MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO
Orden EHA/2899/2011 y Orden ECE/482/2019
“Hipoteca Sin Mochila a tipo fijo” Subrogación. Hasta 15 años

Las informaciones resaltadas en “negrita” son especialmente relevantes, de acuerdo con lo previsto en la Norma Séptima de la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España.

El presente documento se extiende en marzo de 2024 en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para MYINVESTOR BANCO, S.A. (en adelante, “MyInvestor”) la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. **La oferta personalizada posterior puede diferir** en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

- **Identidad:** MYINVESTOR BANCO, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.181, folio 115, sección 8ª, hoja M-561.208 y en el Registro de Entidades del Banco de España con el número 1.544.
- **Domicilio social:** Paseo de la Castellana, 55, 3ª planta, 28046 – Madrid.
- **Número de teléfono:** 91 745 34 00.
- **Correo electrónico:** info_hipotecas@myinvestor.es.
- **Dirección de página electrónica:** www.myinvestor.es.
- **Autoridad de supervisión:** MyInvestor actúa bajo la supervisión del Banco de España (www.bde.es).
- **Persona de contacto:** Beatriz Sevilla López.
- **Servicio de Atención al Cliente:** Paseo de la Castellana, 55, 3ª planta, 28046 – Madrid 912 062 850 (atencioncliente@myinvestor.es).

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el inmueble: El importe máximo del préstamo será de hasta el 80 % de la tasación del inmueble, importe mínimo 70.000 euros**. Así, por ejemplo, para la concesión de un préstamo de 150.000 € se requerirá un valor mínimo de tasación de 187.500,00 €.
- Finalidad del préstamo: Subrogación en préstamo hipotecario otorgado con la finalidad de adquisición de vivienda. Subrogación al amparo de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, por la que se regula la Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios.
- Tipo de préstamo: Préstamo a tipo fijo, sin carencia. La amortización se efectuará en cuotas sucesivas, iguales y constantes, comprensivas de capital e intereses, y conforme al sistema francés de amortización.
- Moneda del préstamo: Euro.
- Plazo de amortización: Duración máxima del préstamo, hasta 15 años a contar desde la fecha de subrogación a favor de MyInvestor, sin modificación de la fecha inicialmente prevista para el rendimiento

del préstamo a subrogar.

- Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria en primer rango a favor de MyInvestor. Habida cuenta de la finalidad del préstamo, la garantía hipotecaria se formalizará por vía de subrogación al amparo de la Ley 2/1994 de novación y subrogación de préstamos hipotecarios.
- Este préstamo puede requerir de la aportación fiadores personales en los términos recogidos en la operación del préstamo a subrogar. Esta circunstancia será puesta de manifiesto al Cliente durante el estudio de la operación previo a su aprobación, si así fuere requerido.
- Este préstamo puede requerir de la aportación de las garantías pignoraticias que constaran constituidas en aseguramiento de la operación del préstamo a subrogar. Esta circunstancia será puesta de manifiesto al Cliente durante el estudio de la operación previo a su aprobación, si así fuere requerido.
- Ejemplo representativo: Tomando en consideración un préstamo hipotecario, por un importe de150.000 euros, incluyendo previsión de 150 euros/anuales para seguro de daños e incendios del inmueble hipotecado según normativa de mercado hipotecario (previsión calculada sobre 1ª vivienda, destinada a uso de vivienda habitual, situada en la Comunidad de Madrid, de 100 metros cuadrados, calidades de construcción medias, y sin medidas de seguridad (alarma), con puerta blindada, reformada en año 2010 sita en C.P. 28010 de Madrid) y la aplicación de una TAE en el 3,72 %.

Importe total del crédito: 150.000 €	TAE: 3,72 %
Coste total del Crédito para el Prestatario: 45.135,72 €	Importe cuota: 1.071,59 €/m
Importe total adeudado por el Prestatario: 192.885,72 €	

- Reembolso del préstamo: El préstamo se reembolsará en un máximo de 180 cuotas mensuales (comprensivas de capital e interés) que se liquidarán a su vencimiento en la cuenta asociada al mismo abierta en MyInvestor, y correspondiendo la última de ellas con la fecha prevista para el vencimiento del préstamo.

