

**Primeroh**

— ... —

**La primera  
SOCIMI social**

---

[www.primerohsocimi.es](http://www.primerohsocimi.es)

# Índice

**01**

**Presentación**

**02**

**Estructura y fiscalidad**

**03**

**Modelo de Negocio**

**04**

**Nuestro impacto**

# 1. Presentación

**Primero H SOCIMI**  
**La primera SOCIMI social en España**



# Nuestro origen

Se trata de una unión pionera en nuestro país, que ya existe a nivel internacional en Reino Unido y Australia, cuyo objetivo es generar mayores posibilidades de acceso a la vivienda en alquiler asequible a personas en situación de vulnerabilidad residencial.



## HOGAR SÍ

HOGAR SÍ existe para conseguir que ninguna persona viva en la calle.

[www.hogarsi.org](http://www.hogarsi.org)



## ASOCIMI

ASOCIMI trabaja para visibilizar y promover el papel de las SOCIMI como dinamizadores del mercado inmobiliario.

[www.asocimi.org](http://www.asocimi.org)

# Una alianza para el impacto social

- Necesitamos viviendas
- Muchos arrendadores particulares
- Los precios de mercado son caros
- Pagamos cada mes todos los meses
- Somos una inversión de impacto social
- Nuestro impacto cumple criterios ESG
- Tenemos viviendas
- Un solo arrendador
- Podemos modular precios por volumen
- Necesitamos clientes sin impagos
- Inversores buscan inversión de impacto
- Necesitamos cumplir criterios ESG

# Por qué una SOCIMI social

## Nuestros objetivos



Fomentar el crecimiento del parque de vivienda en alquiler asequible.



Generar una acción de responsabilidad social corporativa por parte del sector de las SOCIMI en el ámbito de su actividad principal.



Generar un equilibrio entre inversión y acción social.



Atraer fondos privados para inversiones con impacto social.



Utilizar los instrumentos ya disponibles al servicio de la erradicación del sinhogarismo.



Promover una acción pionera en España, de referencia, con capacidad de escalado y seguridad jurídica para inversores e inquilinos.

