

Primeroh

...

**Informe de impacto
2024**

www.primerohsocimi.es

I. PRIMERO H SOCIMI

1. PRESENTACIÓN

Primero H se configura como una *Joint Venture* entre la entidad social **Fundación HOGAR SÍ (ONG enfocada en la erradicación del sinhogarismo) y ASOCIMI (Asociación patronal de SOCIMIS en España)**. Primero H se articula como una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante SOCIMI) que en la legislación española están reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Primero H en función de su configuración legal como SOCIMI tiene como objeto *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento*.

Esta sociedad, sin embargo, nace con la única intencionalidad de configurarse como un proyecto de inversión de impacto social por lo que centra su actividad en el aumento del parque de vivienda asequible en España para que este pueda dedicarse a la provisión de alojamiento a personas vulnerables y, de manera muy específica, a personas afectadas por sinhogarismo.

Esta intencionalidad de *Primero H Inversión Social SOCIMI* se refleja de manera indubitada en la redacción de su objeto social que recogen sus estatutos en el apartado 2.5:

La actividad de la Sociedad, realizada en base al referido objeto social, deberá tener como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial.

En este sentido, la Sociedad adquirirá y promocionará viviendas a personas que sufran condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas cuando esta incluya la provisión de alojamiento estable.

Primero H es una entidad cotizada que opera en el mercado bursátil secundario a través de la plataforma Portfolio y, por tanto, está sometida a la regulación prevista en del texto refundido de la *Ley de Sociedades de Capital*, aprobado por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio*.

Primero H nace como un proyecto de inversión de impacto social que ofrece a sus inversores un retorno económico inferior al esperado en el mercado para este tipo de sociedades que, sin embargo, aspira a complementar con un impacto social orientado directamente a la solución del creciente problema social de asequibilidad de las viviendas en alquiler y qué, a través de su arrendamiento a entidades sociales y/o directamente a personas afectadas por sinhogarismo, pueda incidir en los procesos de integración social de las mismas, en la mejora de su calidad de vida y en la erradicación del fenómeno del sinhogarismo.

Primero H nace como un proyecto de inversión de impacto social que posibilita a quienes invierten transitar de una inversión responsable a una inversión de impacto con adicionalidad, contemplando la *adicionalidad financiera* (mercado desatendido, capital flexible, rendimientos moderados...) y *adicionalidad no financiera* (apoyo técnico y consultoría, acceso a redes de contacto...).

Primero H pretende demostrar que hay un modelo rentable y con impacto para la inversión de impacto social en vivienda y así fomentar su escalabilidad y replicabilidad en el mercado de alquiler para fomentar el crecimiento del parque de alquiler asequible en España.

2. ANTECEDENTES

Primero H nace de la confluencia de intereses entre HOGAR SÍ (Fundación Red de apoyo a la inserción sociolaboral) (www.hogarsi.org) entidad social dedicada a la erradicación del sinhogarismo y ASOCIMI (www.asocimi.com) entidad patronal de SOCIMIS.

HOGAR SÍ es una entidad sin ánimo de lucro creada en 1998 por un grupo de profesionales de lo social con la idea plantear proyectos innovadores en el ámbito del sinhogarismo. Desde hace 10 años centra su actividad en transformar el sistema actual de abordaje del sinhogarismo transitando desde el actual sistema basado en alojamientos colectivos institucionalizados (Albergues) a un sistema basado en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

Fundada en 2018 ASOCIMI nace como respuesta a la creciente demanda desde el entorno de las SOCIMIS para que estas puedan tener voz propia dentro de la industria y para que su papel en el mercado inmobiliario pueda ser visible y reconocido por la sociedad.

En el año 2021 HOGAR SÍ y ASOCIMI arrancan una relación basada en la confluencia de intereses entre una entidad social que, debido a su actividad en proyectos basados en vivienda mantiene un creciente parque en alquiler conseguido en el mercado normalizado y fundamentalmente formado por viviendas arrendadas a propietarios particulares, y una entidad patronal interesada en encontrar un proyecto que, dentro de su actividad societaria, pueda reflejar su compromiso social y promover el impacto social.

Tras unos meses de conversaciones ambas entidades reflejan su intencionalidad y compromiso en el pacto fundacional de Primero H para configurar un proyecto de inversión social de impacto que persigue un doble objetivo:

1. Atraer inversión para aumentar el parque de vivienda social y asequible dirigido a colectivos excluidos residencial y especialmente a personas que sufren sinhogarismo y
2. Difundir el compromiso real de las SOCIMIS con una iniciativa de impacto social, duradero y permanente para la sociedad con el fin de sumar apoyos en la misma.



3. RETO SOCIAL

Sinhogarismo

Según los mejores datos disponibles el sinhogarismo es un problema social creciente a nivel mundial. Según la oficina del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada de Naciones Unidas más de 1.800 millones de personas viven en [asentamientos informales](#) o en viviendas inadecuadas, con acceso limitado a los servicios esenciales como el agua, el saneamiento o la electricidad, y a menudo bajo la amenaza del desalojo forzoso. La [falta de hogar](#)—una de las violaciones más graves del derecho a una vivienda adecuada- ha aumentado considerablemente en muchos países económicamente adelantados.

En el entorno europeo, en la 8ª Edición del [Informe general sobre la exclusión de la vivienda en Europa](#) realizado por [FEANTSA](#), la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con las Personas sin Hogar y la [Fondation Abbé Pierre](#), publicado en 2023 destacan que hay al menos **895.000 personas en situación de sinhogarismo en Europa**. Una cifra que pudiera ser mucho mayor ya que no existe una metodología de recogida de datos homogeneizada en los países.

Según la encuesta publicada por el INE el sinhogarismo en España es un fenómeno que afecta a algo más de 37.000 personas. Si miramos su evolución las encuestas realizadas por el INE nos muestran que el fenómeno ha crecido un 25% entre 2012 y 2022 y que las cifras de cronicación aumentan y son preocupantes. El 73% de las personas sufren esta situación desde hace más de un año y un 40,5% desde hace más de 3.

Sinhogarismo y vivienda

Desde finales de los años 90 en Norteamérica y desde el comienzo de siglo en Europa la comprensión de este fenómeno social ha pasado de un entendimiento basado en la responsabilidad individual de quienes lo sufren al convencimiento de que el sinhogarismo es un fenómeno estructural relacionado íntimamente con la dificultad creciente de acceso a la vivienda. Del mismo modo, durante este período y hasta nuestros días las políticas públicas para su abordaje han promovido una transición desde modelos más asistencialistas dirigidos a la cobertura de las necesidades más básicas de las personas (techo y comida) y basados en recursos de alojamiento colectivo (albergues) hacia modelos basados en soluciones de vivienda normalizadas en entornos comunitarios. Bajo la denominación de enfoques *Housing Led* las soluciones basadas en vivienda con apoyos han adquirido una creciente relevancia. El protagonismo actual de las políticas basadas en vivienda ha tenido su punta de lanza - en una Europa en la que el fenómeno es creciente en la mayoría de los países - en la significativa reducción del fenómeno que han conseguido estados como Finlandia mediante la aplicación sistemática de políticas basadas en vivienda y en la transformación de los alojamientos colectivos en edificios de apartamentos en los que ofrecer un alojamiento estable y normalizado a las personas afectadas junto con los apoyos necesarios.

A la consolidación de esta nueva concepción han contribuido decisivamente las diferentes evaluaciones que múltiples países han realizado sobre el impacto diferencial que estas políticas tienen con respecto al modelo tradicional de atención basado en albergues. La academia, a través de diferentes estudios contrafactuales, ha sido capaz de demostrar la contundente superioridad de los modelos basados en vivienda en la reducción del fenómeno, así como su eficiencia económica y los ahorros que estos programas suponen a las administraciones públicas con respecto a los sistemas tradicionales. En nuestro país es destacable en este sentido la evaluación

que del programa HABITAT (promovido por HOGAR SÍ y Provivienda) ha realizado la Universidad Complutense de Madrid (<https://solucionesalsinhogarismo.org/housing-first/evaluacion/>)

La prevalencia de los sistemas de abordaje del sinhogarismo basados en vivienda se ve refrendada por la opinión de las propias personas afectadas por este fenómeno. Así, cuando el INE pregunta directamente la opinión de las personas sin hogar El 98,7% manifiestan que acudir a un albergue no les ayuda a salir de su situación frente a más del 80% que consideran que una vivienda o una habitación serían la clave para poder conseguirlo.

Las políticas públicas en España han ido incorporando este entendimiento del fenómeno y su solución paulatinamente en la última década y actualmente las diferentes estrategias para el abordaje del sinhogarismo reconocen la necesidad del cambio de sistema. Como ejemplo más actual podemos destacar la recientemente aprobada Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo (<https://www.mdsocialesa2030.gob.es/derechos-sociales/servicios-sociales/Personas-sin-hogar/docs/EstrategiaPSH20232030.pdf>) y su cambio de orientación, con respecto a políticas precedentes, basada en el objetivo de erradicación del sinhogarismo de calle en 2030 y su clara orientación a las soluciones basadas en vivienda.

Sin embargo, el desarrollo práctico de las políticas basadas en vivienda es todavía lento y escaso. Las viviendas bajo la metodología *Housing first* en España no llegan al 2% de las plazas disponibles en 2023, según datos del INE.

Vivienda asequible

Los problemas de acceso a una vivienda adecuada han sido una realidad en nuestro país en los últimos años, agravada por las sucesivas crisis, la caída de las rentas y el aumento de las cargas de los gastos de la vivienda en las familias en situación más vulnerable. Durante la pandemia, como en la crisis anterior, el binomio empleo-vivienda se ha erigido como uno de los principales determinantes de la exclusión social.

