
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Centro Comercial ABC Serrano

Informe de situación - 1T 2026

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 primer trimestre de 2026, se observa un descenso en las afluencias en ABC Serrano de -1,0% respecto al mismo periodo de 2025. Esta caída se explica por las condiciones meteorológicas adversas y una menor atracción de visitantes por parte de algunos operadores.
- 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 +0,6% en este trimestre en comparación con el primer trimestre de 2025. 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 primer trimestre 2026 refleja una subida de +8,3% en ventas comparables respecto al mismo trimestre de 2025, ascenso motivado principalmente por el incremento en ventas de Centro Médico Ferraro, así como de Life Gourmet, Luis & Tachi, 5 à Sec y Selltoys (antiguo Poly). Este efecto se ha visto ligeramente paliado por Sweet Space y Viena Capellanes, quienes han empeorado 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 marzo 2026 (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 95,0%, situándose ligeramente por debajo de la ocupación de diciembre 2025 (96,4%).
- Ingresos del centro:
 - 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 presentaron las cuentas anuales auditadas de la sociedad, correspondientes al ejercicio que se cerró el 31 de diciembre de 2025.

2. Novedades de comercialización

Durante el primer 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, se ha trabajado activamente en la captación de nuevos operadores. En concreto, el foco se ha centrado en los locales de planta primera y en el local disponible en planta tercera, con el objetivo de impulsar su ocupación y enriquecer el mix comercial mediante la incorporación de nuevas actividades.

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

- Royal Shine: a principios de febrero se instaló un stand de limpieza de joyas en la entrada de planta segunda, en Serrano.
- Fundación Entreculturas: del 11 al 13 de febrero tuvo lugar un pop-up destinado al reparto de dorsales de la carrera solidaria celebrada en Madrid. Esta acción se enmarca en una iniciativa de RSC.
- Fundarte: durante el mes de febrero se puso en marcha una máquina de fundas personalizadas para móviles.
- Floristería Pensacolared: el 1 de marzo se produjo la apertura de esta floristería en planta primera, con una propuesta competitiva centrada en servicios de eventos y a empresas del centro de Madrid.
- Dino Kids: el 20 de marzo abrió la exposición de dinosaurios dirigida al público familiar, con un total de 19 dinosaurios, 14 en un local en planta tercera y los cinco restantes en la planta -1 del parking. Además, la propuesta se ha completado con una zona de talleres infantiles orientados a la paleontología.

La incorporación de nuevos operadores ha contribuido significativamente a dinamizar el centro, destacando la entrada de la floristería como un nuevo servicio para el cliente. Asimismo, la apertura de Dino Kids ha impulsado la afluencia durante los fines de semana y ha reforzado la oferta de ocio, convirtiéndolo en un punto diferencial dentro del centro de Madrid al albergar una exposición de dinosaurios.

3. Marketing y acciones de dinamización

En el primer trimestre de 2026, se llevaron a cabo distintas acciones promocionales, eventos y nuevas colaboraciones. Entre las actividades destacadas se encontraron San Valentín, Carnavales y la Feria de Autores Literarios.

- Reyes Magos: del 2 al 4 de enero se celebró la tradicional llegada de los Reyes Magos a ABC Serrano. La acción contó con una elevada participación de público infantil, que pudo interactuar con el Rey Mago en un espacio habilitado en planta primera, donde además se entregaron dulces y globos.
- San Valentín: el 14 de febrero se llevó a cabo la acción “Regala una rosa a tu persona favorita”, mediante la cual se distribuyeron gratuitamente 150 rosas a aquellos visitantes que acudieron al stand y siguieron al perfil de Instagram de ABC Serrano.

- Carnavales: el 21 de febrero se celebró una acción de animación bajo el lema “Cádiz llega a ABC Serrano”, con la presencia de una chirigota que recorrió el centro comercial, finalizando su actuación en Casa Úrsula.
- Feria de Autores Literarios: los días 6 y 7 de marzo tuvo lugar la tercera edición de esta iniciativa cultural, con la participación de numerosos autores que estuvieron firmando ejemplares y acercando la lectura al público visitante. El evento se desarrolló en la planta baja.
- Día de la Poesía: el 19 de marzo se celebró por primera vez esta iniciativa en el centro, con la participación de varios poetas que recitaron sus obras en la planta segunda en Serrano.
- Hora del Planeta: como en años anteriores, el 28 de marzo el centro se sumó a esta iniciativa, apagando la fachada de la calle Serrano durante una hora, en línea con el compromiso con la sostenibilidad.

Además, estas acciones se complementaron con el envío de diversas newsletters del centro, entre las que destaca el sorteo de dorsales de la carrera Entreculturas, que llegó a 1.064 personas y generó 31 participaciones. Asimismo, se difundió la newsletter de Dino Kids, bajo el lema “Embárcate en una nueva aventura jurásica”, que logró un alcance de 1.030 personas.

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.