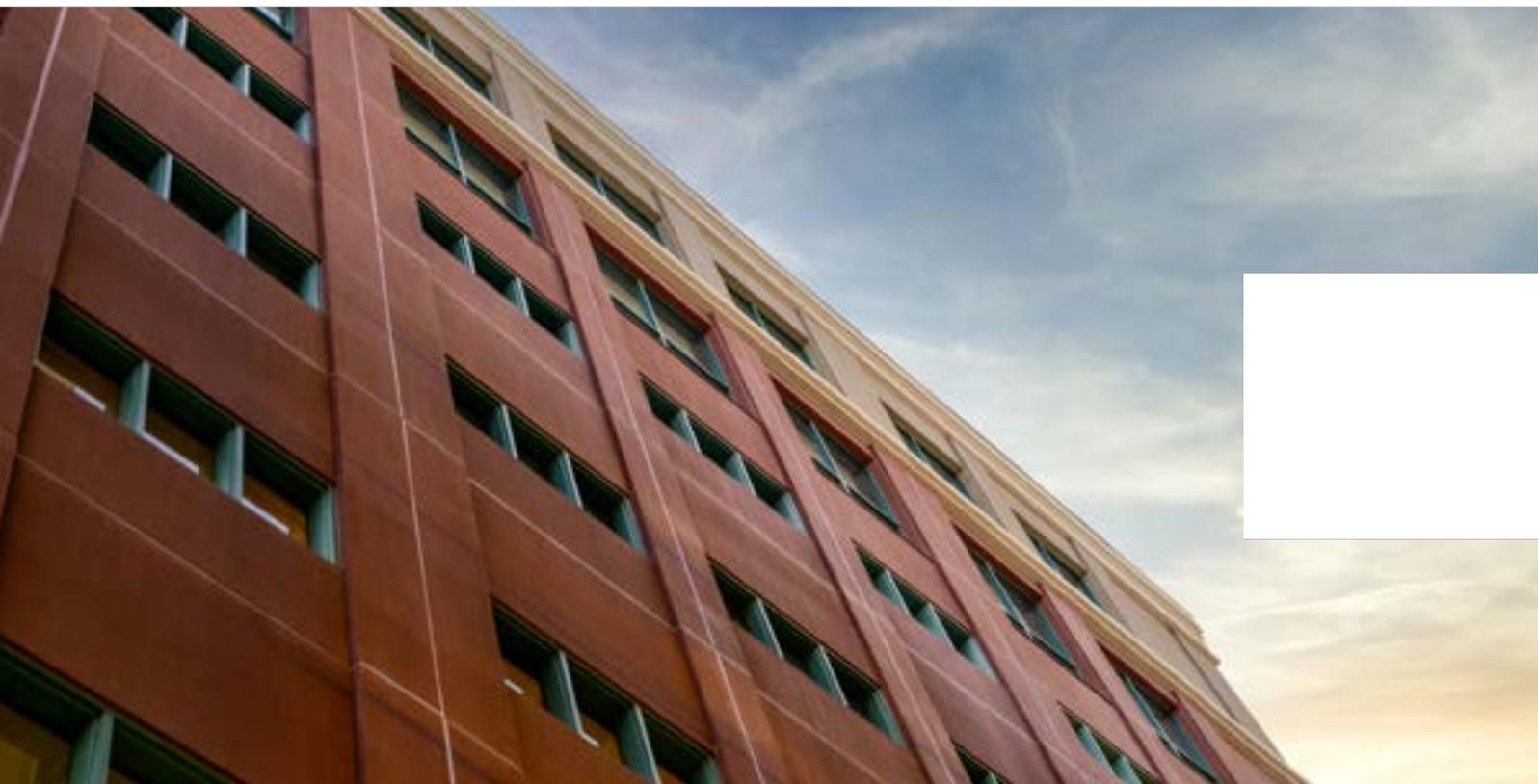
## 2. Estructura y fiscalidad



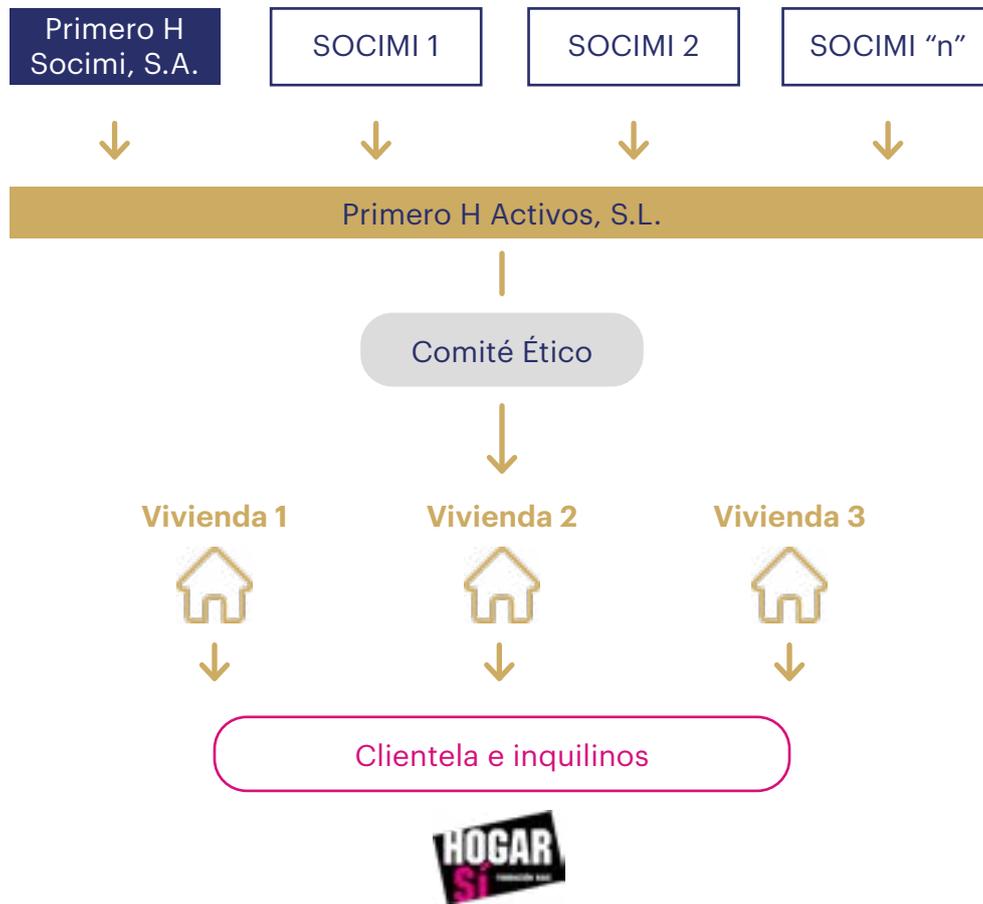
# Qué es una SOCIMI

Las **SOCIMI** (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) son sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler.

- Los bienes inmuebles adquiridos lo deberán **ser en propiedad**.
- El **80% de los activos** de la sociedad deben destinarse del objeto social principal.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer **arrendados durante al menos tres años**.
- Tendrá un **capital social mínimo de 5 millones de euros**.
- Las SOCIMI tributan a **tipo 0 en el Impuesto de Sociedades**.
- Los inversores, en general, tributan las rentas obtenidas con la **fiscalidad habitual** para personas físicas y sociedades.
- Política de dividendos: **reparto de un mínimo del 80% del beneficio de las rentas**.



# Nuestra estructura



## ESTRUCTURA VERSÁTIL PARA DISTINTOS TIPOS DE INVERSORES

Nuestra estructura permite canalizar inversión de particulares, institucionales y otras SOCIMIs

La adopción del régimen SOCIMI aporta una estructura fiscal eficiente y la transparencia de un mercado regulado

Un vehículo cotizado que acoge inversores con vocación de permanencia o temporales

## GESTIÓN EFICIENTE Y PROFESIONAL

**Asesor registrado:**  
Deloitte, S.L.

**Asesor inmobiliario:**  
Gesvalt

**Property Manager:**  
Alquiler Seguro

**Asesor contable y fiscal:**  
KPMG

**Auditor:**  
EY

