
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 3º 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):
 - Durante el tercer trimestre de 2024, se observa un descenso en las afluencias en ABC Serrano durante los meses de julio, agosto y septiembre. Este descenso se atribuye al efecto calendario del Puente de Santiago en julio y la presencia de cinco domingos en el mes de septiembre. A ello se sumaron la caída en el número de visitas al restaurante y la terraza por la Eurocopa y la elevada competencia en la zona, así como el menor número de eventos organizados por Life Gourmet y Sweet Space y el cierre de Poly en el mes de julio. Con todo ello, el trimestre cierra con un descenso de -3,6% respecto al tercer trimestre de 2023, aunque con un crecimiento de +3,6% durante los nueve meses de 2024 respecto al mismo periodo de 2023.
- Parking (afluencia vehículos):
 - El efecto calendario mencionado y la disminución de actividad en el Registro Mercantil (la digitalización de procesos ha reducido la necesidad de visitas presenciales), han contribuido a una reducción del estacionamiento de vehículos en el centro respecto a 2023. Como resultado, se ha observado un descenso de -6,0% en comparación con el tercer trimestre de 2023. Pese a esta reducción, en los primeros nueve meses del año la afluencia de vehículos cae en menor medida, un -1,9% respecto al mismo periodo de 2023. No obstante, con la firma del contrato de gestión del parking con New Capital 2000 en junio, se espera que esta tendencia se revierta.
- Ventas comparables:
 - El tercer trimestre 2024 refleja una bajada de -11,3%, en ventas comparables respecto al mismo trimestre de 2023, provocada por el empeoramiento del comportamiento en las ventas de los operadores Life Gourmet, Sweet Space, Viena Capellanes, y Luis & Tachi. Solamente el operador 5 à Sec ha sido capaz de mejorar su nivel de ventas en este trimestre respecto al mismo trimestre de 2023.
- Ocupación:
 - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable a cierre de septiembre 2024 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), incrementa hasta alcanzar un 84,13% frente al 77,46% del segundo trimestre de 2024. Esta subida compensa el descenso artificial del trimestre anterior provocado por la salida de Luis & Tachi, que se encontraba en el proceso de firma de un nuevo contrato de arrendamiento. Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 97,1%, superando la ocupación de junio 2024 (93,5%).

- Ingresos del centro:
 - En cumplimiento de lo establecido 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, en el mes de octubre 2024 se presentaron 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.
 - Asimismo, antes del final del mes de abril de 2025, 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 2024.

2. Novedades de comercialización

En relación con la comercialización de zonas comunes y pop-ups en locales, se han llevado a cabo diversas colaboraciones, tanto con asociaciones sin ánimo de lucro como con operadores que no tenían presencia previa en el centro comercial. Sin embargo, debido al periodo estival, el nivel de comercialización ha sido menor en comparación con trimestres anteriores. A continuación, se presenta un resumen de los hitos del tercer trimestre:

- RSC: se ha cedido un local en planta 0 a Tu Casa del Arte, así como espacio en la misma planta a Vida con Perros o a la Fundación Seur, con el propósito de dar a conocer su trabajo social y potenciar su crecimiento.
 - Tu Casa Del Arte: tras la salida de Mon Secret del local 0.25 de planta 0, durante los meses de agosto y septiembre se colaboró con la organización Tu Casa Del Arte, dedicada a la exposición y venta de productos de arte. Por medio de esta colaboración, se logró incrementar el movimiento en la planta, así como mejorar la imagen del centro dado el número de cuadros y arte que se introdujeron en el local. Además, la artista Belén Guijarro pintaba y recibía a todos los clientes interesados.
 - Vida con Perros: en el mes de septiembre y con el propósito de fomentar una mayor imagen “pet friendly” en ABC Serrano, se colaboró con la asociación perruna Vida con Perros. Dado que esta colaboración supuso un crecimiento exponencial en redes, así como una participación muy activa de los usuarios, se espera realizar futuras colaboraciones con la asociación.
 - Fundación Seur: durante el mes de septiembre se habilitó un espacio en la planta 0 para el reciclaje de tapas y tapones de plástico, que fue visibilizado a través de un sorteo en colaboración con Sweet Space, operador del centro comercial.
- Pop-up Rocío Osorno: destaca la presencia del pop-up de la influencer Rocío Osorno, quien cuenta con más de 1,7m de seguidores en Instagram y que ocupó el local 2.09 del 11 al 13 de julio.
- Japón Market: el operador, que contaba con una máquina de vending de productos japoneses en la planta segunda, anunció su salida durante el tercer trimestre.

- Vappers: el vending de vappers situados en la planta cuarta salió del centro durante este periodo.
- Amborella: el operador que ocupaba el local 0.03 también abandonó el centro durante los meses de verano.

Pese a las salidas durante este periodo, se avanzó con la posible comercialización de pop-ups para locales vacíos, con rótulos como Mimao, D’Uñas o La Cómoda de Mi Abuela.

3. Marketing y acciones de dinamización

En el tercer trimestre de 2024 tuvo lugar la campaña de rebajas, así como otras campañas ofrecidas por parte de los operadores que fueron publicitadas a través de las redes sociales de ABC Serrano. Asimismo, se realizaron múltiples sorteos digitales para seguir aumentando la comunidad online y el reconocimiento de la marca ABC Serrano, así como generando marketing propio a través de acciones como el evento de “Vuelta al cole”. Similarmente, se han tenido en cuenta los días señalados en el calendario, como fue el día del coche eléctrico, para recordar que en el centro se dispone de varias plazas habilitadas para coches eléctricos.

A continuación, se destacan como acciones los sorteos de Bendita Tú Eres o el de la obra de arte de Belén Guijarro, así como el evento de “Vuelta al cole” ya mencionado.

- Bendita Tú Eres: acción realizada en julio, por la que se sortearon unos pendientes. Esta iniciativa obtuvo un total de 92 participantes, así como un alcance de 1,2k personas en Instagram.
- Obra de arte Belén Guijarro: en el periodo en el que la organización Tu Casa Del Arte estuvo en ABC Serrano, se sorteó una obra de arte de la pintora entre los nuevos seguidores. Participaron un total de 39 personas, de las cuales 31 se dieron de alta en la base de datos del centro.
- H&F Mobiles: para dar a conocer su nuevo stand, el operador realizó un sorteo de un pack de productos para el móvil, que contaba con un proyector de pantalla, una funda y una cuerda para el móvil. Participaron 25 personas, logrando un alcance en Instagram de 600 personas, así como 48 comentarios en dicha red social.
- Pack de libros: ABC de Serrano sorteó cinco packs de libros cedidos por los escritores madrileños de AEM. Participaron 72 personas, de las cuales 60 lo hicieron por Instagram y 12 por Facebook. En total, el alcance ascendió hasta las 1,1k personas, 804 de las cuales provinieron de Instagram y 333 de Facebook.
- RSC Tapones solidarios: como se menciona anteriormente, para visibilizar la acción de Fundación Seur se regalaron un par de entradas de Sweet Space y una botella ecológica de ABC Serrano. 31 personas participaron en Instagram, obteniendo un alcance de 623 personas y 86 comentarios.
- Vuelta al cole: este evento consistió en habilitar el local 1.28 de planta primera para realizar diversos talleres y espectáculos de marionetas. El evento se celebró los fines de semana del mes de septiembre y se obtuvo una participación de 71 personas, con una media de entre 15 y 18 niños por día, logrando 39 nuevas altas a la base de datos del 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.