

---

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

**Centro Comercial ABC Serrano**

**Informe de situación - 4º 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 cuarto trimestre de 2024, se observa un descenso en las afluencias en ABC Serrano durante los meses de octubre, noviembre y diciembre. Este descenso se atribuye al efecto calendario del día de la Hispanidad celebrado en sábado, así como a la meteorología por la presencia de un menor número de días de lluvia. A ello se sumaron el peor comportamiento de la campaña de Black Friday y el cierre de Poly en julio hasta el mes de diciembre. Con todo ello, el trimestre cierra con un descenso de -3,0% respecto al cuarto trimestre de 2023, aunque con un crecimiento de +2,4% durante el año respecto a 2023.
- Parking (afluencia vehículos):
  - La meteorología, junto con 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 -4,5% en comparación con el cuarto trimestre de 2023. Pese a esta reducción, en este año la afluencia de vehículos cae en menor medida, un -2,4% respecto a 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 cuarto trimestre 2024 refleja una bajada de -1,5%, en ventas comparables respecto al mismo trimestre de 2023, provocada por el empeoramiento en las ventas de los operadores Sweet Space, Viena Capellanes, y Luis & Tachi. En cambio, Life Gourmet y 5 à Sec han logrado mejorar su nivel de ventas en este trimestre respecto al mismo periodo del año pasado.
- Ocupación:
  - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable a cierre de diciembre 2024 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), incrementa hasta alcanzar un 86,62% frente al 84,13% del tercer trimestre de 2024. Esta subida es consecuencia de la firma de un operador de simuladores de golf en el centro. Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 99,8%, superando la ocupación a septiembre 2024 (97,1%).
- 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

Durante el cuarto trimestre se ha cerrado una de las negociaciones que se estaba llevando a cabo durante los trimestres anteriores para completar el mix de ABC Serrano. En concreto, el mes de diciembre se firmó un contrato de larga duración con un operador de simuladores de golf.

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 nuevos operadores. Durante este trimestre ha habido muchos cambios en los locales y espacios, lo que se refleja en la comercialización de estos. A continuación, se presenta un resumen de los hitos del cuarto trimestre:

- RSC: durante este periodo se ha cedido un local en planta 0 a Vida con Perros, así como espacios a Aldeas Infantiles y Dogpoint, quienes se instalaron durante varios días en el centro con el propósito de dar a conocer su trabajo social y fomentar su crecimiento.
  - Vida con Perros: en línea con el trimestre anterior, durante varios fines de semana en los meses de octubre y noviembre, se volvió a colaborar con la asociación perruna. Para ello, se instaló una mesa informativa y de recaudación con el objetivo de promover al acogimiento y adopción de animales de compañía abandonados. Se trata de una de las iniciativas con mayor acogida por parte de los clientes del centro tanto a nivel digital como físico, ya que tuvo gran repercusión en las redes y se recibieron comentarios positivos por parte de los visitantes.
  - Aldeas Infantiles: la organización sin ánimo de lucro ya habitual en el centro se instaló durante los días 4 y 5 de diciembre. Con el propósito de ayuda a la infancia, se instaló en la planta 0 en un espacio habilitado junto a las escaleras mecánicas.
- Mimao: entrada de la zapatería en el local 2.09 en el mes de octubre. Dada la buena acogida del operador por parte de los clientes del centro, el inquilino ha decidido prorrogar su estancia en el centro durante los próximos meses.
- D-Uñas: en el mes de octubre se formalizó la comercialización del local 1.28 en planta primera, aunque su apertura no tuvo lugar hasta el mes de diciembre.
- Markets: como en trimestres anteriores, durante cada mes del cuarto trimestre tuvo lugar un nuevo market.

- Aquilea: este operador estuvo presente durante un fin de semana en el mes de octubre en un stand situado en planta primera.
- La Cómoda de mi Abuela: este operador volvió a ABC de Serrano desde octubre hasta el mes de diciembre, aprovechando la campaña de Navidad, instalándose en el local 0.25 de la planta baja.
- Encanto Navideño: de cara a la campaña de Navidad, durante el mes de noviembre se comercializó este pop-up.
- Contemplare: al igual que Encanto Navideño, y como en años anteriores, el operador que vende dulces de convento se situó en la planta primera durante 10 días.
- Home&Factory: la firma de descanso también firmó un alquiler temporal en planta baja.
- Máquina de algodón de azúcar: a diferencia de los pop-ups anteriores, este inquilino salió de la zona común, lo que supuso una pérdida para el centro.

### 3. Marketing y acciones de dinamización

En el cuarto trimestre de 2024 se han realizado sorteos digitales en colaboración con los operadores del centro comercial. Además, se han llevado a cabo distintas acciones propias para Halloween, Black Friday y Navidad por medio de las redes sociales y eventos, con el objetivo de promocionar las fechas más relevantes a nivel comercial.

Entre las actividades destacadas se encuentran el market de influencers y los sorteos digitales, como el de la apertura de Mimao, o el roscón de reyes de Viena Capellanes y los más de 20 regalos repartidos en el calendario de adviento navideño organizado en colaboración con los operadores.

- Market de influencers: se trata de una de las acciones más destacadas de 2024. En total, 7 influencers visitaron el centro, alcanzando más de 2 millones de seguidores. El evento, celebrado el pasado 20 de octubre, resultó en un notable incremento de seguidores, afluencia y conocimiento de la marca, con una asistencia aumentada en 500 personas en comparación con la misma fecha de 2023.
- Halloween: se celebró un evento en planta primera para dinamizar la zona, que contó con la participación de un caricaturista y personajes temáticos. Hubo 42 registrados, logrando un retorno en tickets de más de 1,3k€.
- Black Friday: este evento también se ubicó en planta primera, donde se organizó una ruleta con premios cedidos por los inquilinos. Además, en señal de apoyo a los afectados por la DANA, se incluyeron cajas con productos elaborados por empresas afectadas entre los regalos del sorteo. Participaron 64 personas, con un retorno en tickets de casi 2,5k€.
- Presentación del libro de Beatriz Acinas: en la planta primera y bajo el paraguas del espacio #CoolSpace, se llevó a cabo la presentación de un libro familiar de la escritora navarra el sábado 23 de noviembre por la mañana.
- Acciones de Navidad: además de las tradicionales visitas de Papá Noel y el Rey Mago, los Talleres Infantiles y la venta de Dulces de Contemplare, se ha lanzado en redes un Calendario de Adviento con 15 sorteos cada 24/48 horas con regalos de los operadores. Esta acción ha dado buenos resultados, logrando un alcance de 11,6k personas, así como

15,6k comentarios en las diferentes publicaciones y un total de 673 participantes (una media de 44 por día).

## 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.