**Asesores legales:**  
Andersen  
Fundación Fernando Pombo

## COMPROMETIDOS CON NUESTRA CLIENTELA

Nuestro **compromiso** con la sociedad se materializa a través de nuestra **clientela**

Les arrendamos **viviendas adaptadas** a sus necesidades

Firmamos un **contrato** hecho a su medida

# 3. Modelo de negocio



# Propuesta de valor

Nuestros clientes son fundaciones, ONG y otras entidades que trabajan para la reinserción social y laboral de colectivos en riesgo de exclusión residencial (i.e. sinhogarismo, discapacidad, salud mental, tercera edad, etc.).

Ofrecemos una inversión de impacto social a nuestros inversores, que están dispuestos a obtener un menor retorno económico a cambio de un mayor retorno social, que será medible y transparente.

## Nuestro objetivo

- Profesionalizar la gestión inmobiliaria de nuestros clientes
- Ofrecer viviendas adecuadas a su labor social
- Cobrar un alquiler por la banda baja de mercado
- Adaptar los contratos a las necesidades de sus programas



## Nuestra propuesta de valor se sustenta en los siguientes pilares:

- Baja morosidad (clientes beneficiarios de donaciones y ayudas públicas) y baja desocupación (contratos a largo plazo adaptados a las necesidades de sus programas)
- Mejoramos la eficiencia de nuestros clientes, (concentrando la gestión inmobiliaria en un único proveedor especializado)
- Contribuimos a resolver un problema social, alineado con los objetivos ESG de administraciones y empresas.

