



Informe de actividad Pensium Direct 2024

Mayo 2025

CONTENIDOS

1 Antecedentes

2 Foco en Impacto Social de Pensium

3 Actividad Pensium Direct 2024 y Forma Financiación

4 Informe Del Cumplimiento Del Marco De Financiación Social

1 Antecedentes

Pensium Direct, SL (en adelante **Pensium Direct**) es una sociedad cuya razón de ser es la de proveer una solución integral a las personas dependientes que tengan una vivienda en propiedad y necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieren, mediante una cesión de la vivienda a Pensium Direct para su explotación en régimen de alquiler por un tiempo variable.

Se trata de una fórmula innovadora que Pensium Direct ha desarrollado como una nueva figura financiero-inmobiliaria reconocida como derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, que garantiza a la persona dependiente, sin avales ni hipotecas, los ingresos necesarios para cubrir los gastos asistenciales, manteniendo siempre la propiedad de su vivienda, con la renuncia explícita de la acreditante Pensium Direct al derecho de realización del valor (bien inmueble) que pudiera conllevar el derecho real. Asimismo, Pensium Direct facilita a la persona beneficiaria del crédito todos los servicios complementarios para gestionar la explotación de la vivienda en régimen de alquiler (asesoramiento, adecuación de la vivienda, gestión de los alquileres, etc)

Pensium Direct, facilita y garantiza al beneficiario de la operación de crédito un importe mensual de hasta dos veces el alquiler mensual que puede aportar la propiedad de la que 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 su situación.

Los fundadores de **Pensium SL (matriz de Pensium Direct)** identificaron una necesidad esencial no cubierta que afecta a un importante segmento de población de avanzada edad, con un estado de salud precaria, que sitúa a las personas afectadas en estado de dependencia avanzada, en la que requieren de ayuda de terceros para realizar actividades básicas o esenciales de su vida cotidiana.

Esta ayuda, que es necesaria para una buena parte de la población dependiente, conlleva que la persona afectada o su entorno, se vean abocados a realizar importantes esfuerzos económicos para poder cubrir el gap que se produce entre el coste de los servicios asistenciales que requiere el dependiente y los ingresos que obtiene por su pensión más, en su caso, la ayuda a la dependencia que pueda obtener.

Para ayudar a paliar esta problemática que afecta a una parte vulnerable de la población, Pensium Direct provee de una solución innovadora, implementada bajo criterios ESG, alineada y empática con el dependiente y su entorno, rigiéndose por unos estrictos principios éticos, de transparencia y responsabilidad ante todos sus stakeholders.

El ámbito geográfico de los proyectos elegibles actualmente es España, con posibilidad de ampliar dicho ámbito en próximas fases de crecimiento/internacionalización.

[Pensium Direct, SL](#), es pues, una sociedad dedicada a conceder créditos con aportaciones periódicas a personas mayores dependientes de Grado II y Grado III con inmuebles en propiedad con el objetivo de facilitarles cuidados asistenciales en su domicilio o en residencias de la tercera edad privadas (los "Contratos de Crédito"). El importe, intereses y gastos de dichos Contratos de Crédito se pagan con el alquiler presente y futuro de la vivienda de los Clientes. El Cedente ostenta los derechos de crédito derivados de los Contratos de Crédito (los "Derechos de Crédito"), denominados en euros, y con el objetivo de financiar su concesión, tiene la intención de cederlos al Fondo.

Asimismo, en garantía de los Contratos de Crédito, los Clientes y/o sus familiares, y de forma expresa la totalidad de la nuda propiedad, otorgan una garantía real *satisfactiva* de anticresis debidamente inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad, en virtud de la cual el Pensium Direct, SL, adquiere el derecho a percibir los frutos del inmueble, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito, hasta la recuperación del mismo.

Atendiendo a su objeto y vocación de empresa con impacto social, plenamente comprometida con los ODS: 1-Fin de la pobreza y 17-Alianzas para lograr los objetivos, y específicamente haciendo uso de **Financiación Responsable, Ética y Sostenible**, [Pensium Direct, SL](#), definió en febrero de 2022 un Marco de Financiación Social, basado en:

- el otorgamiento de Préstamos Sociales, y
- la emisión de Bonos Sociales,

Para obtener los recursos necesarios para atender las operaciones de crédito que concede a las referidas personas en situación de dependencia y desarrollando este Marco en línea con los **Principios de los Préstamos Sociales de Abril-2021 (SLP)** y los **Principios de los Bonos Sociales de Junio-2021 (SBP)** y sus cuatro componentes centrales, así como su recomendación de **Revisión Externa**:

1. **Uso de los ingresos**
2. **Proceso de evaluación y selección de proyectos**
3. **Gestión de ingresos**
4. **Presentación de informes**

Bonos Sociales emitidos en 2024

Fecha subscripción	18/12/2024
Compartimento	1
Nº de bonos	54
Importe nominal unitario del bono	100.000
Importe emisión	5.400.000
Nº Adquirentes de los bonos a fecha emisión	7
Uso de los recursos	Cubrir las operaciones que cumplen los criterios de elegibilidad y que previamente han estado prefinanciados con recursos de Pensium Direct

2 Foco en impacto social de Pensium

FOCO EN IMPACTO SOCIAL (I)

Pensium SL (matriz de Pensium Direct, SL) nació en 2016 con una clara vocación estratégica de impacto social y este es el pilar fundamental que guía todas nuestras decisiones y actuaciones.