Número de cuota (compresiva de capital e interés)	**Importe sobre ejemplo representativo indicado en esta FIPRE**
Cuotas 1-180	1.071,59 euros/mes

- El cliente y los fiadores, en caso de existir, responde/n, todos ellos, solidariamente ante MyInvestor, del pago del préstamo con todos sus bienes presentes y futuros, no sólo con la vivienda hipotecada. Para mayor información acerca de las consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo puede usted revisar nuestras condiciones generales disponibles en https://www.myinvestor.es.

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

3. TIPO DE INTERÉS

- Clase y tipo de interés aplicable.

  i. **Tipo de interés fijo: Durante la vigencia del préstamo se aplicará un tipo de interés remuneratorio fijo a favor de MyInvestor por un importe nominal fijo de 3,49 % (349 puntos básicos) sobre el principal del préstamo no amortizado.**

4. PRODUCTOS VINCULADOS Y GASTOS PREPARATORIOS

- **Productos vinculados:**

  i. **Cuenta corriente vinculada al préstamo abierta en MyInvestor y domiciliación de la totalidad de cargos derivados del préstamo en dicha cuenta.** En la medida en que la finalidad y utilización de esta cuenta sea únicamente instrumental del préstamo no generará coste alguno al cliente.

  ii. **Seguro de daños e incendio en los términos normativamente previstos** (art.8 Ley del Mercado Hipotecario), contratado con una compañía de seguros de reconocida solvencia, sobre la finca hipotecada que cubra el valor del inmueble según la tasación del mismo, y en el que MyInvestor conste como beneficiario irrevocable. No es necesario que este seguro sea contratado a través de MyInvestor en su calidad de operador de banca seguros vinculado. Coste asumido íntegramente por el cliente.

- Gastos preparatorios:

  i. **Gestoría**. Coste asumido íntegramente por MyInvestor.

  ii. **Comprobación registral del inmueble**: Coste asumido íntegramente por MyInvestor.

  iii. **Tasación.** Coste correspondiente al Cliente. No obstante, si se cumplen la totalidad de las siguientes condiciones: (i) que se formalice la operación de préstamo con MyInvestor, tras su oportuna aprobación por parte de esta entidad, si así procediere; y que (ii) la tasación sea gestionada a través de MyInvestor, el coste de la tasación es asumido por el Banco. En caso de que no se cumplan las mencionadas condiciones, con independencia de la causa de su incumplimiento y de a quien sea imputable, no procederá reembolso alguno de los gastos de tasación. El importe de una tasación oscila entre 250 € y 600 €, en función de la entidad que realice la misma, el tipo de inmueble y su valoración. No obstante lo anterior, el banco aceptará cualquier tasación aportada por el cliente siempre que esté certificada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, se haya realizado conforme a la Orden ECO/805/2003 y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las gestiones de comprobación que puedan realizarse sobre dicha tasación.

  iv. Con base en el cumplimiento de las hipótesis previas, se deja constancia que la TAE reflejada no incorpora coste alguno relativo a la tasación a cargo del Cliente.

  v. Notaría. Coste asumido íntegramente por MyInvestor. No obstante, de conformidad con legislación vigente, **las copias de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria solicitadas por el cliente serán asumidas íntegramente por éste.**

  vi. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la garantía hipotecaria. Coste asumido íntegramente por MyInvestor.

  vii. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Coste asumido íntegramente por MyInvestor.

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

Dado que la totalidad de los gastos de gestoría son asumidos por MyInvestor, será esta entidad la que designe la persona o entidad que vaya a llevar a cabo estas actuaciones, y en su caso, la entidad tasadora, para que el cliente pueda beneficiarse del reembolso del coste de tasación (en los términos previstos en esta FIPRE). No obstante, el banco aceptará cualquier tasación aportada por el cliente siempre que esté certificada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, se haya realizado conforme a la Orden ECO/805/2003 y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las gestiones de comprobación que puedan realizarse sobre dicha tasación.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

- La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.
- La TAE aplicable a su préstamo es 3,72 % comprende:

  i. Tipo de interés: 3,49 % tipo de interés nominal.

