

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUBROGACIÓN

Orden EHA/2899/2011 y Orden ECE/482/2019

"Hipoteca SIN MOCHILA a tipo variable"

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 el 6 de marzo de 2020 en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva** para ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (en adelante, "Andbank") 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: ANDBANK ESPAÑA, S.A.U., 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: Andbank 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 (atencionalclienteesp@andbank.com).

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el inmueble:** El importe máximo del préstamo será de hasta el 70 % de la tasación del inmueble. Así, por ejemplo, para la concesión de un préstamo de 150.000€ se requerirá un valor mínimo de tasación de 214.285,71€.
- 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 variable con un periodo inicial fijo, sin carencia. La amortización se efectuará en cuotas crecientes de capital, y compresivas de capital e interés. (las "Cuotas de Amortización") Las Cuotas de Amortización son sucesivas, iguales y constantes durante cada periodo de interés (sistema francés de amortización).
- Moneda del préstamo: Euro.
- Plazo de amortización: Duración máxima del préstamo, hasta 25 años a contar desde la fecha de subrogación a favor de Andbank, sin modificación de la fecha inicialmente prevista para el préstamo a subrogar.
- Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria en primer rango a favor de Andbank. 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.

- Este préstamo puede requerir de la aportación de las garantías pignoraticias que constaran constituidas en aseguramiento de la operación del préstamo a subrogar.
- Ejemplo representativo: Tomando en consideración una subrogación en un préstamo hipotecario, por un importe de 150.000 euros de principal pendiente de amortizar, 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 simulación TAE Variable en el 0,842% (bajo la hipótesis que el Euribor BOE se sitúa en el último valor conocido a esta fecha y no varía durante la vigencia del préstamo).

Importe total del crédito: 150.000€	TAE Variable: 0,842%
Coste total del Crédito para el Prestatario: 16.256,44 €	Importe cuota primer periodo de interés fijo: 578,30€
Importe total adeudado por el Prestatario: 166.256,44 €	Importe cuota periodo de interés variable: 540,16 €

- Reembolso del préstamo: El préstamo se reembolsará a través de 300 cuotas mensuales (comprensivas de capital e interés) que se liquidarán a su vencimiento en la cuenta asociada al mismo abierta en Andbank. La última cuota, corresponderá con la fecha prevista para el vencimiento del préstamo subrogado, por lo que su periodicidad en la liquidación puede ser inferior a un mes.

Número de cuota (compresiva de capital e interés)	Importe sobre ejemplo representativo indicado en esta FIPRE
Cuotas 1-12	578,30 euros/mes
Cuotas 13-300	540,16 euros (simulación con base en presunciones de mantenimiento de Euribor BOE en el nivel conocido a la fecha de emisión de esta FIPRE y de coste de seguro de incendios)

*Euribor febrero 2020: -0,288%

- El cliente y los fiadores, en caso de existir, responde/n, todos ellos, solidariamente ante Andbank, 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.andbank.es> o <https://www.myinvestor.es/>.

3. TIPO DE INTERÉS

- Clase y tipo de interés aplicable.
 - » Tipo de interés variable con inicial fijo:
 - Tipo de interés inicial fijo: Durante el primer periodo de interés anual, se aplicará un tipo de interés remuneratorio fijo a favor de Andbank por un importe nominal fijo de 1,19% (119 puntos básicos) sobre el principal del préstamo no amortizado.
 - Transcurrido el primer periodo de interés fijo y hasta la fecha prevista para el vencimiento del préstamo se aplica un tipo de interés remuneratorio variable a favor de Andbank, resultado de la aplicación de un diferencial o margen aplicable al tipo o índice de referencia vigente en cada momento.

- Tipo o índice de referencia: Referencia interbancaria a un año (Euribor), tipo de interés oficial (art. 27.1 Orden EHA 2899/2011) publicado en BOE.
- Margen aplicable al tipo de interés: 0,89% (89 puntos básicos).
- Revisión y duración de los periodos de interés: Anual.
- Tipo de interés mínimo: De conformidad con la normativa vigente (Ley 5/2019) aplica a este préstamo un tipo de interés mínimo en los términos legalmente previstos. En consecuencia, el tipo de interés variable (la suma del tipo de referencia y el margen) será siempre igual o superior a cero para aquellos periodos de interés en los que el tipo de referencia se sitúe en valores negativos, de forma que, nunca se generarán intereses remuneratorios a favor del cliente (Tipo de interés variable ≥ 0).

4. PRODUCTOS VINCULADOS Y GASTOS PREPARATORIOS

- Productos vinculados:
 - » Cuenta corriente vinculada al préstamo abierta en Andbank 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.
 - » 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 Andbank conste como beneficiario irrevocable. No es necesario que este seguro sea contratado a través de Andbank en su calidad de operador banca seguros vinculado. Coste asumido íntegramente por el cliente.

- Gastos preparatorios:
 - » Gestoría. Coste asumido íntegramente por Andbank.
 - » Comprobación registral del inmueble: Coste asumido íntegramente por Andbank.
 - » Tasación. Andbank requerirá nueva tasación en orden a conceder el préstamo objeto de esta FIPRE en aquellos casos en los que el préstamo origen presente una tasación sobre la finca hipotecada con una antigüedad superior a cinco años. En estos supuestos, se precisará de nueva tasación a cargo del Cliente . No obstante, si se cumplen la totalidad de las siguientes condiciones: (i) que se formalice la operación de préstamo con Andbank, tras su oportuna aprobación por parte de esta entidad, si así procediere; y que (ii) la tasación sea gestionada a través de Andbank, el coste de la tasación es asumido por Andbank. 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. No procederá el reembolso de tasaciones previas al cliente.
 - » 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.
 - » Notaría. Coste asumido íntegramente por Andbank. No obstante, de conformidad con legislación vigente, las copias de la escritura de subrogación y modificación con garantía hipotecaria solicitadas por el cliente serán asumidas íntegramente por éste.
 - » Inscripción en el Registro de la Propiedad de la garantía hipotecaria. Coste asumido íntegramente por Andbank.

- » Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Coste asumido íntegramente por Andbank.

Dado que la totalidad de los gastos de gestoría son asumidos por Andbank, 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.
- Dado que el préstamo referido en esta FIPRE es un préstamo a tipo variable con un inicial fijo la TAE aplicable es una TAE variable (TAE Variable), esto es calculada de conformidad con el último nivel conocido del tipo de referencia aplicable al préstamo, y sometida a previsibles variaciones de conformidad con su evolución a lo largo de la vigencia del préstamo. Asimismo, se ha tenido en consideración para el cálculo de la TAE Variable el tipo de interés inicial fijo recogido en esta FIPRE.
- **La TAE Variable aplicable a su préstamo es 0,842%** comprende:
 - » Tipo de interés: Euribor + diferencial 0.89 % (también se ha incluido para este cálculo el Tipo de Interés Inicial Fijo de los 12 primeros meses). El Euribor BOE que se ha tenido en cuenta a los efectos de cálculo de esta FIPRE es el publicado en el BOE de marzo de 2020 (último conocido en esta fecha), sin perjuicio a qué mensualidad hace referencia, y que se sitúa en la cifra de -0,288. Asimismo, se ha tenido en consideración para el cálculo de la TAE Variable el tipo de interés inicial fijo recogido en esta FIPRE.
 - » Otros componentes de la TAE.
 - » Coste total del préstamo en términos absolutos 16.256,44 euros (12.506,44 +3.750). 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 Andbank, con excepción de los gastos de notaría:
 - Comisión de apertura: 0 euros.
 - Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad: 0 euros. Asumidos por Andbank.
 - Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0 euros. Asumidos por Andbank.
 - Tasación: 0 euros. Coste reembolsado por Andbank al cliente, en los términos recogidos en el punto 4 anterior relativo a los gastos preparatorios.
 - Nota simple: 0 euros. Asumidos por Andbank .
 - Gastos de gestoría: 0 euros. Asumidos por Andbank.
 - 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.
 - » El cálculo de la TAE Variable y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:
 - Importe:150.000 euros.
 - Tipo de interés fijo durante el 1er año: 1,19%.
 - Tipo de interés: Euribor 12 meses + Margen anual del 0,89%. Bajo la presunción de que el tipo de interés de referencia es constante en el último nivel conocido y que no pueden generarse intereses a favor del cliente.
 - Otros supuestos. Plazo del préstamo de 25 años (300 cuotas mensuales comprensivas de capital e

interés), Importe de la Prima anual de seguro de daños e incendio: 150 euros.

- La TAE Variable se ha calculado, sobre la base del último tipo de referencia conocido, bajo las hipótesis de que: (i) no se produce ninguna amortización extraordinaria del préstamo, ni parcial ni total, a lo largo de toda su duración, y de que, (ii) los índices de referencia no varían. En consecuencia, la TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés y ha sido calculada con sujeción a los requisitos previstos en la Ley 5/2009, de 15 de mayo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Asimismo, la TAE Variable parte del supuesto de que las obligaciones de pago asumidas en virtud del préstamo son atendidas en tiempo por la prestataria, no produciéndose ni incumplimientos ni supuestos de amortización anticipada.
- A efectos aclaratorios, los gastos no asumidos por expresamente por Andbank 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”, no obstante en la medida en que el tipo de interés remuneratorio está sujeto a las variaciones del índice de referencia, el coste total del préstamo en términos absolutos también se vería modificado en el ejemplo representativo reflejado en esta FIPRE.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- El préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente:
 - » Importe mínimo de la amortización 1.000 euros.
 - » Manifestada la voluntad inicial de reembolso anticipado por el cliente, con al menos un plazo previo de cinco días, Andbank 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).
 - » Realizados los trámites informativos previos, el cliente, en su caso, solicitará a Andbank 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 Andbank, el importe reembolsado anticipadamente, a la reducción del plazo del préstamo.
 - » Tras los trámites informativos previos, se dirigirá por el Cliente instrucción escrita de reembolso anticipado a Andbank 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) total está previsto el cobro de una comisión por reembolso anticipado (o compensación por desistimiento) durante los dos primeros años desde la formalización de la operación en Andbank.** El importe de esta comisión es el equivalente al importe de la pérdida financiera que pueda sufrir Andbank, derivado de dicha amortización anticipada, y hasta el importe límite máximo del 0.25% por ciento del capital reembolsado anticipadamente. La pérdida financiera sufrida por Andbank 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 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, 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 los supuestos de reembolso o amortización anticipada, no está previsto la aplicación de compensación por riesgo de tipo de interés a favor de Andbank.

7. ADVERTENCIAS ADICIONALES DE ANDBANK

- 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 a conceder por Andbank 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.
- Andbank 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 Andbank 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 subrogación con una antelación mínima de diez días naturales así como un periodo de reflexión para la formalización de la misma de quince días naturales desde la comunicación del débito por la entidad acreedora de origen.
- 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 Andbank, 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 Andbank está adherido 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.