

## 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 com- porta per a Triodos Bank NV, Sucursal a Espanya l'obligació de concedir-li un préstec. La informació incorporada en aquest document té caràcter merament orientatiu.

Aquest document s'ha elaborat prenent com a base 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 finan- ces manifestades pel client/prestatari.

### DADES DE L'ENTITAT DE CRÈDIT:

- **Dades identificatives**  
Triodos Bank NV Sucursal a Espanya, c/ José Echegaray 5, 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 902 360 940 o 91 640 46 84.  
De la mateixa manera, pot contactar amb l'entitat a través de la següent adreça de correu electrònic: info@triodos.es
- **Autoritat de supervisió**  
Triodos Bank NV, Sucursal a Espanya 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 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 reclamacions, es pot realitzar a través de les següents formes:
  - Per telèfon: 902 360 940 o 91 640 46 84.
  - 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

### CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS DE LA HIPOTECA TRIODOS:

- La Hipoteca Triodos és un producte que ofereix Triodos Bank NV, SE 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:

- Mètode francès d'amortització (quota constant comprensi- va de capital i interessos).
- Préstec en divisa: no.
- Termini d'amortització: el termini màxim d'amortització és de fins a 30 anys, o fins a l'edat de 70 anys del prestatari.
- Periodicitat dels pagaments: l'amortització es realitzarà a través de quotes mensuals constants comprensives de capital i interessos.

### TIPUS D'INTERÈS:

- Tipus d'interès:
  - Tipus Fix primer any: 1,5%. Per a habitatges amb certifi- cació energètica A, A+ o imports de préstec superiors a 300.000 € aplicarà tipus fix el primer any de l'1,25%.
  - Tipus d'Interès Variable a partir del primer any: el tipus de referència (euríbor 12 mesos) més un diferencial, (el diferencial aplicable). El tipus d'interès serà revisat amb caràcter anual.
- Tipus de referència: el tipus de referència serà l'euríbor 12 mesos (referència interbancària a un any), index de refe- rència a oficial per als préstecs hipotecaris a tipus variable destinats a l'adquisició d'habitatge. El tipus de referència serà revisat amb caràcter anual.
- Diferencial aplicable: el diferencial aplicable inicial depen- drà de la certificació energètica\* de l'habitatge l'adquisició del qual es finança:

#### Diferencial aplicable

<u>1,00 % amb certificació energètica A+ i habitatge cons- truïció sostenible**</u>
<u>1,06 % amb certificació energètica A o habitatge cons- truïció sostenible**</u>
<u>1,09 % amb certificació energètica B</u>
<u>1,12 % amb certificació energètica C</u>
<u>1,15 % amb certificació energètica D</u>
<u>1,18 % amb certificació energètica E</u>
<u>1,21 % amb certificació energètica F</u>
<u>1,24 % amb certificació energètica G</u>

\*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, Breems, Verde, i Passive House, o altres autoritzats per Triodos Bank NV, S.E.

- El client/prestatari podrà reduir el diferencial aplicable durant la vida del préstec acreditant, amb una antelació mínima d'un mes abans de la data de revisió del tipus d'interès, una millora de la certificació energètica de l'habitatge a través de la presentació al banc d'un nou Certificat d'Eficiència Energètica emès per un certificador acceptat per Triodos Bank NV, SE. Aquesta reducció del diferencial operarà des de la data de la revisió del tipus d'interès.
- No existeixen límits a la baixa (terra) o a l'alça (sostre) del tipus d'interès variable. Sense perjudici d'això i conforme a la naturalesa del contracte de préstecs, si el tipus d'interès que resulti de sumar el tipus de referència més el diferencial aplicable és negatiu, aquest préstec hipotecari no donarà lloc al pagament d'interessos a favor des prestataris. Durant aquest període el client/prestatari no abonarà interessos.

#### VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES:

- Llista de productes o serveis vinculats per obtenir el préstec en les condicions que s'ofereixen:

La Hipoteca Triodos es concedeix a persones físiques residents a Espanya, clients de Triodos Bank, titulars d'un compte a Triodos Bank que s'haurà de mantenir obert durant tota la vida del préstec hipotecari (el cost del compte es troba recollit en el seu contracte i a les Tarifes de comissions de l'entitat, actualment la comissió de manteniment és d'un euro mensual), i els prestataris han de mantenir obligatòriament domiciliats la seva nòmina o pensió i tres rebuts domèstics. Així mateix, el client / prestatari haurà de contractar la targeta de crèdit i targeta de debit de Triodos Bank. La quota anual de la Tarjeta Crédito Triodos és de 34 euros i la quota anual de la Tarjeta Débito Triodos és de 24 euros.

