

Informació Precontractual

Préstamo Construcción Vivienda Sostenible

(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, 7, Parque Empresarial Las Rozas
28232 Las Rozas, Madrid.

- **Dades de contacte a efectes d'informació i consulta**

Pot contactar amb l'entitat a través dels números de telèfon 900 82 29 82. També 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 N.V. 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, del Banc d'Espanya en matèria de liquiditat, 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 reclamació, es pot realitzar a través 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 7, Parque Empresarial Las Rozas
28232 Las Rozas, Madrid.

2. Característiques del préstec

- **Producte:** el Préstamo construcción vivienda sostenible de Triodos Bank (també anomenat "Préstamo Autopropulsor") és un producte que ofereix Triodos Bank N.V. S.E. en el marc de la seva política de millora i conservació del medi ambient.

- **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 en hipòtesi de l'immoble acabat.**

Exemple: Per a un habitatge de 250.000,00 euros de valor de taxació en hipòtesi d'immoble acabat, l'import màxim a finançar seria de 200.000,00 euros.

- **Importe mínimo del préstamo: 50.000 €.**

- **Finalitat:** construcció d'una residència habitual sent la garantia del finançament l'habitatge. La construcció de l'habitatge objecte de finançament haurà d'identificar-se amb almenys una de les tres línies següents:

- La biologia de la construcció o bioconstrucció és un concepte aplicat a la construcció, edificació i urbanisme, que estudia de manera integral les relacions de l'ésser humà amb el seu entorn edificat. Un projecte de bioconstrucció s'hauria de realitzar amb materials naturals i aprofitant els avantatges del lloc de manera que sempre hi hagi un equilibri de l'entorn.

- L'eficiència energètica és el concepte aplicat a l'ús eficient dels recursos per així obtenir un estalvi energètic: és a dir, per obtenir una mateixa producció hauríem de disminuir la quantitat de recursos (matèries primeres i energia) sense renunciar a la qualitat de vida. Conforme a l'actual qualificació energètica d'habitatges la qualificació "A+" és la més eficient i la "G" la menys eficient. Aquest producte només serà objecte de finançament si en el Projecte d'execució de l'edificació, visat pel corresponent Col·legi d'Arquitectes, obté un certificat energètic «A» o una millor qualificació energètica (certificació d'habitatge sostenible / «A+») validada per certificadors com Leed, Breeam, Verde i Passive House o altres autoritzats per Triodos Bank N.V. S.E. En cas de rehabilitacions sostenibles, aquesta qualificació energètica serà, com a mínim, una «B». Si en aquest Projecte d'execució resultés una certificació energètica menys eficient, no es podria beneficiar de les condicions de finançament d'aquest producte.
- L'arquitectura bioclimàtica consisteix a adaptar una construcció al mitjà que l'envolta i té en compte factors com: les condicions del terreny, el recorregut del sol, els corrents d'aire, etc., aplicant aquests aspectes a la distribució dels espais, l'obertura i orientació de les finestres i altres elements constructius, amb la finalitat d'aprofitar les condicions que proporciona l'entorn.
- Tipus de préstec: el préstec es reemborsarà en pagaments mensuals pel mètode d'amortització francès (quota constant) conforme a la fórmula que exposem a continuació. Durant els primers dotze (12) mesos 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.

$$A = \frac{c * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Sent "A" quota mensual comprensiva de capital i interessos; "c", capital pendent de reemborsament; i, tipus d'interès del termini mensual en tant per u (TIN/12); i "n", nombre de terminis pendents (computats en mesos).

Els primers dotze (12) mesos del préstec no s'amortitzarà el capital desemborsat del préstec, sinó que únicament es liquidaran els interessos corresponents sobre les quantitats desemborsades. L'import de les quotes que comprenen només interessos durant el període de carència d'amortització de capital es calcularà d'acord amb la següent fórmula:

$$IA = C * i * t$$

IA = import absolut dels interessos generats en cada liquidació al tipus d'interès nominal contractual;

C = capital pendent a l'inici del període de liquidació;

i = interès nominal anual expressat en tant per u;

t = (30/360 * nombre de mesos sencers del període de liquidació) + (dies del període de liquidació que no pertanyen a cap mes sencer / nombre de dies del mes al qual pertanyen aquests dies * 30/360).

- Préstec en divisa: no, el préstec es configura en euros.
- Termini d'amortització: amb un termini mínim de 10 anys i màxim de 30 anys, sense poder superar el prestatari l'edat de 70 anys, incloent-hi període de carència d'amortització de capital durant els primers dotze (12) mesos.
- Aquest préstec requereix l'aportació d'una garantia hipotecària sobre l'immoble 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.
- Aquest préstec pot requerir garanties personals, com la intervenció de fiadors, d'acord amb l'anàlisi personalitzada de la seva operació.

