

INFORME DE IMPACTO SOCIAL DE PRIMERO H SOCIMI

RESUMEN EJECUTIVO



Transformando el acceso a la vivienda asequible para la erradicación del sinhogarismo

La primera SOCIMI social en España

El **sinhogarismo** es un fenómeno creciente a nivel mundial (895.000 personas en Europa) y en España en particular, con más de **37.000 personas afectadas**. El problema ha **crecido en nuestro país un 25%** entre 2012 y 2022 a la vez que su cronificación aumenta: el 73% de las personas sufren esta situación desde hace más de un año y un 40,5% desde hace más de 3 años. (fuente INE). Las políticas para luchar contra el sinhogarismo **basadas en vivienda han demostrado ser las más exitosas y**

los países de nuestro entorno que las aplican están consiguiendo reducciones significativas del fenómeno. Primero H ofrece a sus inquilinos – Entidades sociales que llevan a cabo proyectos en vivienda con colectivos excluidos - **arrendamiento a largo plazo** de viviendas, con un precio, al menos, un **20% por debajo de mercado (actualmente un 39% de media)** y en unas condiciones adaptadas a cada proyecto social (**habitabilidad, carencias, duración**).



Primero H es una SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario) impulsada por **HOGAR SÍ** y **ASOCIMI**, diseñada como un proyecto de inversión de impacto social que opera en el **mercado bursátil secundario** (Portfolio) y está sometida a la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. **Primero H** ofrece a sus inversores la **transparencia y la regulación** de una empresa cotizada.

www.primerohsocimi.es

www.hogarsi.org

www.asocimi.com



Primero H es una **SOCIMI** pionera en **canalizar inversión de impacto** para incrementar la disponibilidad de **vivienda asequible** en España, con el objetivo final de **combatir el sinhogarismo y la exclusión residencial**. Su modelo de gestión permite la adquisición y gestión de viviendas destinadas a colectivos vulnerables, garantizando estabilidad habitacional y promoviendo la inclusión social. A través de **alianzas estratégicas con entidades del tercer sector y administraciones públicas** que garantizan el cobro de las rentas, **Primero H** facilita el acceso a una vivienda digna para personas en situación de exclusión, contribuyendo a la reducción de la pobreza y la mejora de la calidad de vida.

Primero H posibilita a quienes invierten obtener un doble retorno:

- **Retorno económico**
- **Retorno de impacto social**
contribuyendo a la solución del problema de vivienda asequible en España).

Primero H pretende demostrar que existen modelos rentables y con impacto adicional centrados en la **inversión social en vivienda** y así fomentar su **escalabilidad y replicabilidad**.

Actualmente cuenta con **5 millones de euros** de capital y ha dedicado **2,2 millones** a la compra y arrendamiento de **16 viviendas** en las que residen **33 personas** anteriormente sin hogar.

Primero H

Inversión de impacto social, impacto directo y adicionalidad del modelo



Primero H nace con la visión de ser una iniciativa de **inversión de impacto adicional**. Para ello ha generado un marco conceptual de su impacto social que agrupa las tres características que definen dicho tipo de inversión: **intencionalidad, adicionalidad y medición**.

La **intencionalidad estratégica** parte de su propia concepción. Primero H nace para ser un proyecto de inversión de impacto y así se refleja en el objeto social de sus **estatutos**. Para garantizar el mantenimiento de su objeto social, Primero H ha configurado un **Comité Ético que emite un informe preceptivo anual sobre el cumplimiento de su proyecto social**.



La **adicionalidad** del modelo se contempla tanto desde el punto de vista del **inversor** (adicionalidad financiera y no financiera) como desde el **punto de vista del proyecto** y se basa directamente en el concepto de **asequibilidad del alquiler e indirectamente en los procesos de inclusión de las personas sin hogar que residen en sus viviendas**.

En cuanto a la **medición de su impacto**, Primero H lo demuestra mediante la publicación de este **informe de impacto anual** y lo vigila a través de su **Comité Ético**. El informe de impacto de primero H contiene una selección de métricas de impacto del **Catálogo IRIS 4.0** y una serie de **métricas de impacto propias** y de **gobernanza**, con el fin de reportar datos que puedan ser comparables en el sector y alineados con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** y sus metas.

En el informe pueden encontrarse la tabla de indicadores de impacto completa, entre las que podemos destacar las siguientes:

— CON TRACCIÓN Y — RESULTADOS PROMETEDORES



16 VIVIENDAS ADQUIRIDAS DESDE 2022

Precio medio de 134.200 € por vivienda.



2,2 M€ INVERSIÓN TOTAL

Incluye capex medio por vivienda mayor de 7.853€.



33 PERSONAS

Alojadas en viviendas de Primero H.



100% VIVIENDAS

Que cumplen con los estándares de vivienda digna establecidos por la ONU.



5,7% RENTABILIDAD BRUTA

Alquiler medio de 651 €/mes.



13 VIVIENDAS MEJORADAS

Puestas a disposición en régimen de alquiler asequible.



7% PRECIOS RENTAS PRIMERO H

Con respecto al índice público de precios del alquiler MITMA.



-39% PRECIOS RENTAS DE PRIMERO H

Con respecto a precios de mercado. Comparativa precio m2 en idealista en las mismas zonas.



Primeroh

WWW.PRIMEROHSOCIMI.ES

JOSÉ MANUEL CABALLOL

jmcaballol@hogarsi.org
605 91 90 52

JAVIER BASAGOITI

jbasagoiti@inbest-re.com

