
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 2T 2024

ABC
SERRANO

Índice

1. Principales indicadores.....	3
2. Novedades de comercialización.....	4
3. Marketing y acciones de dinamización	5

1. Principales indicadores

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

- Afluencias (visitantes):
 - Durante el segundo trimestre de 2024, se observa un aumento continuo en las afluencias en ABC Serrano durante los meses de abril y mayo. Este incremento se atribuye en parte al efecto calendario de la Semana Santa, que en 2024 se celebró en marzo, a diferencia de abril en 2023, y a la apertura del pop-up de Shein del 27 de abril al 5 de mayo. En abril de 2024, la afluencia aumentó un +25,0%, mientras que en mayo creció un +14,1%. No obstante, en junio se registró una disminución del -2,1% en comparación con el año anterior, debido al efecto negativo del calendario, la inestabilidad meteorológica que afectó la afluencia en las terrazas, y el inicio de la Eurocopa. A pesar de esta caída en junio, el trimestre cierra con un incremento del +12,1% respecto al segundo trimestre de 2023, y con un crecimiento del +6,8% durante el primer semestre respecto a 2023, lo que sugiere un buen comportamiento de las afluencias en los próximos meses de 2024.
- Parking (afluencia vehículos):
 - El impacto de la Semana Santa en los accesos durante abril y la apertura del pop-up de Shein han mitigado el efecto negativo de la tendencia a la baja en los accesos de rotación al parking del centro comercial ABC Serrano, causado por la disminución en la actividad del Registro Mercantil (la digitalización de procesos ha reducido la necesidad de visitas presenciales). Como resultado, se ha observado un ligero incremento del +1,4% en comparación con el segundo trimestre de 2023. Pese a este ligero incremento, el primer semestre del año cae -0,2% respecto al mismo semestre de 2023.
- Ventas comparables:
 - El segundo trimestre 2024 vs 2023 refleja una subida de +4,5%, en ventas comparables provocado por el buen comportamiento, sobre todo, en las ventas de operadores Life Gourmet (apoyado por 5 à Sec y Luis & Tachi también).
- Ocupación:
 - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable al cierre de junio 2024 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), descendió ligeramente a 77,46% frente al 78,35% del primer trimestre de 2024. Este descenso es artificial y se debe principalmente a la salida de Luis & Tachi durante el mes de junio por la falta de firma de un nuevo acuerdo firmado a cierre del segundo trimestre, aunque el local permaneció abierto (estando ya la situación regularizada a fecha de este informe). Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 93,5%, en línea con marzo 2024.

- 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 segundo trimestre:

- RSC: se ha cedido espacio en planta 0 junto a escaleras mecánicas a varias asociaciones a lo largo del trimestre, como son Amnistía Internacional, Aldeas Infantiles, Médicos del Mundo o Josep Carreras, con el propósito de dar a conocer su trabajo social y poder captar nuevos socios para potenciar su crecimiento.
- Colaboración Papelorio: este operador situado en la planta 0 Castellana solicitó colaboración para llevar a cabo unos talleres de mantelería. Para ello, se cedió espacio en el pasillo Castellana entre el 31 de mayo y el 1 de junio, generando dinamismo e interés entre los visitantes, acudiendo más de 50 personas.
- Stand Hello Fresh: durante el mes de abril se promocionó la marca Hello Fresh en la planta segunda. Para ello se contó con un roll-up y la presencia de una azafata para proporcionar información y ofrecer descuentos a los clientes interesados. El canon ascendió a 1,8k€ más IVA.
- Market Pop Up Land: durante los meses de abril y mayo tuvieron lugar dos nuevas ediciones de market con Pop Up Land, al que asistieron multitud de marcas ubicadas en las distintas plantas. Los ingresos ascendieron a 1,7k€ y 1,3k€, respectivamente, más IVA.
- Pop Up Shein: del 27 de abril al 5 de mayo Shein, marca asiática de fast fashion con presencia internacional, se ubicó en el centro por medio de un pop-up en la planta 3ª (antiguo local de Habitat). Esta acción logró triplicar afluencias y generó un beneficio superior a 18k€ entre alquileres, cesiones y marketing.
- Lona David Lloyd: desde el mes de abril la cesión de la lona exterior publicitaria de David Lloyd ha dejado de ser gratuita, pasando a suponer un ingreso mensual adicional para el centro de 1,2k€ más IVA.
- Cabina Premier: durante los meses de abril, mayo y junio se alquiló el local 1.30A a Olaf, cesionario del stand Premier, destinando el espacio a ofertar los tratamientos cosméticos más exclusivos. Pese a realizar el pago de las mensualidades contratadas, el operador finalmente tuvo que abandonar el local por no poder acometer la adecuación de este.

- Stand H&F Mobiles: tras la retirada de Mi Destino, este espacio pasó a estar ocupado por la firma de accesorios de telefonía H&F Mobiles. En paralelo, durante el segundo 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 segundo 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 la ayuda directa de los operadores ABC Serrano, que ceden artículos o experiencias para sortear, con los que se ha seguido creciendo en seguidores e interacción.

A continuación, se destacan como acciones la I Edición de Feria del Libro en ABC y el Yellow Day, así como el primer torneo gamer Street Fighter en colaboración directa con Arcade.

- Feria del Libro: tuvo lugar desde finales de mayo y hasta el 15 de junio en la planta 1ª del centro en colaboración directa con la Asociación de Escritores de Madrid. Se trató de un evento en el que 29 autores vendieron y firmaron libros desde las 11 de la mañana y hasta las 21 horas. Los clientes pudieron conocer a los autores, adquirir sus libros, conversar con ellos, llevarse los libros firmados y asistir a diferentes actividades especiales como charlas, lecturas dramatizadas, cuentacuentos o talleres de escrituras. Acudieron más de 300 asistentes y se vendieron más de 150 libros y la media de asistencia a actividades superó el medio centenar en cada caso. Todos los autores entregaron un libro para poder realizar 10 packs de libros y sortearlos entre los seguidores.
- Torneo Gamers: en este evento se citaron a los amantes del gaming y de los juegos de arcade, acudiendo más de 100 personas entre jugadores y visitantes. Se prevé que la segunda edición tenga lugar en el primer trimestre de 2025.
- Yellow Day: el 20 de junio con motivo del día conocido como “el más feliz del año”, desde ABC Serrano y dentro del paraguas de la acción grupal Savills, se repartieron 300 sombreros de paja entre los visitantes.

De manera adicional, se han realizado numerosos sorteos digitales a lo largo del trimestre, destacando los realizados con el operador Mr Blue, Mi destino, Bendita Tueres y o Koker. Con ello se ha logrado aumentar el número de seguidores en Instagram hasta los 14,8k.

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.