Ficha de información precontractual (FIPRE)
Préstamo hipotecario interés variable

Las informaciones marcadas en negrita son especialmente relevantes.

El presente documento se extiende en fecha _____ Agosto 2025 en respuesta a su solicitud de información y **no conlleva para Banco Sabadell 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

Banco de Sabadell, S.A. (a través de cualquiera de sus marcas comerciales)

Plaça de Sant Roc nº 20, 08201 Sabadell (Barcelona)

963.085.000

info@bancsabadell.com

www.bancosabadell.com

Representante de la entidad de crédito: Albert Figueras Moreno

Autoridad de supervisión: Banco de España (www.bde.es)

Servicio de Atención al Cliente: en nuestras oficinas, SAC@bancsabadell.com o en el teléfono 900.700.010

El banco está adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual que figura como anexo al Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que será aplicable también a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones establecidas para el deudor hipotecario. Dicha adhesión implica, entre otras medidas, que el banco procurará la reestructuración viable de la deuda de las familias y deudores mayores de 60 años en riesgo de exclusión social a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante 5 años, y la ampliación del plazo total de amortización siempre que se cumplan los requisitos establecidos en dicho real decreto. Si la reestructuración de la deuda resulta inviable, los deudores podrán solicitar una quita sobre su deuda pendiente que el banco podrá aceptar o rechazar. Si se rechazare, los deudores podrán solicitar y el banco deberá aceptar la dación en pago de su vivienda habitual como medio para cancelar definitivamente su deuda. La dación en pago de la vivienda habitual no será aplicable si se hubiera instado la ejecución de la hipoteca y anunciado la subasta o si la vivienda tuviera cargas posteriores. En el supuesto de ejecución extrajudicial se llevaría a cabo una única subasta. Todo ello en los términos que resultan del mencionado Real Decreto Ley 6/2012 y sus modificaciones posteriores.

2. Características del préstamo

- **Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del inmueble:**
  - •Primera residencia: 80 % del importe menor entre el valor de compra y el de tasación
  - •Segunda residencia: 70 % del importe menor entre el valor de compra y el de tasación
    - **<u>Ejemplo</u> para una vivienda cuyo valor de compra es de 200.000 € y de tasación sea de 187.500 €:**
    - •Primera residencia: 150.000 €
    - •Segunda residencia: 131.250 €
- Plazo de amortización: hasta 30 años como máximo
- Finalidad: cualquiera para inmueble de uso residencial (vivienda, garaje, trastero o solar urbano), para adquisición de inmueble no residencial o para evitar su embargo o su ruina total
- **Reembolso del préstamo: capital e intereses con reembolsos mensuales constantes**
- Edad máxima de los prestatarios al vencimiento del préstamo hipotecario: 75 años
- Este préstamo requiere la aportación de una garantía hipotecaria
- **Moneda: Euro (€).** En el caso de que la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo en moneda distinta del Euro, los pagos periódicos mensuales deberán realizarse obligatoriamente en Euros y por ello será necesario realizar las correspondientes operaciones de compra de dicha moneda. Por lo tanto, el contravalor de dichos pagos en su moneda de ingresos o activos irá variando, al alza o a la baja, en función de la cotización del Euro.
- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo. El prestatario perderá el derecho al plazo y se

producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

El vencimiento anticipado del préstamo puede suponer que el deudor tenga que asumir los gastos derivados de la ejecución del préstamo.

Asimismo, por la preparación, tramitación y realización de la reclamación personalizada de pagos no atendidos de cuotas vencidas e impagadas mediante el canal de gestión telefónica, el Banco podrá percibir una compensación por un importe de 28€ acorde con los costes efectivamente soportados, que, para el caso de titulares personas físicas, solo se percibirá en caso de demora en el pago de una cuota por un tiempo igual o superior a tres (3) días hábiles. Sin perjuicio de lo anterior, las cuotas impagadas devengarán intereses de demora calculados al interés efectivo anual resultante de sumar 3 puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio. El interés de demora no podrá ser capitalizado y en caso de que la finca hipotecada sea vivienda y el titular persona física, solamente se devengarán sobre el principal vencido pendiente de pago.

3. Tipo de interés

Tipo de interés fijo durante el primer periodo (primer año): 2,90 %

Tipo de interés variable con revisión semestral el resto de periodos: Euribor oficial + diferencial del 1,60 %

4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios

Para obtener el préstamo con garantía hipotecaria en las condiciones ofrecidas, deberá tener suscrito en el momento de la firma un seguro de daños sobre la finca hipotecada, en una compañía de seguros de reconocida solvencia, incluyendo cláusula de acreedor hipotecario a favor del banco y por importe mínimo de valor para seguro indicado en la tasación.