L'advertim que la garantia hipotecària no limita la responsabilitat del prestatari i, si escau, dels altres fiadors, 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 fiadors.

- 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 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.
- Exemple representatiu

Ens remetem a l'exemple representatiu exposat a l'apartat 5 «Taxa anual equivalent i cost total del préstec».

- Reemborsament del préstec

En funció del període de vida del préstec en el qual ens trobem, podrem trobar:

- Un Període de liquidació de només interessos: durant els primers dotze (12) mesos de vida del préstec, no s'amortitzarà el principal del préstec, sinó que únicament es liquidaran els interessos corresponents sobre les quantitats desemborsades del principal, per la qual cosa el prestatari només abonarà quotes mensuals comprensives d'interessos. Aquest període s'anomena «període de carència de capital».
- Un període d'amortització de capital i interessos: es considera com a tal el període que comença passats els primers dotze (12) mesos sencers des de la signatura del préstec i continua fins a la finalització del contracte de préstec. Durant aquest període s'amortitza capital i interessos, abonant el prestatari quotes mensuals comprensives de capital i interessos.

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

- El 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 el 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 seus 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 contempen a l'escriptura de préstec, serà motiu de resolució anticipada per part del Banc del contracte de préstec:

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 primera 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 podrà contractar per compte d'aquells, i/o satisfer en nom seu i al seu càrrec, 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 tot risc de construcció, l'assegurança de danys i incendis i/o l'assegurança sobre la vida concertada/s o aportada/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 NV, S.E. 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 -0,10 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. Mesures 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 usarà 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 s'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. Tipo de interés

- Tipus i nivell del tipus d'interès aplicable:
 - Tipus Fix: 5,50 % durant els primers dotze (12) mesos incloent-hi carència de capital durant la fase de construcció.
 - Tipus Variable passats els primers dotze (12) mesos: el Tipus de referència (euríbor diari a dotze (12) mesos) més un Diferencial (el que resulti aplicable, d'acord amb la qualificació energètica obtinguda per l'habitatge la construcció del qual es finança). El tipus d'interès serà revisat amb caràcter anual.
- El 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 pel 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 "Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)"; el diari "El País", secció "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 02/01/2025.

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 (amb CEE: A+ o A) o rehabilitació (amb CEE: A+, A o B) es finança:

Diferencial aplicable

1,38 % amb certificació energètica A+ i habitatge construcció sostenible**

1,44 % amb certificació energètica A o habitatge construcció sostenible**

1,44 % amb certificació energètica B (només per a rehabilitació)

*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 el Reial decret 390/2021, d'1 de juny.

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

- Si durant la vigència del préstec es produeix una millora de l'eficiència energètica de l'habitatge objecte de finançament, el prestatari podrà sol·licitar al Banc l'aplicació del diferencial corresponent a la nova qualificació energètica de l'habitatge vigent en el moment en què faci la sol·licitud. Els diferencials vigents es trobaran publicats a la pàgina web de l'entitat en cada moment. El prestatari haurà de sol·licitar la revisió del diferencial aplicable amb una antelació mínima d'un (1) mes abans de la data de 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 préstec hipotecari no donarà lloc al pagament d'interessos a favor dels prestataris. Durant aquest període el client/prestatari no abonarà interessos.

4. Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries

Llista de productes o serveis vinculats al contracte de préstec en les condicions ofertes:

El Préstamo Construcción Vivienda Sostenible 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: 3,00 €/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-ne interessos o agrupar recursos per obtenir el préstec o oferir una seguretat addicional per al prestador en cas d'impagament.
- Una assegurança de tot risc de construcció sobre les obres de construcció de l'habitatge, per almenys un capital equivalent al Pressupost d'Execució Material de l'Obra en el qual figuri Triodos Bank N.V., Sucursal en España com a beneficiari en cas de sinistre. Com a orientació, i sense que suposi cap vinculació per al banc, per a un Pressupost d'Execució Material d'Obra de 150.000 euros, la prima de l'assegurança pujaria aproximadament a 226,00 euros, que s'abonaria en un pagament únic abans de la formalització del préstec.
- Una vegada construïda la finca hipotecada, 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. S.E., per almenys, el capital assenyalat en el Certificat de Taxació com a Assegurança de danys conforme al que està previst en el Reial decret 716/2009 de 24 d'abril. Termini per a disposar de l'assegurança: una vegada finalitzades les obres de construcció de l'habitatge. S'ha utilitzat per al càlcul de la TAEVariable una assegurança la prima anual estimada de la qual pujaria aproximadament a 205,76 euros.
- Així mateix, el/s titular/s haurà/an de contractar una assegurança de vida que cobreixi el decés 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.

