

Primeroh

...

Informe de impacto 2025

1. Presentación



Primero H es la **primera SOCIMI social española**: una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuya actividad tiene como prioridad combatir el sinhogarismo y la exclusión residencial. Nace en 2021 como joint venture entre **HOGAR SÍ** —fundación líder en la erradicación del sinhogarismo— y **ASOCIMI** —patronal de las SOCIMIs en España.

Objeto social — Estatutos, art. 2.5

"La actividad de la Sociedad deberá tener como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial. La Sociedad adquirirá y promocionará viviendas a personas en riesgo de exclusión social o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas."

INNOVACIÓN

La primera SOCIMI social cotizada. Reinventamos la inversión inmobiliaria con impacto social medible.

TRANSPARENCIA

Cotizada en bolsa. Comité Ético independiente. Impacto reportado con rigor, comparable y verificable.

ESCALABILIDAD

Demostramos que rentabilidad e impacto social son compatibles y replicables en el mercado español.

El modelo

Primero H opera como **vehículo de inversión inmobiliaria con impacto social medible**. Capta capital de inversores privados e institucionales, adquiere viviendas en el mercado libre y las arrienda a entidades y organizaciones sociales que trabajan con personas en situación de sinhogarismo o exclusión residencial severa. El modelo combina rentabilidad moderada para el inversor —en torno al 1,5%-2%— con un impacto social demostrable y medido con estándares internacionales. Su principal indicador de impacto es la asequibilidad de los alquileres consistente en precio —al menos un 20% por debajo del mercado— y en condiciones ventajosas de arrendamiento.

Una estructura única en España

La combinación de cotización en bolsa, objeto social estatutariamente vinculado al impacto y Comité Ético independiente hace de **Primero H un modelo sin precedentes en el mercado español**. La cotización aporta transparencia y acceso a capital; el Comité Ético garantiza que las decisiones de inversión y gestión no se desvíen del mandato social; y la medición de impacto basada en el catálogo IRIS© 4.0 del GIIN permite comparar los resultados con los estándares internacionales de inversión de impacto.

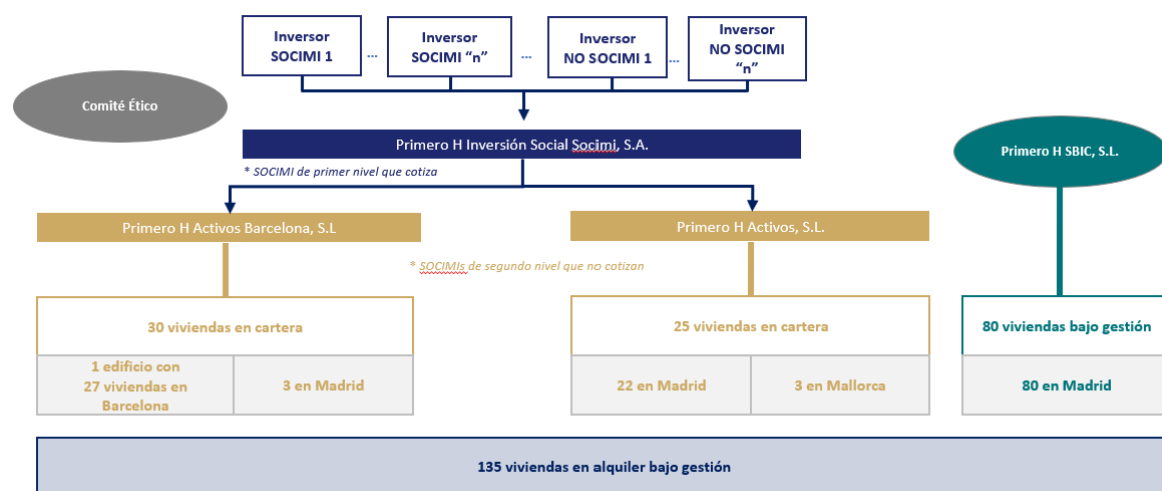
Primero H Activos y Primero H Activos Barcelona

La configuración de SOCIMI de Primero H le permite generar sociedades (subsocimis) que bajo el paraguas de la empresa cotizada Primero H Inversión Social SOCIMI puedan comprar los activos inmobiliarios para responder a objetivos diferentes. El universo de primero H engloba a finales de 2025 dos sociedades que responden a diferentes targets de clientes. Primero H Activos que alquila sus viviendas a entidades gestoras de programas públicos de vivienda para colectivos excluidos, el desarrollo de programas públicos de vivienda y Empresas Sociales y Primero H Barcelona – toma su nombre del proyecto lanzado en 2025 de compra de un edificio de 27 viviendas en alquiler asequible en la ciudad condal que se cerrará en 2026 - que alquila sus viviendas a particulares en exclusión residencial o a entidades sociales para el desarrollo de sus propios proyectos.

