

Fitxa d'informació precontractual Hipoteca Triodos

(Les informacions ressaltades en subratllat són especialment rellevants)

Aquest document s'estén en la data indicada al final d'aquest document, en resposta a la seva sol·licitud de finançament i no comporta per a Triodos Bank N.V. Sucursal en España l'obligació de concedir-li un préstec. La informació incorporada en aquest document té caràcter merament orientatiu.

S'ha elaborat basant-se en les condicions actuals del mercat. L'oferta personalitzada posterior pot diferir en funció de la variació d'aquestes condicions o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les preferències i condicions financeres manifestades pel client/prestatari.

1. Entitat de crèdit: :

• Dades identificatives

Triodos Bank N.V. Sucursal en España,
c/ José Echegaray 5,
Parque Empresarial Las Rozas 28232,
Las Rozas, Madrid

• Dades de contacte a efectes d'informació i consulta

Es pot contactar amb l'entitat a través del número de telèfon 91 640 46 84.
També es pot contactar amb l'entitat per mitjà de la següent adreça de correu electrònic: info@triodos.es.
Per a més informació pot consultar la nostra web: www.triodos.es.

• Autoritat de supervisió

Triodos Bank NV, Sucursal en España actua sota la supervisió del Banc Central Holandès (www.dnb.nl) per tractar-se d'una sucursal d'entitat de crèdit comunitària i, a més, a Espanya sota el Banc d'Espanya, en matèria de transparència i normes d'interès general: c/ Alcalá, 48, 28014 Madrid, (www.dbe.es).

Dades de contacte del servei d'Atenció al Client

- La comunicació amb el departament d'Atenció al Client, a efectes de reclamacions, es pot realitzar per mitjà de les següents formes:
- Per correu electrònic: reclamaciones@triodos.es
- Per escrit a la següent adreça:

Triodos Bank
Departamento de Atención al Cliente
C/ José Echegaray 5
Parque Empresarial
Las Rozas 28232 Las Rozas, Madrid

2. Característiques del préstec:

- La Hipoteca Triodos és un producte que ofereix Triodos Bank N.V. S.E. amb l'objectiu de posar a disposició dels seus clients l'opció de prendre decisions econòmiques conscients en relació amb les necessitats de la seva vida diària, i en aquest cas particular, en la decisió d'adquisició d'habitatge.

- Import màxim del préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble: l'import màxim a finançar serà del 80 % del valor de taxació o del valor de compravenda (si el valor de compravenda fos inferior al valor de taxació). Exemple: per a un habitatge de 250.000 euros de valor de taxació o compravenda, l'import màxim a finançar seria de 200.000 euros.
- Finalitat: adquisició de residència habitual sent la garantia del finançament l'habitatge habitual.
- Tipus de préstec: el préstec es reemborsarà en pagaments mensuals pel mètode d'amortització francès (quota constant comprensiva de capital i interessos). Durant els primers deu (10) anys de vida del préstec serà d'aplicació un tipus d'interès fix. Transcorregut aquest període, resulta d'aplicació un tipus d'interès variable, conforme al que s'indica a l'apartat 3.
- Préstec en divisa: no. El préstec es configura en euros.
- Termini d'amortització: el termini màxim d'amortització és de fins a 30 anys o fins a l'edat de 70 anys del prestatari.
- Aquest préstec requereix l'aportació d'una garantia hipotecària sobre l'habitatge objecte de finançament. Sense perjudici de l'anterior garantia, aquest préstec pot requerir de l'aportació d'altres garanties reals, com la intervenció de tercers hipotecants no deutors, d'acord amb l'anàlisi personalitzada de la seva operació.

Li advertim que la garantia hipotecària no limita la responsabilitat del prestatari i, si escau, dels altres garants, al valor de l'immoble hipotecat, sinó que s'estén a la resta de béns presents i futurs del patrimoni del prestatari, i en cas d'haver-ne, dels garants.

- Aquest préstec pot requerir garanties personals, com la intervenció de fiadors, d'acord amb l'anàlisi personalitzada de la seva operació.
- El prestatari no té l'opció de poder donar en pagament l'immoble hipotecat en garantia del préstec, amb caràcter alliberador de la totalitat del deute derivat d'aquest, tret dels casos en els quals el Codi de Bones Pràctiques (en la seva versió vigent a 16/06/2019)

subscrit per aquesta Entitat, i que es troba regulat pel Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, imposi amb caràcter imperatiu aquesta pràctica.