Uno de los elementos que, tanto en España como en los países de nuestro entorno, explica el incremento de las situaciones de exclusión residencial, se refiere al aumento en el precio de la vivienda. A pesar de la caída del precio de la vivienda iniciada con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, a partir de 2014 se inicia un nuevo periodo de aumento del precio de la vivienda que continúa hasta el momento actual.

En lo que se refiere a los precios del alquiler, la Estadística del INE sobre Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler registra un incremento del 10% entre 2015 y 2020 para el conjunto del país. Si la atención se centra en las grandes ciudades, sin embargo, el panorama es diferente: de acuerdo al Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, el incremento medio ha sido en las capitales de provincia, de media, del 17,7%, con incrementos que oscilan entre el 9% en Cuenca y el 31% en Palma de Mallorca.

La tendencia en los últimos años ha sido creciente y según los datos de diversas fuentes en 2024 existen provincias en las que el incremento mensual supera el 5% mientras que la media del incremento interanual en el conjunto del país se sitúa en este momento en el 11.9%. (Bankinter).

Vivienda asequible para proyectos de inclusión social

El proceso de transformación de los sistemas basados en alojamientos colectivos que las políticas actuales están promoviendo necesita de viviendas en alquiler asequible para desarrollarse. Sólo el sistema de atención al sinhogarismo necesitaría en los próximos años 10.000 plazas en viviendas

normalizadas (lo que en función de si son individuales o compartidas podría traducirse en aproximadamente 5.000 unidades) para alcanzar un 80% de sus plazas bajo soluciones basadas en vivienda.

El reto de conseguir esas viviendas se enfrenta con la creciente dificultad que las condiciones del mercado están imponiendo para acceder a viviendas en arrendamiento. Pero además las entidades sociales tienen barreras añadidas para conseguir, mantener y gestionar un parque de vivienda en alquiler para llevar a cabo sus proyectos.

La captación de viviendas, que tienen que ser necesariamente dispersas para evitar la concentración de personas en proceso de exclusión, configura una primera barrera de entrada. Esta circunstancia dificulta enormemente el proceso de localización de viviendas adecuadas y su arrendamiento al tener que generar una estrategia de "una por una" que aumenta los costes y dificulta la captación. El precio y las condiciones de acceso (avales, meses de agencia) son otra barrera que dificulta el proceso a la que, en el caso de las entidades sociales, se le une la fiscalidad. Las entidades arriendan como personas jurídicas y eso les obliga a la retención del porcentaje de IRPF legal (que los inquilinos personas físicas no están obligados a hacer), lo que supone una importante barrera que hace que muchos propietarios no quieran alquilar su propiedad a entidades. Las condiciones de habitabilidad de muchas de las viviendas que están "en precio" dejan mucho que desear y con frecuencia la entidad tiene que acometer reformas en el inmueble. En un mercado tan tensionado es además frecuente que los propietarios propongan clausulados que están muy por encima de lo que la LAU propone en cuanto a garantías, derechos y asunción por parte del inquilino de gastos correspondientes al arrendador como el IBI o las cuotas de la comunidad de propietarios. Por último, la gestión de un parque amplio de viviendas con contratos firmados con arrendadores individuales multiplica los costes administrativos y de gestión.

Todas estas circunstancias están avaladas por la experiencia de los últimos 10 años como arrendatario de HOGAR SI. En el periodo de 2014 a 2024 HOGAR SI ha firmado más de 800 contratos y a fecha de 2023 mantenía 500 de ellos activos con 420 propietarios distintos. En este mismo período el tiempo necesario para la captación de una vivienda en alquiler para los programas de HOGAR SI, y el número de visitas necesario para alquilar un inmueble se ha multiplicado por 2. El precio medio metro cuadrado ha sufrido un incremento de un 40% y, por último, los recursos destinados a la gestión de este parque han aumentado un 300%

Primero H es una solución efectiva para la superación de estas barreras, cuenta con la experiencia de una década de captación de viviendas adecuadas para proyectos sociales que atesora HOGAR SI y, dado que la mayoría de los alquileres de estas viviendas están financiadas por dinero proveniente de las diferentes AAPP, puede generar una mejora de la eficiencia importante en los presupuestos públicos destinados a este tipo de proyectos basados en vivienda.

II. IMPACTO SOCIAL PRIMERO H SOCIMI

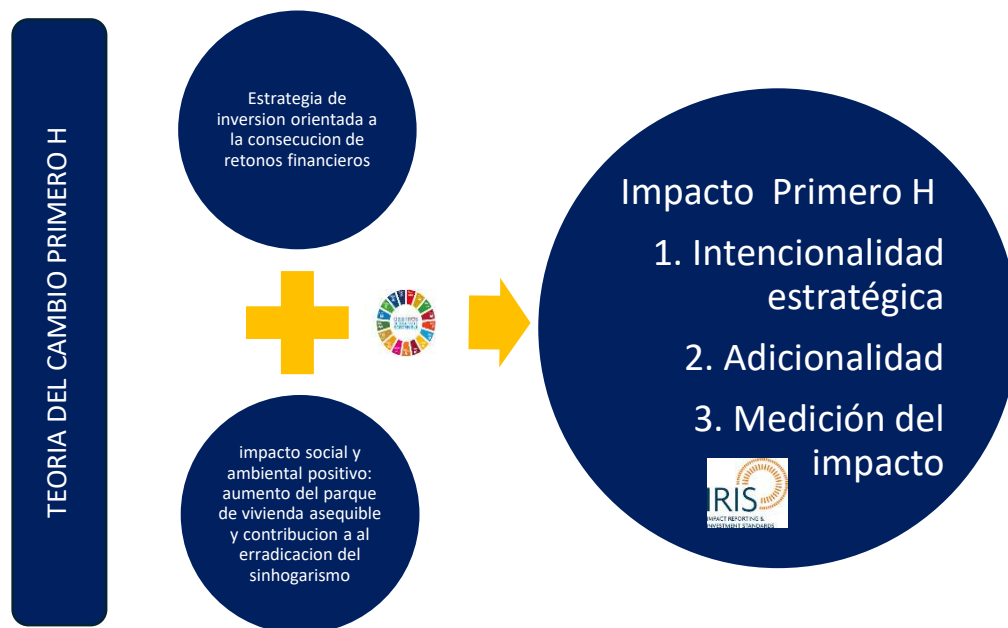
1. MARCO CONCEPTUAL DE IMPACTO PRIMERO H

Primero H nace indudablemente con la visión de ser una iniciativa de inversión de impacto. Para ello ha definido una teoría del cambio y, en torno a ella, ha generado un marco conceptual de su impacto social que agrupa las tres características que definen dicho tipo de inversión:

- Intencionalidad
- Adicionalidad
- Medición del impacto

Por ello, Primero H integra estos componentes en su marco conceptual de creación denominándolos ejes. **EJE 1 Intencionalidad estratégica** (que parte de su propia concepción y se refleja en sus estatutos fundacionales y planes estratégicos) **EJE 2 Adicionalidad** Tanto desde el punto de vista del inversor como desde el punto de vista del proyecto (basado directamente en el concepto de asequibilidad del alquiler y la elección de sus clientes y proveedores y que contribuye a la integración social de personas sin hogar); **EJE 3 Medición del impacto**, con el fin de reportar datos que puedan ser comparables en el sector, para lo cual, ha alineado sus proyectos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas; y mide su impacto mediante una selección de métricas de impacto del Catálogo IRIS 4.0 y una serie de métricas de impacto propias.

Marco conceptual

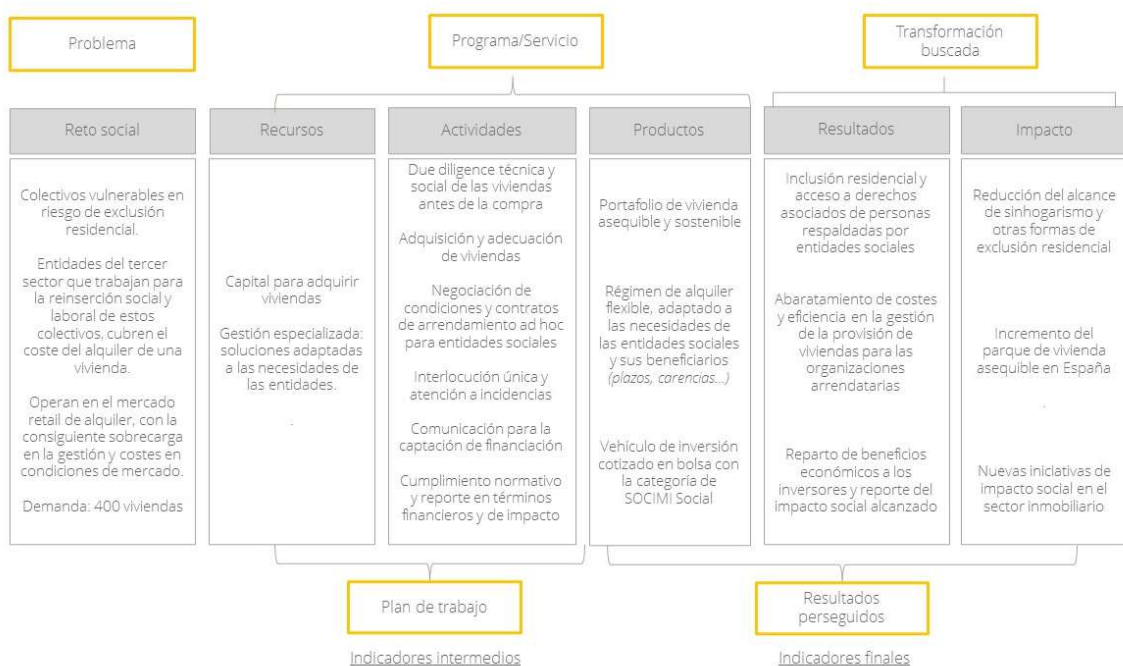


Al ser una empresa cotizada, Primero H debe cumplir todos los criterios de gobernanza y transparencia exigidos por la CNMV. Sin embargo ha querido desarrollar un apartado de indicadores de gobernanza en el que a su vez suma indicadores del catálogo IRIS con indicadores propios.

