Informe de Opinión de Segunda Parte[1] sobre el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L.

Febrero 2022

Resumen de la evaluación

European Quality Assurance Spain S.L., realizó la evaluación sobre el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de febrero 2022, con la finalidad de verificar su alineación con los Principios de los Bonos Sociales del International Capital Market Association, versión junio 2021 y los Principios de Préstamos Sociales del Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association, versión abril 2021.

European Quality Assurance Spain S.L., opina que el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de febrero 2022, está alineado con los cuatro componentes principales de los Principios de los Bonos Sociales del International Capital Market Association, versión 2021; y los Principios de Préstamos Sociales del Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association, versión abril 2021:

USO DE LOS RECURSOS

Pensium Direct, S.L. ha definido la categoría elegible, acceso a servicios esenciales, la cual está alineada con las reconocidas por los Principios de los Bonos Sociales y los Principios de Préstamos Sociales. Así mismo, ha definido la tipología de proyecto elegible, la naturaleza de los gastos, los criterios de elegibilidad y los objetivos sociales, los cuales son coherentes con su estrategia de sostenibilidad. De la misma forma, ha establecido los beneficios sociales esperados, los cuales son relevantes, claros y medibles. Finalmente, Pensium Direct, S.L. ha establecido que los recursos serán utilizados para financiación y/o refinanciación, definiendo para este último un periodo retroactivo máximo de 36 meses.

PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROYECTOS

El proceso de Evaluación y Selección de Proyectos establecido por Pensium Direct, S.L. se encuentra claramente definido y estructurado. Los criterios de elegibilidad han sido claramente definidos. Asimismo, se ha definido la estructura de gobernanza que gestionará el proceso, en este caso, la gestión financiera e inmobiliaria asociada a la tipología de proyecto elegible, se encuentra subcontratada a través de la sociedad Pensium, S.L.[2] e Insto Servicios Inmobiliarios, S.L.U.
El proceso y las herramientas de gestión de riesgos sociales y ambientales asociados a la categoría de proyecto elegible se encuentran definidas en el Marco de Financiación Social.

GESTIÓN DE LOS RECURSOS

El proceso para la gestión y asignación de los recursos está claramente definido y estructurado. Asimismo, el proceso estará a cargo de las áreas de riesgos, tesorería, administración y finanzas de Pensium Direct, S.L. y, en consecuencia, Pensium S.L.
Pensium Direct, S.L., realiza las funciones de vehículo financiero que canaliza los fondos procedentes de múltiples inversores a los beneficiarios de las operaciones del Programa Pensium. Los recursos se asignarán según los requerimientos de proyecto elegible. Pensium Direct, S.L. ha establecido que hará un seguimiento adecuado de la asignación de los recursos a las operaciones de crédito elegibles, con una periodicidad anual.

INFORMES

Pensium Direct, S.L. se ha comprometido a informar, un año después de la emisión y anualmente hasta la asignación total de los recursos, a los inversores sobre la asignación de los recursos a las operaciones de crédito elegibles y el impacto social de estos. Los informes se realizarán anualmente en tanto permanezca la deuda viva con los inversores, y serán publicados y compartidos con los inversores.
El informe de asignación será verificado anualmente por un revisor externo independiente.

1 Esta opinión deberá considerarse según lo descrito como "Second Party Opinion" en:
- las Directrices para revisiones externas de fecha febrero 2021:
https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/Guidelines-for-GreenSocialSustainability-and-Sustainability-Linked-Bonds-External-Reviews-February-2021-170221.pdf
- las Directrices voluntarias de los Principios de los Bonos Sociales, edición de junio de 2021, editadas por la International Capital Market Association (www.icmagroup.org)

2 Grupo Pensium está formado por cuatro sociedades: la empresa matriz Pensium, S.L. y las filiales Pensium Direct, S.L. (el Emisor), Insto Servicios inmobiliarios, S.L.U. y Pensium teGuia, S.L.U.
Pensium, S.L., es un Intermediario de Crédito Inmobiliario, inscrita en el Registro del Banco de España con el código D037. Proporciona a Pensium Direct, S.L. los servicios de: 1) análisis y administración de los créditos formalizados por Pensium Direct, S.L.; 2) gestión financiera de la sociedad vehículo Pensium Direct, S.L.; 3) marketing; 4) análisis de beneficiarios; 5) reporting al Banco de España y 6) gestión inmobiliaria de las operaciones. A su vez, Pensium, S.L., directa e indirectamente, opera a través de su otra filial Insto Servicios Inmobiliarios, S.L.U.

Sobre el emisor:

- Emisor: Pensium Direct, S.L.
- Ubicación del emisor: España

Sobre el verificador

- Verificador: European Quality Assurance Spain S.L.
- Contacto: calidad@eqa.es

Sobre el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L.:

- **Categoría social elegible**: Acceso a servicios esenciales
- **Tipología de proyecto elegible**: Financiación de necesidades asistenciales de personas dependientes
- **Objetivos de Desarrollo Sostenible**:

Fecha de emisión de informe

25 de febrero de 2022

Tabla de Contenido

1. Introducción
2. Alcance
3. Metodología
4. Responsabilidades
5. Independencia y Control de Calidad
6. Conclusión de EQA
7. Sobre el Emisor
8. Resultados detallados sobre el Marco y su alineación con los Principios de los Bonos Sociales de ICMA y los Principios de Préstamos Sociales del LMA, APLMA y LSTA.
   - 8.1. Uso de Recursos
   - 8.2. Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
   - 8.3. Gestión de Recursos
   - 8.4. Informes
9. Exención de Responsabilidad

1. Introducción

Pensium Direct, S.L. (en adelante, el Emisor)[3], es una sociedad cuya actividad es la de proveer una solución integral a personas mayores, dependientes, que tengan una vivienda en propiedad y necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales, ya sea que requieran para pagar el coste de una plaza en una residencia privada o de los cuidados asistenciales en casa. El beneficiario otorgará una cesión de la vivienda al Emisor para su explotación en régimen de alquiler por un tiempo variable, sin perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y sin constituir una hipoteca sobre el bien.

Se trata de una fórmula que el Emisor ha desarrollado como una figura financiero-inmobiliaria reconocida como derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad. Este modelo, permite que el beneficiario tenga acceso a los ingresos necesarios para cubrir sus gastos asistenciales, manteniendo la propiedad de su vivienda, a través de un mecanismo legal de renuncia explícita por parte del Emisor al derecho de realización del valor (bien inmueble) que pudiera conllevar el derecho real. Asimismo, el Emisor facilita a la persona beneficiaria del crédito los servicios complementarios para gestionar la explotación de la vivienda en régimen de alquiler, por ejemplo, asesoramiento, adecuación de la vivienda, gestión de los alquileres, entre otros.