- Exemples representatius

Ens remetem als exemples representatius exposats a l'apartat 5 «Taxa anual equivalent i cost total del préstec».

- Reemborsament del préstec

El reemborsament es realitzarà per mitjà de quotes mensuals constants comprensives de capital i interessos.

El nombre i l'import de les quotes de reemborsament del préstec es reflecteixen, a efectes il·lustratius, als exemples representatius exposats a l'apartat 5 «Taxa anual equivalent i cost total del préstec».

- L'incompliment dels termes i condicions del contracte de préstec no garanteix el reemborsament del seu import total en virtut del contracte.

- Conseqüències de l'incompliment del contracte de préstec.

L'incompliment d'alguna de les obligacions que incumbeixen al client en relació amb el préstec, en particular, les que es refereixen al pagament de les quotes del préstec, pot comportar-li greus conseqüències financeres o jurídiques, per exemple, la venda forçosa de tots els béns presents o futurs o els que estiguin en garantia del préstec en via judicial o extrajudicial. D'aquesta manera, vostè pot perdre el seu habitatge si no efectua els seus pagaments puntualment.

La no realització d'un pagament podrà ocasionar-li, a més, altres conseqüències greus, per exemple, la inscripció en fitxers d'informació de solvència patrimonial i crèdit, la dificultat per obtenir un crèdit, així com la generació de les despeses, interessos i comissions derivades de l'impagament o incompliment.

Així mateix, l'impagament de les quotes del préstec, generarà sobre el principal vençut i pendent de pagament un interès de demora resultant d'afegir a l'interès remuneratori aplicable a la data en la qual es produeix l'impagament tres (3) punts percentuals.

S'adverteix expressament que, sense perjudici de les causes que es contemplen a l'escriptura del préstec, serà motiu de resolució anticipada per part del Banc del contracte de préstec:

a) L'impagament en les dates convingudes de les quotes de capital i/o interessos que suposi:

i. El tres per cent (3,00%) de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dintre de la segona meitat de la durada del préstec. Es considerarà complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin a l'impagament de dotze (12) terminis mensuals o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a dotze (12) mesos.

ii. El set per cent (7%) de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dintre de la segona meitat de la durada del préstec. Es considerarà complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin a l'impagament de quinze (15) terminis mensuals o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a quinze (15) mesos.

Amb caràcter previ a instar a la resolució anticipada del préstec, el Banc requerirà el pagament al prestatari concedint-li un termini d'almenys un (1) mes per al seu compliment i advertint-lo que, si no és atès, reclamarà el reemborsament total degut del préstec.

Els incompliments dels compromisos relatius a la contractació/pagament de les primes de les assegurances, comportarà com a conseqüència que el Banc contractarà per compte d'aquells, i/o satisfarà en nom i a càrrec seu, les primes que corresponguin. Aquesta autorització per al Banc s'estendrà al supòsit en el qual, per qualsevol causa, hagi/n perdut vigència l'assegurança de danys i incendis i/o l'assegurança sobre la vida concertat/s o aportat/s a l'atorgament del contracte de préstec.

Cada vegada que es produeixi un impagament de qualsevol de les obligacions econòmiques pactades pel client, es generarà una comissió de 30,00 €.

- Adhesió al Codi de Bones Pràctiques

Triodos Bank N.V. Sucursal en España es troba adherida al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual establert pel Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (modificada per la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social), dintre del qual s'estableixen diversos mecanismes que condueixen a permetre la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen extraordinàries dificultats per atendre el pagament, així com la flexibilització de l'execució de la garantia real.

En aquest Codi s'estableixen tres fases d'actuació:

1. Mesures prèvies a l'execució hipotecària.

Reestructuració de deutes hipotecaris. Els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març (modificat per la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció de deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social), podran sol·licitar i obtenir de l'entitat creditora la reestructuració del seu deute hipotecari a l'objecte

d'assolir la viabilitat a mig i llarg termini. L'entitat podrà oferir al deutor un pla de reestructuració en el qual es concretin l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació de les següents mesures:

- i. Carència en l'amortització de capital de 5 anys.
- ii. Ampliació del termini d'amortització fins a un total de 40 anys a comptar des de la concessió del préstec.
- iii. Reducció del tipus d'interès aplicable a Euríbor +0,25 per cent durant el termini de carència.

