
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 4T 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 cuarto trimestre de 2025, se observa un descenso en las afluencias en ABC Serrano de -0,7% respecto al mismo periodo de 2024. Esta caída se explica por una menor actividad de Life Gourmet, así como por la ausencia de otros operadores como Juguetrónica.
- Parking (afluencia vehículos):
 - Se ha registrado una subida de la afluencia en los accesos de parking, motivada por el incremento del número de abonados y de la rotación, liderado por la gestión de New Capital 2000. Como resultado, se ha observado un ascenso en la afluencia de vehículos de +2,2% en este trimestre en comparación con el cuarto trimestre de 2024. Se espera que el trabajo que está realizando New Capital 2000 siga impactando positivamente, con un mayor crecimiento de las afluencias en los próximos meses.
- Ventas comparables:
 - El cuarto trimestre 2025 refleja una bajada de -2,3% en ventas comparables respecto al mismo trimestre de 2024, provocada por el empeoramiento en las ventas de los operadores Sweet Space, Life Gourmet y 5 à Sec. Este efecto se ha visto ligeramente paliado por Luis & Tachi y Viena Capellanes, quienes han logrado mejorar su nivel de ventas en este trimestre respecto al mismo periodo del año pasado. Las ventas de Selltoys (antiguo Poly) no han computado para estos cálculos, dado que Poly no reportó ventas hasta diciembre 2024 por el proceso de liquidación de la sociedad.
- Ocupación:
 - La ocupación del activo por superficie bruta alquilable a cierre de diciembre 2025 (considerando la superficie de locales ocupados por operadores con contratos a largo plazo), se mantienen en un 86,6%. Si se considera la superficie ocupada por operadores de pop-ups, la ocupación ascendería a 96,4%, situándose ligeramente por encima de la ocupación de septiembre 2025 (95,3%).
- 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 2025 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 2025.
 - Asimismo, antes del final del mes de abril de 2026, 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 finalizó el 31 de diciembre de 2025.

2. Novedades de comercialización

Durante el cuarto 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 cuarto trimestre se ha trabajado activamente en la búsqueda de nuevos operadores. En concreto, el foco principal se ha puesto sobre el pasillo de Castellana, con el objetivo de ocupar todos los locales de cara a la campaña de Navidad.

- Tia Lupi: a principios de octubre se produjo la apertura de esta tienda de moda infantil. Este operador, cuya sociedad es la misma que la de Bendita Tú Eres, ha vuelto a apostar por ABC Serrano, incorporando una actividad que no estaba presente en el centro comercial.
- Baklava: a mediados de octubre se inauguró un stand dedicado a la venta de dulces turcos.
- Crucero Click: a finales de octubre se llevó a cabo la apertura de esta agencia de viajes especializada en cruceros de alto standing.
- Lazo: en noviembre abrió este pop-up de ropa brasileña.
- Binghatti: en diciembre se instaló el stand de una promotora inmobiliaria de Dubái. Esta implantación ha incluido además de un stand en la entrada de Serrano, otro de carácter informativo en la planta cuarta.
- Amarras: en el mes de diciembre, con motivo de la campaña de Navidad, el operador de moda juvenil abrió su primera tienda ubicada en un centro comercial.

La incorporación de Amarras ha permitido alcanzar la plena ocupación del pasillo de Castellana de cara a la campaña de Navidad, objetivo fijado para esa fecha y que ha contribuido a dinamizar dicho eje comercial.

3. Marketing y acciones de dinamización

En el cuarto trimestre de 2025, se llevaron a cabo distintas acciones promocionales, sorteos con operadores y nuevas colaboraciones. Entre las actividades destacadas se encontraron los eventos de Superthings y Piratix, junto al Festival de Ajedrez.

- Market de Octubre: el 25 de octubre se celebró un nuevo market en el que participaron numerosas marcas. Esta iniciativa sigue creciendo, con un aumento progresivo de operadores adheridos, y contribuyendo a la generación de afluencia de visitantes.
- Festival de ajedrez: el centro acogió su primer festival de ajedrez el tercer fin de semana de noviembre, con más de 140 participantes, los cuales pudieron competir contra la Maestra Internacional Tilsia Varela. Además, se llevó a cabo la Gran Ginkana Chess, en la que el público podía interactuar con piezas de ajedrez gigantes distribuidas en el recinto. Para incentivar la participación en el evento, se entregaron premios otorgados por varios operadores del centro.

- Superthings: el 19 de diciembre se organizó una acción de promoción dirigida al público infantil, en la que se distribuyeron gratuitamente 500 unidades de Superthings. Se habilitó un espacio específico para la realización de fotografías con personajes destacados de la marca, logrando una participación de aproximadamente 180 niños en la zona de photocall.
- Piratix: el 26 de diciembre se realizó una campaña de sampling con la entrega gratuita de 500 figuras Piratix, marca de juguetes de acción coleccionables. Los niños pudieron interactuar y hacerse fotografías en el photocall temático, en el que cerca de 220 participantes recibieron un muñeco gratuito.
- Visita Papá Noel y Reyes Magos: del 16 al 23 de diciembre, Papá Noel estuvo presente en la planta primera, mientras que del 2 al 5 de enero se recibió la visita de los Reyes Magos. Durante estos días, niños y adultos pudieron entregar sus cartas y realizar solicitudes de regalos. Además, a los menores que acudían sin carta, se les facilitó una carta y se les obsequió con piruletas.

A estas acciones, además de otras actividades y sorteos, se sumó el encendido de las luces navideñas y la colocación de una decoración completamente renovada y muy llamativa en comparación con años anteriores, lo que permitió mejorar la imagen de ABC Serrano durante las fiestas.

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.