Primero H SBIC

En 2025 el portfolio de primero H se ha completado con la creación de Primero H SBIC (Sociedad de bienes e interés común, regulada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de Creación y Crecimiento Empresarial. Primero H SBIC complementa el proyecto de Primero H con el objetivo de arrendar y gestionar viviendas para proyectos sociales.

Estructura Societaria Primero H Inversión 2026



NOTA: Como hechos posteriores, Primero H continúa ampliando sus activos y estructura societaria durante **2026** con presencia geográfica concentrada en la Comunidad de Madrid, excepto 3 activos en Mallorca y se prevé incorporar el 30 de junio un nuevo edificio en Barcelona compuesto por 27 viviendas.

2. El problema que resolvemos



El sinhogarismo es un fenómeno estructural íntimamente ligado al acceso a la vivienda. La evidencia internacional —encabezada por Finlandia, que ha reducido su sinhogarismo crónico más del 70% desde 2008— demuestra que los proyectos basados en vivienda – como Housing First y Housing Led- son más eficaces en la solución del problema y más eficientes económicamente que los sistemas basados en albergues. En España, el 98,7% de las personas sin hogar considera que los albergues no les ayudan a salir de su situación.

Las entidades sociales que trabajan con vivienda enfrentan barreras crecientes: precios disparados, fiscalidad desventajosa, captación costosa, dificultades en la gestión del parque y contratos abusivos. En 10 años, HOGAR SÍ ha visto cómo el tiempo de captación de una vivienda se multiplica por 2, el precio por m² sube un 40% y los recursos de gestión se incrementan un 300%.

Primero H nace precisamente para eliminar esa barrera. Al adquirir viviendas y arrendarlas a largo plazo a entidades sociales a precio asequible, libera a los programas sociales de la tarea más costosa y frustrante: encontrar y mantener vivienda en un mercado tensionado. Las entidades pueden así concentrar sus recursos en lo que saben hacer —el acompañamiento a las personas— mientras Primero H se ocupa del activo inmobiliario. Además, Primero H SBIC se ocupa de la gestión integral de las viviendas alquiladas por los proyectos sociales

Para el inversor, el modelo ofrece algo igualmente novedoso: la posibilidad de obtener una rentabilidad segura y estable a través de un activo real, mientras su capital financia directamente la salida del sinhogarismo de personas concretas. **No es filantropía ni es inversión convencional. Es inversión de impacto social: un modelo que demuestra que ambas lógicas pueden coexistir y reforzarse mutuamente.**

3. Evolución 2021 – 2025

2021 → Pacto fundacional HOGAR SÍ + ASOCIMI → Constitución Primero H SOCIMI → Primeras 5 viviendas adquiridas en Madrid	2022 → Constitución Comité Ético → 7 viviendas en cartera
2023 → Constitución Consejo de Administración → Salida a bolsa · inicio cotización → 16 viviendas en cartera · 3 en proceso	2024 → 16 viviendas · 33 personas alojados → Publicación 1er Informe de Impacto → Primeras conversaciones con FIS
2025 → 26 viviendas · 39 personas alojadas → FIS: 1,5M€ deuda + 200K€ asistencia técnica → Constitución de Primero H Activos Barcelona → Constitución Primero H SBIC → Conversaciones PEV: Andalucía y Baleares	