No podran formular aquesta sol·licitud els deutors que es trobin en un procediment d'execució, una vegada que s'hagi produït l'anunci de subhasta.

2. Mestures complementàries

En cas de resultar inviable el termini de reestructuració indicat a la primera fase d'actuació, els deutors podran sol·licitar una quitança en el capital pendent d'amortització en els termes previstos en el Codi i que l'entitat tindrà la facultat d'acceptar o rebutjar. Per tal de determinar la quitança, l'entitat usará algun dels mètodes de càlcul indicats a l'esmentat Codi de Bones Pràctiques. Aquesta mesura podrà ser sol·licitada pels deutors que es trobin en un procediment d'execució hipotecària en el qual s'hagi produït a l'anunci de subhasta.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària.

Dació en pagament de l'habitatge habitual. Els deutors que es trobin compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març, per als quals la reestructuració i les mesures complementàries, si escau, no resultin viables, conforme el que s'estableix a l'apartat 2, podran sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual en els termes previstos en el Codi de Bones Pràctiques. Aquesta mesura no serà aplicable en els supòsits que es trobin en procediment d'execució en els quals hagi anunciat la subhasta, o en els quals l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors. Així mateix, queda informat que, en el cas de crèdits o préstecs hipotecaris, la garantia no es limita al valor de l'immoble hipotecat, sinó que s'estén a la resta de béns presents i futurs del patrimoni del deutor i avaladors, si escau.

3. Tipus d'interès:

- Tipus d'interès:
 - Tipus fix primers deu (10) anys, en funció de

la certificació energètica* de l'habitatge:

A+: 2,00 %

A: 2,06 %

B: 2,09 %

C: 2,12 %

D: 2,15 %

E: 2,18 %

F: 2,21%

G: 2,24%

- Tipus Variable a partir del onzè (11è) any: el tipus de referència (euríbor diari a 12 mesos) més un diferencial (el Diferencial aplicable). El tipus d'interès serà revisat amb caràcter anual.
- Tipus de referència: el tipus d'interès de referència serà l'Euríbor (Euro Interbank Offered Rate) per a dipòsits a termini de dotze mesos, calculat i difós diàriament per l'European Money Markets Institute (EMMI) per compte de la Federació Bancària Europea a les 11.00 del matí, hora de Brussel·les, i publicat en qualsevol dels següents mitjans: la pàgina electrònica del Banc d'Espanya, secció de «Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)»; el diari «El País», secció de «Economía», o el diari «Expansión», secció «Cuadros». Conforme a això, per a l'elaboració d'aquest document s'ha utilitzat el Tipus de Referència diari publicat el 01/10/2021.

Per a la revisió anual del tipus d'interès es prendrà el tipus d'interès de referència publicat el primer dia del mes en què correspongui realitzar la revisió. Si aquesta data coincideix amb un dia inhàbil, es prendrà el tipus d'interès de referència del dia hàbil immediatament anterior, si bé la modificació del tipus així resultant s'aplicarà des del mateix dia exacte de la revisió.

L'Euríbor és un índex de referència crucial administrat per l'EMMI, conforme el que es disposa en el Reglament d'Execució (UE) 2017/2446 de la Comissió, de 19 de desembre de 2017, que modifica el Reglament d'Execució (UE) 2016/1368 pel qual s'estableix una llista dels índexs de referència crucials utilitzats en els mercats financers, de conformitat amb el Reglament (UE) 2016/1011 del Parlament Europeu i del Consell.

- Diferencial aplicable: el diferencial aplicable inicial dependrà de la certificació energètica* de l'habitatge l'adquisició del qual es finança:

Diferencial aplicable

1,05 % amb certificació energètica A+ i habitatge construcció sostenible**

1,11 % amb certificació energètica A o habitatge construcció sostenible**

1,14 % amb certificació energètica B

1,17 % amb certificació energètica C

1,20 % amb certificació energètica D

1,23 % amb certificació energètica E

1,26 % amb certificació energètica F

2,9 % amb certificació energètica G

*La certificació energètica es refereix a la Qualificació Energètica Global en emissions de diòxid

de carboni (kgCO₂/m² any) del Certificat d'Eficiència Energètica, segons Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril.