2. TEORIA DEL CAMBIO

En el contexto descrito en el que los proyectos basados en vivienda aspiran a constituirse en el estándar para el abordaje del sinhogarismo y con la imparable evolución al alza de los precios del alquiler, las entidades sociales como HOGAR SÍ se encuentran con dificultades cada vez mayores para incrementar el parque residencial que da cobertura a sus programas. A su vez, el mantenimiento del parque contratado se dificulta debido tanto al alza de los precios en las renovaciones anuales como en las cada vez más exigentes condiciones que los propietarios de vivienda establecen para acceder y mantener un contrato de alquiler. Desde hace unos años, la alianza entre HOGAR SÍ y Provivienda mantiene un parque de vivienda en alquiler de entre 300 y 400 unidades para dedicar a sus proyectos que aspira a aumentar en el futuro. Salvo excepciones, esas viviendas son fundamentalmente arrendadas a propietarios particulares; lo que aumenta significativamente el trabajo de gestión para mantener y actualizar un volumen creciente de contratos diferentes en curso.

Primero H aspira a configurarse como un proyecto de inversión de impacto social que -mediante la consecución de inversión para la compra de vivienda en alquiler y el ofrecimiento de un retorno moderado a sus inversores- contribuya a la consecución de un parque de vivienda asequible para HOGAR SÍ y otras entidades sociales y, por tanto, al crecimiento de las soluciones en vivienda para el abordaje del sinhogarismo y la exclusión residencial en España a la vez que mejora la eficiencia de los proyectos sociales al simplificar los costes asociados a la gestión y mantenimiento de las viviendas. Para ello, ha formulado la siguiente teoría del cambio:



3. INTENCIONALIDAD ESTRATÉGICA

Primero H nace como respuesta de inversión de impacto a un problema social definido y concreto. Su razón de ser orientada hacia el impacto social está definida en sus estatutos y en su objeto social.

ESTATUTOS PRIMERO H Objeto social. Punto 2.5

La actividad de la Sociedad, realizada en base al referido objeto social, deberá tener como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial.

En este sentido, la Sociedad adquirirá y promocionará viviendas a personas que sufran condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas cuando esta incluya la provisión de alojamiento estable.

Asimismo, la Sociedad podrá también adquirir y gestionar activos que inicialmente no cumplieran con dicho carácter social, pero que podrían ser un medio para cumplir con la finalidad arriba descrita.

Primero H ha querido reforzar su compromiso con el impacto social que genera estableciendo en sus estatutos la configuración de un comité ético que vele por el cumplimiento de su objeto social.

2.2. Nuestro Comité Ético

Órgano independiente cuyo objetivo es velar por el cumplimiento de los principios inspiradores y el propósito social de PRIMERO H SOCIMI



Paulina Beato
Presidenta

Doctora en Economía por la Universidad de Minnesota es catedrática de Análisis Económico, técnica comercial y economista del Estado. Ha formado parte de los consejos de administración de empresas como Repsol, Red Eléctrica y Banesto. Ha desempeñado cargos de responsabilidad en el sector privado y público.



Marta Areizaga
Secretaria

Licenciada en Derecho, es Consejera en varias empresas como experta en Responsabilidad Social y Sostenibilidad. Con más de 20 años trabajando en Sostenibilidad empresarial desde altos puestos ejecutivos en diferentes empresas en los sectores de distribución, tecnológico, industrial y Retail.



Guillermo Masó

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Auditor de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España. Durante 21 años ha sido socio de PricewaterhouseCoopers Corporate Finance. Tiene una amplia experiencia en fusiones, adquisiciones, financiación, estructuración de proyectos y consultoría y estrategia de negocio.



Xavier Torra

Licenciado en Ingeniería Industrial ha sido profesor y colaborador durante más de 25 años en la Universitat Politècnica de Catalunya. Ha sido CEO de AltBath Company y consejero en diversas empresas de gestión familiar, además de miembro del Consejo Asesor del BBVA y miembro de CAREC. Ha ocupado la presidencia del Patronato de la Fundación Oxfam Intermón España.

Por último, Primero H escoge sus clientes (Entidades sociales y personas sin hogar) y sus proveedores (entidades de la economía social, fundaciones que colaboran probono) para reforzar su intencionalidad a la hora generar impacto en sus colaboraciones.

4. ADICIONALIDAD

Dentro de los tipos de inversión que pretenden influir positivamente en cambios sociales (inversión sostenible y responsable, inversión de impacto e inversión de impacto adicional), Primero H nace con la vocación de alcanzar el mayor impacto posible, configurándose por tanto como una inversión de impacto adicional. La adicionalidad para desplegarse en su máxima expresión debe poder reflejarse y medirse tanto desde el punto de vista del inversor como del proyecto invertido:

4.1 ADICIONALIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL INVERSOR¹

Primero H ofrece a sus inversores una inversión adicional, basándose los requerimientos que para este tipo de inversiones se han definido (Fuente Task Force Empresa 2022. SpainNAB):

A) Financiera

1. **Mercados financieramente desatendidos:** Primero H propone a sus inversores invertir en el mercado de la vivienda asequible y, más específicamente, para proyectos de inclusión.

- Según el Banco de España son necesarias 600.000 viviendas en España cuando el ritmo de construcción de las mismas es de 90.000 al año. Por otro lado el mismo banco de España estima que existen en las grandes ciudades 400.000 viviendas vacías. Primero H promueve la salida al mercado de alquiler asequible de estas viviendas.
- El sistema de atención al sinhogarismo va necesitar de, al menos 10.000 plazas en viviendas normalizadas para cumplir con los objetivos de la estrategia estatal de sinhogarismo 2023- 2030
- El target de viviendas dispersas de primero H le añade valor a la inversión al evitar la promoción y los edificios completos y centrarse en la recuperación y rehabilitación de viviendas actualmente "ociosas" en el mercado

2. **Movilizador de otras inversiones.**

- Primero H parte de una inversión comprometida por sus inversores de 5 millones de euros, lo que demuestra capacidad de movilización de inversiones
- Su plan de negocio pretende multiplicar por 4 esta cantidad de inversión hasta alcanzar los 20 millones en 2030

3. **Rendimientos esperados inferiores a los esperados en inversiones similares sin impacto social.**

- Primero H ofrece a sus inversores una rentabilidad que, asegurando el capital invertido, puede llegar obtener retornos del 2%.
- Esta rentabilidad es inferior a la esperada en sociedades similares en el mercado pero se complementa con un impacto social definido y medible

4. **Posibilidad de periodos de carencia.**

5. **Posibilidad de capital de carácter concesional.**

6. **Capital flexible: compra de participaciones/acciones, préstamos.....**

- Primero H esta abierta a recibir inversiones que puedan incluir períodos de carencia, capital de carácter concesional y es flexible con respecto a la vía de entrada del capital pudiendo configurarse en entrada en el accionariado, préstamos participativos, prestamos, o incluso la aportación de viviendas a cambio de acciones.

7. **Asunción de un riesgo mayor o por lo menos diferente al de inversiones similares en el sector.**

- Primero H no añade mayor riesgo al inversor que inversores similares en su sector económico, pero puede generar movimientos en el sentido de reducir el retorno económico esperado con el objetivo de aumentar el impacto

¹ Criterios de adicionalidad desde el punto de vista del inversor: [Task Force de Empresa 2022 Aprendizajes y resultados - SpainNAB](#)

B) Adicionalidad no financiera: Primero H ofrece a sus inversores la posibilidad de sumar adicionalidad no financiera a través de su aportación de conocimientos técnicos, redes de contacto, acceso a nuevos mercados de inversión y asesoría estratégica

No directamente relacionada con los inversores, pero asimilable a la adicionalidad no financiera de estos, estaría la aportación de los proveedores de Primero H. Los proveedores actuales de Primero H están elegidos en función de dos vectores estratégicos que contribuyen a su impacto: Entidades sociales especialistas en vivienda y entidades que ofrecen parte o la totalidad de sus servicios *probono*. Si bien estas colaboraciones han contribuido decisivamente a la puesta en marcha del proyecto de Primero H, somos conscientes de que esta configuración no puede continuar a medio – largo plazo y esta circunstancia está recogida en el Plan de negocio 2025 – 2030 de Primero H



4.2 ADICIONALIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL PROYECTO PRIMERO H

Primero H contribuye al impacto social a través de la puesta a disposición a entidades sociales de viviendas en alquiler asequibles para que estas puedan desarrollar y escalar sus soluciones de vivienda dirigidas a personas que sufren exclusión residencial y muy específicamente, a aquellas afectadas por el fenómeno del sinhogarismo que viven de manera estable en las calles

Su impacto directo está basado en:

1. El concepto de asequibilidad de las viviendas (precio y condiciones)
2. Su apuesta por las viviendas dispersas para evitar la concentración de personas pertenecientes a colectivos excluidos y por tanto la proliferación de guetos. Esta elección tiene el valor añadido de “recuperar” viviendas actualmente deshabitadas para su rehabilitación y puesta en el mercado en condiciones de habitabilidad.
3. Su alquiler preferente a entidades sociales, personas en exclusión residencial directamente y Administraciones públicas para el desarrollo de proyectos sociales basados en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

4. Escalabilidad y replicabilidad: la demostración de que la inversión social de impacto en vivienda es posible y rentable, pudiendo configurar un modelo escalable y replicable que pudiera multiplicar exponencialmente su impacto
5. Primero H ha incorporado en su plan de negocio la posibilidad de un alquiler social dirigido directamente a personas sin hogar, que tras un proceso de recuperación en los proyectos de HOGAR SI, puedan arrendar directamente una vivienda de Primero H a un precio ajustado al 30% de sus ingresos. La proyección en el plan de negocio es incorporar un 10% de estos alquileres a razón de 2 por año a partir de 2025.