Es comunica al prestatari el dret que l'assisteix perquè designi, de mutu acord amb la part prestadora, la persona o entitat que vagi a dur a terme la taxació de l'immoble objecte d'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:

- 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, i 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 200.000 euros són 400 euros (IVA no inclòs).
- Les despeses relatives a la comprovació de la situació registral de l'immoble seran per compte del client. El cost orientatiu de la verificació registral d'una finca és de 10 euros (IVA no inclòs).
- Correspon al client abonar les despeses ocasionades per

la confecció per la Notaria de l'escriptura pública, mentre que cada part assumirà el cost de les còpies que sol·liciti. L'import dels honoraris estarà en funció de l'import del préstec sol·licitat. Quant a la designació del notari davant el qual s'ha d'atorgar la corresponent escriptura pública, serà conforme al que disposa la legislació notarial.

- TRIODOS BANK NV, Sucursal a Espanya, assumirà els aranzels registrals necessaris per a la inscripció de l'escriptura de préstec hipotecari en el Registre de la Propietat.
- 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. D'acord amb això correspon al client el pagament de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats que grava la constitució de la hipoteca, la qual puja a un percentatge sobre la xifra de responsabilitat hipotecària total (composta per la suma del principal del préstec, dos anys d'interessos ordinaris, tres anys d'interessos de demora i un 5% del principal per potencials costes i un 10% del principal per eventuais costos judicials). Aquest percentatge s'indica de manera orientativa que seria l'1%, si bé pot variar en funció de la comunitat autònoma. Per la seva part, la quota fixa de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats derivada del timbre del paper d'ús exclusiu notarial serà abonada per la part que sol·liciti cada còpia.
- Els costos de gestió administrativa (gestoria) dels tràmits indicats es repartirà entre les parts i correspondrà a TRIODOS BANK, NV, Sucursal a Espanya les despeses relacionades amb la inscripció de l'escriptura en el Registre de la Propietat i al client els relatius a la liquidació de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats detallat en el paràgraf anterior. Com a orientació, l'import estimat de les despeses de gestió per al client, en cas d'un préstec hipotecari d'adquisició d'habitatge habitual per import de 150.000 euros, pujaria a 218 euros (IVA no inclòs).
- Segons la normativa vigent, el titular haurà de contractar sobre la finca hipotecada una assegurança d'incendi i altres danys als béns durant tota la durada del préstec, que cobreixi almenys el valor d'assegurança que figura a la taxació i en la qual figuri Triodos Bank NV, Sucursal a Espanya com a beneficiari en cas de sinistre. Com a orientació i sense que suposi cap vinculació per al banc, per a un capital assegurat de 150.000 euros la prima de l'assegurança pujaria aproximadament a 185,76 euros a l'any.
- Així mateix, el titular haurà de disposar d'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 NV, Sucursal a Espanya com a beneficiari. Com a orientació i sense que suposi cap vinculació per al banc, per a un titular de 30 anys d'edat 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 d'assegurança pujaria aproximadament a 142,30 euros a l'any.

#### ALTES COSTOS:

Comissió d'obertura: sense comissió d'obertura.

#### Taxa Anual Equivalent i cost total del préstec

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

La TAE serveix per ajudar-lo a comparar diferents ofertes:

- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica A+ i habitatge construcció sostenible és del 1,51 %
- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica A o habitatge construcció sostenible és del 1,56 %
- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica B és del 1,59 %.

La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica C és del 1,61 %.

- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica D és del 1,64 %.
- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica E és del 1,67 %.
- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica F és del 1,70 %.
- La TAE Variable aplicable als seu préstec en cas d'adquisició d'habitatge amb certificació energètica G és del 1,72 %.

Exemples representatius de càlcul de la TAEVariable:

Préstec de 150.000 euros a 25 anys amb quotes mensuals per al finançament de l'adquisició d'un habitatge amb garantia hipotecària situat a la Comunitat de Madrid de certificació energètica A+. Tipus d'interès fix inicial de l'1,5 % el primer any. A partir del primer any s'aplicarà un Tipus Variable (suma del Tipus de referència (Euribor a 12 mesos) més el diferencial de l'1,00 % corresponent a un habitatge amb certificació energètica A+). Euribor publicat en el BOE 04/05/2018: -0,190%. La TAEVariable s'ha calculat sota la hipòtesi que l'índex de referència no varia; per tant, aquesta TAEvariable variarà amb les revisions del tipus d'interès.

Altres components de la TAE: els costos el pagament dels quals correspon al client segons l'apartat Despeses Preparatòries d'aquest document, així com els dels productes la contractació dels quals es requereix per formalitzar aquest contracte (compte corrent, targetes de crèdit i dèbit i assegurances). A més, es té en compte el cost de l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats (AJD): 1.445,63 euros, calculat per a una responsabilitat hipotecària de 192.750 euros i un tipus impositiu del 0,75 % (Habitatge situat a la CCAA Madrid).

Interessos per pagar durant la vida del préstec: 16.835,27 euros. Els interessos s'han calculat aplicant el tipus d'interès variable que resultaria d'aplicar el diferencial indicat a l'exemple a tota la vida del préstec a partir del primer any. Cost total del préstec: 28.860,40 euros. Aquest concepte inclou totes les despeses, inclosos els interessos, comissions, impostos i altres despeses que el client hagi de pagar en relació del contracte de préstec i que són conegudes per Triodos Bank, a excepció de les despeses de notaria. Import total a reemborsar: 178.860,40 euros. Aquest concepte inclou el capital sol·licitat més el cost total del préstec. TAE: 1,51 %.