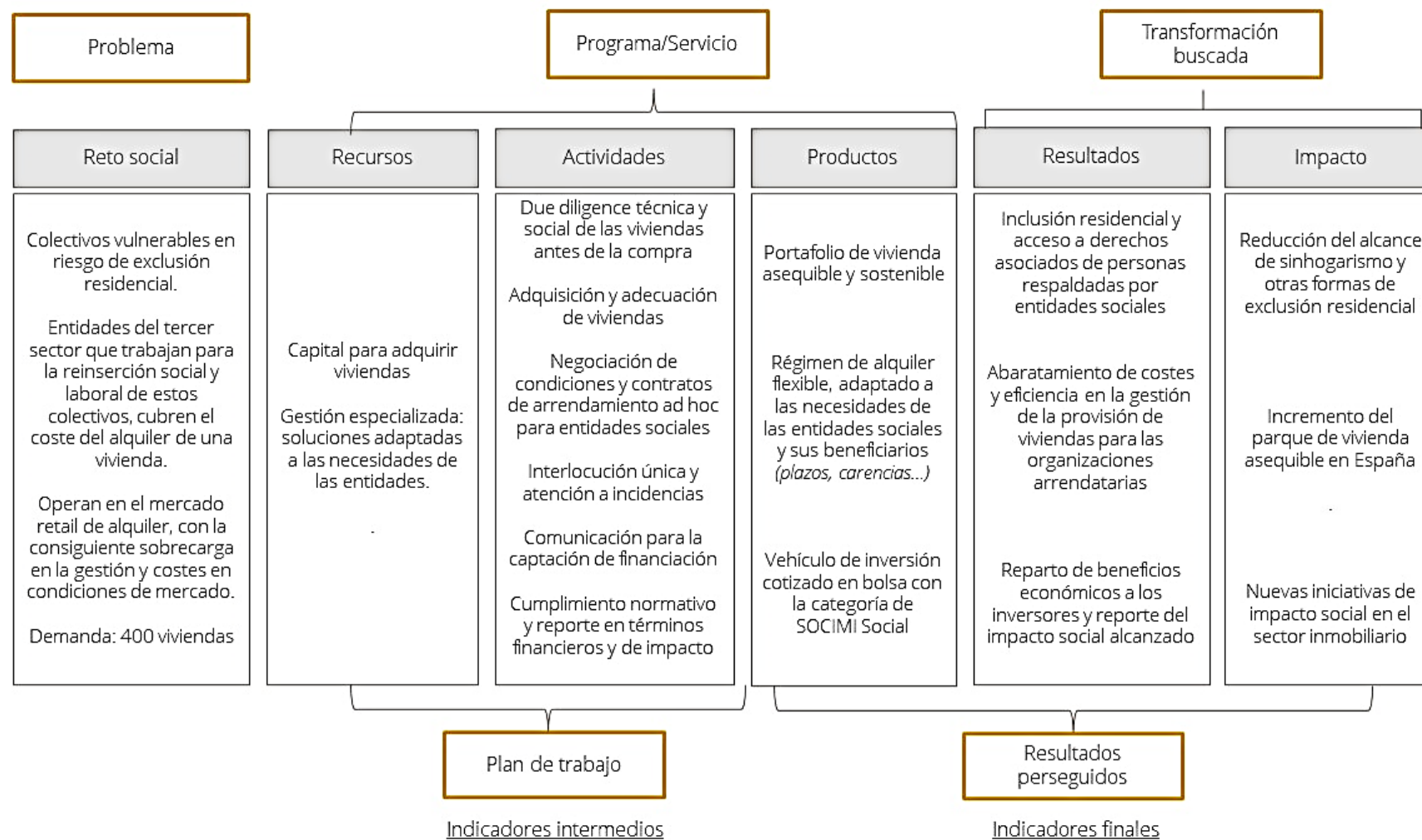
4. Marco de impacto: los tres ejes

EJE 1 INTENCIONALIDAD → Prioridad definida en estatutos → Comité Ético independiente con informe anual → Selección de clientes y proveedores alineada con el impacto	EJE 2 ADICIONALIDAD → Mercado desatendido: vivienda social dispersa → Rendimientos moderados (1,5-2%) + impacto social → Capital flexible: equity, deuda, viviendas en especie	EJE 3 MEDICIÓN → Indicadores IRIS© 4.0 (GIIN) + ODS → Impacto directo: asequibilidad del alquiler → Impacto indirecto: resultados de entidades clientes
---	---	--

Asequibilidad: el concepto central

La asequibilidad en Primero H no se limita al precio. Incluye tres dimensiones: **precio, como mínimo, de un 20% por debajo del mercado libre**, **condiciones de contrato adaptadas** (comodato con título habilitante, condiciones de habitabilidad pactadas a la entrega de llaves, carencias, IBI y comunidad incluidos, duración flexible) y **selección de clientes por impacto social**. En 2025, las rentas de Primero H se sitúan un +9% sobre el índice estatal de referencia —efecto de la incorporación de viviendas reformadas de mayor calidad y a la presión alcista de los mercados en los que opera la entidad— pero un 42% por debajo del mercado libre (Idealista).

Teoría del cambio



5. Nuestros clientes y modelos de uso

Las viviendas de Primero H atienden a dos tipos de clientes con necesidades y modelos de intervención distintos. Esta diversificación refuerza el impacto, aumenta la adicionalidad y abre la vía para la colaboración institucional con las Administraciones Públicas.