Además, Primero H contribuye **de modo indirecto** al impacto generado por las entidades sociales en sus programas de intervención posibilitando en condiciones asequibles una herramienta imprescindible (la vivienda) para que las personas consigan los resultados de impacto sobre sus vidas. En la tabla de indicadores se incluyen algunos de los más destacados referentes a estos impactos indirectos.

Para demostrar su adicionalidad Primero H ha realizado un análisis de la misma según la matriz IMP².

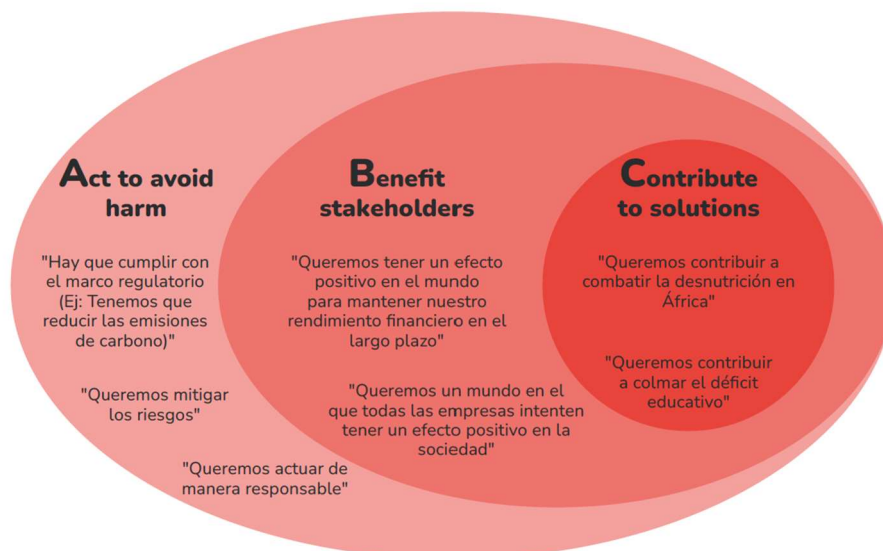
A) ANALISIS IMP ADICIONALIDAD PRIMERO H

La **adicionalidad de Primero H** implica que la empresa está contribuyendo con soluciones específicas al problema de la provisión de vivienda asequible, a las dificultades de las entidades sociales para conseguir viviendas para sus proyectos y al reto social del sinhogarismo.

Dentro de las metodologías existente para la medición de la adicionalidad de un proyecto, Primero H aspira a través de la matriz IMP posicionarse como inversión de impacto adicional y por tanto en la columna C de Contribución a Soluciones.

Imagen 3: Clasificación del Impacto

(©Impact Management Project, 2018)

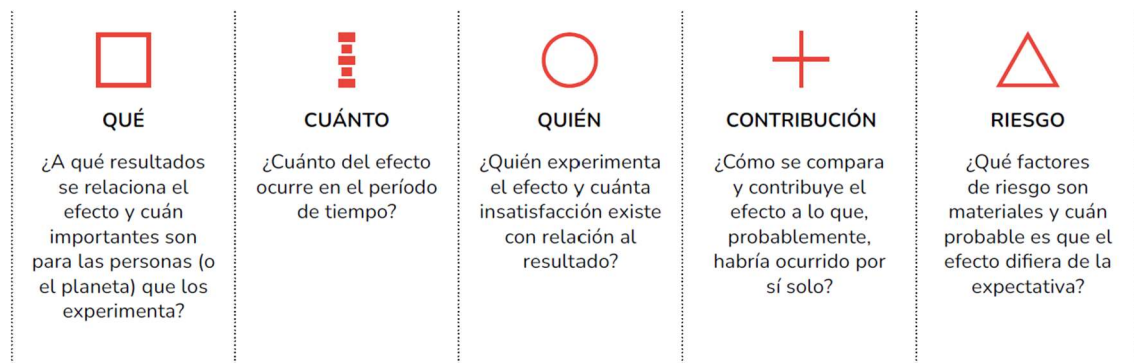


² Impact Management Project. Fuente Task Force Empresa 2022. SpainNAB

La matriz IMP contempla 5 dimensiones y Primero H ha hecho un análisis de su proyecto en Función de ellas para demostrar su adicionalidad.

Imagen 2: Las cinco dimensiones del impacto

(©Impact Management Project, 2018)



1. **QUÉ** (resultado positivo, importante y específico)

Primero H consigue un impacto positivo en el mercado de alquiler en varias vertientes:

- Incorporamos al mercado inmobiliario alquileres asequibles en condiciones y precios
- Incorporamos al mercado viviendas dispersas en su mayor parte desocupadas y con necesidad de acondicionamiento.
- Incorporamos al mercado viviendas de calidad, con buenas condiciones de habitabilidad y mejoradas con respecto al estado inicial de compra
- Eliminamos barreras de entrada para el alquiler para:
 - Programas sociales con foco en la vivienda
 - Personas físicas en situación de vulnerabilidad extrema
- Posibilitamos alquiler directo a personas vulnerables que les permiten transicionar desde programas de atención social a una situación de autonomía residencial

2. **CUÁNTO** (efecto profundo o para muchas personas y duradero en el tiempo)

Uno de los principales efectos de Primero H es acabar con el cortoplacismo imperante en el mercado de alquiler. Primero H nace con la filosofía de proveer de **alojamiento a largo plazo, estable en precios y condiciones** a colectivos en exclusión, bien a través del subarriendo a entidades sociales o bien directamente a colectivos desfavorecidos. Otro efecto es que los servicios que presta Primero H consiguen que las **personas abandonen la calle de la manera más rápida posible** y la situación de sinhogarismo a medio plazo consiguiendo una **salida autónoma del sistema de atención** y procurándose una alternativa residencial elegida y mantenida por sus

propios medios. Por tanto, estaríamos hablando de un efecto profundo y duradero, que se concreta en que las personas pasen de vivir en la calle a conseguir una autonomía residencial. Teniendo en cuenta las salidas autónomas de las personas. La cifra estimada de personas que serán alojadas por Primero H en 2030 se estima en 600 personas (2,1% de las personas sin hogar en España según el INE) en un total de 120 viviendas.

Otros efectos importantes de primero H son el de **demostrar la sostenibilidad y rentabilidad** de este tipo de iniciativas de inversión de impacto, el **generar un modelo de alquiler asequible** profundo en precio y condiciones de acceso (estamos hablando de precios un 45% por debajo del actual precio de mercado), **un modelo de alquiler transparente, replicable y escalable** que incremente el parque de este tipo de viviendas asequibles. Actualmente iniciativas como TuTecho, o ALAS están desarrollando iniciativas similares basadas en el modelo de primero H. Desde esta perspectiva Primero H quiere contribuir a que en el año 2030 el porcentaje de plazas para la atención al sinhogarismo en viviendas sea del 60% (actualmente es un 32% y un 68% en recursos colectivos tipo albergue)

Por último, Primero H ha incorporado en su plan de negocio la posibilidad de un **alquiler social** dirigido directamente **a personas sin hogar**, que tras un proceso de recuperación en los proyectos de HOGAR SI, puedan arrendar directamente una vivienda de Primero H a un precio ajustado al 30% de sus ingresos. La proyección en el plan de negocio es incorporar un 10% de estos alquileres a razón de 2 por año a partir de 2025.

3. **QUIÉN** (colectivo que actualmente no tiene satisfecha una necesidad fundamental)

Los destinatarios finales de Primero H Socimi son las personas que sufren exclusión residencial severa y más concretamente personas sin hogar que residen en el territorio español, un colectivo que enfrenta condiciones de extrema vulnerabilidad y exclusión social. Estas personas, en su mayoría, carecen de una vivienda estable y de acceso a servicios básicos, lo que les expone a múltiples riesgos físicos, psicológicos y sociales. A menudo se encuentran atrapadas en situaciones de pobreza prolongada, desempleo estructural y marginación, lo que dificulta su integración en la sociedad y el acceso a derechos fundamentales.

Primero H está enfocado a proporcionar soluciones de vivienda asequible a estos colectivos, bien a través de entidades sociales que actúen como arrendatarias de las viviendas de Primero H o bien directamente. Primero H satisface la necesidad directa de consecución de alojamientos asequibles para las entidades sociales que actualmente no pueden acceder a alquileres asequibles en precio ni condiciones y que encuentran graves dificultades para captar viviendas, mantenerlas y gestionarlas. Contribuye por tanto al alojamiento en viviendas normalizadas en entornos comunitarios de las personas en situación de exclusión residencial y, más específicamente, de las afectadas por sinhogarismo.

