

El MAB crea la figura de las socimis en desarrollo, orientadas a promover

original



Paneles de la Bolsa de Madrid. L. A. C.

El año 2017 ha arrancado con la creación de un nuevo subsegmento de cotización en el MAB (Mercado Alternativo Bursátil) para las denominadas socimis en desarrollo, cuya entrada en vigor ha sido regulada por una modificación sustancial de la Circular 20/2016 del MAB.

Como subsegmento, se consideran socimis en desarrollo aquellas socimis -o sociedades extranjeras equiparables- de nueva incorporación que cuenten con menos del 70% del valor de mercado de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Con esta modificación, el regulador ha querido dar respuesta a la rápida expansión del sector de las socimis en España y atender a la clara diferenciación que se está produciendo entre aquellas socimis que tienen prácticamente la totalidad de sus activos puestos en alquiler y las que, por distintos motivos, no cuentan en su balance con activos disponibles para alquilar en un periodo de tiempo significativo.

Estas socimis en desarrollo son las que, como su nombre indica, se constituyen con el objetivo de desarrollar producto. Es decir, de promover la construcción de inmuebles para su posterior arrendamiento. Por lo tanto, en el periodo comprendido desde la compra del solar hasta la puesta del inmueble en alquiler, no generan ingresos, con el consiguiente impacto en el reparto de dividendos, que no se producirá en el corto plazo.

Sin embargo, estas socimis en desarrollo permiten al inversor participar prácticamente en todo el

ciclo económico del producto: compra del solar, construcción del inmueble y puesta en alquiler. Desde esta perspectiva, este subsegmento de Socimi es un magnífico vehículo para todos aquellos inversores que siempre han querido, pero no han podido, participar de los posibles beneficios que los promotores han tenido con el desarrollo inmobiliario, si bien presentan un importante y significativo atractivo adicional: las plusvalías generadas durante este periodo -desde la compra del solar hasta la venta del inmueble- tributan al cero por ciento en el impuesto de sociedades lo que permite garantizar, conforme al cumplimiento de la ley de Socimi, el reparto en forma de dividendos de al menos el 50% de esa plusvalía en el momento de la venta.

Además, hay otros aspectos sustancialmente diferentes con respecto a las socimis clásicas. Entre ellos, destaca el ya mencionado efecto directo sobre el reparto de dividendos por la ausencia de ingresos, al menos, durante el periodo que duran los desarrollos. También es fundamental entender que los asuntos relacionados con la construcción y urbanismo no son tan predecibles y estables como los de los inmuebles ya puestos en alquiler. En este sentido, las socimis en desarrollo podrían encontrarse con problemas administrativos de carácter municipal, retrasos en las obras por distintos motivos, desviaciones presupuestarias, etc. En resumen, que si bien es cierto que previsiblemente se puede esperar una mayor rentabilidad de estas novedosas socimis en desarrollo, también lo es que ésta está asociada a la asunción de un mayor riesgo.

Con este subsegmento se facilitan al inversor de forma clara dos tipos de Socimi en los que invertir en función de las distintas expectativas de rentabilidad/riesgo que asume cada una de ellas según el segmento en el que cotizan. Se trata, sin duda, de un gran avance que puede evitar grandes decepciones, ayudando a clarificar un mercado potente que está dando fuertes señales de crecimiento para los próximos años y que, entre todos, debemos vigilar y preservar.

Como última reflexión, apuntar que la inversión en este tipo de Socimi en desarrollo debe realizarse contando con un exhaustivo análisis por parte del gestor. Esta figura será clave, ya que con su experiencia y conocimiento de las distintas fases de la promoción inmobiliaria, debería ser capaz de anticipar y minimizar, en la medida de lo posible, los riesgos inherentes a este tipo de Socimi. Por lo tanto, suponemos que las socimis de desarrollo harán aflorar gestores altamente especializados y conocedores de cuestiones urbanísticas, de construcción y control de costes. Sin duda, una buena noticia para profesionalizar, aún más si cabe, este sector.