Tipo cliente	Rol Primero H	Modelo de uso	Condiciones clave	unidades	Plazas
ONG - UTES SINHOGARISMO/ GESTOR DE CONTRATOS PÚBLICOS	ARRENDADOR	Housing First · Housing Led ·	Alquiler con contrato flexible, -Asequibilidad.	20	35
ENTIDADES SOCIALES /EMPRESAs DE INSERCIÓN	ARRENDADOR	Vivienda para trabajadores en Inserción sociolaboral	Contrato flexible, -40% precio de mercado, carencias.	1	3
TOTAL				21	33



El cliente principal de Primero H son las entidades gestoras de programas de vivienda públicos dirigidos al sinhogarismo. El contrato con Primero H le da acceso a un parque de vivienda dispersa —integrada en barrios ordinarios, no en centros de acogida ni edificios completos— en condiciones que ningún propietario privado ofrece: precio reducido, duración flexible, comodato incluido y sin las fricciones habituales del mercado.

A través de Primero H SBIC se ofrece a estas mismas entidades la gestión integral del parque de vivienda que tengan previamente alquilado o cedido por alguna AAPP

En 2025, Primero H da un paso adicional con la incorporación de dos nuevos perfiles de cliente. Por un lado, organizaciones con experiencia acreditada en intervención con personas en situación de

sinhogarismo o exclusión residencial, que necesitan vivienda estable y asequible para poder ejecutar sus programas. Por otro, las personas que han completado un programa de inclusión y están en condiciones de acceder a una vivienda de forma autónoma, a quienes Primero H puede arrendar directamente a un precio proporcional a sus ingresos. Ambas líneas son todavía incipientes, pero representan la dirección estratégica del proyecto para los próximos años.

6. Indicadores clave 2025

Los más importantes indicadores del impacto de Primero H en 2025, siguiendo el sistema de medición IRIS© 4.0. La tabla completa se incluye en el Anexo.

01 · Viviendas en propiedad 26 <i>vs objetivo 31 · 90% cumplimiento</i> Continuamos ampliando el parque de viviendas y poniéndolas a disposición de entidades y organizaciones sociales con alquiler asequible.	02 · Diferencia renta con mercado libre -42% Precio de las rentas de Primero H con respecto a las rentas ofrecidas por el mercado Ratio 0,58 sobre precio de referencia de mercado. Rentas medias Primero H / precio medio mercado calculado del precio medio m2 Idealista en la zona.
03 · Viviendas arrendadas y/o gestionadas a organizaciones sociales 100% <i>vs objetivo 95%</i> El 100% de las viviendas disponibles están arrendadas a organizaciones sociales y UTEs	04 · Salidas autónomas del sistema 43% <i>vs objetivo 20% · +418% de mejora respecto 2024.</i> El 43% de las personas en programas sociales en los que Primero H tiene viviendas logró autonomía residencial plena. El indicador supera ampliamente el target fijado.
05 · Personas con mejoras en sus ingresos 81% <i>vs objetivo >70% · +12% de mejora respecto 2024.</i> El 81% de las personas alojadas en proyectos con viviendas de Primero H mejoraron sus ingresos durante la intervención o a la salida.	06 · Estabilidad de los alquileres 100% <i>Todas las viviendas a largo plazo</i> Todas las viviendas de Primero H se arriendan a largo plazo. El indicador refleja la seguridad de tenencia ofrecida a entidades y personas.

7. Benchmarking

El ecosistema de inversión de impacto en vivienda social crece en España y Europa. Estas son las iniciativas más comparables, con un posicionamiento diferenciado de Primero H.

tuTECHÔ (España)

Fundada en 2021 como empresa cotizada. Cartera de 400+ inmuebles. Ha alojado a más de 1.800 personas con 75+ organizaciones sociales. Capital de ~40M€ con inversores como Azora

Lumvra (España)

Primera Housing Association de ámbito estatal en España, impulsada por Provivienda. Con 115 viviendas propias en alquiler asequible, Lumvra opera tanto para sus propios programas sociales como para otras entidades y administraciones públicas.

Y-Foundation (Finlandia)

Fundada en 1985, cuarto mayor arrendador de Finlandia con 19.000 viviendas. Articuló la política Housing First que redujo el sinhogarismo crónico más del 75% desde 2008. Finlandia cuenta hoy con ~3.800 personas sin hogar (0,06% de la población). Referente mundial.