Actualmente el volumen de personas sin hogar en el estado español ronda las 37.000 personas. Este número alcanza ya proporciones mucho más dramáticas si cabe, si añadimos a toda la población residente que tiene problemas de acceso a una vivienda digna y se encuentra en situación de exclusión. En España, según la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2023, aproximadamente el 26% de la población está en riesgo de pobreza o exclusión social, de acuerdo con el indicador AROPE. Este indicador evalúa a las personas que cumplen alguna de estas tres

condiciones: riesgo de pobreza, carencia material y social severa, o baja intensidad en el empleo. Según esta encuesta el 9% de la población en España sufría carencia material y social severa. Podemos afirmar sin lugar a duda, que una gran parte de esta población se enfrenta a problemas de acceso y conservación de la vivienda.

- CONTRIBUCIÓN** (efecto diferencial, aportando soluciones novedosas o mejores que de otra manera no se habrían producido)

La contribución principal de Primero H se basa en el concepto de asequibilidad del alquiler, que posibilita el impacto indirecto de Primero H a través de la contribución de sus clientes, el impacto generado por las entidades sociales (Clientes) en las personas excluidas que residen en sus viviendas y que reciben el apoyo de estas entidades para conseguir su integración social y su plena autonomía.

ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER DE PRIMERO H

Primero H se ha comprometido a generar impacto social mediante el crecimiento del parque de alquiler social y asequible. Su concepto de asequibilidad en el alquiler que tiene diferentes componentes:

- Precio asequible:** Primero H está comprometida con una política de precios en la banda baja de los precios de mercado que contribuya a la asequibilidad de sus viviendas ofreciendo a su vez retorno a sus inversores. La publicación Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda por parte del ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha ofrecido un índice de referencia público con el que poder comparar los precios ofrecidos por primero H en los alquileres, demostrar la asequibilidad de precios y por tanto su impacto en este sentido. Los precios de Primero H son, actualmente de media, un 6% inferiores al precio máximo marcado por el sistema de referencia estatal y un 39% inferiores al precio de mercado calculado por el precio m2 publicado en el portal Idealista en las mismas zonas. Primero H se compromete a que el 80% de sus alquileres estén referenciados al índice de estatal de referencia y que el 100% de los mismos esté, al menos, un 20% por debajo del precio de mercado

#	Dirección	Provincia	Código Postal	Superficie	Nº habitac.	Precio de compra	Capex	Volumen de inversión	Renta	Comparativa Sistema de Referencia estatal		Comparativa Precios de Mercado (Idealista)		
										Precio ref Gobierno	% Precio ref (+)	Precio ref Mercado	% Precio ref (+)	
1	BELZUNEGUI 18 - 2ºB	Madrid	28025	64,3m2	2	97.000€	1.000€	98.000€	1.525,1€/m2/m	450€	644€	-30%	1.183€	-62%
2	TANTALO 16 3º G	Madrid	28021	66,1m2	3	97.000€	2.500€	99.500€	1.506,4€/m2/m	400€	609€	-34%	1.025€	-61%
3	DOCTOR JERONIMO IBORRA 11 - 3º 2	Madrid	28044	54,0m2	2	96.000€	2.500€	98.500€	1.824,1€/m2/m	450€	630€	-29%	982€	-31%
4	EDUARDO MARISTANY 9 - 3º D	Madrid	28021	75,0m2	3	112.500€	4.000€	116.500€	1.553,2€/m2/m	750€	703€	7%	1.483€	-49%
5	AVDA DE LOS APOSTOLES 7 - 4º B	Madrid	28011	32,0m2	1	87.500€	1.000€	88.500€	2.765,6€/m2/m	400€	624€	-36%	784€	-49%
6	CALLE CAMPO DE LA PALOMA 36 0A	Madrid	28018	57,0m2	2	106.500€	6.000€	112.500€	1.973,7€/m2/m	560€	613€	-9%	805€	-30%
7	CALLE INVENTORES 11 3 1	Madrid	28037	48,0m2	2	95.000€	25.000€	120.000€	2.500,0€/m2/m	545€	697€	-22%	676€	-19%
8	CALLE DIAMANTE 38 2 C	Madrid	28021	65,0m2	2	103.000€	6.000€	109.000€	1.676,9€/m2/m	540€	620€	-13%	922€	-41%
9	CALLE GILENA 4 SS D	Madrid	28021	68,0m2	2	100.000€	6.000€	106.000€	1.558,8€/m2/m	525€	633€	-17%	1.075€	-51%
10	CALLE RIO URBION Nº15 3 PUERTA B	Madrid	28913	70,1m2	3	163.000€	1.000€	164.000€	2.340,2€/m2/m	800€	631€	27%	967€	-17%
11	CALLE SAN AMADO Nº16 2º PUERTA D	Madrid	28917	69,1m2	3	117.000€	1.000€	118.000€	1.707,7€/m2/m	600€	502€	19%	771€	-22%
12	CALLE CONCEPCIÓN Nº6 2º PUERTA A	Madrid	28917	65,5m2	1	125.000€	1.000€	126.000€	1.922,5€/m2/m	650€	579€	12%	907€	-28%
13	PLAZA CONVIVENCIA 2, BAJO B	Madrid	28031	95,0m2	3	220.000€	12.550€	232.550€	2.447,9€/m2/m	900€	SD	N/A	1.350€	-33%
14	PLAZA ENRIQUE DE MESA 8, 10º C	Madrid	28031	104,0m2	4	215.000€	33.233€	248.233€	2.386,9€/m2/m	1.000€	SD	N/A	1.450€	-54%
15	CARRER CAN FERRAGUT, 4 ESC 6, 3º 11	Mallorca	7011	77,0m2	2	168.000€	-	168.000€	2.181,8€/m2/m	800€	608€	31%	1.181€	-32%
16	CALLE MONTE MONTJUICH 30 2C	Madrid	28031	105,0m2	3	250.000€	26.447€	276.447€	2.632,8€/m2/m					
TOTAL ACTIVOS EN CARTERA						2.152.500€	129.230€	2.281.730€				-7%		-39%

2. **Eficiencia de los proyectos y de su financiación pública.** Primero H consigue con sus alquileres asequibles un considerable aumento de la eficiencia de los proyectos basados en vivienda, financiados fundamentalmente por las AAPP. La disminución del gasto del alquiler (principal partida de los proyectos de inclusión basados en vivienda) puede cuantificarse anualmente en los indicadores de resultado de primero y puede configurarse como un ahorro para la administración financiadora o como un aumento del número de viviendas del proyecto sin coste añadido.
3. **Target específico de viviendas dispersas:** Primero H recupera viviendas “ociosas actualmente” y con necesidad de acondicionamiento para incorporarlas al mercado de alquiler asequible en condiciones de habitabilidad y mejorando su actual eficiencia energética.
4. **Contratos de arrendamiento asequible:** Primero H incorpora en sus contratos marco de arrendamiento las siguientes cláusulas para adaptarse a las necesidades de las sus entidades sociales clientes:
 - a) Cesión en comodato a los clientes finales (personas en situación de sinhogarismo) asegurando por tanto que, aunque la entidad social arrendataria sea la titular del contrato, la persona cuenta con un título habilitante válido para poder empadronarse y establecer morada en la vivienda lo que les da acceso a cuantos derechos servicios y prestaciones sean necesarios sin solicitar permiso al titular del contrato.
 - b) Duración flexible y adaptada a los plazos de los proyectos y la financiación estos.
 - c) Condiciones de Habitabilidad. Primero H entrega las viviendas con las condiciones de habitabilidad pactadas con la entidad social y, en cualquier caso y como mínimo: alta de los suministros de electricidad, agua y gas, en su caso, el correcto funcionamiento de las instalaciones de agua y electricidad, sistema de calefacción, disposición de fregadero y placa de cocina.
 - d) Asunción del pago de impuestos y comunidad de propietarios.
 - e) Carencias: se establece la posibilidad pactar una carencia inicial para adaptar los requerimientos de una nueva persona a la vivienda por parte de la entidad social.

Alquiler preferente

Las entidades sociales se enfrentan al reto de conseguir recursos habitacionales para sus colectivos de atención, enfrentándose a precios y condiciones que, en la mayor parte de los casos, impiden el acceso de estas entidades al alquiler de viviendas. Primero H, posibilita el acceso a las entidades sociales a viviendas en alquiler asequibles.

Primero H, tal y como establece en sus estatutos su objeto social, busca establecer colaboraciones estables con sus clientes que en función de su objeto social son predominantemente entidades sociales, administraciones públicas o personas en situación de exclusión residencial o sinhogarismo.



Para ellas Primero H propone un proceso de compra personalizado: Primero H busca sus viviendas en función de las necesidades de los proyectos de vivienda de las entidades sociales con las que colabora. El flujo de compra y puesta a disposición de las viviendas está por tanto condicionado a estas necesidades.

Para ello, Primero H busca activamente entidades sociales con las que firma un acuerdo de adhesión. En una primera fase, Primero H ha comprado viviendas para alquilar a los proyectos que las entidades sociales HOGAR SÍ y Provivienda tienen bajo la metodología *Housing first* y *Housing led* y ha firmado acuerdos de adhesión con otras entidades sociales.

En una segunda fase, Primero H tiene previsto contar con clientes particulares. Estos serán personas afectadas por sinhogarismo que han realizado un proceso de integración en un programa de vivienda de sus entidades sociales adheridas y que necesitan como último paso para su total autonomía una vivienda con un alquiler social.

Por último, Primero H está abierta a colaborar con las diferentes AAPP para incrementar directamente su parque de vivienda de alquiler asequible y social.

5. RIESGO (Probabilidad de que el resultado difiera de la expectativa)

Los riesgos de la iniciativa Primero H son riesgos muy medidos, ya que Primero H ya ha salido de la fase de pilotaje y por tanto, se encuentra en un momento de maduración y escalabilidad.