**A efectes de certificació d'habitatge sostenible s'admetran certificats reconeguts com: Leeds, Breeam, Verde, i Passive House, o altres autoritzats per Triodos Bank NV, S.E.

- El client/prestatarí podrà reduir el diferencial aplicable durant la vida del préstec acreditant, amb una antelació mínima d'un (1) mes abans de la data de revisió del tipus d'interès, una millora en la certificació energètica de l'habitatge per mitjà de la presentació al banc d'un nou Certificat d'Eficiència Energètica emès per un certificador acceptat per Triodos Bank N.V. S.E. Aquesta reducció del diferencial operarà des de la data de la revisió del tipus d'interès.
- No hi ha límits a la baixa (terres) ni a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable. Sense perjudici d'això i conforme a la naturalesa del contracte de préstec, si el tipus d'interès resultat de sumar el tipus de referència més el diferencial aplicable fos negatiu, aquest contracte hipotecari no donarà lloc al pagament d'interessos a favor dels prestataris. Durant aquest període el client/prestatarí no abonarà interessos.

4. Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries:

La Hipoteca Triodos es concedeix a persones físiques residents a Espanya, clients de Triodos Bank, que hauran de contractar els següents productes:

- Un compte corrent obert a Triodos Bank. Actualment la comissió de manteniment és de: 3 €/mes amb liquidació trimestral (el cost del compte corrent ve recollit en el seu contracte de compte corrent, en el Document Informatiu de les Comissions, i en el Llibre de les Tarifes de comissions de l'entitat. Durant la vida del préstec no serà possible la resolució d'aquest contracte per motius operatius, ja que servirà de suport per efectuar els reemborsaments del préstec, pagar interessos d'aquest o agrupar recursos per obtenir el préstec o oferir una seguretat addicional per al prestador en cas d'impagament.
- Una assegurança de danys amb una companyia d'assegurances designada pels prestataris i acceptada per Triodos Bank, i en la qual figuri com a beneficiari Triodos Bank N.V. Sucursal en España, per al menys, el capital assenyalat en el Certificat de Taxació com a valor d'assegurança. Aquesta assegurança haurà d'estar vigent durant tota la durada del préstec. Com a orientació i sense que suposi cap vinculació per al banc, per a una finca situada en una planta intermèdia, sense incloure-hi el contingut ni mesures de seguretat i amb un valor de taxació assegurable de 150.000 €, la prima de l'assegurança pujaria aproximadament a 185,76 € a l'any.
- Una assegurança de vida que cobreixi el decès i la

invalidesa absoluta per un capital assegurat que cobreixi com a mínim l'import del préstec, i en el qual figuri Triodos Bank N.V. Sucursal en España com a beneficiari. Com a orientació i sense que suposi cap vinculació per al banc, per a un titular de 30 anys d'edat, excepte professions de risc, i un préstec hipotecari de 150.000,00 € a un termini de 25 anys, sent l'import assegurat el 100 % de l'import del préstec, la prima de l'assegurança pujaria aproximadament a 142,30 euros a l'any.

Listado de productos o servicios combinados con el contrato de préstamo en las condiciones ofrecidas:

No hi ha productes o serveis combinats amb el contracte de préstec ofertat.

Es comunica al prestatari el dret que l'assisteix perquè designi, de mutu acord amb la part prestadora, la persona o entitat que durà a terme la taxació de l'immoble objecte de la hipoteca, la persona o entitat que s'encarregarà de la gestió administrativa de l'operació, així com l'entitat asseguradora que, si escau, cobrirà les contingències que l'entitat exigeixi per a la formalització del producte.

Despeses preparatòries (despeses compartides)

Les despeses ocasionades per la preparació de l'operació seran compartides per les parts conforme a la següent distribució:

- Comissió d'obertura: sense comissió d'obertura.
- Els costos de la taxació de l'immoble, la realització de la qual és requisit necessari per a la signatura del préstec hipotecari seran a càrrec del client. La taxació serà realitzada per una societat de taxació inscrita en el registre especial del Banc d'Espanya. L'entitat està obligada a acceptar qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat. No es podrà carregar cap despesa addicional per les comprovacions que, si escau, realitzi sobre aquesta taxació. Com a referència, les despeses estimades per aquest concepte per a una operació de préstec hipotecari sobre un habitatge taxat en 150.000 euros són 400 euros (IVA/IGIC/IPSI no inclòs).
- Les despeses relatives a la comprovació de la situació registral de l'immoble seran per compte de Triodos Bank N.V. Sucursal en España.
- Triodos Bank NV Sucursal en España, c/ José Echegaray 5, 28230 Las Rozas (Madrid). Telèfon: 916 40 46 84. Registre mercantil de Madrid: Tom 19.798, Llibre 0, Foli 180, Secció 8, Full M-348646 i en el Banc d'Espanya amb el núm. 1491. CIF W0032597G desitgi, tant per rebre l'assessorament obligatori, personalitzat i gratuït sobre el contingut i les conseqüències del préstec que formalitzarà, i del qual ha estat prèviament informat per mitjà de la documentació precontractual que li ha estat

