
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 2T 2025



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 segundo trimestre de 2025, se observa un descenso en las afluencias en ABC Serrano de -13,9% respecto al mismo periodo de 2024. Esta caída se ha visto propiciada por el efecto calendario, con la celebración de la Semana Santa en abril, así como por la ausencia de operadores como Juguetrónica o Shein, actuando este último como foco de atracción de visitantes en abril y mayo de 2024.
- Parking (afluencia vehículos):
 - Pese a la entrada de New Capital 2000 como gestor, dado el efecto calendario mencionado, el estacionamiento de vehículos se ha visto especialmente perjudicado durante el mes de abril 2025. Como resultado, se ha observado una caída de -6,3% en este trimestre en comparación con el segundo trimestre de 2024. No obstante, se espera que el trabajo que está realizando New Capital 2000 permita compensar el impacto de este periodo con un mayor crecimiento de las afluencias en los próximos meses.
- Ventas comparables:
 - El segundo trimestre 2025 refleja una bajada de -13,9% en ventas comparables respecto al mismo trimestre de 2024, provocada por el empeoramiento en las ventas de los operadores Life Gourmet, Selltoys (antiguo Poly), Viena Capellanes y Luis & Tachi. Solamente Sweet Space 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 junio 2025 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), se mantienen en un 86,62%. Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 94,6%, situándose ligeramente por debajo de la ocupación de marzo 2025 (95,4%).
- 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 2025 los estados financieros intermedios de la sociedad (acompañados de informe de revisión limitada por parte del auditor), correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2025.

2. Novedades de comercialización

Durante el segundo trimestre se ha negociado con posibles operadores para completar el mix de ABC Serrano.

En relación con la comercialización de zonas comunes y pop-ups en locales, en este segundo trimestre se ha trabajado activamente en la búsqueda de nuevos operadores. También destaca la presencia los markets con Pop Up Land, tras su inauguración en el trimestre anterior.

A continuación, se presenta un resumen de algunos de los hitos del segundo trimestre del año:

- Miphai: el operador especializado en vestidos de invitada eligió ABC Serrano para realizar una venta outlet durante el fin de semana del 4 y 6 de abril, ocupando el local 0.07 situado en planta baja. Esta colaboración contribuyó a dinamizar las visitas al centro durante su estancia.
- Markets de primavera: en línea con el mes de marzo, se organizaron markets en los meses de abril y mayo, enfocados en productos de moda, belleza, decoración y complementos.
- Sweet Space Museum: el operador decidió transformar su local pop-up 2.05 en planta segunda en una sala de experiencias con realidad virtual, con el objetivo de atraer un público más amplio. Por medio de este acuerdo se logró incrementar el canon previamente fijado para ese espacio. Además, en junio, Sweet Space amplió su presencia en el centro con la instalación de dos máquinas de videojuegos.
- Fit Club 20: con la salida de Pulxión del local 1.05 en planta primera en mayo, este operador se incorporó para ocupar su espacio, conservando la misma actividad de entrenamiento personalizado con electroestimulación y planes físicos ad hoc. Gracias a ello, se ha logrado mantener la unidad ocupada.
- Neolumo: en mayo se formalizó la entrada de Neolumo, operador dedicado a la venta de cosméticos mediante un stand temporal.
- Cuento de Luz: también en mayo se comercializó un stand para la exposición y venta de libros durante un mes, coincidiendo con la Feria del Libro.

Además de los operadores previamente mencionados, durante este trimestre se han incorporado nuevos operadores, entre los que destacan: Heidi Puk, especializada en productos de cosmética; Olisson Club, operador de publicidad en pantallas; y Versia, dedicada a la gestión de máquinas recreativas.

Por otro lado, durante este periodo han abandonado el centro el operador CM Ferraro en planta baja –debido a su apertura en planta tercera–, así como Papelorio y Mr Blue, que han cesado su actividad en plantas baja y primera, respectivamente.

3. Marketing y acciones de dinamización

En el segundo trimestre de 2025, se llevaron a cabo distintas acciones promocionales, sorteos con operadores y nuevas colaboraciones. Entre las actividades destacadas se

encontraron el día de la Madre y la II Edición de la Feria del Libro, con sesiones con escritores de Madrid.

- Día de la Madre: en el mes de mayo se celebró el día de la Madre de la mano de Sweet Space, con un sorteo de un plan en familia en su museo a cambio de un ticket de compra de cualquier importe en el centro comercial. La acción contó con un total de 167 participantes, alcanzando un importe de 7,3k€ y un ticket medio de 43,5€ por persona.
- Feria del Libro: los días 30 y 31 de mayo, y 6 y 7 de junio tuvo lugar la II Edición de la Feria del Libro de ABC, en la que participaron múltiples escritores de la Asociación de Escritores de Madrid.
- Exposición JOGO: del 15 de mayo al 1 de junio, Joaquín González exhibió sus figuras de fibra de vidrio a lo largo del centro comercial. La esta exposición estuvo acompañada por un taller infantil de pintura colaborativa de una de las esculturas “JOGO”, la cual fue subastada con el fin de ayudar a las familias de los niños ingresados en el Hospital Niño Jesús.
- Yellow Day: el 20 de junio, con motivo del día conocido como “el más feliz del año”, ABC Serrano celebró esta fecha bajo el paraguas de la acción grupal de Savills, ofreciendo regalos entre las 11:00 y las 15:00 horas.

Además, se realizaron sorteos digitales con los lockers de Seur, Óptica Tiwi y Sweet Space, para fomentar la fidelización de los visitantes del centro y dar mayor visibilidad a los operadores que participaron.

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.