Pensium SL ha obtenido hasta la fecha las certificaciones siguientes:

- Empresa Responsable, otorgada por Ingeniería Social
- Empresa con Impacto Social, otorgado por la Fundación Ship2B
- Benefit corporation _ BCorpTM, siendo **Pensium SL** distinguida como “La mejor empresa para España en la categoría Clientes de 2019” en los premios “Best for The World” que BCorpTM celebra cada año.



Asimismo, **Pensium SL** fue galardonada como Ganadora Mundial 2020 de la 3ª edición de Premios a la Innovación Social de Fundación Mapfre, en la categoría Innovación Aseguradora.



En septiembre de 2022, **Pensium, SL**, ha sido reconocida dentro de las compañías “Best for the World 2022”, porque han considerado que estamos en el top 5% mundial de las empresas certificadas como Benefit Corporation B CorpTM.

FOCO EN IMPACTO SOCIAL (II)

La Academia constata las cualidades de la financiación del Programa Pensium ante otras alternativas

	ALTERNATIVAS TRADICIONALES				NUEVAS ALTERNATIVAS				
	Venta plena propiedad	Mudanza a reducida	Permuta inmobiliaria	Alquiler	Nuda propiedad	Vivienda inversa	Rentas vitalicias inmobiliarias	Hipoteca inversa	Anticipo de alquileres
Riesgo de longevidad 	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias		Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias		Si el préstamo se percibe en forma de renta periódica	
Riesgo de fallecimiento prematuro 						Se amortigua con la bolsa de alquiler no consumida	Se amortigua destinando una parte a un pago inicial	(Salvo el caso de hipoteca inversa con rentas vitalicias)	
Riesgo de dependencia y agravamiento 	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias		Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias	Si los ingresos se destinan a rentas vitalicias		(Si existe renta vitalicia diferida)	
Riesgo de inflación 						(Si se retiene un porcentaje de la propiedad)			

Tabla. Semáforo de riesgos de las diferentes alternativas de monetización. A una cobertura del riesgo apropiada se le asigna el color verde. A una cobertura moderada o parcial el amarillo. Finalmente, una cobertura baja o inexistente del riesgo está en rojo.



- ✓ Los profesores Juan Ángel Lafuente (catedrático Universidad Jaime I Castellón) y Pedro Serrano (profesor Universidad Carlos III Madrid) acaban de publicar el libro "Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad" (Ed. McGraw Hill 2022).
- ✓ Analizan las alternativas tradicionales y las nuevas alternativas e incluyen un capítulo entero dedicado a los "Anticipo de Alquileres" (nombre con el que han definido el programa que solamente ofrece Pensium).
- ✓ Cuando comparan las diferentes alternativas indican una serie de riesgos y la única alternativa que tiene un semáforo verde y sin matices en todos los aspectos de riesgo para las familias es el "Anticipo de Alquileres" (Pensium).

FOCO EN DE IMPACTO SOCIAL (III)

Destacar también el **reconocimiento** que la figura empleada por Pensium Direct para facilitar recursos a las personas dependientes ha recibido **del poder legislativo** con la publicación de la disposición final 29ª en la “Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2023” que va a permitir a los beneficiarios de créditos del Programa Pensium, con dependencia reconocida unos importantes ahorros fiscales al estar la formalización de estas operaciones exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) y teniendo además una reducción del 90% en los aranceles registrales y notariales.

Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023

Disposición final vigésima novena. *Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Se introduce una disposición adicional décima tercera en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con la siguiente redacción:*

« Disposición adicional décima tercera.

*Los créditos inmobiliarios concedidos de conformidad con lo establecido en la presente ley, a personas que tengan declarado administrativamente un grado de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que tengan como garantía un **derecho real de anticresis**, cuyo importe se destine, principalmente, a financiar el coste de los cuidados de una persona dependiente, y que la vivienda garante vaya destinada al mercado de alquiler, tendrán el mismo tratamiento que la hipoteca inversa con respecto al Impuesto sobre actos jurídicos documentados, aranceles notariales y registrales, en los términos establecidos por la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

En la escritura pública de crédito deberá constar el destino del crédito y el compromiso del acreditado de destinar los fondos recibidos a satisfacer principalmente los costes de estancia en una residencia de mayores u otros costes asistenciales domiciliarios, además del compromiso de destinar la vivienda gravada con anticresis al mercado de alquiler.

El mismo régimen se aplicará también a la cancelación de los créditos con garantía de anticresis que reúnan los requisitos del párrafo anterior.»