entregada, així com per a l'autorització de l'escriptura pública del referit contracte de préstec.

- Triodos Bank N.V. Sucursal en España, assumirà els aranzels registrals necessaris per a la inscripció de l'escriptura de préstec hipotecari en el Registre de la Propietat.
- En Quant als Impostos que gravin o puguin gravar tant el préstec com la constitució, modificació o cancel·lació de la hipoteca aquí constituïda s'abonaran per l'obligat al pagament segons la legislació vigent en cada moment, corresponent actualment a TRIODOS BANK N.V. Sucursal en España el pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. Quan es generi aquest impost conforme a la normativa foral d'Àlaba, Biscaia i Guipúscoa, correspondrà el seu pagament al prestatari, tret que es pugui acollir a una de les exempcions contemplades en la norma foral d'aplicació.
- Els costos de gestió administrativa (gestoria) seran assumits íntegrament per Triodos Bank N.V. Sucursal en España.

5. Taxa Anual Equivalent i cost total del préstec:

La Taxa Anual Equivalent Variable (TAE Variable) és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual.

La TAE Variable serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.

- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica A+ i habitatge construcció sostenible és del 2,46 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica A o habitatge construcció sostenible és del 2,52 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica B és del 2,55 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica C és del 2,58 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica D és del 2,61 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica E és del 2,64 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica F és del 2,67 %.
- La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas

d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica G és del 2,70 %.

TAEVariable = TIPUS D'INTERÈS DEUTOR ANUAL APLICABLE

(Tipus d'interès fix + Tipus d'interès variable) + ALTRES COMPONENTS DE LA TAEVariable [Costos que s'han d'abonar només una vegada (Comissió d'obertura + Taxació de l'habitatge) + Costos que s'han d'abonar de forma periòdica (Comissió de manteniment de Cuenta Corriente Triodos + Prima de l'assegurança de vida + Prima de l'assegurança de danys)]

A continuació, incloem dos exemples representatius de préstec, als efectes que pugui comprovar els conceptes que s'han tingut en compte per al càlcul de la TAEVariable

Exemples representatius

Exemple A

Préstec amb garantia hipotecària per al finançament de l'adquisició d'un habitatge situat a la Comunitat de Madrid, amb certificació energètica A+ per un import de 150.000 euros a 25 anys, amb 300 quotes mensuals compostes per capital i interessos, sent l'import de les quotes mensuals de 635,78€.

Tipus d'interès fix inicial del 2% els primers 10 anys. Transcorreguts els primers deu anys s'aplicarà un Tipus Variable, [suma del Tipus de referència (Euríbor diari a 12 mesos), més el diferencial de l'1,05 % corresponent a un habitatge amb certificació energètica A+]. L'Euríbor diari pres com a referència en aquest exemple és el publicat el 01/10/2021 en els mitjans que s'indiquen a l'apartat 3 «Tipus d'interès»: -0,488%.

La TAEVariable, l'import total a reemborsar pel prestatari, el cost total del préstec i l'import de la quota mensual d'aquest exemple representatiu han estat calculats sota el supòsit hipotètic contemplat a l'article 8.7 i a l'epígraf II, lletra e) de l'Annex II, ambdós de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Per tant, s'ha partit de la hipòtesi que al finalitzar el període inicial on resulta aplicable un tipus d'interès deutor fix (primers 10 anys), aquest tipus fix segueix sent aplicable durant la resta de la vida del préstec sense patir variació, ja que el tipus d'interès fix és més elevat que el tipus d'interès deutor variable calculat en la data d'emissió d'aquest document que li resultaria d'aplicació per a aquest període variable.