El Emisor, es un vehículo financiero que obtiene la financiación, a través de las aportaciones a largo plazo de inversores u otras fuentes como pudiera ser la emisión de deuda o el endeudamiento financiero, y canaliza estos fondos a los beneficiarios mediante la concesión de créditos, instrumentados ante Notario, con la garantía de la cesión de la posesión, nunca la propiedad, de sus viviendas para que puedan ser explotadas en régimen de alquiler, durante el plazo pactado contractualmente.

El Emisor, ha elaborado un Marco de Financiación Social, de fecha febrero 2022 (en adelante, el Marco) con la finalidad de emitir bonos y préstamos sociales que le permitan financiar y/o refinanciar, la totalidad o parte, de los recursos que el Emisor destina a la categoría elegible, la cual coincide con el desarrollo de su actividad. El objetivo social que persigue el Marco es: proporcionar una solución integral a un público objetivo específico, como son las personas de avanzada edad (generalmente) y dependientes, facilitando el ingreso periódico económico que les permitan atender el pago de sus gastos asistenciales durante un tiempo pactado.

2. Alcance

European Quality Assurance Spain S.L. (en adelante, EQA) recibió el encargo de proporcionar una opinión de segunda parte (en adelante, SPO por sus siglas en inglés), con un nivel de aseguramiento limitado[4], sobre el Marco de Financiación Social (en adelante, el Marco), elaborado por Pensium Direct, S.L., con fecha febrero 2022; y su alineación con los Principios de los Bonos Sociales[5] (en adelante, SBP por sus siglas en inglés) del International Capital Market Association (en adelante, ICMA), versión junio 2021; y con los Principios de los Préstamos Sociales[6] (en adelante, SLP por sus siglas en inglés) del Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association (en adelante, LMA, APLMA y LSTA), versión abril 2021.

EQA, ha realizado la evaluación sobre el Marco con la finalidad de analizar su alineación con los cuatro componentes principales de los SBP de ICMA y de los SLP de LMA, APLMA y LSTA; así como los compromisos asociados a los mencionados componentes:

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Informes

3 El Emisor es una sociedad regulada por el Banco de España como Prestamista Inmobiliario, con el número de codificación D036.
4 Los procedimientos de trabajo bajo un nivel de aseguramiento limitado tienen como objetivo proporcionar un determinado nivel de confianza sobre si la información evaluada contiene o no errores significativos. Los procedimientos de trabajo con un nivel de aseguramiento limitado son menos rigurosos en comparación con un aseguramiento razonable.
5 ICMA Group: Social Bond Principles < https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf >
6 LMA, APLMA and LSTA: Social Loan Principles https://www.lma.eu.com/application/files/1816/1829/9975/Social_Loan_Principles.pdf

Asimismo, EQA ha evaluado la alineación y/o contribución social de las operaciones de crédito elegibles a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas[7] (en adelante, ODS).

Nuestra evaluación se ha llevado a cabo desde el 4 de octubre de 2021 hasta el 15 de febrero de 2022.

3. Metodología

EQA ha realizado la revisión del Marco de acuerdo con una metodología propia de evaluación, basada a su vez en las mejores prácticas recogidas en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica ISAE 3000; los requisitos recogidos en la Norma Internacional UNE-EN ISO/IEC 17029 "Evaluación de la conformidad: Principios generales y requisitos para los organismos de validación y verificación"; y los lineamientos voluntarios de los SBP de ICMA, versión junio 2021 y de los SLP de LMA, APLMA y LSTA, versión abril 2021.

La opinión de EQA se basa en la evaluación de la siguiente documentación:

- El Marco de Financiación Social, elaborado Pensium Direct, S.L., de febrero 2022.
- Documentación interna de Pensium Direct, S.L.
- Documentación interna relacionada a las operaciones de crédito elegibles.

Los procedimientos realizados se basan en el juicio profesional de los expertos que han intervenido en el proceso de evaluación e incluyen consultas, evaluación de documentación, procedimientos analíticos, y pruebas de revisión por muestreo que, con carácter general, se describen a continuación:

- Evaluación del Marco elaborado por el Emisor.
- Evaluación de documentación y procesos del Emisor.
- Entrevistas y consultas, a través de teleconferencia (videoconferencia), a personal del Emisor responsable de elaborar el Marco, gestionar las operaciones de crédito elegibles e involucrado en la emisión de los bonos y préstamos sociales.
- Aplicación de cuestionarios a personal del Emisor responsable de elaborar el Marco.
- Entrevistas a personal directivo del Emisor, a través de teleconferencia (videoconferencia), para comprender el impacto de la sostenibilidad en el negocio, el uso, la gestión y el seguimiento de los recursos; y los compromisos de reporte establecidos en el Marco.
- Recopilación y evaluación de evidencia apropiada y suficiente.
- Búsqueda y recopilación de información pública del Emisor, a través de fuentes públicas.

4. Responsabilidades

Responsabilidad del Emisor

El Emisor es responsable de la elaboración, del contenido y de la presentación del Marco. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, la adaptación, los procesos y el seguimiento del control interno que considere necesario para permitir que el Marco esté alineado con los SBP de ICMA y con los SLP de LMA, APLMA y LSTA. Asimismo, el Emisor es responsable de entregar toda la documentación necesaria para llevar a cabo nuestro encargo, y que la información esté libre de errores materiales.

En consecuencia, la exactitud, exhaustividad y confiabilidad de la información proporcionada y recopilada es responsabilidad del Emisor.

7 UN: Objetivos de Desarrollo Sostenible < https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals >

El Emisor también es responsable de la información y las afirmaciones contenidas en el Marco de Financiación Social, de la definición de los objetivos en lo referente al uso y destino de los recursos provenientes de los bonos y préstamos sociales, y del adecuado establecimiento y mantenimiento de los sistemas de control y gestión de los que se obtiene la información contenida en el Marco.

Responsabilidad de EQA

La responsabilidad de EQA se circunscribe a expresar su opinión sobre el Marco, documento elaborado por el Emisor, y su alineación con los SBP de ICMA, versión junio 2021 y de los SLP de LMA, APLMA y LSTA, versión abril 2021. Esto en función de los procedimientos realizados y de las evidencias obtenidas.