3 Actividad Pensium Direct 2024

ACTIVIDAD DE PENSIUM DIRECT Y FORMA DE FINANCIACIÓN

Pensium Direct, S.L., ha formalizado en el año 2024, **86** nuevas operaciones de crédito a beneficiarios que cumplen los requisitos de elegibilidad, financiadas de acuerdo con siguiente detalle:

- **2** operaciones financiadas con recursos procedentes de los préstamos sociales, de acuerdo con la definición y calificación que se hace de ellos en los documentos previamente citados.
- **70** operaciones que se han financiado con Bonos Sociales emitidos el 18 de diciembre de 2024 de acuerdo también con la definición y calificación que se hace de ellos en los documentos previamente citados. Sobre este conjunto de operaciones financiadas mediante los Bonos Sociales se informa en el punto 4 - INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024
- **14** operaciones que se han prefinanciado a través de una línea de warehousing concedida por una entidad financiera. Esta línea de warehousing es un instrumento de acumulación de operaciones a beneficiarios del programa Pensium, que cumplen estrictamente con los requisitos de elegibilidad, y que periódicamente cede sus derechos de crédito al Fondo PENSIUM ESG I, Fondo de Titulización, que emite los Bonos y los coloca en el mercado.

Cabe señalar que el programa de Bonos tiene la calificación de Investment Grade BBB -, acreditada por la firma de rating Ethifinance.

**** En la emisión del Bono Social de diciembre de 2024, adicional a las 70 operaciones emitidas durante el mismo año, se han incorporado 104 operaciones que pertenecían a los bonos emitidos en 2023.*

4 Informe de cumplimiento del marco de financiación social 2024

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024 (I)



En el referido Marco de Financiación Sostenible de Pensium Direct, SL, se establecen los siguientes compromisos, sobre los cuales se informa a partir de la siguiente página:

Pensium Direct se compromete a proporcionar a los inversores de la siguiente información con respecto al destino social de los recursos por ellos aportados en los accesos de los repositorios en Dropbox que cada uno de ellos dispone:

- ✓ Acceso general para todos los inversores a la información corporativa de Pensium Direct, que afecta a todos ellos y donde se incorporará el informe específico de asignación (destino social de los recursos); y
- ✓ Acceso individual para cada uno de los inversores donde se ubican sus contratos y estados de cuentas.

Asignación de Recursos

Pensium Direct proporcionará a los inversores información sobre la asignación de los ingresos procedentes de los Bonos Sociales un año después de la emisión y anualmente a partir de entonces en tanto permanezca deuda viva con los inversores. El informe de asignación incluirá:

- ✓ Importe total asignado con indicación del número de operaciones formalizadas con beneficiarios financiados a través del Bono Social.
- ✓ Importe total de los ingresos comprometidos por inversores en el Bono Social pendientes de asignar.

Informe de impacto :

En tanto subsista deuda pendiente de retornar del Bono Social, Pensium Direct proporcionará a los inversores en el Bono Social un informe anual de impacto social en el que se detallará:

- ✓ Número de operaciones formalizadas con beneficiarios del programa Pensium financiados con el Préstamo Social / Bono Social.
- ✓ 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 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).
- ✓ 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 (financiado con el Préstamo Social / Bono Social).
- ✓ 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.

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024 (II)



Primer Compromiso:

Información a los inversores

Pensium Direct, S.L., se compromete a proporcionar a los inversores de la siguiente información con respecto al destino social de los recursos por ellos aportados en los accesos de los repositorios en Dropbox que cada uno de ellos dispone:

- ✓ Acceso general para todos los inversores a la información corporativa de Pensium Direct, que afecta a todos ellos y donde se incorporará el informe específico de asignación (destino social de los recursos); y
- ✓ Acceso individual para cada uno de los inversores donde se ubican sus contratos y estados de cuentas.

Pensium Direct, S.L., con carácter semestral, **remite a todos y a cada uno de los inversores en Prestamos Sociales**, un extracto del estado de su operación con Pensium Direct, con detalle del total de las aportaciones efectuadas, los intereses devengados y liquidados, y los importes que se aplican a la reducción de deuda.

También se le comunica, en caso de que proceda, las nuevas aportaciones que deberá efectuar para cumplir los compromisos adquiridos en sus respectivos contratos suscritos de Préstamo Social o suscripción de Bonos PENSIIUM ESG I.

Asimismo, todos y cada uno de los inversores en Préstamos Sociales dispone a título individual de un enlace Dropbox, donde está depositada toda la documentación referida a su inversión y las comunicaciones periódicas que se le realizan. También disponen de otro enlace común con el resto de inversores, donde tienen acceso a la documentación corporativa de **Pensium Direct, S.L.**

Por su parte, el Fondo PENSIIUM ESG I, Fondo de Titulización, gestionado por EBN TITULIZACION, S.A., SGFT, dispone de toda la documentación, equivalente a la puesta a disposición de los inversores en Préstamos Sociales, que pueda ser de interés y utilidad a los tenedores de los Bonos Sociales

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024 (III)

Segundo Compromiso:

Asignación de Recursos

Pensium Direct proporcionará a los inversores información sobre la asignación de los ingresos procedentes de los Bonos Sociales un año después de la emisión y anualmente a partir de entonces en tanto permanezca deuda viva con los inversores. El informe de asignación incluirá:

- ✓ Importe total asignado con indicación del número de operaciones formalizadas con beneficiarios financiados a través de los Bonos Sociales.
- ✓ Importe total de los ingresos comprometidos por inversores en los Bonos Sociales pendientes de asignar.