  ii. Otros componentes de la TAE.

  iii. Coste total del préstamo en términos absolutos 45.135,72 euros (42.885,72 euros de intereses más 2.250 euros por el costedel seguro de incendios). Este concepto incluye todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que son conocidos por MyInvestor, con excepción de los gastos de notaría.

     i. Comisión de apertura: 0 euros.

     ii. Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad: 0 euros. Asumidos por MyInvestor.

     iii. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0 euros. Asumidos por MyInvestor.

     iv. Tasación: 0 euros. Coste reembolsado por MyInvestor al cliente, en los términos recogidos en el punto 4 anterior relativo a los gastos preparatorios.

     v. Nota simple: 0 euros. Asumidos por MyInvestor.

     vi. Gastos de gestoría: 0 euros. Asumidos por MyInvestor.

     vii. Prima anual de seguro de daños e incendio en los términos normativamente previstos (art.8 Ley del Mercado Hipotecario): 150 euros de seguro de daños e incendios para 1ª vivienda, destinada a uso de vivienda habitual, situada en la Comunidad de Madrid, de 100 metros cuadrados, 150.000 € de continente y 0€ de contenido, calidades de construcción medias, y sin medidas de seguridad (alarma), con puerta blindada, reformada en año 2010 sita en C.P. 28010 de Madrid.

  iv. El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

     i. Importe: 150.000 euros.

     ii. Tipo de interés: 3,49 % TIN.

     iii. Otros supuestos. Plazo del préstamo de 15 años (180 cuotas mensuales comprensivas de capital e interés), Importe de la Prima anual de seguro de daños e incendio: 150 euros.

- La TAE se ha calculado de conformidad con la Ley 5/2019, de reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo las hipótesis de que no se produce ninguna amortización extraordinaria del préstamo, ni parcial ni total, a lo largo de toda su duración, ni supuestos de incumplimiento, así como que la previsión por

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

coste del seguro de incendios se mantiene en el mismo importe simulado en esta FIPRE durante toda la vigencia del préstamo.

- A efectos aclaratorios, los gastos no asumidos por expresamente por MyInvestor serán asumidos por el cliente en su integridad.
- Todos los gastos que debe asumir el cliente en la fecha de emisión de esta FIPRE han sido computados en el importe indicado anteriormente relativo al “coste total del préstamo en términos absolutos”, en su caso con las simulaciones mencionadas respecto del importe de la prima del seguro de incendios sobre la finca hipotecada.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- El préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente:

  i. Importe mínimo de la amortización 1.000 euros.

  ii. Manifestada la voluntad inicial de reembolso anticipado por el cliente, con al menos un plazo previo de cinco días, MyInvestor le facilitará, en el plazo máximo de los tres días siguientes, en papel u otro soporte duradero, la información necesaria para que evalúe esta opción, cuantificando las consecuencias económicas del reembolso anticipado y su derecho a la correspondiente reducción del coste total del préstamo (intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta su extinción).

  iii. Realizados los trámites informativos previos, el cliente, en su caso, solicitará a MyInvestor el reembolso anticipado del préstamo, con indicación expresa de su importe y de si el mismo tiene el efecto de reducir el importe de las cuotas de amortización del Préstamo o de su plazo. En defecto de elección, se aplicará por MyInvestor, el importe reembolsado anticipadamente, a la reducción del plazo del préstamo.

  iv. Tras los trámites informativos previos, se dirigirá por el Cliente instrucción escrita de reembolso anticipado a MyInvestor e irrevocable, tanto en la fecha como en el importe.