EQA no es responsable, ni será responsable, si alguna de las opiniones, hallazgos o conclusiones que ha establecido el presente informe no son correctas debido a datos incorrectos o incompletos proporcionados por el Emisor.

5. Independencia y control de calidad

Como entidad de verificación y certificación EQA mantiene implantado un sistema de gestión para asegurar la imparcialidad, la objetividad y la competencia técnica tanto en la gestión de la entidad como en sus actividades de verificación. EQA está acreditada para verificar según el estándar internacional ISO 14065. Su método de evaluación sigue las normas ISO 17020, ISO 17021 e ISO 17065.

El equipo evaluador de EQA ha cumplido los requerimientos de independencia, imparcialidad y demás exigencias de ética, basando sus actuaciones en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

El equipo evaluador de EQA ha ejercido el juicio profesional y ha mantenido el escepticismo profesional a lo largo de la verificación, de acuerdo con lo establecido en la Norma ISAE 3000.

6. Conclusión de EQA

En cumplimiento del compromiso asumido, EQA opina que el Marco de Financiación Social, elaborado Pensium Direct, S.L., de febrero 2022, se encuentra alineado con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales del International Capital Market Association, versión junio 2021; y de los Principios de Préstamos Sociales del Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association, versión abril 2021.

EQA considera que el Marco de Financiación Social de febrero 2022 de Pensium Direct, S.L. es robusto, transparente y coherente con el modelo de negocio de Pensium Direct, S.L. Asimismo, es probable que el Marco contribuya al avance de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 1 y 17 de las Naciones Unidas.

Ignacio Martínez
Director General EQA

7. Sobre el Emisor

La estructura corporativa del Grupo Pensium está conformada por las siguientes empresas: la empresa matriz Pensium, S.L. y las filiales Pensium Direct, S.L. (el Emisor), Insto Servicios inmobiliarios, S.L.U. y Pensium teGuia, S.L.U.

Sostenibilidad Pensium Direct, S.L.

El Emisor, tiene un modelo de negocio enfocado en aportar una solución a una problemática social, ya que su actividad es proveer una solución integral a personas mayores, dependientes, que tengan una vivienda en propiedad y necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales.

Así mismo, el Emisor ha desarrollado una Política de Sostenibilidad, que es aplicable para todas las empresas del Grupo Pensium. Esta política refleja el compromiso del Grupo por integrar temas sociales, ambientales y de gobierno corporativo en su modelo de negocio.

Adicionalmente, EQA destaca algunos aspectos del modelo de negocio del Emisor por estar particularmente alineados con el objetivo social del Marco. En este sentido, el Emisor ha realizado modificaciones en sus escrituras fundacionales para incorporar aspectos ambientales y sociales, esto a consecuencia que Pensium SL es una empresa certificada como Benefit Corporation B CorpTM, desde el año 2018, y su última certificación ha sido obtenida en septiembre de 2021. Debido a esta certificación, tanto Pensium SL como el Emisor, hicieron las siguientes modificaciones en sus escrituras fundacionales:

> 1) Modificación del artículo 2º de los Estatutos Sociales en lo relativo al objeto social.
> En el sentido de añadir el siguiente párrafo: "En el desempeño del objeto social la Sociedad velará por la generación de un impacto social positivo para la sociedad, las personas vinculadas a ésta y el medioambiente"
> 2) Modificación del artículo 15º de los Estatutos Sociales en lo relativo a los administradores.
> En el sentido de añadir el siguiente párrafo: "en el desempeño de su cargo, los administradores deberán tener en cuenta en sus decisiones y actuaciones los efectos de dichas decisiones o actuaciones respecto a los intereses de: (i) los socios; (ii) los empleados de la Sociedad y de sus filiales; (iii) los clientes, proveedores y otras partes directa o indirectamente vinculadas a la Sociedad, como la comunidad en donde, directa o indirectamente, opera la Sociedad. Asimismo, deberán velar por la protección de medio ambiente local y global y por los intereses de la Sociedad en el corto y largo plazo".

8. Resultados detallados sobre el Marco y su alineación con los Principios de los Bonos Sociales de ICMA y con los Principios de los préstamos Sociales de LMA, APLMA y LSTA

El Emisor ha descrito en el Marco los principales componentes de los SBP de ICMA y de los SLP de LMA, APLMA y LSTA. El Emisor se ha comprometido a hacer público en su sitio web el Marco y la presente SPO, de acuerdo con las buenas prácticas del mercado.

Objetivo Social del Marco

El Emisor establece en el Marco su Objetivo Social, el cual es coherente con su modelo de negocio.

- Proporcionar una solución integral a personas de avanzada edad (por norma general), dependientes (con grado de dependencia II o III acreditado administrativamente; test de Barthel; o mediante informe médico) que necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieren, mediante el ingreso periódico de las aportaciones económicas finalistas que les permitan atender el pago de los gastos asistenciales (pago de la residencia o de personal cuidador) durante un tiempo pactado.

8.1. Uso de Recursos

- El Emisor, ha descrito adecuadamente en el Marco el uso de los recursos. Los recursos netos obtenidos de la emisión de bonos y préstamos sociales bajo el Marco se utilizarán única y exclusivamente para financiar y/o refinanciar, en parte o en su totalidad, operaciones de crédito a personas, de avanzada edad (generalmente), en situación de dependencia, grado II y grado III, que requieren recursos económicos para el pago de los servicios asistenciales que su situación conlleva.

- El Emisor ha comunicado de manera transparente que el periodo retroactivo máximo de refinanciación nunca superará los 36 meses, desde la fecha de emisión de los bonos y préstamos sociales emitidos bajo el Marco materia de evaluación.

- Las tipologías de instrumentos financieros que abarca el presente Marco son: préstamos participativos a largo plazo y bonos colateralizados.

- Las operaciones de crédito que el Emisor otorga a los beneficiarios y las cuales deben cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco, se financiarán y/o refinanciarán a través de préstamos participativos, nuevos y / o existentes, o a través de bonos colateralizados, los cuales, según información aportada por el Emisor, serán emitidos por un fondo de titulización el cual se encuentra en proceso de constitución.

- El Emisor ha establecido en el Marco claramente los criterios de elegibilidad y la naturaleza de los gastos.

- El Emisor ha establecido en el Marco la categoría social elegible, la tipología de proyecto elegible, el objetivo social del Marco, los beneficios sociales y la población objetivo. Esto conforme se detalla en la Tabla 1 del presente documento.

- El objetivo social que persigue el Marco ha sido claramente definido, y es relevante y coherente con el modelo de negocio y con la Política de Sostenibilidad del Emisor.