# Nuestras viviendas

## Primero H Activos

Un espacio luminoso y acogedor donde habitan en armonía inversores, propietarios, personas ahora con hogar, con un nuevo futuro.



Viviendas integradas en edificios residenciales, con fácil accesibilidad, de 1 a 3 dormitorios en todo el territorio nacional.

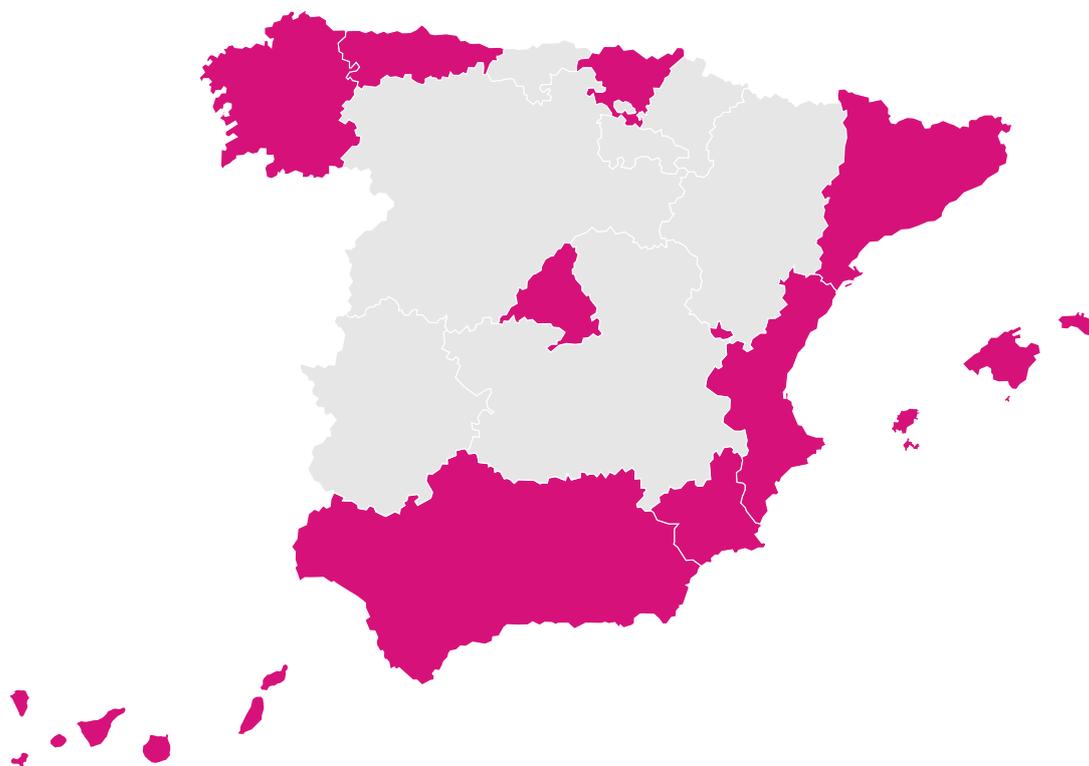


Queremos alcanzar  
**45 - 50 viviendas**  
en 3 años

## 4. Nuestro impacto social



# Actividad de HOGAR SÍ



Presencia en 10 Comunidades Autónomas

## 25 años de historias y algunos éxitos

**+10.000 clientes**



**+650 personas** han  
accedido a una vivienda



**+500 personas** han  
recuperado su salud



**+700 personas** han  
encontrado un empleo



**+ 30M €** para la erradicación  
del sinhogarismo desde 2016



**9 UTE** para la gestión de  
contratos



**2 empresas** de  
economía social



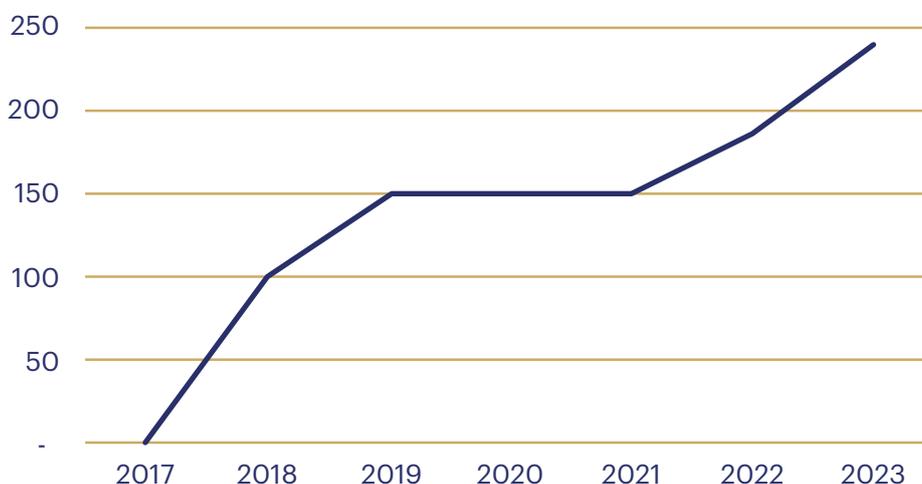
**Más de 400 trabajadores/as**  
del Grupo HOGAR SÍ

# Actividad de HOGAR SÍ

## Nuestra necesidad de viviendas

Nuestras necesidades de vivienda tienen una tendencia creciente. Desde 2017 hemos tenido una evolución positiva y sostenida en viviendas gestionadas y respaldadas con contratos a largo plazo con distintas Administraciones Públicas.

### Viviendas respaldadas por contratos estables



## Nuestras soluciones de vivienda

### Housing First

Basado en la metodología Housing First donde las soluciones de vivienda se ofrecen a personas que viven en la calle y se encuentran en peor situación. El programa facilita a la persona una vivienda individual y apoyo profesional en función de sus necesidades y demandas.

### Housing Led

Viviendas compartidas de forma temporal a personas con necesidad de apoyo para la integración social y laboral. Con estos programas apoyamos a jóvenes sin hogar en su transición a la vida adulta, así como a personas adultas en proceso de autonomía.