- Todos los gastos que se originen por razón de la amortización parcial efectuada, incluso los de otorgamiento de la escritura pública, en caso de formalizarse, serán por cuenta de la parte prestataria.
- **En los supuestos de reembolso o amortización anticipada (subrogatoria y no subrogatoria) parcial (*) o total está previsto el cobro de una comisión por reembolso anticipado (o compensación por desistimiento)** en un importe equivalente al importe de la pérdida financiera que pueda sufrir MyInvestor derivado de dicha amortización anticipada. Esta comisión por reembolso anticipado presenta en todo caso los siguientes límites máximos: a) 2% del capital del importe reembolsado anticipadamente de durante los 10 primeros años desde la formalización de la operación en MyInvestor, y b) 1.5% del capital reembolsado anticipadamente una vez trascurrido el citado periodo de 10 años y hasta el final de la vida del préstamo. La pérdida financiera sufrida por MyInvestor a la que se alude en el párrafo previo se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés o en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión del tipo de interés o en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre Hipoteca “sin mochila” a tipo fijo 3 / 5 los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, en la actualidad, el tipo de interés de actualización, según la Orden EHA/2899/2011, en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo. En cualquier caso, la referida pérdida financiera no será objeto de compensación y repercusión al cliente por encima de los porcentajes aplicados al capital objeto de amortización en los términos indicados en la parte superior del presente apartado y, de acuerdo con lo establecido en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y en la normativa que lo desarrolle.

En caso de subrogación de préstamo hipotecario que suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el banco, con el límite del 0,05 % por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo MyInvestor no podrá exigir compensación o comisión alguna.

(*) La comisión por reembolso anticipado parcial sólo se devengará cuando la suma del importe amortizado anticipadamente durante un año natural represente, como mínimo, una cantidad equivalente al 25 % del capital pendiente de amortizar a 1 de enero de cada anualidad y se aplicará sobre el importe total amortizado parcialmente durante dicho año natural.

- En los supuestos de reembolso o amortización anticipada, no está previsto la aplicación de compensación por riesgo de tipo de interés a favor de MyInvestor.

7. ADVERTENCIAS ADICIONALES DE MyInvestor

- El préstamo que se presenta en esta FIPRE va destinado a solicitante/s cuyos ingresos netos mensuales, individual o conjuntamente, sean superiores a 4.000 euros.
- Importe mínimo del préstamo 70.000 euros.
- El/los solicitante/s no superará/n la edad de 70 años, ni el momento de la solicitud inicial al Banco del préstamo ni durante el plazo de su vigencia.
- MyInvestor le reembolsará el coste de la compensación por desistimiento derivada del reembolso anticipado del préstamo origen, caso de existir, siempre que se formalice el préstamo subrogación con MyInvestor y que le quede acreditado su pago por parte del cliente. Estos importes tendrán la consideración de renta sujeta a tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Los importes se abonarán netos de retenciones, de manera que éstas podrán ser objeto de deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Sus ingresos pueden variar. Antes de contratar un préstamo hipotecario, asegúrese de que si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensualmente.
- En caso que no atienda las obligaciones de pago derivadas del préstamo puntualmente será aplicado un interés de demora de tres puntos porcentuales sobre el tipo de interés aplicable.
- Tiene usted derecho a la entrega de la documentación precontractual que sirva de soporte a la formalización de su escritura de préstamo hipotecario con una antelación mínima de diez días naturales.
-

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1

La formalización de esta operación requerirá necesariamente del otorgamiento de un acta notarial de asesoramiento, gratuito para el cliente, y a otorgar ante el notario en el que se formalice la escritura de préstamo hipotecario al menos un día natural antes a su otorgamiento. En caso de resultar de aplicación, será preciso que el fiador, hipotecante no deudor o cualesquiera otro interviniente en el préstamo (distinto del banco) comparezcan asimismo ante notario para obtener este asesoramiento y acta.

- La presente FIPRE no supone oferta vinculante ni promesa de concesión de una financiación para MyInvestor, sino que su naturaleza es de documentación precontractual, de carácter informativo, en los términos exigidos por la legislación vigente.
- Siguiendo la redacción de la Ley 5/2019 aplicable a esta operación de préstamo inmobiliario con garantía hipotecaria, los términos préstamo y crédito, son utilizados indistintamente para referirse, en todo caso, a una operación préstamo.
- Se le indica que MyInvestor ha comunicado su adhesión al código de buenas prácticas, regulado por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

MYINVESTOR BANCO, S.A. • Paseo de la Castellana, nº 55 - 28046 Madrid • CIF: A-86701711 • Registro de Banco de España: 1544, R. M. de Madrid T. 31.181, F. 115, S. 8 H. M-561.208, Insc. 1