Altres components de la TAEVariable: els costos el pagament dels quals correspon al client segons l'apartat 4 «Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries» d'aquest document, així com els productes la contractació dels quals es requereix per formalitzar aquest contracte (compte corrent i assegurances).

Interessos per pagar durant la vida del préstec: 40.734,62 euros.

Cost total del préstec: 50.236,12 euros. Aquest concepte

inclou totes les despeses, inclosos els interessos, comissions i altres despeses que el client hagi de pagar en relació del contracte de préstec i que són coneguts per Triodos Bank.

Import total a reemborsar: 200.236,12 euros. Aquest concepte inclou el capital sol·licitat més el cost total del préstec.

La TAEVariable aplicable al seu préstec és del 2,46 %.

Ejemplo B

Préstec amb garantia hipotecària per al finançament de l'adquisició d'un habitatge situat a la Comunitat de Madrid, amb certificació energètica G per un import de 150.000 euros a 25 anys, amb 300 quotes mensuals compostes per capital i interessos, sent l'import de les quotes mensuals de 653,45€.

Tipus d'interès fix inicial del 2,24 %. Transcorreguts els primers deu (10) anys s'aplicarà un Tipus Variable, [suma del Tipus de referència (Euríbor diari a 12 mesos), més el diferencial de l'1,29 % corresponent a un habitatge amb certificació energètica G]. L'Euríbor diari pres com a referència en aquest exemple és el publicat el 01/10/2021 en els mitjans que s'indiquen a l'apartat 3 «Tipus d'interès»: -0,488%.

La TAEVariable, l'import total a reemborsar pel prestatari, el cost total del préstec i l'import de la quota mensual d'aquest exemple representatiu han estat calculats sota el supòsit hipotètic contemplat a l'article 8.7 i a l'epígraf II, lletra e) de l'Annex II, ambdós de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Per tant, s'ha partit de la hipòtesi que al finalitzar el període inicial on resulta aplicable un tipus d'interès deutor fix (primers 10 anys), aquest tipus fix segueix sent aplicable durant la resta de la vida del préstec sense patir variació, ja que el tipus d'interès fix és més elevat que el tipus d'interès deutor variable calculat en la data d'emissió d'aquest document que li resultaria d'aplicació per a aquest període variable.

Altres components de la TAEVariable: els costos el pagament dels quals correspon al client segons l'apartat 4 «Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries» d'aquest document, així com els productes la contractació dels quals es requereix per formalitzar aquest contracte (compte corrent i assegurances).

Interessos per pagar durant la vida del préstec: 46.036,37 euros.

Cost total del préstec: 55.537,87 euros. Aquest concepte inclou totes les despeses, inclosos els interessos, comissions i altres despeses que el client hagi de pagar en relació del contracte de préstec i que són coneguts per Triodos Bank.

Import total a reemborsar: 205.537,87 euros. Aquest concepte inclou el capital sol·licitat més el cost total del préstec.

La TAEVariable aplicable al seu préstec és del 2,70 %.

La TAEVariable no inclou les despeses que el titular hauria de pagar per l'incompliment d'alguna de les seves obligacions d'acord amb aquest contracte, ni les que siguin per compte del prestatari en l'adquisició de béns i serveis.

6. Amortització anticipada

Aquest préstec es pot amortitzar anticipadament, totalment o parcial amb les següents compensacions a favor del banc, si escau, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 23 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, i en la seva normativa de desenvolupament:

- En els contractes de préstec a tipus d'interès variable, o en els trams variables de qualsevol altre préstec, en cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 5 primers anys de vigència del contracte de préstec, es generarà una compensació a favor del Banc que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir el Banc, de conformitat amb la forma de càlcul que recollim més endavant, amb el límit del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament.
- En els contractes de préstec a tipus d'interès fix o en aquells trams fixos de qualsevol altre préstec, es generarà una compensació a favor del Banc que no podrà excedir de l'import de la pèrdua financera que pugui patir el Banc, de conformitat amb la forma de càlcul que recollim més endavant, amb el límit a repercutir al prestatari del 2 per cent del capital reemborsat anticipadament, si el reemborsament s'efectua durant els 10 primers anys de vigència del contracte de préstec o des del dia que resulta aplicable el tipus fix, o amb el límit de l'1,5 per cent del capital reemborsat anticipadament, si el reemborsament s'efectua una vegada passats els 10 primers anys del període que acabem d'assenyalar, fins al final de la vida del préstec.
- En cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació d'un tercer en els drets del creditor, sempre que en ambdós casos suposi l'aplicació durant la resta de la vigència del contracte d'un tipus d'interès fix en substitució d'un altre variable, es generarà una compensació a favor del Banc que no podrà excedir de l'import de la pèrdua financera que pugui patir el prestador, de conformitat amb la forma de càlcul que recollim més endavant, amb el límit del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament, durant els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec. Transcorreguts els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec el Banc no podrà exigir cap compensació o comissió en cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació de creditor en els quals es pacti l'aplicació, d'ara endavant i per a la resta de la vida del préstec, d'un tipus d'interès fix.

