado de España. De hecho, ABC Serrano fue el elegido para poner en marcha este proyecto por Seur.
- Call Center Ferraro: local en planta 1ª para uso de oficina de la clínica estética Ferraro.
- Coche Smart - Exposicion: durante el mes de marzo tuvo lugar una exposición de un coche en Hall de Serrano de marca Smart.
- Stand Mi Destino: tras la retirada del coche Smart, este espacio paso a estar ocupado por la firma de bisutería y abalorios Mi destino.
- Almacén Tatel: en la búsqueda de la productividad y explotación de los espacios posibles, se ha conseguido alquilar un almacén de sótano 1ª al restaurante vecino Tatel.
- Vapers: en planta 4ª se ha instalado una máquina vending de vapeo como servicio complementario a la terraza.
- Mr Blue: desde marzo ABC Serrano tiene de vuelta la firma de ropa de caballero Mr Blue.
- Pulxion: en planta 1ª se ha conseguido consolidar un nuevo servicio para clientes con la llegada de Pulxion, una manera diferente de mantenerse sano y en forma.
- Market Primavera: market de ABC Serrano de la mano de Pop Up Land, en el mes de marzo, el cual trajo 7 marcas.

En paralelo, durante el primer trimestre se ha avanzado con posibles operadores para firmar contratos de más larga duración para completar el mix de ABC Serrano

## 3. Marketing y acciones de dinamización

En el primer trimestre de 2024 se han celebrado varios días de interés general, acciones offline concretas vinculadas a campañas importantes del sector retail y muchos sorteos online con los que se ha seguido creciendo en seguidores e interacción. También durante este primer trimestre se han asentado los sorteos en redes mensuales con la ayuda directa de los operadores de ABC Serrano, que ceden artículos o experiencias para sortear.

A continuación, se destacan, por meses, las acciones más relevantes (todos ellos bien acogida por parte de los seguidores de activo, ayudando a incrementar la BBDD en más de 250 contactos):

- Enero: en el primer mes de 2024 se ofreció la ya tradicional chocolatada por la cabalgata de Reyes. Se trata de una acción con la colaboración del operador Palmitas y que consiste en la entrega gratuita de 500 raciones de chocolate y roscón para los clientes y visitantes que eligen ABC Serrano para ver la cabalgata. También, del 2 al 5 de enero pudieron visitar al Rey Mago de ABC Serrano en planta 1ª.
- Febrero: durante este mes se pusieron en marcha dos acciones offline por Carnaval y San Valentín. En ambos casos la acogida fue muy buena y el evento fue low cost al aprovechar el material del propio centro para crear la zona de stand. En carnaval se instaló un mostrador en el que se entregaron antifaces para colorear y se habilitó una zona en planta primera para pintar sus máscaras, y en San Valentín, además de dar premios de marca ABC Serrano, se llevó a cabo una colaboración con la ONG Menudos Corazones. El resultado fue de casi un centenar de participantes y un retorno obtenido de 3.339,81 € en tickets.
- Marzo: en marzo, además de darle presencia al día de la mujer con un post concreto y un sorteo digital en las redes sociales, se desarrolló una acción online con una ruleta de premios por el Día del Padre. Se obtuvo un retorno en tickets de 3.202,54 € y un importe de ticket medio de 47,09 €.

De manera adicional, son muchos los sorteos digitales realizados durante el primer trimestre, destacando el de bienvenida de Mr Blue, el del Día de la Mujer con Bendita Tú Eres, el del día del Padre de la mano de Ferraro o los realizados con restauración por Reyes y Semana Santa. También fue destacable el sorteo de un ramo de flores llevado a cabo con el operador de floristería presente en ABC Serrano, Amborella.

## NOTA

El presente documento ha sido elaborado por Savills Consultores Real Estate, S.A. y Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") con el exclusivo propósito que en él mismo se expone. En ningún caso puede ser interpretado como una oferta de venta, canje o adquisición, ni como una invitación a ofertar o comprar valores emitidos por la Sociedad.

Su contenido tiene un carácter meramente informativo y las manifestaciones que en él se contienen responden a intenciones, expectativas y previsiones de la Sociedad o de su dirección. Dicho contenido puede incluir datos o referencias a datos proporcionados por terceros. Ni la Sociedad, ni sus administradores, directivos, empleados, consultores o asesores, explícita o implícitamente, garantizan que dichos contenidos sean exactos, precisos, exhaustivos o completos. Asimismo, en la reproducción de estos contenidos por cualquier medio, la Sociedad podrá introducir las modificaciones que considere oportunas, pudiendo omitir parcial o totalmente cualquiera de los elementos de esta presentación, y en caso de discrepancia entre dicha versión y la presente, la Sociedad no asume responsabilidad alguna por las discrepancias existentes.

Algunas declaraciones en este documento en relación con el mercado o los datos de posición competitiva pueden haberse basado en análisis internos, que implican suposiciones y estimaciones. Dichos análisis internos pueden no haber sido verificados por fuentes independientes y puede no haber garantía de que las suposiciones y estimaciones sean precisas. Por consiguiente, el destinatario no debería depositar una confianza indebida en esta información. Esta información se proporciona a los destinatarios con fines meramente informativos y los destinatarios deben llevar a cabo su propio estudio. La información que aquí se facilita, no debería sustituir el propio juicio del destinatario en cuanto a las transacciones, condición financiera y expectativas de su inversión.

Esta presentación puede incluir declaraciones prospectivas y asunciones comerciales que afecten al Plan de Negocio. Dichas declaraciones prospectivas implican riesgos conocidos y desconocidos, estimaciones, incertidumbres y otros factores que pueden variar y provocar que los resultados, comportamientos o logros, o resultados de industria, difieran de los resultados, expresos o implícitos, de estas declaraciones prospectivas. Estas declaraciones prospectivas se basan en numerosas estimaciones referentes a las estrategias de negocio presentes y futuras. Las declaraciones prospectivas toman como referencia la fecha en que se elaboró esta presentación. Los emisores de este informe se eximen expresamente de toda obligación o garantía de publicar actualizaciones o revisiones de declaraciones prospectivas en esta presentación, cambios en sus expectativas o cambios de sucesos, condiciones o circunstancias en las que se basan dichas declaraciones prospectivas.

Adicionalmente a la información financiera preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), esta presentación incluye ciertas Medidas Alternativas del Rendimiento ("MAR"), según se definen en las Directrices sobre las Medidas Alternativas del Rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados el 5 de octubre de 2015. Las MAR se utilizan con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión del desempeño financiero de la Sociedad, pero deben considerarse únicamente como una información adicional y en ningún caso sustituyen a la información financiera elaborada de acuerdo con las NIIF. Por otra parte, la forma en la que la Sociedad define y calcula estas MAR puede diferir de la de otras entidades que empleen medidas similares y, por tanto, podrían no ser comparables entre ellas.

Tanto Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A, Savills Consultores Real Estate, S.A. como sus filiales, asesores o agentes, se exoneran de toda garantía, expresa o implícita, en relación con el documento, la información que aparece en el mismo, la precisión o integridad de cualquier información que contenga o a la que se refiera y renuncian expresamente a toda responsabilidad que pueda surgir en relación con el mismo.

La información que contiene esta presentación no pretende ser extensa o mostrar toda la información que un inversor pueda desear o necesitar.

Al revisar esta presentación el destinatario acepta y queda de acuerdo con las anteriores restricciones y limitaciones.