Gastos preparatorios (a cargo del cliente aunque no se formalice la operación):

•**Tasación:** el inmueble aportado en garantía habrá de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación independiente del prestamista, conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y al art. 13 y la Disposición adicional décima de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Los gastos de tasación del inmueble irán a cargo del prestatario, conforme al art. 14.1.e) i., de la referida Ley 5/2019.

El banco aceptará cualquier tasación realizada por sociedad de tasación homologada por el Banco de España y cuya fecha de emisión se mantenga vigente a la fecha de formalización del contrato. No se cargará ningún gasto adicional por las gestiones de comprobación que pueda realizar el banco en relación al valor de dicha tasación.

•**Comprobación registral del inmueble.**

Los aranceles notariales de la escritura son a cargo del banco, excepto las copias notariales que usted solicite.

5. Tasa anual equivalente (TAE) y coste total del préstamo

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual y sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. **La TAE variable aplicable a este ejemplo de préstamo es 4,1892 % y comprende:**

Coste total del préstamo en términos absolutos: **260.213,42** € compuesto por los siguientes conceptos:

- Importe del préstamo: **150.000 €**
- Intereses: 96.501,40 € (calculados con el tipo de interés informado en la sección 3)
- Comisión de apertura: 1.500 € (1,00% sobre importe préstamo. Mínimo 750 €)
- Impuestos: a cargo del banco, excepto País Vasco
- Registro: a cargo del banco
- Gestoría: a cargo del banco

- Tasación: 302,71 € (para una vivienda valorada en 187.500 €)
- Comprobación registral: 25,41 €
- Seguro de daños sobre el inmueble: 11.883,90 €. Calculado aproximadamente en base a una prima anual estimada de 396,13 € durante la vigencia prevista del préstamo. La contratación del citado seguro es obligatoria, si bien puede contratarlo con la compañía aseguradora que ud. Elija libremente. En el caso del Banco, este no comercializa un seguro con cobertura solo de daños, sino que comercializa un seguro de Protección Hogar que cubre los daños y además ofrece mayores coberturas. Por ello, la prima se ha calculado teniendo en cuenta el seguro de Protección Hogar que se comercializa por el Banco. La prima es estimada y puede sufrir variaciones según si se contrata el seguro obligatorio con otra compañía o contrata el seguro de Protección Hogar con el Banco

El cálculo de los intereses, la TAE variable y el coste total del préstamo se basa en:

- Plazo del préstamo: **30 años**, con cuotas mensuales de 624,35 € el primer año y 686,81 € el resto
- La hipótesis de que el índice de referencia no varía, por tanto, estos valores variarán con las revisiones del tipo de interés. El valor del índice de referencia utilizado ha sido Euribor oficial julio 2025 de 2,079 %

6. Amortización anticipada

El préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

Los importes recibidos se aplicarán en primer lugar para satisfacer los intereses de demora si se hubieran devengado, los intereses ordinarios, las compensaciones por reclamación de pagos no atendidos y los gastos, si las hubiera, y finalmente, el principal del préstamo.

En caso de reembolso anticipado parcial, el pago del principal restante y los correspondientes intereses podrá realizarse según le convenga, manteniendo bien los plazos previstos en el contrato con la correspondiente modificación de las cuotas de amortización, bien el importe de las cuotas o calendario de amortizaciones en aquel momento vigentes con la correspondiente disminución del plazo o término de duración del préstamo. También podrá solicitar, si así le conviene, la reducción del vencimiento o plazo de amortización inicialmente previsto en el contrato, mediante el aumento de los importes de las correspondientes cuotas de amortización.

1) En caso de reembolso anticipado parcial o total **durante los 3 primeros años** de vigencia del préstamo, se producirá a favor del banco el derecho a percibir en el momento de efectuarlo una compensación del **0,250%** sobre el capital reembolsado, sin que su importe pueda superar la pérdida financiera causada.

2) La novación del tipo de interés que suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución del tipo variable, realizada durante los 3 primeros años de vigencia del contrato, producirá a favor del banco el derecho a percibir en el momento de efectuarla, una compensación por reembolso anticipado del 0,050% del capital amortizado anticipadamente, siempre que en la novación se produzca amortización anticipada de capital, sin que su importe pueda superar la pérdida financiera causada.

Recibida una copia de este documento,

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL DE LOS FIRMANTES. Los datos personales serán registrados por Banco de Sabadell, S.A. con la única finalidad de gestionar el presente documento.
Podrá dirigirse por escrito a la unidad Derechos Protección de Datos del banco a través de sus oficinas, o a través de: Ejercicioderechosprotecdatos@bancsabadell.com, con la finalidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, y demás derechos de protección de datos.
Puede obtener información adicional en el "Anexo Información Detallada sobre Protección de Datos de Carácter Personal" (publicado en www.bancosabadell.com, apartado de Información a Clientes), o en cualquiera de las oficinas del banco.