- Los beneficios sociales son claros, relevantes y medibles.

- El Emisor ha detallado en el Marco la alineación y/o contribución de la tipología de proyecto elegible a los ODS. Esto conforme se detalla en la Tabla 2 del presente documento.

Tabla 1. Análisis EQA sobre el uso de recursos

Categoría Social Elegible	Proyecto elegible	Descripción del proyecto y población objetivo	Objetivo Social	Beneficios Sociales	Opinión EQA
Acceso a servicios esenciales	Financiación de necesidades asistenciales de personas dependientes	▪ Los recursos obtenidos bajo el Marco, se destinarán exclusivamente para financiar y/o refinanciar operaciones de crédito otorgadas a los beneficiarios, dichas operaciones facilitarán un importe mensual, de hasta dos veces el alquiler mensual que puede aportar la propiedad de la que el beneficiario ha cedido el derecho de explotación, cuantía que, junto con la pensión y alguna ayuda pública a la dependencia que el beneficiario pueda percibir, podrá hacer frente a los gastos derivados de la situación de dependencia del beneficiario. ▪ La población objetivo, en general, son personas mayores de 70 años, dependientes con grado de dependencia II y III reconocido (o bien determinado mediante Test de Barthel o informes médicos que acrediten situación equivalente) que requieren de asistencia regular permanente. Adicionalmente, existen situaciones especiales, debidamente tipificadas, que no cumplen el criterio de edad o la justificación del grado de dependencia, pero igualmente requieren cuidados asistenciales ▪ Finalmente, los beneficiarios deben tener una vivienda en propiedad y necesitar complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieren.	▪ Proporcionar una solución integral a personas de avanzada edad (por norma general), dependientes (con grado de dependencia II o III acreditado administrativamente; test de Barthel; o mediante informe médico) que necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieren, mediante el ingreso periódico de las aportaciones económicas finalistas que les permitan atender el pago de los gastos asistenciales (pago de la residencia o de personal cuidador) durante un tiempo pactado.	▪ Proveer una solución a personas dependientes que no pueden asumir el coste de una residencia. ▪ Proveer de capacidad de acceso a una residencia privada mientras se espera poder acceder a una plaza pública. ▪ Facilitar el acceso a servicios asistenciales complementarios o de mayor calidad. ▪ Mejora de la calidad de vida del beneficiario y de su entorno familiar, una vez el beneficiario cuenta con la asistencia necesaria.	▪ Tipología de proyecto elegible claramente definido y detallado. ▪ Naturaleza de gastos y criterios de elegibilidad definidos y comunicados. ▪ Objetivo social relevante y coherente con el modelo de negocio del Emisor y su Política de Sostenibilidad. ▪ Beneficios sociales claramente identificados, relevantes y medibles.

Tabla 2. Alineación con los ODS

El Emisor ha estimado que la categoría social elegible y la tipología de proyecto elegible está alineada a dos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. En consecuencia, es probable que contribuya a los ODS 1 y ODS 17:

Categoría Social Elegible	Proyecto Elegible	ODS	Metas de los ODS
Acceso a servicios esenciales	Financiación de necesidades asistenciales de personas dependientes		Meta 1.4: Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías y los servicios económicos, incluida la microfinanciación.
			Meta 17.17: Fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas

Conclusión EQA

- El Emisor ha definido el uso de los recursos, estableciendo la categoría social elegible, acceso a servicios esenciales (de financiación, en este caso), el cual está alineado con las categorías reconocidas por los SBP de ICMA y por los SLP de LMA, APLMA y LSTA.
- El Emisor ha definido la tipología de proyecto elegible, especificando su alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus correspondientes metas.
- El Emisor ha comunicado de forma transparente que el período retroactivo máximo de refinanciación nunca superará los 36 meses, desde la fecha de emisión de los bonos y préstamos sociales emitidos bajo el Marco materia de evaluación. Esto se encuentra acorde con las mejores prácticas del mercado.
- Los beneficios sociales esperados son claros, relevantes y medibles.
- La población objetivo está definida y detallada para la tipología de proyecto elegible.

8.2. Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos

8.2.1 El Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos.

El Emisor ha establecido en el Marco el Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos.

El Emisor, a través de contratos de Servicing Financiero y Servicing Inmobiliario, subcontrata a Pensium S.L., que se encarga, entre otras cosas, del análisis y la administración de los créditos formalizados por el Emisor. Pensium S.L., a través de su Comité de Riegos, es responsable de evaluar las operaciones de crédito y garantizar su alineación con los criterios de uso de los fondos.

El Emisor ha proporcionado un documento denominado "Marco de riesgos para la aprobación de Operaciones ResiRent y Pensium financiadas por BS" donde se explica la evaluación y análisis que lleva a cabo el Comité de Riegos. De cada operación se estudian las condiciones de plazo estimado de amortización, importe de alquiler, situación jurídica / patrimonial del inmueble, alquilabilidad del inmueble y evaluación de la situación de dependencia del beneficiario. De cada operación resuelta por el Comité de Riesgos se deja constancia escrita en un acta.

El ámbito geográfico de la tipología de proyecto elegible actualmente es España, con posibilidad de ampliar dicho ámbito en próximas fases de crecimiento/ internacionalización.

8.2.2 Gobernanza para el Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos

El Emisor ha establecido la gobernanza, y las áreas que la componen, responsables de evaluar, seleccionar y hacer seguimiento de las operaciones de crédito a otorgar a los beneficiarios. A continuación, se detalla el proceso:

Fase I: El Emisor delega la aprobación de las operaciones de crédito elegibles a Pensium, S.L.

Fase II: Pensium, S.L., ha establecido un marco de riesgos, en el cual se evalúa la operación y el cumplimiento de los criterios de elegibilidad, así como la aprobación de la mencionada operación.

- Pensium, S.L., ha establecido un Comité de Riesgos responsable de la aprobación del crédito.
- Todas las operaciones de crédito financiadas y/o refinanciadas con los recursos obtenidos por el Emisor mediante Préstamos y Bonos Sociales, serán sometidas al estudio y aprobación del Comité de Riesgos que verificará que estas cumplan con los criterios de elegibilidad.
- Para la comercialización, gestión, administración, seguimiento y control de las operaciones de crédito que concede el Emisor y del cumplimiento de todas las obligaciones que asume ante sus grupos de interés, cuenta con el soporte de Pensium, S.L. e Insto Servicios Inmobiliarios, SLU.