Habitat3 (España)

La Fundació Hàbitat3 es una entidad social creada en torno a 2014 por organizaciones del tercer sector en Cataluña con el propósito de captar y gestionar viviendas de alquiler asequible destinadas a personas y familias en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial; en 2025 gestiona más de 1.300 viviendas sociales, consolidándose como un actor relevante en la provisión de alquiler social mediante colaboración con administraciones pública.

Soliko (Francia)

La entidad francesa Soliko es una sociedad de inversión solidaria impulsada por la Fondation pour le Logement des Défavorisés junto a AG2R La Mondiale, creada con el propósito de financiar y desarrollar vivienda asequible para personas en situación de gran vulnerabilidad, especialmente en zonas urbanas con alta presión de acceso a la vivienda; cuenta con alrededor de 427 viviendas gestionadas, caracterizadas por ofrecer alquileres muy por debajo del mercado

Iniciativa	Modelo	Viviendas	Precio vs Mercado	Colectivo	Medición
Primero H (España)	SOCIMI social cotizada. Viviendas dispersas. Alquila a entidades sociales y personas vulnerables.	26	-42%	Sinhogarismo y exclusión severa	IRIS+ODS
tuTECHÔ (España)	SOCIMI social. Plataforma mixta: inversores, AAPP, filántropos. Perfil urbano y rural.	400+	-30%	Amplio: violencia, asilo, sinhogarismo	Propio (SROI sobre el impacto de las entidades arrendatarias)
Lumvra (España)	Housing Association sin ánimo de lucro. Bolsas de vivienda + propiedad propia.	115	-30-40%	Vulnerabilidad general, migrantes	SROI certificado
Y-Foundation (Finlandia)	Fundación. 4º mayor arrendador de Finlandia. Modelo Housing First sistémico nacional.	19.000+	Precio social	Sinhogarismo crónico	Anual ARA + propio
Fundación Habitat 3	Gestora de vivienda social	1.307	24% de ingresos familiares	Vulnerabilidad general, migrantes	Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social (CVS)
Soliko (Francia)	Fundación francesa. Vivienda muy por debajo del mercado para familias en dificultad severa.	~450	-50-60%	Familias exclusión	Propio
(1) Ver fuentes al final del documento					

Diferencial de Primero H

Cotización en bolsa + Comité Ético independiente + especialización en sinhogarismo + medición IRIS basada en su impacto (asequibilidad del alquiler) y diferenciado del impacto de las entidades sociales a las que alquila) = modelo único en el panorama español de inversión de impacto en vivienda.

8. Novedades 2025

01 Compra de activos

10 nuevas viviendas: 9 en Madrid y 1 en Mallorca.
Total: 26 activos

02 Inversión comprometida

5M€ desembolsados por inversores + 2M€ adicionales comprometidos.

03 Primero H SBIC

Constitución de Primero H SBIC como entidad adicional del grupo. Habilita contratos públicos, UTEs con HOGAR SÍ, gestión de parques arrendados previamente y acceso a líneas de financiación institucional

04 Primero H Barcelona

Constitución de Primero H Activos Barcelona SL como entidad adicional del grupo enfocada al alquiler directo a personas físicas.

05 Mejora operativa

Incorporación de persona dedicada a captación de activos. Mejora de procesos de gestión del parque.

06 Nuevos proyectos piloto

Alquiler directo a personas en salida autónoma (piloto rural). Alquiler a nuevas entidades sociales.

2025 ha sido el año en que Primero H pasó de demostrar el modelo a escalar la estructura. El crecimiento del parque, la entrada del Fondo de Impacto Social y la constitución de Primero H SBIC no son hitos aislados: responden a una estrategia deliberada para acceder a nuevas fuentes de capital, nuevos tipos de clientes y nuevos marcos de colaboración con las Administraciones Públicas. Lo que antes era una propuesta de valor, hoy tiene resultados medibles y socios institucionales que la respaldan.

El modelo ha resistido un entorno adverso —precios de compra un 63,5% más altos que en 2022— y lo ha hecho ampliando cartera, manteniendo el 100% de ocupación y superando los targets de impacto. Ese es quizás el dato más relevante de 2025: no solo hemos crecido, sino que hemos crecido sin sacrificar impacto social.