Préstec de 150.000 euros a 25 anys amb quotes mensuals per al finançament de l'adquisició d'un habitatge amb garantia hipotecària situat a la Comunitat de Madrid de certificació energètica G. Tipus d'interès fix inicial de l'1,5 % a partir del primer any. A partir del primer any s'aplicarà un Tipus Variable (suma del Tipus

de referència (Euribor a 12 mesos) més el diferencial de l'1,71 % corresponent a un habitatge amb certificació energètica G). Euribor publicat en el BOE 04/05/2018: -0,190%. La TAEvariable s'ha calculat sota la hipòtesi que l'índex de referència no varia; per tant, aquesta TAEvariable variarà amb les revisions del tipus d'interès.

Altres components de la TAE: els costos el pagament dels quals correspon al client segons l'apartat Despeses Preparatòries d'aquest document, així com els dels productes la contractació dels quals es requereix per formalitzar aquest contracte (compte corrent, targetes de crèdit i dèbit i assegurances). A més, es té en compte el cost de l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats (AJD): 1.445,63 euros, calculat per a una responsabilitat hipotecària de 192.750 euros i un tipus impositiu del 0,75 % (Habitatge situat a la CCAA Madrid).

Interessos per pagar durant la vida del préstec: 21.336,62 euros. Els interessos s'han calculat aplicant el tipus d'interès variable que resultaria d'aplicar el diferencial indicat a l'exemple a tota la vida del préstec a partir del primer any. Cost total del préstec: 33.361,75 euros. Aquest concepte inclou totes les despeses, inclosos els interessos, comissions, impostos i altres despeses que el client hagi de pagar en relació del contracte de préstec i que són conegudes per Triodos Bank, a excepció de les despeses de notaria. Import total a reemborsar: 183.361,75 euros. Aquest concepte inclou el capital sol·licitat més el cost total del préstec. TAE: 1,72 %.

La TAE 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 els que siguin per compte del prestatari en l'adquisició de béns i serveis. El client haurà de pagar, a més, els costos de tramitació i gestoria i els imports de les primes d'assegurances obligatòries esmentades a l'apartat Despeses Preparatòries.

#### **AMORTITZACIÓ ANTICIPADA**

Aquest préstec es pot amortitzar anticipadament, totalment o parcial amb les següents compensacions a favor del banc, en el seu cas:

- Compensació per desistiment: s'aplicarà, d'acord amb la Llei 41/2007, entre un 0,5 % i un 0,25 %, segons es desisteixi abans o després dels cinc anys des de la formalització.
- Compensació per risc de tipus d'interès: en les cancel·lacions subrogatòries i no subrogatòries, totals o parcials, de crèdits o préstecs hipotecaris que es produeixin dintre d'un període de revisió de tipus d'interès, la durada pactada dels quals sigui superior a 12 mesos, el titular haurà de compensar el banc per risc de tipus d'interès quan es produeixi una pèrdua de capital, com a conseqüència de la diferència entre el capital pendent d'amortitzar en el moment de la cancel·lació anticipada, parcial o total, i el valor de mercat del préstec. Aquesta compensació consistirà en un 1,00 % que s'aplicarà sobre el capital pendent en el moment de la cancel·lació.

No obstant tot això, si l'amortització anticipada s'efectua en la mateixa data de revisió del tipus d'interès, havent preavisat per escrit el prestatari/client amb almenys un mes d'antelació a Triodos Bank NV, S.E., no es generarà cap comissió de cancel·lació anticipada.

#### **ALTRES QÜESTIONS**

Triodos Bank NV, SUCURSAL A ESPANYA 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 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 social.

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 als 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 d'aquest. L'entitat oferirà al deutor un pla de reestructuració on 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 a 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 s'hagi produït l'anunci de subhasta.

#### 2. Mesures complementàries

En cas de resultar inviable el termini de reestructuració indicat en la primera fase d'actuació, els deutors podran sol·licitar una quitació en el capital pendent d'amortització en els termes previstos en el Codi i que l'entitat tindrà la facultat d'acceptar o rebutjar. A l'objecte de determinar la quitació, l'entitat usarà algun dels mètodes de càlcul indicats en l'esmentat Codi de Bones Pràctiques. Aquesta mesura podrà ser sol·licitada pels deutors que es trobin en un procediment d'execució hipotecària en què s'hagi produït 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 qui la reestructuració i les mesures complementàries, en el seu cas, no resultin viables, conforme el que s'estableix en 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 que s'hagi anunciat la subhasta, o en els que l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

Així mateix queda informat que, en cas de crèdits o préstecs hi-

potecaris, 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, en el seu cas.

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 ofertats de manera més habitual» a [www.triodos.es](http://www.triodos.es).