El primer y principal riesgo detectado es que la escalada en los precios de adquisición de la vivienda se mantenga o incluso aumente y ponga en peligro el modelo de negocio. Este riesgo se minimiza si tomamos como hipótesis más probable que el precio del mercado de alquiler vaya parejo en el aumento de precios al precio de adquisición de vivienda y, el precio al que alquila Primero H es proporcional al precio de mercado, pero siempre menor al precio de alquiler de la zona, territorio, ciudad o municipio. En cualquier caso, la sostenibilidad puede venir también porque los rendimientos de los inmuebles que se compraron a precio más barato pueden cubrir los márgenes de los inmuebles adquiridos a precios más elevados. Podría darse en el transcurso del proyecto, que se produjese alguna compra en condiciones ventajosas que permita la desinversión de los inmuebles más caros.

Otro riesgo detectado es la sostenibilidad económica de nuestros clientes, vinculados al tercer sector de acción social. Para minimizar este riesgo Primero H ha generado su fase de pilotaje con dos entidades sociales (HOGAR SI y PROVIVIENDA) que más allá de su reconocida solvencia tienen acuerdos a largo plazo con las AAPP para el desarrollo de sus programas de vivienda, lo que asegura una solvencia a largo plazo. De hecho Primero H contribuye decisivamente a la solvencia de las entidades sociales al rebajar sustancialmente la financiación que deben dedicar a sus alquileres y los recursos que destinan a la gestión de los mismos

Otro riesgo es que la iniciativa de Primero H se convierta en una iniciativa más vinculada al lucro y a la obtención de rendimientos que una iniciativa de impacto social. Ante este riesgo Primero H ha establecido 3 tipos de salvaguardas:

1. Objeto social: Su especificidad como proyecto de inversión de impacto de social está definido en el objeto social de las empresas en sus estatutos
2. La estructura societaria de Primero H con dos sociedades en dos niveles: Primero H inversión social en la que entran los inversores y los fundadores se diluyen y Primero H activos que es quién posee los activos y que controlan los dos fundadores como Administradores.
3. La existencia de un Comité Ético, recogido a su vez en sus estatutos en los que se establece la redacción y publicación de un informe preceptivo anual por parte del comité sobre la conservación del impacto social de primero H.

5. MEDICIÓN DEL IMPACTO

5.1. INTEGRACIÓN CON ODS: RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE PRIMERO H

A) IMPACTO DIRECTO GENERADO POR PRIMERO H



Acceso a bienes y servicios básicos

La vivienda es una necesidad fundamental de subsistencia y un derecho protegido por la Constitución española, la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Sin embargo, pese a que España está obligada a garantizar este derecho con su ratificación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, atraviesa desde hace años un importante problema habitacional que dificulta la garantía de una vivienda digna para millones de personas.

Además de otras cuestiones, el régimen de vivienda es uno de los más importantes factores que generan pobreza, tanto por su implicación directa como porque permite el acceso a otros derechos tales como la salud, la seguridad, la vida en comunidad o el empleo.

En España el 34,9 % de las personas pobres residen en viviendas de alquiler -un 28,7 % a precio de mercado y un 6,2 % a un precio inferior- lo que supone más del doble que la registrada entre las personas que no lo son (14,5 %). El gasto dedicado a la vivienda entre la población en pobreza absorbe de media el 39,1 % de los ingresos del hogar. *INFORME EL ESTADO DE LA POBREZA 2023-VIVIENDA Y POBREZA, EAPN.*



Justicia social

La pobreza, así como de las situaciones de exclusión, no como fenómenos aislados o acontecimientos esporádicos casuales, sino como un signo de falta de cohesión y de conflicto entre los grupos sociales y un fracaso de los estados en el reconocimiento de los derechos universales de las personas, entendiendo el fenómeno, por tanto, como una responsabilidad y obligación del conjunto de la sociedad. De esta manera pondremos el foco no solo en aquellas políticas que apuestan por estrategias de erradicación del sinhogarismo, sino también en garantizar y promover las condiciones necesarias para tratar de prevenir su aparición. ante el creciente número de personas jóvenes viviendo en la calle y el aumento de la desigualdad y exclusión en esta capa poblacional, *Housing First for Youth* (que es su adaptación a población joven) se postula como una alternativa cada vez más atractiva. *EXCLUSIÓN RESIDENCIAL ENTRE LAS PERSONAS JÓVENES: DESAFÍOS Y PROPUESTAS PARA UNA SOCIEDAD MÁS INCLUSIVA, INJUVE 2023.*



Vivienda asequible

Garantizar el acceso de todos a una vivienda adecuada, segura y asequible, así como a los servicios básicos, y mejorar los barrios marginales o las zonas de mayor inseguridad. Invertir en soluciones de vivienda para los más vulnerables de la sociedad supone una inversión rentable y segura y crea comunidades más diversas y, por tanto, más fuertes.

El primer informe sobre vivienda asequible en España arroja que se necesitarán 761.000 nuevas viviendas asequibles y una inversión de 108.000 millones en los próximos diez años para completar la demanda. Cataluña, Madrid, Andalucía y Comunidad Valenciana concentrarán el grueso de las necesidades de inversión, con más del 60% del total. 'ACCESO A LA VIVIENDA Y LAS NECESIDADES DE ALQUILER ASEQUIBLE' CULMIA, 2023.

Empoderamiento comunitario

La inversión comunitaria implica el despliegue de capital en personas o comunidades tradicionalmente desatendidas, y promover negocios con un claro propósito social o medioambiental que beneficie a las poblaciones locales. El papel del empoderamiento comunitario en la transformación de los barrios es un aspecto multifacético y crucial del desarrollo urbano. Representa la esencia misma de cómo los individuos, los grupos, entidades y autoridades locales pueden trabajar juntos para fomentar un cambio positivo en los lugares que consideran su hogar e incidir en la acción colectiva y el impacto que puede tener en la vivienda y la calidad de vida general en una comunidad.

BONOS DE VIVIENDA Y EMPODERAMIENTO COMUNITARIO MARCANDO LA DIFERENCIA JUNTOS, FASTER CAPITAL, 2024.

Personas sin hogar

El sinhogarismo se debe a la falta de vivienda permanente, y conlleva dificultades para mantener el empleo, así como para vivir con seguridad y en condiciones saludables. Además, provoca inseguridad e impide el bienestar emocional. Las soluciones habitacionales pueden reducir los costes para la sociedad.



Cambio del sistema financiero

El sistema financiero actual se basa en perseguir el crecimiento económico por oposición a la economía real y a las personas. La inversión de impacto es un importante punto de apoyo para cambiar el sistema financiero. La inversión tradicional resulta inadecuada para abordar los principales problemas sistémicos de nuestro tiempo, como la justicia social, la desigualdad y la pobreza. La inversión de impacto se basa en la reconceptualización de la teoría financiera para integrar el impacto social y medioambiental positivo en su núcleo. Esta reconceptualización requiere políticas que apoyen la rendición de cuentas e informes de sostenibilidad de las empresas, una tarificación adecuada de las externalidades e incentivos para un sistema financiero justo.

En los últimos años, la «inversión inmobiliaria de impacto» ha ganado relevancia en el mundo financiero y empresarial, ya que representa una nueva forma de abordar los desafíos sociales y ambientales a través de las inversiones. En el sector inmobiliario, esta tendencia ha cobrado fuerza, y cada vez más inversionistas están buscando oportunidades que no solo generen beneficios económicos, sino que también tengan un impacto positivo en la comunidad y el medio ambiente. INVERSIÓN DE IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO, ZUBI CITIES.

Capital mixto

El capital mixto consiste en el uso estratégico de fondos de financiación del desarrollo, filantrópicos y comerciales para atraer flujos de capital privado y comercial hacia empresas de mercados emergentes. La participación de "filántropos de riesgo" junto a inversores privados no sólo fomenta la entrada de capital privado en empresas de impacto al reducir los obstáculos de riesgo/rentabilidad, sino que a menudo permite emprender programas y actividades piloto o innovadores, además de garantizar que los objetivos sociales de la empresa no se vean comprometidos.

El apetito por inversiones de impacto con expectativas de retorno de mercado ha crecido notablemente, lo que indica una madurez en la industria que desafía la percepción tradicional de que el impacto y los rendimientos son incompatibles. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, persisten brechas de financiamiento preocupantes, especialmente en países en desarrollo y en sectores desatendidos, como la vivienda asequible, entre otros. Definido por el Consorcio de Capital Catalítico (CCC) como inversiones más pacientes, tolerantes al riesgo y flexibles que el capital convencional, el capital catalítico se perfila como una herramienta fundamental para movilizar capital hacia soluciones innovadoras y con impacto. No sólo habilita inversiones en startups y modelos de negocio transformadores, sino que también desempeña un papel crucial en la promoción de colaboraciones estratégicas y el impulso de iniciativas de impacto social y ambiental. FUNDS SOCIETY, 2024

Construcción de un ecosistema de impacto

Entre los receptores de estas inversiones se encuentran aceleradores, intermediarios y asesores de inversión de impacto, organizaciones de desarrollo y emprendimiento social y gestores de fondos, que combinados pueden aumentar la escala y el alcance de las inversiones de impacto.

El capital catalítico se posiciona como una solución para movilizar inversión hacia el sector de la vivienda asequible, permitiendo colaboraciones estratégicas y modelos de negocio transformadores que aborden esta crisis de manera efectiva. A través de iniciativas como el Fi Gathering Zurich 2024 y el compromiso continuo de organizaciones como Social Nest Foundation, se busca catalizar un cambio positivo en el mercado inmobiliario y mejorar el acceso a viviendas seguras y asequibles de comunidades vulnerables.