9. Retos 2026

Primero H SBIC: la Housing Association del grupo

Primero H SBIC es una nueva entidad que se incorpora en 2025 al grupo empresarial de Primero H. Su función principal es actuar como la Housing Association (HA) del grupo, una figura que el nuevo Plan Estatal de Vivienda (PEV) identifica como “entidad social proveedora de vivienda” y reconoce por primera vez en el ordenamiento español. Una de las formas jurídicas que puede adoptar una HA según el PEV es precisamente la de una SBIC.

SOCIMI (Primero H)	SBIC (Primero H SBIC)
Vehículo de inversión inmobiliaria cotizado en bolsa. Capta capital privado e institucional, adquiere viviendas y las arrienda a entidades sociales y personas vulnerables a precio asequible.	Housing Association del grupo. Opera en el marco del Plan Estatal de Vivienda como entidad reconocida. Permite articular UTEs con HOGAR SÍ para concursar en licitaciones públicas y gestionar integralmente las viviendas arrendadas o cedidas en estos contratos busca otras sinergias con el grupo.

¿Por qué una SBIC como Housing Association?

El nuevo PEV reconoce por primera vez la figura de las Housing Associations en España y establece que una SBIC es una de las formas jurídicas válidas para constituirse como HA. Primero H anticipa esta regulación y se posiciona como referente del modelo en el mercado español.

01 Origenación asequible

El incremento del 63,5% en los precios de compra desde 2022 es el mayor riesgo estructural. Estrategia: grandes tenedores (Santander), edificios en mercados menos tensionados (Barcelona), viviendas de AAPP.

02 Compromiso público

Gestionar el préstamo FIS para demostrar resultados y ampliar la línea. Contribuir a una convocatoria ICO para vivienda social de impacto. Consolidar relación con Andalucía y Baleares.

04 Visibilidad y sostenibilidad

Evento público de presentación de resultados. Mejora del sistema de gestión del parque. Incorporar eficiencia energética en las reformas. Nuevos perfiles de inversor (banca ética, family offices).

Primero H Activos Barcelona. Arrendamiento directo a personas físicas.

Primero H pilotará en 2026 el arrendamiento directo a personas físicas en situación de vulnerabilidad residencial. La previsión es habilitar 4 plazas específicas (Madrid) para favorecer que personas en situación de sinhogarismo den el paso a una salida independiente del sistema de atención a personas sin hogar y 41 plazas (Barcelona) para personas en situación residencial vulnerable.

Gestión integral y mantenimiento de la cartera de viviendas de proyectos sociales

El grupo Primero H arrancará en 2026 la gestión de 88 viviendas para proyectos sociales, de las cuales un porcentaje será en propiedad y otro porcentaje arrendado a terceros

Anexo: Tabla completa de indicadores

Sistema de medición alineado con el Catálogo IRIS© 4.0 (GIIN) y los ODS. Incluye todos los indicadores de impacto directo e indirecto del informe original.