# Resultados alcanzados

## Retención de vivienda

**96,06%**

De las personas del programa Housing First mantiene su vivienda 18 meses después.

---

## Mejora de la calidad de vida

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| ↑ Satisfacción y felicidad         | ↓ Mendicidad                     |
| ↑ Cobertura de necesidades básicas | ↓ Uso de servicios sociales      |
| ↑ Apoyo social y familiar          | ↓ Victimización y discriminación |
| ↑ Salud mental                     | ↓ Dolor                          |
| ↑ Capacidad de elección            |                                  |
- 

## Eficiencia

**28,12€/mes**

Diferencia del coste medio mensual ajustado entre nuestro programa de vivienda y recursos tradicionales.

**1,64% ↑**

Mayor coste monetario del modelo Hábitat respecto a sus equivalentes alternativos.

# Nuestro impacto

Nuestras viviendas se destinarán principalmente al desarrollo de programas basados en la metodología Housing First, que cuenta con robustos indicadores de impacto y eficiencia económica a nivel internacional y en España, obtenidos de evaluaciones académicas. La más reciente de ellas del programa estatal Housing First de HOGAR SÍ.

## Evaluación de la metodología Housing First en España (2021)

Una de las mayores evaluaciones realizadas en Europa

Seguimiento longitudinal durante 18 meses

Grupo experimental (n=152) y grupo de control (n=284)

Evaluación realizada por Fresno, the right link,  
y la Universidad Complutense de Madrid

<https://solucionesalsinhogarismo.org/>



CONOCE LA CASA DE JOSÉ ALBERTO



Primero—H

Primeroh

José Manuel Caballol  
605 91 90 52

Javier Basagoiti

[jmcaballol@hogarsi.org](mailto:jmcaballol@hogarsi.org)

[jbasagoiti@inbest-re.com](mailto:jbasagoiti@inbest-re.com)

— ••• —  
[www.primerohsocimi.es](http://www.primerohsocimi.es)