Así pues, en el caso de la vivienda, como en muchos otros sectores, es la inversión de impacto con una “mentalidad catalítica” la que podría alzarse como una solución más que atractiva para aquellos inversores que busquen unos ingresos estables en el largo plazo y que, a su vez, deseen aportar al éxito de los ODS a través de sus negocios. Sólo entendiendo bien tanto las problemáticas reales como las oportunidades y diseñando productos de inversión acorde a las mismas, la industria de la inversión de impacto podrá abordar las brechas existentes. FUNDS SOCIETY, EVENTO FI GATHERING ZURICH, 2024.

B) IMPACTO INDIRECTO CONTRIBUCION DE PRIMERO H AL IMPACTO GENERADO POR SUS ENTIDADES CLIENTES.



Prevención de enfermedades y respuesta

Según la OMS, "las enfermedades prevenibles siguen imponiendo una elevada carga de mortalidad prematura y, lamentablemente, se infrutilizan intervenciones preventivas y curativas sencillas y rentables". Es importante "reforzar los programas de salud pública para prevenir las enfermedades transmisibles y no transmisibles, y abordar los factores de riesgo que se acumulan a lo largo de la vida y tienen determinantes económicos, sociales, de género, políticos, de comportamiento y medioambientales. Una actuación integral sobre las principales causas y afecciones, así como una elevada cobertura de intervenciones sanitarias de eficacia probada, pueden reducir significativamente la carga de morbilidad, muerte prematura y discapacidad.

La lucha contra el sinhogarismo contribuye a las metas de lograr la cobertura sanitaria universal; fortalecer la prevención y el tratamiento del abuso de sustancias adictivas; reducir la mortalidad prematura por enfermedades mediante la prevención y el tratamiento y promover la salud mental y el bienestar, entre otras. Los datos de la última Encuesta de Personas Sin Hogar permiten ofrecer una aproximación sintética a la realidad de estas personas. En lo que se refiere a la percepción subjetiva del estado de salud, el porcentaje de personas que definen su estado de salud como malo o muy malo es del 16,2% para las mujeres, del 19,4% para las personas de nacionalidad española y del 16,5% para quienes viven en la calle. En el caso del conjunto de la población, los porcentajes son del 8,4% para las mujeres y del 5,5% para los hombres.

ESTRATEGIA NACIONAL PARA LA LUCHA CONTRA EL SINHOGARISMO EN ESPAÑA 2023-2030

Según la definición de la OMS "la buena salud mental está relacionada con el bienestar mental y psicológico (...) e incluye la prevención de los trastornos mentales y la protección de los derechos humanos y la atención a las personas afectadas por trastornos mentales".

El 69,2% de las mujeres sin hogar, frente al 58,8% de los hombres, declaran sufrir algún tipo de sintomatología depresiva. El porcentaje es del 72,3% entre quienes han pernoctado en un espacio público o un alojamiento de fortuna según la última ENCUESTA DE PERSONAS SIN HOGAR.

Las causas personales que pueden desembocar en una situación de sinhogarismo serían, entre otras, la discapacidad, problemas de salud física y mental, adicciones (...) y la falta de un lugar fijo donde establecerse (itinerancia). Merecen especial atención los problemas de salud mental, ya que son a la vez causa y consecuencia del sinhogarismo. A estas causas se añadirían una serie de factores desencadenantes, situaciones estresantes, de crisis, que suponen el detonante para que la persona se vea en situación de sinhogarismo GOBIERNO DE CANTABRIA, 2021.



Empleos en el mundo en desarrollo

El apoyo a los colectivos en situación de exclusión para facilitar su acceso a buenos puestos de trabajo (salarios y prestaciones justas) que se hace desde las entidades clientes de Primero-H, es uno de los impactos sociales del proyecto.







La vida de muchas personas sin hogar está marcada por la crisis económica, el paro de larga duración y la precariedad. Ante un mercado laboral tan competitivo como precario, con bajos salarios y altas tasas de desempleo, la probabilidad de conseguir ofertas adaptadas a los procesos de las personas sin hogar es muy escasa. Sin embargo, tener un empleo es clave para recuperar una vida autónoma.

Cuando los ingresos son insuficientes, las privaciones sociales se hacen evidentes, la pérdida principal son las relaciones sociales, por eso las personas sin hogar continúan siendo uno de los colectivos más vulnerables y con más dificultades para acceder a un empleo digno.

En HOGAR SÍ apostamos por eliminar la multitud de barreras -personales, sociales y estructurales- a las que se enfrentan las personas sin hogar en la búsqueda de empleo, y trabajamos para que puedan encontrar una oportunidad que les ayude a recuperar sus vidas. Innovamos con nuestro proyecto de Itinerarios para la inclusión, donde el acceso a una vivienda digna es el punto de partida para una intervención integral que pretende la plena autonomía. *DATOS DE LA WEB DE HOGAR SÍ.*

5.2 MÉTRICAS DE IMPACTO (Catalogo IRIS)

A) IMPACTO DIRECTO. Las métricas del catálogo IRIS se complementan en la tabla de indicadores con métricas propias en aquellos ámbitos en los que no existen métricas IRIS

	<p>ALINEAMIENTO CON LOS ODS</p> 	<p>Catálogo de métricas IRIS© 4.0 GIIN</p> 
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ONU 1.3 Aumentar el número de personas cubiertas por los sistemas de protección social <input type="checkbox"/> ONU 1.4 Aumentar el número de individuos con acceso a servicios básicos 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> PI2476 Comunidades atendidas <input type="checkbox"/> PI3193 Clientes individuales: situación de pobreza: <input type="checkbox"/> PI2640 Total de personas alojadas en las viviendas disponibles
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ONU 10.2 Potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todos, incluidas las personas vulnerables y las minorías <input type="checkbox"/> ONU 10.4 Promover políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> OI2330 Políticas de gobernanza <input type="checkbox"/> OI2209 Fundadores: total
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ONU 11.1 Aumentar el acceso a una vivienda adecuada y segura y a servicios básicos asequibles <input type="checkbox"/> ONU 11.3 Fomentar la urbanización inclusiva y los asentamientos humanos sostenibles <input type="checkbox"/> ONU 11.6 Reducir el impacto medioambiental adverso de las ciudades, prestando especial atención a la calidad del aire y a la gestión de los residuos. <input type="checkbox"/> UN 11.C Aumentar el número de edificios sostenibles y resilientes que utilicen materiales locales 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> PI5965 Número de unidades de vivienda que se proyecta construir o conservar como resultado de las inversiones realizadas por la organización durante el período del informe. <input type="checkbox"/> PI6058 Número de unidades de vivienda mejoradas (y puestas en alquiler asequible) <input type="checkbox"/> PI2640 Personas alojadas <input type="checkbox"/> PD5833 Porcentaje de vivienda asequible
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ONU 17.1 Reforzar la movilización de recursos nacionales <input type="checkbox"/> ONU 17.3 Aumentar las inversiones de impacto privadas netas en porcentaje respecto al PNB <input type="checkbox"/> ONU 17.16 Aumentar las inversiones netas de impacto y construir el ecosistema de impacto 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> FP1307 Capital disponible: Total <input type="checkbox"/> PI4142 Valor de las inversiones de capital cerradas <input type="checkbox"/> PI5983 Valor de la infraestructura financiada

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuentes de verificación	Frecuencia	Baseline (2023)	Target 2024	2024	Grado de cumplimiento	Variación anual (%)	
PRODUCTOS											
Portafolio de vivienda asequible (y sostenible)	<input type="checkbox"/> PI2476 Comunidades atendidas	1	primero H nace para dar respuesta a personas en exlcuison residencial y, especificamete a personas en situacion de sinhogarismo. Las viviendas actuales que posee están dedicadas a proyectos en los que los residentes son personas sin hogar en los niveles 1 -3 de la categoría ETHOS De exclusión residencial de FEANTSA	categoría ETHOS	anual	100%	100%	100%	100%	N/A	
	<input type="checkbox"/> PI3193 Clientes individuales (desglose por género): personas en situación de pobreza y exclusión residencial	1	las viviendas de primero H se ponen a disposicion de los programas de vivienda que tiene HOGAR SI. Actualmente tenemos 12 viviendas en las que residen 12 personas. (hay dos vivienda destinada a plazas de emergencia del Ayto de Madrid sobre la que no tenemos información de las perosnas alojadas) Nos planteamos una evolucion durante 2024. el 100% de las personas lo están en situacion de pobreza y exclusion social	perfil de atención de los programas que alquilan vivienda a Primero H	anual	100%	100%	100%	100%	N/A	
	PI5965 Número de unidades de vivienda que se proyecta construir o conservar como resultado de las inversiones realizadas por la organización durante el período del informe.			Primero H consigue inversion para la compra de viviendas dirigidas a los programas de atención al sinhogarismo de entidades sociaes. El indicador refiere el numero de viviendas adquiridas en el periodo	Balance de primero H activos	anual	9	18	15	83%	66%
	<input type="checkbox"/> PI2640 Total de personas alojadas en las viviendas disponibles	1		Personas alojadas a lo largo del año	cesiones en comodato de los contratos de arrendamiento. Acuerdos de cesión de vivienda firmados por las personas	anual	16	30	21	70%	24%
	<input type="checkbox"/> PD5833 Porcentaje de vivienda asequible* según definición propia de asequibilidad	1		Todas las viviendas de primero H cumplen los requisitos de asequibilidad según la definición (precio medio ajustado a los indices de referencia del alquiler publicados por el ministerio, condiciones de habitabilidad pactadas, felsibilidad en los contratos, duración de los mismos en función de la duracion de los proyectos a los que van dirigidos	contratos de arrendamiento	anual	100%	100%	100%	100%	N/A
Régimen de alquiler flexible, adaptado a las necesidades de las entidades sociales y sus beneficiarios (plazos, carencias...)	<input type="checkbox"/> PI6058 Número de unidades de vivienda mejoradas puestas a disposición en régimen de alquiler asequible	11	en todas las viviendas se realizan los ajustes necesarios para su puesta a disposicion incluyendo alta de suministros y unas condiciones mínimas pactadas. En los casos que se listan en el indicador son el numero de viviendas en la que se ha hecho reformás para su puesta a disposicion	facturas de proveedores	anual	9	15	15	100%	66%	
	Porcentaje de viviendas arrendadas a organizaciones sociales	11	todas las viviendas de primero H están arrendadas a organizaciones sociales a a UTES en las que participan organizaciones sociales para la gestion de un programa publico de vivienda dirigida a sinhogarismo	contratos de arrendamiento	anual	100%	100%	100%	100%	N/A	
	% de viviendas adecuadas a los estándares de UN sobre vivienda digna	11	todas las viviendas de primero H cumplen con los standares de vivienda digna de la UN: 1. Seguridad de tenencia (se firma una cesion en comodato) 2. accesibilidad de servicios (todas en barrios con servicios)3. asequibilidad (según definición propai) 4. habitabilidad (segun condiciones por contrato) 5. accesibiidad (se priorizan algunos bajos y las viviendas son accesibles cuando es necesario) 6. ubicacion (en barrios normalizados de las ciudades) 7. aecucion cultural (la vivienda es de la persona y en ella puede	contratos de arrendamiento		100%	100%	100%	100%	N/A	