Durante el 2024 se han financiado las siguientes operaciones a través de la emisión de **54** Bonos Sociales de 100.000 € cada uno de ellos (con fecha de emisión 18/12/2024)

Número operaciones	Importe abonado	Importe pendiente desembolso
174	5.400.000,00 €	0€

El Fondo PENSIIUM ESG I, abona a **Pensium Direct, S.L.**, el **96%** del valor nominal de los derechos de crédito cedidos, menos un **1%** adicional para la dotación de un Fondo de Reserva.

El importe diferencial, tramo subordinado del fondo, es cubierto por **Pensium Direct, S.L.**

Se trata de una medida de protección para los inversores, puesto que el fondo dispone de este margen para hipotéticas incidencias que pudieran producirse. Se cubre el tramo de first losts).

Operaciones financiadas a través de los Bonos Sociales 2024



REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2201_03_012133	29/03/2022	33.864,20	19.770,97
2201_03_028344	21/03/2022	78.108,73	52.092,70
2201_03_299354	15/03/2022	59.250,31	54.613,59
2201_04_181976	28/04/2022	74.411,89	70.782,55
2201_04_197691	01/04/2022	60.308,24	10.757,26
2201_05_095945	12/05/2022	48.861,88	33.298,25
2201_05_171086	30/05/2022	39.061,04	12.533,21
2201_05_368097	26/05/2022	60.467,69	14.797,02
2201_05_374688	24/05/2022	78.928,19	67.010,79
2201_05_380040	25/05/2022	107.967,49	71.660,26
2201_05_392992	19/05/2022	50.201,54	17.862,38
2201_06_085059	08/06/2022	51.498,50	26.681,15
2201_06_178078	08/06/2022	58.378,61	41.659,74
2201_06_213672	30/06/2022	81.230,00	78.172,47
2201_06_260780	14/06/2022	55.663,61	46.476,92
2201_06_290855	14/06/2022	36.845,19	32.725,71
2201_06_336493	09/06/2022	69.493,95	55.189,67
2202_07_020475	21/07/2022	41.118,80	31.377,34
2202_07_370158	20/07/2022	108.064,52	91.177,22
2202_07_398259	28/07/2022	59.376,00	34.947,11
2202_08_395453	22/08/2022	43.143,11	24.832,27
2202_09_014760	23/09/2022	60.000,00	38.228,06
2202_09_074116	27/09/2022	62.496,59	35.904,34
2202_09_195283	27/09/2022	65.484,28	40.968,91
2202_09_374326	05/09/2022	131.324,91	68.863,61
2202_10_007259	21/10/2022	25.530,78	1.908,92
2202_10_008476	28/10/2022	85.000,00	55.990,73
2202_10_028181	28/10/2022	52.000,00	23.410,78
2202_10_030333	11/10/2022	58.489,64	33.223,79

REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2202_10_511748	20/10/2022	28.489,72	27.509,90
2202_11_132752	24/11/2022	30.667,37	29.612,65
2202_11_134785	29/11/2022	17.741,17	12.799,84
2202_11_169779	28/11/2022	36.050,65	29.515,29
2202_11_170941	08/11/2022	21.640,53	15.003,14
2202_11_362154	29/11/2022	65.415,03	46.672,36
2202_11_396493	08/11/2022	58.370,50	34.540,62
2202_11_419563	24/11/2022	62.694,07	45.220,11
2202_12_074635	15/12/2022	63.904,11	39.810,41
2202_12_407747	20/12/2022	15.022,75	9.767,07
2202_12_452411	20/12/2022	36.657,42	4.886,17
2301_01_368060	17/01/2023	68.372,55	66.021,07
2301_02_382062	27/02/2023	74.042,79	37.807,23
2301_02_463161	24/02/2023	94.371,18	51.974,68
2301_03_188275	14/03/2023	33.312,92	27.620,37
2301_03_194798	31/03/2023	68.660,49	43.315,70
2301_03_198087	22/03/2023	70.393,88	42.748,18
2301_03_362234	20/03/2023	74.757,24	41.560,00
2301_03_380336	17/03/2023	73.656,82	49.523,63
2301_03_427371	29/03/2023	75.502,72	34.252,88
2301_04_061799	27/04/2023	29.177,69	21.307,63
2301_04_282541	19/04/2023	33.544,10	15.559,32
2301_04_363692	20/04/2023	63.883,98	48.061,48
2301_04_378649	21/04/2023	55.795,95	44.442,45
2301_04_389895	21/04/2023	64.571,14	33.878,01
2301_05_106882	19/05/2023	25.136,75	18.466,93
2301_05_279144	15/05/2023	40.594,86	32.400,83
2301_05_374504	12/05/2023	53.321,97	31.437,34
2301_05_755655	29/05/2023	53.932,72	31.402,16
2301_06_116635	02/06/2023	44.020,85	25.073,39

REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2301_06_172381	29/06/2023	65.948,08	35.476,91
2301_06_325525	30/06/2023	52.491,73	38.841,33
2301_06_370982	07/06/2023	47.519,33	33.144,03
2301_06_373735	30/06/2023	83.731,16	52.896,22
2301_06_377691	15/06/2023	60.592,08	32.632,84
2301_06_378148	23/06/2023	55.546,61	32.528,25
2301_06_511748	21/06/2023	87.448,58	51.256,05
2302_07_020658	27/07/2023	64.451,62	48.482,71
2302_07_110314	07/07/2023	35.000,00	33.639,40
2302_07_366266	26/07/2023	53.624,49	30.461,03
2302_07_370918	20/07/2023	112.600,20	48.811,07
2302_07_753516	19/07/2023	15.000,00	12.466,12
2302_07_772500	07/07/2023	67.632,79	39.498,10
2302_08_164554	29/08/2023	129.909,11	54.623,78
2302_08_191330	29/08/2023	72.385,34	45.919,09
2302_08_259044	25/08/2023	63.354,67	29.735,35
2302_08_301703	11/08/2023	52.758,46	25.878,12
2302_08_461011	31/08/2023	89.316,87	34.566,62
2302_09_002481	28/09/2023	87.411,51	38.624,52
2302_09_282535	22/09/2023	79.447,78	18.768,95
2302_09_358571	27/09/2023	37.840,12	33.827,79
2302_09_374189	07/09/2023	30.000,00	4.857,42
2302_09_381590	22/09/2023	85.000,00	29.160,21
2302_09_519596	29/09/2023	35.924,20	20.818,52
2302_10_058683	24/10/2023	15.000,00	9.596,86
2302_10_236293	26/10/2023	54.225,44	33.263,40
2302_10_240596	23/10/2023	68.985,50	26.117,70
2302_10_364567	13/10/2023	66.802,40	34.256,42
2302_10_364607	30/10/2023	93.803,51	37.258,05
2302_10_370692	05/10/2023	78.867,70	38.947,06

Operaciones financiadas a través de los Bonos Sociales 2024



REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2302_10_390124	26/10/2023	64.195,17	34.884,29
2302_10_391041	18/10/2023	63.224,60	31.393,66
2302_11_021610	27/11/2023	63.683,73	35.052,58
2302_11_282967	07/11/2023	32.726,57	25.099,34
2302_11_370431	22/11/2023	76.188,12	44.734,83
2302_12_021395	29/12/2023	59.654,60	25.566,35
2302_12_121461	21/12/2023	32.106,23	16.853,63
2302_12_151184	28/12/2023	72.536,34	28.145,73
2302_12_171706	12/12/2023	60.807,51	22.499,62
2302_12_177111	28/12/2023	44.571,97	15.614,39
2302_12_195056	12/12/2023	40.000,00	13.221,29
2302_12_309324	13/12/2023	66.218,54	18.357,69
2302_12_365878	28/12/2023	94.250,34	67.930,49
2302_12_758369	19/12/2023	58.690,41	28.449,35
2302_12_765465	13/12/2023	39.780,67	30.637,02
2401_01_167199	12/01/2024	15.000,00	14.484,12
2401_01_282320	29/01/2024	38.526,57	22.812,08
2401_01_379571	26/01/2024	83.949,61	31.365,04
2401_02_008555	29/02/2024	73.506,21	45.544,38
2401_02_044913	22/02/2024	126.137,16	73.622,06
2401_02_216080	28/02/2024	88.209,33	47.982,12
2401_02_369515	12/02/2024	92.737,07	44.440,36
2401_03_007058	26/03/2024	110.402,15	32.586,51
2401_03_171920	18/03/2024	30.031,09	15.937,38
2401_03_237637	21/03/2024	57.021,63	20.755,89
2401_03_245817	26/03/2024	67.502,90	29.678,20
2401_03_362023	27/03/2024	63.794,78	26.258,50
2401_03_362540	26/03/2024	42.720,75	18.512,17
2401_03_368690	26/03/2024	61.031,07	38.761,73
2401_03_371018	21/03/2024	50.000,00	26.744,60

REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2401_03_371680	26/03/2024	87.879,48	52.397,93
2401_03_371685	19/03/2024	85.093,77	38.713,89
2401_04_020259	30/04/2024	76.371,18	16.469,40
2401_04_028062	24/04/2024	44.393,93	22.466,69
2401_04_359139	19/04/2024	69.522,60	27.952,76
2401_04_378835	22/04/2024	51.361,62	46.108,43
2401_04_385145	30/04/2024	39.324,63	7.813,84
2401_04_406311	23/04/2024	87.250,42	25.187,39
2401_04_700182	18/04/2024	92.644,80	25.308,66
2401_05_033759	28/05/2024	87.490,91	31.144,20
2401_05_033911	23/05/2024	30.000,00	28.833,33
2401_05_245706	08/05/2024	60.645,00	18.528,60
2401_05_395561	28/05/2024	87.516,82	32.688,67
2401_05_730663	21/05/2024	20.000,00	6.834,57
2401_06_167688	14/06/2024	64.979,61	21.571,78
2401_06_350294	21/06/2024	69.498,67	19.163,25
2401_06_381633	25/06/2024	106.392,28	26.567,07
2402_07_020480	11/07/2024	90.438,58	27.620,74
2402_07_035900	26/07/2024	104.741,60	34.084,28
2402_07_076765	11/07/2024	46.793,46	22.022,77
2402_07_119862	25/07/2024	68.835,50	28.777,60
2402_07_171190	30/07/2024	50.292,66	25.380,70
2402_07_364451	17/07/2024	41.801,79	12.896,03
2402_07_379579	30/07/2024	106.995,75	37.876,73
2402_07_387145	25/07/2024	79.077,55	23.972,80
2402_07_391029	29/07/2024	65.106,74	23.716,62
2402_08_130051	29/08/2024	44.863,12	26.933,69
2402_08_212911	28/08/2024	59.385,17	24.818,34
2402_08_223688	29/08/2024	66.396,27	22.037,75
2402_08_272120	29/08/2024	57.503,87	23.009,04

REF_EQA	FECHA FIRMA	IMPORTE TOTAL MÁXIMO CREDITO SOCIAL EXIGIBLE	IMPORTE FINANCIADO CON LOS BONOS SOCIALES 12_2024
2402_08_508053	23/08/2024	87.869,70	32.265,31
2402_09_009920	12/09/2024	72.395,42	19.161,00
2402_09_176688	27/09/2024	77.080,95	32.678,78
2402_09_179445	25/09/2024	51.771,85	23.190,08
2402_09_187852	30/09/2024	34.343,05	16.331,88
2402_09_283388	26/09/2024	80.468,64	22.216,21
2402_09_365953	18/09/2024	64.620,01	21.677,65
2402_09_374210	13/09/2024	69.676,61	21.388,69
2402_09_379832	27/09/2024	66.251,98	12.552,90
2402_09_770571	24/09/2024	77.729,98	25.975,33
2402_10_058503	24/10/2024	61.095,85	26.362,06
2402_10_067886	03/10/2024	64.431,80	20.910,21
2402_10_144264	16/10/2024	94.283,47	22.519,82
2402_10_172455	29/10/2024	58.326,26	19.598,12
2402_10_172758	25/10/2024	52.482,91	13.380,91
2402_10_261384	29/10/2024	56.539,19	14.653,10
2402_10_276404	14/10/2024	51.803,35	15.374,99
2402_10_283437	11/10/2024	82.325,09	25.308,47
2402_10_341659	02/10/2024	58.172,20	6.083,80
2402_10_379778	31/10/2024	71.026,66	24.436,15
2402_10_385198	17/10/2024	52.185,41	15.530,13
2402_10_390572	23/10/2024	77.855,21	21.684,84
2402_10_392130	29/10/2024	49.576,84	20.433,70
2402_11_084172	20/11/2024	65.979,13	16.309,29
2403_09_179445	25/09/2024	53.939,54	15.691,13
			5.400.000,00

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024

(IV Declaración de Verificación Independiente sobre el Informe de Asignación)

Declaración de Verificación Independiente

sobre el Informe de Asignación de Recursos del Bono Social 2024 de Pensium Direct, S.L., de fecha mayo 2025

junio 2025

1. Introducción

Pensium Direct, S.L. (en adelante, el Emisor), filial del Grupo Pensium, es una sociedad que provee una solución integral a personas dependientes que necesiten complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieran.

El Emisor publicó, en febrero de 2022, su Marco de Financiación Social (en adelante, el Marco), el cual se encontraba 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. El mencionado Marco obtuvo una *Second-Party Opinion* (SPO, por sus siglas en inglés), por parte de EQA, con fecha febrero 2022.

La categoría social de gasto elegible (en adelante, Gasto Social Elegible) que contempla el Marco es:

- Acceso a servicios esenciales.

El Emisor ha incluido en el Marco el compromiso de informar a sus inversores, sobre la asignación de los recursos 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 18 de diciembre de 2024, el Emisor emitió Bonos Sociales por un importe total de 5.400.000 euros, conforme a los criterios establecidos en el Marco. En este sentido, los recursos procedentes de los Bonos Sociales 2024 han sido asignados a operaciones de crédito elegibles formalizadas.

En este contexto, en mayo de 2025, el Emisor contrató a *European Quality Assurance Spain, S.L.* (en adelante, EQA), como un verificador tercero independiente para que proporcionara una declaración de verificación independiente, con un nivel de aseguramiento limitado, sobre la asignación de recursos de los Bonos Sociales durante 2024, a Gastos Sociales Elegibles (en adelante, la Información Seleccionada).

La Información Seleccionada se encuentra contenida en el capítulo 4) del documento denominado Informe de actividad Pensium Direct 2024, Informe del Cumplimiento del Marco de Financiación Social, apartado "Asignación de Recursos" (en adelante, el Informe de Asignación 2024), documento de mayo 2025, elaborado por Pensium Direct, S.L.