La pèrdua financera patida pel prestador a la qual s'al·ludeix en els apartats anteriors es calcularà, proporcionalment al capital reemborsat, per diferència negativa entre el capital pendent en el moment del reemborsament anticipat i el valor present de mercat del préstec. El valor present de mercat del préstec es calcularà com la suma del valor actual de les quotes pendents de pagament fins a la següent revisió del tipus d'interès o quan no se'n tingui, fins a la data del seu venciment i del valor actual del capital pendent que quedaria en el moment de la revisió si no es produeix la cancel·lació anticipada. El tipus d'interès d'actualització serà el de mercat aplicable al termini restant fins a la següent revisió del tipus

d'interès o quan no se'n tingui, fins a la data de venciment del préstec. El contracte de préstec especificarà l'índex o tipus d'interès de referència que s'usarà per calcular el valor de mercat d'entre els que determini la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa, en l'actualitat, el tipus d'interès d'actualització, segons l'Ordre EHA/2899/2011, en la seva redacció donada per l'Ordre ECE/482/2019, de 26 d'abril, serà l'Interest Rate Swap (IRS) als terminis de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 i 30 anys, que publicarà el Banc d'Espanya i als quals s'afegirà un diferencial. Aquest diferencial es fixarà com la diferència existent, en el moment de la contractació de l'operació, entre el tipus d'interès de l'operació i l'IRS al termini que més s'aproximi en aquest moment fins a la següent data de revisió del tipus d'interès o si no n'hi ha, fins a la data de venciment del préstec. En qualsevol cas, la pèrdua financera referida no serà objecte de compensació i repercussió al client per sobre dels percentatges aplicats al capital objecte d'amortització en els termes indicats en la part superior d'aquest apartat i, d'acord amb el que disposa l'article 23 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari i en la normativa que el desenvolupi.

No obstant tot l'anterior, si l'amortització anticipada s'efectua en la mateixa data de revisió del tipus d'interès, i addicionalment la que es pugui establir en el contracte de préstec, havent preavisat per escrit el prestatari/client amb almenys un (1) mes d'antelació a Triodos Bank N.V. S.E., no es generarà cap comissió de cancel·lació anticipada.

Si vostè (com a prestatari) decideix fer una amortització total o parcial del seu préstec, li ho haurà de comunicar al Banc amb una antel·lació no inferior a un (1) mes, al moment en què efectivament vostè vulgui que s'efectuï el seu reemborsament anticipat. Quan vostè manifesti la seva voluntat de reemborsar anticipadament la totalitat o part del préstec, el Banc li facilitarà, en el termini màxim de tres (3) dies hàbils, en paper o en un altre suport durador la informació necessària perquè vostè pugui avaluar aquesta opció. Tot això s'entén sense perjudici del seu dret a transferir

el seu préstec a una altra entitat financera en els termes establerts a la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

7. Altres qüestions

De conformidad con la Norma Quinta de la Circular del Banco de España 5/2012, se le comunica que para una mayor información puede consultar la "información trimestral sobre comisiones y tipos practicados u ofertados de manera más habitual", el denominado Anejo 1 de dicha Circular, en www.triodos.es.

Asimismo le informamos de que se encuentra a su disposición en www.triodos.es y en www.bde.es la «Guía de acceso al préstamo hipotecario», elaborada por el Banco de España, donde se recoge toda la información necesaria para el cliente bancario que se plantea contratar un préstamo para la adquisición de una vivienda, así como para aquellos aspectos conceptuales y prácticos que le puedan surgir durante la vida del préstamo.

En _____
a _____ de _____ de 20 ____

Rebut,
Nom i cognoms: _____
DNI: _____