
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 3T 2023

ABC
SERRANO

Índice

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

1. Principales indicadores

Respecto a los principales indicadores de actividad de ABC Serrano:

- Afluencias (visitantes):
 - La afluencia del tercer trimestre de 2023 frente al tercer trimestre de 2022 supone un ligero incremento del +0,7%.
 - Después de un positivo mes de julio, en agosto se experimenta una ligera bajada frente a 2022 debido al impacto negativo que tiene el festivo del 15 de agosto (al ser un puente en 2023). En septiembre, la climatología supuso un freno al inicio del mes, considerando la DANA del fin de semana del 3 de septiembre al provocar alerta por lluvias extremas.
 - El acumulado a septiembre 2023 frente al acumulado a septiembre 2022 muestra un crecimiento del +0,6%.
- Parking (afluencia vehículos):
 - El flujo de vehículos sigue la tendencia positiva, aunque con un crecimiento más moderado en el tercer trimestre, que cierra con un incremento del +3,0%.
 - La cifra de vehículos acumulada a cierre de septiembre 2023 muestra una evolución positiva de +4,8% frente a 2022.
- Ventas comparables:
 - Las ventas del tercer trimestre 2023 vs 2022 muestran un crecimiento del +8,0% (frente a la ligera caída del -1,0% en segundo trimestre de 2023). Con la salida de Zooo el 1 de julio de 2023 el perímetro de la comparabilidad se ha visto ajustado. El acumulado a 30 de septiembre asciende a +6,6%.
- Ocupación:
 - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable al cierre del tercer trimestre asciende a 98,4%.
- Ingresos del centro:
 - Antes del final del mes de abril de 2024, 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 las cuentas anuales auditadas de la sociedad, correspondientes al ejercicio que se cerrará el 31 de diciembre de 2023

2. Novedades de comercialización

- Mercadona:
 - La apertura del servicio de consumo de comida preparada “*Listo para comer*” tuvo lugar, finalmente, el 15 de agosto de 2023, junto con la apertura al público de la ampliación de su local vía el local 2.23-2.24. A

inicios de agosto tuvo lugar el fin de obra del cierre de fachada de planta 1.

- Otras operaciones:
 - Apertura en julio de una unidad por Kristina Badiola, para venta y exposición de moda femenina. Ubicado en el edificio Serrano, en planta calle.
 - En el mes de agosto, como sustituto de Wash Center, comenzó su actividad un nuevo operador de lavado, NaturWash, quien ha modificado la imagen y el espacio, creando un lugar más luminoso y ordenado.
 - En septiembre abrieron los nuevos espacios relacionados con Sweet Space: Astro Hub y Sweet Bites. Con estas nuevas aperturas se habilitan espacios para la realización de talleres con colegios y grupos y la creación de nuevo espacio de cafetería de apoyo a la actividad de Sweet Space.
 - Se avanza en la negociación con operadores interesados en desarrollar su actividad en ABC Serrano, como es el caso de Amborella Floristería y La Cómoda de Mi Abuela (dedicado a la venta de mobiliario y joyas vintage).

3. Marketing y acciones de dinamización

- A lo largo del tercer trimestre de 2023 en ABC Serrano se han celebrado numerosos sorteos digitales en las redes sociales del centro, así como colaboración con asociaciones en el punto de responsabilidad social corporativa dedicado al efecto y también algunos eventos físicos y presenciales.
- A nivel de responsabilidad social corporativa se ha recibido a Aldeas Infantiles, Médicos Sin Fronteras y la Fundación Josep Carreras, a quienes se les ha cedido un espacio de paso concurrido a coste cero para sus campañas de información y captación de socios.
- A nivel digital han sido muchos los sorteos realizados con algunos de los operadores del centro: Luis&Tachi, Bendita Tú Eres y Sweet Space y sus locales anexos. En todos los casos se ha buscado, mediante el la celebración de sorteos, crecer en la generación de comunidad y generación de interacción y engagement. En todos, el funcionamiento ha sido satisfactorio.
- En cuanto al desarrollo de estrategias de marketing offline podemos destacar la presencia de un scape-room infantil en planta primera del edificio Castellana durante todos los viernes y sábados por la tarde del mes de septiembre. Con este evento se ha tratado de hacer más llevadera la vuelta al cole de los más pequeños de la casa y generar un motivo de visita al centro.

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.