
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 4T 2023

ABC
SERRANO

Índice

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

1. Principales indicadores

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

- Afluencias (visitantes):
 - Este último trimestre que cierra el año 2023 ofrece un leve aumento en las afluencias frente al mismo cuarto trimestre de 2022, de +0,9% debido principalmente al importante crecimiento del pasado mes de octubre (+4,7%) y de noviembre (+3,9%); mientras que la estacionalidad de las fiestas durante el mes de diciembre 2023 (días 25 & 31 siendo lunes) vs diciembre 2022 (días 25 & 31 siendo domingo) lastran el comportamiento de dicho mes (-5,7%). Manteniendo, a pesar de ello, una cifra de crecimiento del año 2023 al alza (+0,7%) vs el año 2022.
- Parking (afluencia vehículos):
 - Se termina el año en positivo con un crecimiento de las afluencias al parking en el año 2023 (+2,9%) vs año 2022, a pesar de un cuarto trimestre a la baja (-1,8%), provocado principalmente por la bajada en la afluencia de vehículos de los meses de diciembre (-7,7%) por el motivo ya expuesto, en menor medida de noviembre (-2,8%) y con crecimiento en el mes de octubre (+5,4%).
- Ventas comparables:
 - Las ventas del cuarto trimestre de 2023 caen un -6,6% frente al último trimestre de 2022.
 - En el acumulado del año, las ventas comparables crecen un 3,1% frente a 2022.
- Ocupación
 - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable al cierre del ejercicio (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), es de 84,13%. Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 98,47%.
- 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

A continuación, se describen acciones significativas del último trimestre. relativas a la comercialización de locales con contratos de corta duración para mantener la

flexibilidad y la comercialización de espacios comunes. Destacamos la incorporación de varias máquinas vending a mall, aperturas de pop ups y el Market de moda característico de ABC Serrano.

- Como algo diferenciador de este trimestre remarcamos el rodaje de dos spot:
 - Rodaje ascensor para Opticalia.
 - Rodaje cámara oculta para lanzamiento de nuevo modelo de Lexus: se trató de un rodaje para dar a conocer el nuevo modelo y consistía en lanzar por megafonía mensajes enigmáticos para que los clientes bajasen a ver el coche aparcado en parking.
- Apertura de la floristería Amborella: situada en planta 0 junto a Viena Capellanes.
- Apertura La Cómoda de mi Abuela para la venta de antigüedades.
- Vinilos Sweet Space: en planta 2 de edificio Castellana se llega a un acuerdo de comercialización de fachadas de zona común con imagen Sweet Space
 - Edición Market otoño: Los meses de octubre, noviembre y diciembre, se celebró el market de moda multimarca con nuestro proveedor Pop Up Land.

3. Marketing y acciones de dinamización

Durante el trimestre se ha seguido fomentando las publicaciones de los operadores de ABC Serrano, así como las visitas de clientes y personalidades de interés para los seguidores del centro. Se ha dado cabida a las promociones, colaboraciones y actividades propias. Siempre bajo un feed marcado con la gráfica aprobada para 2023. En este último trimestre, además, se han llevado a cabo varias acciones de fidelización, destacando Halloween, Black Friday y talleres navideños. También hemos dispuesto de un reportaje en la revista del barrio Distrito y se han lanzado diferentes sorteos con la colaboración de los operadores de ABC Serrano.

Análisis de acciones destacables:

- Acción Halloween : se llevó a cabo en dos tandas distribuidas en el sábado 28 y martes 31 de octubre. Consistía en una mesa de maquillaje gratuita para pequeños en planta 0.
- Acción Black Friday : Se llevó a cabo del 23 al 25 de noviembre. Consistía en un stand en planta 1 en el que se entregaban premios de merchandising del centro por cuantía de ticket presentado.
- Talleres de Navidad: se llevaron a cabo del 26 al 30 de diciembre, eran de carácter gratuito y consistían en diferentes actividades relacionadas con la Navidad. Estaban enfocados a los pequeños de la casa y ubicados en planta 1.
- Sorteos digitales: se celebraron varios con diferentes operadores, y todos ellos con muy buena acogida por parte de los seguidores de ABC Serrano, destacando el de la peluquería Luis & Tachi.

A lo largo del último 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 (RSC) dedicado al efecto y también algún evento físico y presencial.

A nivel RSC se ha recibido a Aldeas Infantiles, Médicos Sin Fronteras y 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.

Cool Space: También han tenido lugar varias actividades en el denominado #CoolSpace. Destacamos la masterclass gratuita de la participante del programa de televisión Operación Triunfo Sandra Polop y la charla de la asociación contra el cáncer de mama TRIPLE NEGATIVO.

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 sorteo, crecer en comunidad y generar interacción y engagement. En todos, el funcionamiento ha sido satisfactorio.

Como marketing offline se puede destacar la presencia de un scape room infantil en planta 1 durante todos los viernes y sábados por la tarde de septiembre. Evento con el que se ha pretendido hacer más llevadera la vuelta al cole de los más pequeños de la casa.

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.