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuentes de verificación	Frecuencia	Baseline (2023)	Target 2024	2024	Grado de cumplimiento	Variación anual (%)
GOBERNANZA										
Vehículo de inversión cotizado en bolsa con la categoría de SOCIMI Social	Objeto social de la empresa y observación de su cumplimiento (Comité Ético)	17	<i>La empresa tiene establecido por estatutos tanto su función social como la regulación del comité ético que vela por su cumplimiento</i>	estatutos	1 vez	si	si	si	si	N/A
	<input type="checkbox"/> OI2209 Fundadores: total	17	<i>Varios de los fundadores siguen directamente involucrados en el desarrollo del proyecto a través de puestos en los órganos de dirección y gestión (Consejo de Administración y Comité Ético)</i>	Actas órganos de gobierno	anual	2	2	2	100%	N/A
	Equilibrio de género en Consejo de Administración	17	<i>En líneas con las directivas europeas y con la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de Representación Paritaria y Presencia Equilibrada de Mujeres y Hombres (Ley de Paridad), que entró en vigor el 22 de agosto de 2024, la compañía tiene el firme compromiso de cumplir con el mínimo del 40% del sexo menos representado en los próximos meses</i>	Actas órganos de gobierno	anual	no	no	no	no	N/A
	<input type="checkbox"/> OI8118 Consejo de Administración: mujeres	17	<i>En línea con la métrica anterior, la compañía cuenta, por el momento, con al menos una mujer en su Consejo de Administración teniendo, además, el firme compromiso de cumplir con el mínimo del 40% del sexo menos representado en los próximos meses</i>	Actas órganos de gobierno	1 vez	1	2	1	50%	0%
	Celebración reuniones órganos de gobierno	17	<i>La mayoría de las reuniones de los órganos de gobierno de la compañía (Juntas Generales, Consejos de Administración y Comités Éticos) se realizan de forma telemática. De esta forma, se contribuye a reducir el impacto medioambiental al reducir considerablemente la huella de carbono frente al supuesto que estas reuniones se celebrasen de forma presencial.</i>	Actas órganos de gobierno	trimestral	4	4	4	100%	N/A
	<input type="checkbox"/> OI2330 Políticas de gobernanza	10	<i>la empresa está sujeta al cumplimiento normativo del código CNMV de las empresas cotizadas</i>	estatutos memoria, informe comité ético	anual	si	si	si	si	N/A

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuentes de verificación	Frecuencia	Baseline (2023)	Target 2024	2024	Grado de cumplimiento	Variación anual (%)
RESULTADOS DIRECTOS										
Abaratamiento de costes y eficiencia en la gestión de la provisión de viviendas para las organizaciones arrendatarias	Diferencia de renta media de los alquileres de primero H con respecto al índice de referencia de precios de alquiler del Ministerio de Vivienda	11	rentas medias / precio banda alta del índice de referencia del alquiler publicado por el ministerio de vivienda	índice de referencia	anual	0.83	menor o igual a 1	0.94	100%	N/A
	Diferencia de renta media de los alquileres de primero H con respecto al precio de mercado	11	rentas medias / precio medio mercado calculado del precio medio m2 en la zona en idealista	tabla de precios de referencia de Primero H	anual	57%	menor o igual que 0,8	0,54	100%	N/A
	% de viviendas con due diligence social: <i>accesibilidad, conexión con transporte público, servicios cercanos, etc.</i>	11	todas las viviendas se someten a una due diligence social antes de aprobar su compra	informes de due diligence social	anual	100%	100%	100%	100%	N/A
	gasto en adecuaciones de viviendas	11	adecuaciones para la habitabilidad comprometida de las viviendas. No se incluye objetivo para el año debido a la imposibilidad de conocer previamente las adecuaciones de viviendas no adquiridas. En cualquier caso el indicador muestra el importe de las adecuaciones para el compromiso de habitabilidad	contratos de arrendamiento y balance	anual	56.602	N/A	103.134	100%	82%
	numero de meses hasta ocupacion viviendas	11	tiempo medio transcurrido entre la compra y la puesta a disposición del inmueble en las condiciones pactadas (solo para las nuevas) añadir indicador	informe de gestion	anual	6,60	3,00	1,60	100%	83%
	estabilidad de los alquileres	11	Todas las viviendas de Primero H se arriendan a largo plazo. El indicador se refiere al porcentaje de viviendas en el que el contrato de alquiler se termina a propuesta de Primero H	contratos de arrendamiento	anual	0%	0%	0%	93%	22%
Reparto de beneficios económicos a los inversores y reporte del impacto social alcanzado	PI5983 Valor de la infraestructura financiada	17	hasta el momento las inversiones de primero H no se han financiado el valor del indicador corresponde al valor de compra + capex)	memoria económica	anual	948.284	2.500.000	2.235.173	89%	136%
	FP1307 Capital disponible: Total	17	las call capital se cierran con compromisos de inversion que se van desembolsando según se identifican oportunidades de compra. El valor se refiere al capital comprometido	Compromisos de inversion	anual	1.400.000	5.000.000	5.000.000	100%	257%
	PI4142 Valor de las inversiones de capital cerradas	17	El indicador se refiere al capital efectivamtnre desembolsado	CCAA y memoria Primero H	anual	1.400.000	5.000.000	5.000.000	48%	71%

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuentes de verificación	Frecuencia	Baseline (2023)	Target 2024	2024	Grado de cumplimiento	Variación anual (%)
RESULTADOS INDIRECTOS										
Inclusión residencial y acceso a derechos asociados de personas respaldadas por entidades sociales	Evaluación de satisfacción de los clientes alojados	Todos	Se realiza una evaluación anual de la satisfacción de las personas alojadas en las viviendas, pero consideramos que aquí el término cliente hace referencia a las entidades sociales arrendatarias por lo que se desarrollará una evaluación anual de la satisfacción de las mismas (escala 1-7)	Informe de satisfacción clientela HOGAR SI	anual	6,60	6,80	6,35	93%	4%
	% de personas que realizan salidas autónomas de los programas provistos de vivienda de Primero H	Todos	LA salida autónoma es un índice de éxito del programa que consiste en que la persona consigue y mantiene una alternativa residencial por sí misma después del paso por el programa	Informe de SSAA	anual	7%	10%	8%	80%	14%
	% de personas residentes en proyectos con viviendas de Primero H que están empadronadas	11	todas las personas que viven en viviendas se empadronan en ellas y tienen acceso a los servicios y derechos que da lugar el empadronamiento.	base de datos de intervención/ padron municipal	anual	93%	>90%	92%	100%	-1%
	% de personas residentes en proyectos con viviendas de primero H que tienen acceso al sistema de salud	3	A todas las personas se les ayuda a gestionar su tarjeta sanitaria.	BBDD proyectos de intervención	anual	88%	>85%	89%	100%	1%
	% de personas que a la salida del programa cuentan con un empleo	8	personas que salen de los programas con un contrato de trabajo vigente	BBDD proyectos de intervención	anual	SD	>25%	30%	100%	N/A
	% de personas que no tenían ingresos y acceden a ellos en proyectos con viviendas de Primero H	1	las personas entran a las viviendas del programa directamente desde la situación de calle y normalmente sin ningún tipo de ingreso, desde los programas se les apoya para conseguir prestaciones, ayudas y trabajo	BBDD proyectos de intervención	anual	83%	>80%	91%	100%	8%
	% de personas con mejoras en sus ingresos	1	Personas cuyos ingresos durante la intervención o la salida son mayores que a la entrada	BBDD proyectos de intervención	anual	70%	>70%	72%	100%	2%

Primeroh

José Manuel Caballol
605 91 90 52

Javier Basagoiti

jmcaballol@hogarsi.org

jbasagoiti@inbest-re.com

— ••• —
www.primerohsocimi.es