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuente verificación	Frec.	Baseline 2024	Target 2025	2025	Grado cumplimiento	Var. Anual
Portafolio de vivienda asequible (y sostenible)	PI2476 Comunidades atendidas	1	primero H nace para dar respuesta a personas en exclusión residencial y, específicamente a personas en situación de sinhogarismo. El indicador se refiere al porcentaje de viviendas de Primero H que están dedicadas a proyectos en los que los residentes son personas sin hogar en los niveles 1 -7 de la categoría ETHOS De exclusión residencial de FEANTSA	categoría ETHOS	anual	100%	100%	100%	100%	N/A
	PI3193 Clientes individuales (desglose por género): personas en situación de pobreza y exclusión residencial	1	las viviendas de primero H se ponen a disposición de los programas de vivienda que tiene HOGAR SI. Actualmente tenemos 26 viviendas en las que residen 7 mujeres y 25 hombres personas. Nos planteamos una evolución durante 2025. el 100% de las personas lo están en situación de pobreza y exclusión social	perfil de atención de los programas que alquilan vivienda a Primero H.	anual	24H 9M	48H 12M	31H 8M	65%	18,2%
	PI5965 Número de unidades de vivienda que se proyecta construir o conservar resultado de inversiones realizadas por la organización durante el período del informe.		Primero H consigue inversión para la compra de viviendas dirigidas a los programas de atención al sinhogarismo de entidades sociales. El indicador refiere el número de viviendas adquiridas en el periodo	Balance de primero H activos	anual	16	31	26	84%	63%
	PI2640 Total de personas alojadas en las viviendas disponibles	1	Personas alojadas a lo largo del año	Cesiones comodato contratos de alquiler. Acuerdos cesión de vivienda firmados.	anual	33	55	60	109%	82%
	PD5833 Porcentaje de vivienda asequible* según definición propia de asequibilidad	1	Porcentaje de viviendas de primero H que cumplen los requisitos de asequibilidad según la definición (precio medio ajustado a los índices de referencia del alquiler publicados por el ministerio, condiciones de habitabilidad pactadas, flexibilidad en los contratos, duración de estos en función de la duración de los proyectos a los que van dirigidos	Contratos de arrendamiento índice de referencia de precios del alquiler	anual	100%	100%	100%	100%	N/A
Régimen de alquiler flexible, adaptado a las necesidades de las entidades sociales y sus beneficiarios (plazos, carencias...)	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 disposición incluyendo alta de suministros y unas condiciones mínimas pactadas. En los casos que se listan en el indicador son el número de viviendas en la que se ha hecho reformas para su puesta a disposición	Facturas de proveedores	anual	13	11	1	100%	-92%
	Porcentaje de viviendas arrendadas a organizaciones sociales	11	todas las viviendas de primero H están arrendadas a organizaciones sociales y UTES en las que participan organizaciones sociales para la gestión de un programa público de vivienda dirigido a sinhogarismo	Contratos de arrendamiento	anual	100%	95%	73%	77%	-27%
	% de viviendas adecuadas a los estándares de UN sobre vivienda digna	11	Todas cumplen estándares de vivienda digna de la UN: 1. Seguridad de tenencia (se firma cesión en comodato) 2. accesibilidad de servicios (todas en barrios con servicios) 3. asequibilidad (según definición propia) 4. habitabilidad (por contrato) 5. accesibilidad (se priorizan algunos bajos y las viviendas son accesibles) 6. ubicación (en barrios normalizados de las ciudades) 7. adecuación cultural (la vivienda es de la persona y en ella puede expresar su cultura o religión sin barreras)	Contratos de arrendamiento	anual	100%	100%	92%	92%	-8%

Variable	Métrica	O D S	Comentarios	Fuente verificación	Frec.	Baseline 2024	Target 2025	2025	Grado cumpli miento	Var. Anual
Vehículo de inversión cotizado en bolsa con la categoría de SOCIMI Social	Objeto social de la empresa	17	La empresa tiene establecido por estatutos tanto su función social como la regulación del comité ético que vela por su cumplimiento.	estatutos	1 vez	si	si	si	100%	N/A
	Comité ético	16	La empresa tiene establecido por estatutos la regulación del comité ético que vela por su cumplimiento y emite un informe anual sobre el mismo. El indicador se refiere a la publicación del informe anual	informe comité ético	anual	si	si	si	100%	N/A
	OI2209 Fundadores: total	10	Los dos fundadores siguen directamente involucrados en el desarrollo del proyecto a través de puestos en los órganos de dirección y gestión (Consejo de Administración y administración mancomunada)	Actas órganos de gobierno y administración	1 vez	0	si	si	100%	N/A
	OI8118 Consejo de Administración: mujeres	10	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	Actas órganos de gobierno	1 vez	16%	28%	16%	57%	0%
	OI2330 Políticas de gobernanza	10	la empresa está sujeta al cumplimiento normativo del código CNMV de las empresas cotizadas	estatutos memoria, informe comité ético	1 vez	si	si	si	100%	N/A
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	11	rentas medias / precio banda alta del índice de referencia del alquiler publicado por el ministerio de vivienda	índice de referencia	anual	0,94	1,00	1,09	109%	16%
	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	0,54	0,80	0,58	100%	7%
	% de viviendas con due diligence social: accesibilidad, conexión con transporte público, servicios	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	contratos de arrendamiento y balance	anual	103.134	112.000	4.000	4%	-96%
	numero de meses hasta ocupación viviendas	11	tiempo medio transcurrido (en meses) entre la compra y la puesta a disposición del inmueble en las condiciones pactadas (solo para las nuevas)	informe de gestión	anual	2,35	2,00	0.79	253%	-166%
Reparto de beneficios económicos a los inversores y reporte del impacto social alcanzado	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%	100%	100%	100%	N/A
	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	2.235.173	4.000.000	3.506.230	104%	85%
	FP1307 Capital disponible: Total	17	Las call capital se cierran con compromisos de inversión que se van desembolsando según se identifican oportunidades de compra. El valor se refiere al capital comprometido	Compromisos de inversión	anual	5.000.000	6.000.000	7.000.000	117%	40%
	PI4142 Valor de las inversiones de capital cerradas	17	El indicador se refiere al capital efectivamente desembolsado	CCAA y memoria Primero H	anual	5.000.000	6.000.000	5.000.000	83%	0%