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 la verificación:

- Tipo de encargo: Aseguramiento Limitado
- Fecha de emisión: 31 de mayo de 2025

Tabla de Contenidos:

1. Introducción
2. Alcance y limitaciones
3. Procedimiento de verificación
4. Responsabilidades
5. Independencia y control de calidad
6. Conclusión

Anexo 1: Resultados detallados

Anexo 2: Resumen de la Asignación 2024

Exención de responsabilidad

2. Alcance y limitaciones

En cumplimiento del encargo que se nos ha confiado, por la presente proveemos una declaración de verificación independiente, con un nivel de aseguramiento limitado¹, sobre la Información Seleccionada, contenida en el capítulo 4) del documento denominado Informe de actividad Pensium Direct 2024, Informe del Cumplimiento del Marco de Financiación Social, apartado "Asignación de Recursos", de fecha mayo 2025, documento elaborado por Pensium Direct, S.L., el cual contempla la información sobre la asignación de los recursos procedentes del Bono Social, en función a lo establecido en el Marco de Financiación Social, de fecha febrero 2022.

EQA ha verificado, en concreto, los siguientes puntos, en función de los criterios establecidos en el Marco.

- Importe total de ingresos asignados, con indicación del número de operaciones de crédito elegibles formalizadas financiadas y/o refinanciadas con recursos obtenidos de los Bonos Sociales emitidos bajo el Marco, el 18 de diciembre de 2024.
- Importe total de los ingresos pendientes de asignación.

No es parte del alcance de esta declaración:

- Proveer aseguramiento u opinión sobre la alineación y/o cumplimiento del Gasto Social Elegible con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de fecha febrero 2022.
- Proveer aseguramiento u opinión sobre el impacto social del Gasto Social Elegible que ha sido materia de asignación, en el periodo materia de evaluación.
- Cualquier otro tema incluido en el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de fecha febrero 2022, pero no detallado en el alcance de nuestro encargo.

La categoría de Gasto Social Elegible detallada en el Marco es la siguiente:

Categoría social	Proyecto elegible	Descripción del proyecto y población objetivo	ODS
Acceso a servicios esenciales	Financiación de necesidades asistenciales de personas dependientes.	<ul style="list-style-type: none">• 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.• Los beneficiarios deben tener una vivienda en propiedad y necesitar complementar sus ingresos para hacer frente a los gastos asistenciales que requieren.• Los recursos obtenidos bajo el Marco, se destinarán exclusivamente para financiar y/o refinar 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.	

Nuestra verificación se ha llevado a cabo desde el 05 de mayo 2025 hasta el 27 de mayo 2025.

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024

(IV Declaración de Verificación Independiente sobre el Informe de Asignación)

3. Procedimiento de verificación

EQA ha realizado la revisión de la Información Seleccionada conforme a 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 y los requisitos recogidos en la Norma Internacional UNE-EN ISO/IEC 17029 "Evaluación de la conformidad: Principios generales y los requisitos para los organismos de validación y verificación", con la finalidad de expresar una conclusión con un nivel de aseguramiento limitado. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo para obtener evidencia apropiada y suficiente para proporcionar una conclusión con un nivel de aseguramiento limitado.

Los procedimientos de verificación para un encargo de aseguramiento limitado tienen como objetivo proporcionar un determinado nivel de aseguramiento sobre si la Información Seleccionada contiene o no errores materiales. Por la naturaleza del encargo, los procedimientos son menos rigurosos en comparación con un aseguramiento razonable.

EQA basa su procedimiento de verificación en la documentación e información proporcionada por Pensium Direct, S.L., relacionada con la asignación de recursos de los Bonos Sociales durante 2024, a Gastos Sociales Elegibles, información contenida en el Informe de Asignación 2024. En consecuencia, EQA ha asumido y confiado en la precisión e integridad, en todos los aspectos materiales, de la información proporcionada por Pensium Direct, S.L.

Nuestro compromiso sobre la Información Seleccionada consistió en realizar consultas, principalmente de personas responsables de la preparación de la Información Seleccionada, y aplicar procedimientos analíticos y de recopilación de evidencia, según corresponda. Estos procedimientos de verificación incluyen entre otros:

- Análisis de la documentación asociada: Marco de Financiación Social de Pensium, S.L., publicado en febrero de 2022 y *Second-Party Opinion* emitida por EQA, de fecha febrero 2022.
- Análisis de la documentación asociada a la emisión de los Bonos Sociales 2024.
- Análisis y evaluación de la Información Seleccionada contenida en el Informe de Asignación 2024 de Pensium Direct, S.L.
- Identificación y evaluación de riesgos asociados.
- Identificación de las áreas más susceptibles de estar sujetas a error o fraude, y sobre éstas realizar verificaciones según procedimientos de aseguramiento limitado.
- Evaluación y determinación de la materialidad.
- Diseño de un plan de muestreo, estableciendo los criterios necesarios para definir el muestreo sobre los Gastos Sociales Elegibles financiados y/o refinanciados con recursos provenientes de la emisión de los Bonos Sociales 2024.
- Ejecución de reuniones con el personal de Pensium Direct, S.L., responsable de la elaboración del Informe de Asignación 2024 y de la asignación de los recursos a los Gastos Sociales Elegibles.
- Comprensión de los sistemas y procesos de monitoreo y control del gasto de Pensium Direct, S.L.
- Recopilación y evaluación de evidencia apropiada, suficiente y competente.
- Aplicación de cuestionarios y entrevistas a personal responsable de elaborar el Informe de Asignación 2024 de Pensium Direct, S.L.
- Obtención de la Carta de Manifestaciones por parte de Pensium Direct, S.L.
- Obtención de la Carta de Responsabilidad por parte de Pensium Direct, S.L.