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'enti-

tat exigeixi per a la formalització del producte.

Llista de productes o serveis combinats amb el contracte de préstec en les condicions que s'ofereixen:

No hi ha productes o serveis combinats amb el contracte de préstec que s'ofereix.

5. 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: serà la resultant d'aplicar un 0,50% sobre l'import del préstec, que es cobrarà al prestatari d'una sola vegada en el moment de la formalització de l'operació. Simplement com a orientació, en un préstec hipotecari de 150.000,00 €, la comissió d'obertura pujaria a 750,00 €.
- 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 prestatari. 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 150.000,00 euros són 400,00 euros (IVA/IGIC/IPSI no inclòs).

Així mateix, el prestatari assumirà les despeses derivades de presentar a l'entitat els informes de taxació intermèdia i final de l'obra que permetin comprovar a l'entitat la correcta execució de les obres finançades a través d'aquest préstec. L'import total de les taxacions indicades pujaria, a títol orientatiu per a un habitatge taxat en 150.000,00 euros, a 960,00 euros (IVA/IGIC/IPSI no inclòs).

- Triodos Bank N.V. Sucursal en España assumirà el cost de les despeses relatives a la comprovació de la situació registral de l'immoble.
- Triodos Bank N.V. Sucursal en España assumirà el cost dels aranzels notarials de l'escriptura de préstec hipotecari. Correspondrà assumir el cost de les còpies de la referida escriptura a la part que les sol·liciti.
- El prestatari tindrà dret a triar el notari que 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 a través 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.
- Triodos Bank N.V. Sucursal en España assumirà el cost de la gestió administrativa (gestoria) de la formalització del préstec.
- Quant als tributs 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 la quota variable de l'Impost d'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 excepcions contemplades en la norma foral d'aplicació.

6. 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 de construcció d'habitatge amb certificació energètica A és del 6,163 %.

La TAE Variable aplicable al seu préstec en el cas de rehabilitació d'un habitatge amb certificació energètica B és del 6,163 %.

La TAEVariable comprèn els següents conceptes:

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 + Prima de l'assegurança de construcció + Taxació de l'immoble, incloent-hi si escau les taxacions intermèdies) + 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 per a una construcció d'un habitatge situat a la Comunitat de Madrid, als efectes que pugui comprovar els conceptes que s'han tingut en compte per al càlcul de la TAEVariable. Els dos exemples representatius s'han realitzat sota el següent supòsit:

Supòsits comuns dels exemples representatius	
1. Import total del préstec	150.000€
2. Durada	25 años
3. Tipus d'interès deutor	<ul style="list-style-type: none"> • Tipus d'interès fix: 5,50 % els primers dotze (12) mesos. Les quotes mensuals duren carència de capital. • Tipus d'interès variable: passats els primers dotze (12) mesos s'aplicarà el Tipus Variable [suma del Tipus de referència (euríbor diari a 12 mesos) + el diferencial corresponent a la certificació energètica de l'habitatge. L'Euríbor diari a 12 mesos pres com a referència en aquest exemple és el publicat el 02/01/2025 en els mitjans indicats a l'apartat 3 «Tipus d'interès» d'aquest document: 2,448 %. <p>El Tipus d'interès variable es revisarà anualment (passats els primers dotze (12) mesos), conforme les variacions del Tipus de referència segons el que s'indica a l'apartat 3.</p>
4. Nombre total de quotes de capital i/o interessos	300 quotes
i. Quotes de només interessos	12 quotes
ii. Quota de capital i interessos	288 quotes
5. Reemborsament de capital i liquidació d'interessos	Conforme a la fórmula indicada a l'apartat 2 «Tipus de préstec» una vegada passats els primers 12 mesos de vida del préstec, s'usarà el mètode d'amortització francès. Durant els primers 12 mesos de liquidació únicament d'interessos, s'aplicarà la fórmula exposada a l'esmentat apartat 2.
6. Costos desglossats del préstec	
i. Comissió d'obertura	750,00 € Pagament únic
ii. Taxacions de l'immoble (inclou les taxacions intermèdies)	1.360,00 € pagament únic (taxació inicial 400 € i taxacions intermèdia i final d'obra 960 €)
iii. Assegurança de tot risc de construcció	226,00 € pagament únic
iv. Assegurança de danys	205,76 € anual (una vegada construït l'habitatge, el que s'estima com a despesa recurrent a partir del segon any de vida del préstec. Total: 24 anualitats)
v. Assegurança de vida	142,30 € anual
vi. Comissió de manteniment del compte corrent d'amortització del préstec	3,00 € mes i liquidació trimestral
vii. Impost sobre Actes Jurídics Documentats -AJD-	0,00 € pagament únic