La verificación y trazabilidad del Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos se asegura, ya que el Emisor manifiesta que todas las decisiones que se toman con relación a las operaciones de crédito serán debidamente documentadas en las actas del Comité de Riesgos.

8.2.3 Criterios de elegibilidad

El Emisor ha definido en el Marco los criterios de elegibilidad que deberán cumplir las operaciones de crédito elegibles a ser financiadas y/o refinanciadas con recursos obtenidos de la emisión de bonos y préstamos sociales. Los criterios de elegibilidad son relevantes para el objetivo social que persigue el Marco, por lo cual el Emisor ha determinado en el Marco los ejes esenciales a observar en el proceso de selección y evaluación de proyectos:

- **Categoría social**: Acceso a servicios esenciales.
- **Tipología de proyecto elegible**: debe estar alineado con el modelo de negocio para ayudar a paliar una problemática que afecta a una parte vulnerable de la población.
- **Perfil del beneficiario**
  - Personas de avanzada edad, en términos generales, varones y mujeres de más de 70 años.
  - Con grado de dependencia justificado mediante alguno de los siguientes documentos:
    · Documentación de valoración de grado de dependencia II o III del beneficiario.
    · Documento acreditativo de algún profesional del sistema social y/o sanitario que informe de la solicitud de ingreso en centro residencial o de la situación de dependencia del beneficiario.
    · No existiendo documentación del beneficiario, solo la información facilitada en el momento de la entrevista por el familiar de referencia, aplicarán el índice de Barthel, siendo aceptada una persona de edad mayor o igual a 75 años e índice de Barthel 0-35.

  · También son admitidas las siguientes situaciones, que acrediten cuidados asistenciales en residencia o domicilio (sin grado II o III reconocido), sin mínimo de edad: Cuya duración de la operación quede limitado a un máximo de 5 años; Cuyas disposiciones no requieran endeudamiento previsto > 30% del alquiler neto previsto; o que dispongan de informes médicos que avalen una situación de dependencia efectiva equivalente al grado II o III.
  - Que disponen de una vivienda en propiedad libre de ocupación
- **Situación jurídica de la vivienda.**
  - Que la vivienda sobre la que se va a constituir el derecho real que otorga al Emisor para la explotación en régimen de alquiler hasta la total recuperación del crédito, esté desocupada y libre de cargas registrales.
- **Alquilabilidad de la vivienda.**
  - La vivienda debe estar ubicada en una población y zona que ofrezca una expectativa de alquilabilidad recurrente a largo plazo, mediante contratos de alquiler residencial sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Emisor no realiza en ningún caso alquileres temporales, turísticos / vacacionales, ni a empresas.

Asimismo, el Emisor ha establecido que no financiará y/o refinanciará con recursos obtenidos de bonos y préstamos sociales emitidos bajo el Marco, proyectos que no tengan la finalidad, única y exclusiva, de financiar o refinanciar operaciones de crédito a personas en situación de dependencia, grado II y grado III, que requieren recursos económicos para el pago de los servicios asistenciales.

Identificación y gestión de riesgos ASG

El Emisor cuenta con un ejercicio de análisis de Riesgos Estratégicos del Grupo, que contempla los riesgos ambientales y sociales, esto en línea con su modelo empresarial. Las acciones responden al principio de sostenibilidad, de eficiencia económica y de gestión de la gobernanza, y sus temas de carácter social y medioambiental.

Gestión Ambiental

- Dado el modelo de negocio del Emisor y los objetivos planteados en el Marco, la dimensión ambiental es de bajo impacto para las operaciones de crédito elegibles.
- El Emisor contribuye con su actividad al objetivo nacional de renovar más de 23 millones de viviendas de aquí a 2050[8] mejorando sus calidades.
- Por otro lado, el Emisor mantiene compromisos para desarrollar toda su actividad de forma respetuosa con el medio ambiente, priorizando el uso de medios informáticos y reciclando sus materiales de desecho.

EQA opina que el Emisor podría contribuir a la mejora de la calificación energética de los edificios a través de:

- Recopilación y análisis de las calificaciones de los certificados de eficiencia energética de las viviendas que alquila: las normas mínimas de eficiencia energética de la UE (MEPS en inglés) son un sistema para exigir la renovación de los edificios con peor desempeño energético. Estas normas marcan que los edificios residenciales deben renovarse y contar con, al menos, una calificación F para el año 2030, y al menos la calificación E para el año 2033[9]. Este hecho, en algún caso, podría influir en las reformas que plantea hacer el Emisor en las viviendas de los beneficiarios para su alquiler, haciéndolas más eficientes energéticamente. Con esta oportunidad de mejora, se espera que el Emisor mejore su monitoreo y recopilación de datos para gestionar los riesgos ambientales de manera adecuada.

- Asimismo, se recomienda el estudio del Componente 2: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana, del Plan de recuperación transformación y resiliencia, de 16 de junio de 2021[10]. Dicho componente tiene como uno de sus objetivos principales, el impulso a la rehabilitación del parque edificado en España. Como objetivo específico busca conseguir unas tasas de rehabilitación energética significativamente superiores a las actuales que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación contemplados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).
  El adecuado manejo e implementación de esta información tendría un enorme peso en la forma de gestionar los riesgos ambientales y la contribución a su mitigación por parte del Emisor.

Gestión Social

- La tipología de proyecto elegible, cuenta con Planes de Gestión Social en los que se formulan y ejecutan programas y medidas de carácter social para prevenir, mitigar, corregir o compensar los posibles riesgos o impactos asociados a las operaciones de crédito. Como son el informar a todos los grupos de interés de los criterios de gestión responsable y sostenible aplicable al Emisor o el buscar la acreditación como Benefit Corporation B CorpTM.

- El Emisor posee un servicio de Call Center, que está canalizado a través de aseguradoras, de asesoramiento a la dependencia, llamado Pensium teGuia; esta es una empresa filial del Grupo Pensium, en el que trabajadores sociales en cada comunidad autónoma asesoran íntegramente a la persona que lo requiere para conocer tipos de ayudas, organismos a los que acudir, etc.