4. Responsabilidades

Responsabilidad del Emisor

Para los fines de la presente Declaración de Verificación Independiente, el Emisor, es responsable de elaborar el Informe de Asignación 2024 en el cual se incluye la Información Seleccionada, utilizando los mecanismos y procedimientos necesarios para garantizar que la información esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error. En consecuencia, la exactitud, exhaustividad y confiabilidad de la información proporcionada y recopilada es responsabilidad de Pensium Direct, S.L.

Responsabilidad de EQA

La responsabilidad de EQA se circunscribe a proveer una declaración de verificación independiente y, en función del trabajo realizado y los procedimientos aplicados, expresar una conclusión, con un nivel de aseguramiento limitado, sobre si la Información Seleccionada contiene o no errores materiales.

EQA no es responsable, ni será responsable, si alguna de las opiniones, hallazgos o conclusiones que ha establecido en la presente declaración no son correctas debido a datos incorrectos o incompletos proporcionados por Pensium Direct, S.L.

Nuestra conclusión, con un nivel de aseguramiento limitado, se relaciona únicamente con la Información Seleccionada, contenida en el Informe de Asignación 2024 de Pensium Direct, S.L.

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 validar y verificar según el estándar internacional ISO 17029. Su método de evaluación sigue esta norma, así como las normas ISO 17020, ISO 17021 e ISO 17065.

El equipo auditor 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

En base a los procedimientos aplicados y la evidencia obtenida, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que la Información Seleccionada, contenida en el capítulo 4) del documento denominado Informe de actividad Pensium Direct 2024, Informe del Cumplimiento del Marco de Financiación Social, apartado "Asignación de Recursos", de fecha mayo 2025, documento elaborado por Pensium Direct, S.L., contiene errores materiales o no ha sido preparada, en todos sus aspectos significativos, en concordancia con los compromisos establecidos en el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L. publicado en febrero de 2022.



Ignacio Martínez
Director General EQA

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL (V)

Tercer Compromiso:

Informe de impacto :

En tanto subsista deuda pendiente de retornar del Bono Social, Pensium Direct proporcionará a los inversores en el Bono Social un informe anual de impacto social en el que se detallará:

- ✓ Número de operaciones formalizadas con beneficiarios del programa Pensium financiados con el Préstamo Social / Bono Social.
- ✓ 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 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).
- ✓ 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 (financiado con el Préstamo Social / Bono Social).
- ✓ 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.

En la siguiente página se procede a facilitar información detallada de este apartado.

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL MARCO DE FINANCIACIÓN SOCIAL 2024 (V)

Indicadores de Impacto Social

Operaciones financiadas con los Bonos Sociales

Número de operaciones formalizadas con beneficiarios del programa Pensium financiados con el Bono Social	174
Importe total comprometido con los beneficiarios, a financiar con los compromisos plurianuales de aportación de fondos asumidos por los titulares del Bono Social	10.856.927 €
Importe medio comprometido con el beneficiario por operación formalizada, financiado por el Bono Social	62.396 €
Número de beneficiarios con ingresos por pensión inferiores al 20% de la pensión media nacional (20% por debajo de la media nacional) [1]	107
Número de beneficiarios con ingresos por pensión inferiores al Salario Medio Interprofesional (SMI) [2]	116
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 (financiado con el Bono Social)	174
Estimación del número de familias que han mejorado su situación al poder acceder al Programa Pensium el integrante familiar dependiente [3]	974
Distribución de las operaciones formalizadas con beneficiarios por comunidad autónoma y localidad	Anexo CCAA

[1] Pensión media nacional 2024 1.259,6 € (Importe bruto. Fuente: Seguridad Social)

[2] SMI 2024: 15.876,0 € (Importe bruto. R.d. 146/2024, de 06 de febrero, fija el salario mínimo interprofesional para 2024)

[3] Cálculo de acuerdo en base a índice natalidad años 60's

INFORME DE INDICADORES DE IMPACTO SOCIAL (Anexo Comunidades Autónomas)

Comunidad Autónoma	2.024
Cataluña	92
Comunidad de Madrid	26
Aragón	12
Comunitat Valenciana	12
Andalucía	9
Castilla y León	5
Galicia	5
País Vasco	3
Principado de Asturias	3
Canarias	2
Región de Murcia	2
Illes Balears	2
Comunidad Foral de Navarra	1
	174

Informe de actividad Pensium Direct 2024

Pedro Soto Ejarque, director financiero del grupo Pensium y apoderado de Pensium Direct, SL. firma el presente informe de actividad con fecha XX de XXXXX de 2025