Considerant els anteriors supòsits, et mostrem els següents resultats en funció de l'eficiència energètica del teu habitatge:

Exemple representatiu per a la construcció d'habitatge amb certificació energètica A+

1. Diferencial d'un habitatge amb certificació energètica A+	1,38 %
2. Import quota mensual de capital i/o interessos	939,13 €
3. Interessos totals per pagar durant la vida del préstec	128.720,48 €
4. Cost total del préstec per al prestatari 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, suposant que es mantenen constants i sense variació durant tota la vida del préstec.	139.732,22 €
5. Import total carregat pel prestatari Import del préstec + Cost total del préstec.	289.732,22 €
6. TAE Variable del préstec	6,163 %

Exemple representatiu per a la rehabilitació d'habitatge amb certificació energètica B

1. Diferencial d'un habitatge amb certificació energètica B	1,44 %
2. Import quota mensual de capital i/o interessos	939,13 €
3. Interessos totals per pagar durant la vida del préstec	128.720,48 €
4. Cost total del préstec per al prestatari 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, suposant que es mantenen constants i sense variació durant tota la vida del préstec.	139.732,22 €
5. Import total carregat pel prestatari Import del préstec + Cost total del préstec.	289.732,22 €
6. TAE Variable del préstec	6,163 %

La TAE Variable (així com les quotes, l'import total degut, els interessos totals deguts i el cost total degut indicats a l'última taula) s'ha calculat d'acord amb el que s'estableix a la lletra e) de l'apartat II de l'Annex II de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Conforme a l'anterior, per al càlcul de la TAE Variable, es partirà del supòsit que, al final del període del tipus deutor fix inicial, el tipus deutor variable és el resultant d'afegir a l'Euríbor publicat a la data de calcular-se aquesta TAE Variable el Diferencial aplicable, tret en cas que el tipus resultant sigui inferior al tipus fix inicial. En aquest cas, s'utilitzarà aquest tipus fix inicial per al càlcul de la TAE Variable durant tot el període de durada del préstec.

El tipus d'interès aplicable durant el període variable pot canviar, ja que l'índex de referència (Euríbor diari a 12 mesos) pot patir modificacions a l'alça o a la baixa en els terminis de revisió del tipus d'interès (la revisió del tipus d'interès és anual passats els primers 18 mesos). La TAE Variable s'ha calculat sota la hipòtesi que els índex de referència no varien. Per tant, aquesta TAE Variable podrà variar durant les revisions del tipus d'interès.

La TAE Variable no inclou les despeses que el titular hauria de pagar per l'incompliment d'alguna de les seves obligacions d'acord amb aquest contracte de préstec.

7. 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 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 del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament.
- En els contractes de préstec a tipus d'interès fix o en els 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 0,05 per cent del capital reemborsat anticipadament, durant els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec. Passats 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 Ordre ECE/482/2019, de 26 d'abril, serà el 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 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 es disposa a l'apartat 8 de l'article 23 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari i en la normativa que el desenvolupa.

No obstant tot l'anterior, si l'amortització anticipada s'efectua en la mateixa data de revisió del tipus d'interès, havent preavisat per escrit el prestatari amb almenys un (1) es 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, ho haurà de comunicar al Banc amb una antelació no inferior a un (1) mes, al moment en el qual efectivament vostè desitgi 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. 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.

8. Altres qüestions

De conformitat amb la Norma Cinquena de la Circular del Banc d'Espanya 5/2012, se li comunica que per a més informació pot consultar la "informació trimestral sobre comissions i tipus practicats i oferts de manera més habitual", l'anomenat Annex 1 d'aquesta Circular, a www.triodos.es.

Així mateix, l'informem que es troba a la seva disposició a www.triodos.es i a www.bde.es la «Guía de acceso al préstamo hipotecario», elaborada pel Banc d'Espanya, on es recull tota la informació necessària per al client bancari que es planteja contractar un préstec per a l'adquisició d'un habitatge, així com per a aquells aspectes conceptuals i pràctics que li puguin sorgir durant la vida del préstec.

_____, _____ de _____ de 20 _____

Rebut,

Nom i cognoms: _____

DNI: _____