8 Plan España 2050, lo relativo al sector de la vivienda lo encontramos dentro del 6º desafío: "Promover un desarrollo territorial equilibrado, justo y sostenible": https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050.pdf
9 Preguntas y respuestas sobre la revisión de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/QANDA_21_6686
10 Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Componente 2: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana: https://www.lamoncloa.gob.es/temas/fondos-recuperacion/Documents/16062021-Componente2.pdf

- El Emisor se compromete a respetar los Derechos Humanos a través de sus prácticas con los grupos de interés. Las operaciones de crédito del Emisor a favor de los beneficiarios se destinan a la contratación de cuidados profesionales, lo que promueve el sector de servicio de cuidadores para personas dependientes. Por otro lado, la incorporación de la vivienda al mercado de alquiler ayuda a mantener un equilibrio en este mercado. Adicionalmente, para las operaciones de crédito elegibles a los que debe hacerse una reforma de la vivienda, se contrata para ello a empresas locales donde se encuentra ubicada dicha vivienda.

  - Reducción de Desigualdades: El programa Pensium facilita que las personas mayores con dependencia y con recursos limitados puedan acceder a la asistencia privada, en un centro residencial o en otro domicilio.

- En lo relacionado a salud y seguridad en el trabajo, el Emisor, cuenta con sistemas de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo, dando cumplimiento a la legislación española (Ley 31/1995 y demás normativa aplicable).

- El Emisor fomenta la colaboración público-privada en la promoción e implementación de la tipología de proyecto elegible, esto a través de la comunidad local donde opera. En la actualidad, el Emisor, a través de Pensium S.L., mantiene una alianza público-privada con los siguientes ayuntamientos:

  - Ayuntamiento de Barcelona: a través del programa "Financiación Amigable de Residencias"[11]
  - Ayuntamiento de Madrid: a través del proyecto "Pensium"[12]

- Una de las características más destacables del crédito que concede el Emisor es la garantía sobre la vivienda cedida para explotarla en régimen de alquiler y con ello satisfacer la devolución de los intereses devengados y del capital prestado. El beneficiario constituye un derecho real de anticresis a favor del Emisor.
  En la escritura pública de otorgamiento del crédito, el Emisor, renuncia expresamente a cualquier otro medio de cobro de la deuda y de forma expresa a instar la ejecución de la vivienda para la recuperación de la deuda generada y sus intereses.

EQA plantea al Emisor como oportunidad de mejora legal, para incluir en las escrituras de los créditos anticréticos, acerca de la figura de la anticresis, lo que a continuación se comenta: No se encuentra en la Escritura, renuncia que mencione expresamente el párrafo segundo del Art. 1884 del Código Civil en relación con la ejecución y venta del inmueble en caso de impago, sino más bien renuncias genéricas a la ejecución, sin entrar en el detalle de la consecuencia esencial de dicha renuncia y la interpretación de la misma.

Recomendamos, para una mayor garantía, explicitar lo que supuestamente se quiere decir en la Escritura, mediante una fórmula que señale la no aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del Art. 1884 del Código Civil Español en relación con imposibilidad de ejecución y posterior venta – judicial o extrajudicial – del inmueble afecto al crédito anticrético.

11 Financiación amigable de residencias para las personas mayores: https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/es/canal/financament-amigable-de-residencies-les-persones-grans-pensium >
12 Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid:
< https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/Mayores/Descriptivos/ficheros/Convenio%20de%20colaboraci%C3%B3n%20entre%20el%20Ayuntamiento%20de%20Madrid%20y%20PENSIUM%20SL.pdf >
Anexos del Convenio:
< https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/Mayores/Descriptivos/ficheros/Anexos%20del%20Convenio%20de%20colaboraci%C3%B3n%20entre%20el%20Ayuntamiento%20de%20Madrid%20y%20PENSIUM%20SL.pdf >

Gestión de Gobierno Corporativo

- El Emisor y las operaciones de crédito elegibles, cuentan con determinadas políticas y códigos internos materiales, a destacar el Código de Ético13 del Grupo Pensium; los cuales contienen las directrices para un comportamiento responsable, honesto y transparente, que cumpla la ley y las políticas institucionales, cubriendo la mitigación de riesgos relacionados con el fraude y la corrupción, entre otros.

- El Emisor dispone de un programa de Compliance Penal14 y Mapa de Riesgos por departamento/área y actividad, donde se pone de manifiesto cuatro principales políticas a seguir:

  I. Política de uso de los recursos TIC y de prevención del delito de descubrimiento y revelación de secretos.
  II. Política Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
  III. Política Anticorrupción.
  IV. Política de prevención del delito contra la Hacienda Pública y Seguridad Social.

  Las políticas enumeradas han sido aprobadas por los órganos de administración del Emisor y las empresas del Grupo.

- Todas las Políticas del Grupo deben ser aprobadas por su Consejo de Administración, órgano que, asimismo, será el responsable de la supervisión periódica de su cumplimiento, estableciéndose una periodicidad mínima de una vez al año.

Conclusión EQA

- El Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos, ha sido definido claramente por el Emisor en el Marco, estableciendo diferentes criterios. El proceso se considera bien estructurado. Asimismo, las responsabilidades son claras, y en línea con la experiencia de las áreas que se encuentran involucradas en el proceso.
- El Emisor ha definido claramente en el Marco los criterios de elegibilidad para seleccionar los proyectos, indicando que no incluirá proyectos que no encajen con dichos criterios.
- En lo relacionado a la gestión de riesgos ambientales y sociales potencialmente asociados a las operaciones de crédito elegibles, el Emisor ha detallado en el Marco los mecanismos y planes aplicados para identificar y mitigar los riesgos. Para los cuales se han detectado algunas oportunidades de mejora, citadas en cada apartado correspondiente.

13 Código Ético: https://pensium.es/wp-content/uploads/2019/08/C%C3%B3digo-%C3%89tico-PENSIUM-6-agosto-2019.pdf
14 Compliance Penal: https://pensium.es/compliance-penal/