Variable	Métrica	ODS	Comentarios	Fuente verificación	Frec.	Baseline 2024	Target 2025	2025	Grado cumplimiento	Var. Anual
Inclusión residencial y acceso a derechos asociados de personas respaldadas por entidades sociales	Evaluación de satisfacción de los clientes alojados	Todos	<i>Se realiza una evaluación anual de la satisfacción de las personas alojadas en las viviendas, pero consideramos que aquí el termino cliente hace referencia a las entidades sociales arrendatarias por lo que se desarrollará una evaluación anual de la satisfacción de estas (escala 1-7)</i>	<i>Informe de satisfacción clientela HOGAR SI</i>	<i>anual</i>	6,35	6,40	6,37	99,50%	0,3%
	% 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 mantienen una alternativa residencial por si misma después del paso por el programa	<i>informe de SSAA</i>	<i>anual</i>	8%	20%	43%	100%	418%
	% 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.	<i>base de datos de intervención/ padrón municipal</i>	<i>anual</i>	92%	>90%	100%	100%	9%
	% de personas residentes en proyectos con viviendas de primero H que tienen acceso al sistema de salud	3	<i>A todas las personas se les ayuda a gestionar su tarjeta sanitaria.</i>	<i>BBDD proyectos de intervención</i>	<i>anual</i>	89%	>85	91%	100%	2%
	% de personas que a la salida del programa cuentan con un empleo	8	<i>personas que salen de los programas con un contrato de trabajo vigente</i>	<i>BBDD proyectos de intervención</i>	<i>anual</i>	30%	>25%	31%	100%	2%
	% de personas que no tenían ingresos y acceden a ellos en proyectos con viviendas de Primero H	1	<i>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</i>	<i>BBDD proyectos de intervención</i>	<i>anual</i>	91%	>80	85%	100%	-7%
	% de personas con mejoras en sus ingresos	1	<i>Personas cuyos ingresos durante la intervención o la salida son mayores que a la entrada</i>	<i>BBDD proyectos de intervención</i>	<i>anual</i>	72%	>70	80%	100%	11%

(1) Fuentes del benchmarking

tuTECHÔ

- <https://www.inclusion.gob.es/en/w/el-fondo-de-impacto-social-fis-e-impact-bridge-invierten-5-millones-de-euros-en-tutecho-para-impulsar-el-acceso-a-una-vivienda-digna-y-combatir-el-sinhogarismo>
- <https://www.inclusion.gob.es/en/w/la-ministra-elma-saiz-se-compromete-a-escalar-los-proyectos-de-vivienda-asequible-a-traves-del-fondo-de-impacto-social>
- <https://theobjective.com/economia/2025-06-02/fondo-impacto-social-impact-bridge-tutecho/>
- <https://www.merca2.es/2024/08/06/tutecho-ampliacion-capital-1874787/>

Provivienda / Lumvra

- <https://provivienda.org/provivienda-2024-vivienda-asequible/>
- <https://provivienda.org/informe-bolsa-vivienda-alquiler-asequible/>
- <https://www.inclusion.gob.es/en/w/elma-saiz-el-fondo-de-impacto-social-es-una-palanca-para-impulsar-m%C3%A1s-viviendas-asequibles-y-acompa%C3%B1ar-a-las-familias-en-situaci%C3%B3n-de-vulnerabilidad->

Y-Foundation (Finlandia)

- <https://housingfirsteurope.eu/country/finland/>
- <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/y-foundation/>
- <https://www.weforum.org/stories/2018/02/how-finland-solved-homelessness/>
- <https://www.goodgoodgood.co/articles/finland-homeless-housing-first-approach>
- <https://centreforpublicimpact.org/public-impact-fundamentals/eradicating-homelessness-in-finland-the-housing-first-programme/>
- **Fundación Habitat 3**
- https://habitat3.cat/docs/Memories_activitats/Memo_online_2024_Okok.pdf
- <https://www.habitat3.cat/qui-som/transparencia/>

Soliko (Francia)

- <https://www.soliko.fr/qui-sommes-nous>
- <https://www.fondationpourlelogement.fr/wp-content/uploads/import/sites/default/files/2025-02/Rapport%20impact%202024-Soliko.pdf>



José Manuel Caballol
605 91 90 52

jmcaballol@hogarsi.org

Javier Basagoiti

jbasagoiti@inbest-re.com