8.3. Gestión de Recursos

Proceso de gestión, asignación y seguimiento de los recursos

- Considerando el modelo de negocio del Emisor, y la naturaleza de los préstamos participativos y de los bonos colateralizados (préstamos y bonos, sociales), los recursos obtenidos a través de los instrumentos financieros emitidos bajo el Marco serán utilizados, única y exclusivamente, para financiar y/o refinanciar operaciones de crédito elegibles, dicho lo cual, los recursos se asignarán de manera proporcional a los requerimientos de cada operación y serán siempre automáticamente asignados a la financiación de dichas operaciones de crédito elegibles.
- Las áreas responsables de velar por la correcta gestión, asignación y seguimiento de los recursos obtenidos a través de instrumentos emitidos bajo el Marco, serán las áreas de Riesgos, Tesorería, Administración y Finanzas.
- Para la comercialización, gestión, administración, seguimiento y control de las operaciones de crédito que concede el Emisor, y el cumplimiento de todas las obligaciones que asume ante sus grupos de interés, el Emisor cuenta con el soporte de Pensium, SL e Insto Servicios Inmobiliarios, SLU,
- El Emisor, es la sociedad que otorga los créditos a los beneficiarios y busca en el mercado la financiación necesaria para poder conceder los referidos créditos. Hasta ahora, se ha financiado con colocaciones privadas de deuda con entidades financieras, family offices y aseguradoras. A partir de ahora, añadirá la posibilidad de emitir bonos en el MARF y la vía de titulización de activos como forma sistematizada de financiación.
- A partir de la emisión del presente informe, los Préstamos Sociales se dispondrán mediante capital calls del Emisor, una vez las operaciones de crédito han sido formalizadas con los beneficiarios. El Emisor pre financia las operaciones entre el momento de su concesión y primer desembolso, hasta que se concretiza la concesión del Préstamo Social por parte del inversor. Periódicamente se efectúa una capital call a los inversores en préstamos para cubrir las operaciones de crédito ya formalizadas por el Emisor y financiadas con recursos del propio Grupo.
- En lo que corresponde a los préstamos, en ningún caso el Emisor formaliza nuevas operaciones de crédito elegibles con beneficiarios si no tiene compromisos firmados con inversores en Préstamos que cubran las obligaciones económicas que se asumen con la firma de la operación.
- De igual forma, se procederá con los Bonos Sociales. Primero se formalizarán las operaciones de crédito con los beneficiarios. El Emisor pre financia las operaciones, y, posteriormente, lo financia con una línea de crédito warehousing, se emitirán los bonos por el Fondo de Titulización (en proceso de constitución), al que se cederán los derechos de crédito de las operaciones de crédito formalizadas.
- En lo que corresponde a los bonos, en ningún caso el Emisor formalizará nuevas operaciones de crédito elegibles con beneficiarios si no tiene capacidad disponible en la línea de warehousing para financiar la operación y el Fondo de Titulización no dispone de límite suficiente para emitir nuevos Bonos.
- La fórmula utilizada, a través de la cual se formalizan primero las operaciones de crédito con los beneficiarios y, posteriormente, la formalización de los Préstamos Sociales y/o Bonos Sociales, permite la trazabilidad de la aplicación de los recursos obtenidos.
- El Consejo de Administración del Emisor, y de su matriz, Pensium, SL, son los órganos responsables del estricto cumplimiento de las obligaciones que asume el Emisor, ante los inversores en Préstamos Sociales y Bonos Sociales, así como del ajuste de todas las actuaciones de la organización a las políticas de buen gobierno aplicables a las sociedades del grupo.

Conclusión EQA

- El Emisor ha establecido en el Marco el proceso para la gestión y asignación de los recursos obtenidos de la emisión de los bonos y préstamos sociales, el cual se encuentra claramente definido en todas sus fases. Asimismo, se han definido claramente, las áreas involucradas, los roles y sus responsabilidades en el proceso.
- El Emisor solamente emitirá bonos a través del fondo de titulización.
- El Emisor ha establecido que sus áreas de Riesgos, Tesorería, Administración y Finanzas serán responsables de administrar y hacer seguimiento de los recursos obtenidos en la emisión de los bonos sociales.
- El emisor aplica el enfoque de transparencia (look-through, LTA) a las operaciones de crédito elegibles, de forma agrupada, semestralmente.
- El Emisor ha informado que la totalidad de los recursos obtenidos de la emisión de los bonos y préstamos sociales serán utilizados para financiar y/o refinanciar, en parte o en su totalidad, operaciones de crédito que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco.
- El Emisor ha informado que la asignación de los recursos de los bonos y préstamos sociales a las operaciones de crédito elegibles, se realizará de manera proporcional a los requerimientos de cada operación. No quedando recursos obtenidos a través de los instrumentos financieros pendientes de asignación.

8.4. Informes

El Emisor ha asumido el compromiso de emitir un informe anual que incluya información relacionada a la asignación de recursos a la tipología de proyecto elegible y el impacto social que genera. .

Informe de Asignación de Recursos

El Emisor se compromete a proporcionar a los inversores información sobre la asignación de los ingresos procedentes de los Bonos y Préstamos Sociales un año después de la emisión de cada instrumento emitido bajo el Marco, y anualmente a partir de entonces hasta la asignación total de los recursos. El informe de asignación incluirá:

- Importe total de ingresos asignados con indicación del número de operaciones de crédito elegibles formalizadas financiadas y/o refinanciadas con recursos obtenidos de Préstamos y Bonos Sociales emitidos bajo el Marco.
- Importe total de los ingresos pendientes de asignación.

Informe de Impacto Social

El Emisor, en tanto subsista deuda pendiente de retornar del Bono y el Préstamo Social, se compromete a elaborar anualmente un informe que proporcionará información sobre el impacto social de la financiación, en el que se detallará:

- Número de operaciones formalizadas con beneficiarios del programa Pensium financiados con el Préstamo Social / Bono Social.
- Número de beneficiarios que no hubieran podido acceder a los servicios asistenciales a la dependencia (pago de la residencia asistida o de los cuidados asistenciales) sin el acceso al Programa Pensium (operaciones financiadas con recursos proveniente de Préstamos y Bonos Sociales).
  Importe total comprometido con los beneficiarios, a financiar con los compromisos plurianuales de aportación de fondos asumidos por los titulares del Préstamo Social / Bono Social.
- Importe medio de comprometido con el beneficiario por operación formalizada, financiado por el Préstamo Social / Bono Social.
- Número de beneficiarios con ingresos por pensión inferiores al 20% de la pensión media nacional.
- Número de beneficiarios con ingresos por pensión inferiores al Salario Medio Interprofesional (SMI).
- Estimación del número de familias que han mejorado su situación al poder acceder al Programa Pensium el integrante familiar dependiente.
- Distribución de las operaciones formalizadas con beneficiarios por comunidad autónoma y localidad.

Conclusión EQA

- El Emisor se ha comprometido a informar, un año después de la emisión y anualmente hasta la asignación total de los recursos a los inversores sobre la asignación de los recursos a las operaciones de crédito elegibles y el impacto social de estas.
- El informe incluirá información relevante relacionada con la asignación de los recursos a la tipología de proyecto elegible, así como información sobre el impacto y los beneficios sociales generados. La periodicidad del informe es anual, en tanto permanezca la deuda viva con los inversores.
- En relación con los compromisos de revisión externa, el Emisor se ha comprometido a que el Marco y el informe de asignación serán revisados por un tercero independiente, lo cual se encuentra en línea con las mejores prácticas del mercado.
- En relación con el componente de publicidad y transparencia, los informes de asignación y de impacto, serán compartidos con los inversores en sus servidores individuales, por otro lado, tanto el Marco como la presente SPO serán públicas y estarán disponibles en el sitio web de Pensium Direct, S.L. y en el apartado de Información Corporativa de los inversores en Pensium Direct, S.L.

Gestión de Controversias ASG

EQA ha realizado una indagación sobre el Emisor y diversos temas ASG[15], los cuales considera controversiales[16], esto en base a fuentes públicas[17]. En este proceso, el Emisor no presenta controversias.

Al respecto, EQA, ha identificado que el Emisor cumple con el Reglamento Europeo de Protección de Datos cuenta con un canal de denuncias, tanto para protección de datos como para el Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo. En relación a Compliance Penal, el Emisor dispone de mapas de riesgo y medidas para la mitigación de los riesgos identificados. Finalmente, el Emisor cuenta con formularios de denuncias para su uso por empleados, colaboradores o terceros proveedores.

Exención de responsabilidad

Transparencia en la relación entre EQA y el Emisor: EQA no ha ejecutado encargos para Pensium Direct, S.L. hasta el momento, y no existe una relación establecida (financiera u otra) entre EQA y Pensium Direct, S.L., ni con el resto de empresas del Grupo (Pensium, S.L., Insto Servicios inmobiliarios, S.L.U. y Pensium teGuia, S.L.U.).

La presente opinión de segunda parte emitida por EQA, se limita a proveer una opinión independiente, con un nivel de aseguramiento limitado, sobre el Marco de Financiación Social del Emisor y su alineación con Principios de los Bonos Sociales del International Capital Market Association; y con los Principios de Préstamos Sociales del Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association. Los procedimientos de trabajo bajo un nivel de aseguramiento limitado tienen como objetivo proporcionar un determinado nivel de confianza, por lo tanto, los procedimientos de trabajo bajo un nivel de aseguramiento limitado son menos rigurosos en comparación con un nivel de aseguramiento razonable. En este caso, el servicio contratado se enmarca exclusivamente en un nivel de confianza limitado.

15 La opinión emitida sobre las controversias ASG no es una conclusión sobre la solvencia del Emisor ni sobre sus obligaciones financieras.
16 Lista de temas controversiales sobre los cuales se ha relacionado la indagación: Arenas Bituminosas, Energía nuclear, Industria de combustibles fósiles/carbón, Juego, Pornografía, Alcohol, Tabaco, Drogas ilícitas, entre otras, Cannabis y Cocaína, Armas controvertidas (minas antipersonas, municiones en racimo, armas químicas y armas biológicas) y Armas de fuego civiles, Bienestar Animal, Ingeniería Genética y Préstamos abusivos.
17 Las fuentes consultadas son fuentes públicas (notas de prensa).

La exactitud, exhaustividad y confiabilidad de la información proporcionada y recopilada es responsabilidad de Pensium Direct, S.L., por lo tanto, EQA en el presente informe no garantiza que la información presentada sea completa, exacta o actualizada, no aceptando ningún tipo de responsabilidad por errores u omisiones.

Proporcionar esta opinión no significa que EQA certifique la tangibilidad, la excelencia o la irreversabilidad de los proyectos (las operaciones de crédito elegible) financiados y/o refinanciados con recursos provenientes de los préstamos y bonos sociales. Asimismo, EQA no ha realizado ninguna inspección física sobre los beneficios sociales obtenidos a través de las operaciones de crédito elegibles.

EQA no provee garantías respecto del desempeño financiero del Emisor ni de los bonos, ni de los préstamos, ni de la huella ambiental de los bonos o del cumplimiento de los compromisos asumidos por el Emisor, siendo este último totalmente responsable de certificar y garantizar el cumplimiento, la implementación y la supervisión de los compromisos asumidos en el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de febrero 2022.

El presente informe de segunda opinión no deberá ser interpretado ni considerado, como una declaración, garantía o recomendación por parte de EQA, expresa o implícita, acerca de la conveniencia para la toma de decisión de inversión o cualquier tipo de transacción comercial. Por lo tanto, el presente informe no constituye un asesoramiento de inversión, asesoramiento financiero o prospecto; y no representa una evaluación del desempeño económico y/o financiero de Pensium Direct, S.L. En consecuencia, EQA no se responsabiliza de las consecuencias inducidas cuando terceros utilicen esta opinión para la toma de decisiones de inversión o cualquier tipo de transacción comercial.

EQA no es responsable de cualquier uso del presente informe ajeno al previsto en el alcance de nuestro encargo. Asimismo, el presente informe tampoco aborda las decisiones de Pensium Direct, S.L. o de un tercero de participar en un proyecto relacionado, en consecuencia, el presente informe no expresa y no deberá considerarse como una expresión de opinión sobre Pensium Direct, S.L. o cualquier aspecto de un proyecto relacionado.

EQA no se hace responsable de ninguna pérdida ocasionada como resultado de la información o datos proporcionados por Pensium Direct, S.L.

Ante cualquier discrepancia entre la versión en inglés y español del presente informe, prevalece la versión en español.

Restricción de distribución y uso de la presente declaración: a discreción de Pensium Direct, S.L., siempre que el presente documento se distribuya en su totalidad.

European Quality Assurance Spain - EQA, es una entidad internacional de **Certificación y Verificación de estándares ambientales, sociales y de gobierno corporativo** (ESG, por sus siglas en inglés), cuyo propósito es generar confianza en el mercado respecto a la integración de los factores de sostenibilidad en la estrategia y operación de las organizaciones

EQA es el primer verificador español aprobado por **Climate Bond Initiative - CBI.**

EQA opera a nivel global y provee servicios de revisión externa para **Framework Verdes, Sociales y Sostenibles**. Así mismo, provee servicios de revisión externa en **Cambio Climático, Responsabilidad Social Corporativa, Compliance, I+D+i**, entre otros.

EQA, es una entidad que adhiere la **excelencia, calidad e independencia** dentro de sus políticas y procedimientos. Se compromete a brindar a sus clientes productos y servicios con un alto valor agregado para sus grupos de interés, como resultado de su competencia técnica e investigación científica, en colaboración con una gran red de expertos científicos, universidades y centros de investigación en todo el mundo.

Para más información, visite: https://eqa.es/

Camino de la Zarzuela, 15 | Bloque 2, 1ª Planta | 28023 Madrid, España | +34 91 307 86 48 | www.eqa.es | info@eqa.es