

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA**  
**DE**  
**VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**EN MATERIAS RELATIVAS A LOS MERCADOS DE VALORES**

Texto aprobado por el Consejo de Administración el 1 de abril de 2016

Revisado por el Consejo de Administración en sesión del día 23 de octubre de  
2018



## ÍNDICE

### SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto del Reglamento.....

### SECCIÓN II. DEFINICIONES.

Artículo 2.- Definiciones.....

### SECCIÓN III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3.- Ámbito subjetivo de aplicación .....

Artículo 4.- Ámbito objetivo de aplicación.....

Artículo 5. Principio General .....

Artículo 6.- Operaciones prohibidas.....

Artículo 7.- Operaciones prohibidas temporalmente.....

Artículo 8.- Comunicación de Operaciones sujetas al Reglamento

Interno de Conducta.....

### SECCIÓN IV. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, PRIVILEGIADA Y CONFLICTO DE INTERESES.

Artículo 9.- Principios Generales.....

Artículo 10.- Normas particulares relativas a la Información Privilegiada....

Artículo 11.- Normas particulares relativas a la Información Relevante.....

Artículo 12.- Información relativa a conflictos de intereses.....

### SECCIÓN V. OPERACIONES DE AUTOCARTERA.

Artículo 13.- Delimitación de las operaciones de autocartera.....

Artículo 14.- Principios generales de actuación en las operaciones de autocartera.....

SECCIÓN VI. CUMPLIMIENTO NORMATIVO.

Artículo 15.- Supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta .....

SECCIÓN VI. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.

Artículo 16.- Entrada en vigor y modificación.....

ANEXO ADHESION.....

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE  
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
EN MATERIAS RELATIVAS A LOS MERCADOS DE VALORES

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

**ARTÍCULO 1.- Objeto del Reglamento.**

El Consejo de Administración de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Vitruvio”) ha elaborado el presente “Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores” para cumplir con lo dispuesto en el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (en adelante **TRLMV**) y en el Reglamento UE 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre de Abuso de Mercado, de 16 de abril con motivo de la negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil. En el momento en que se produzca formalmente la admisión a la negociación entrará en vigor el Reglamento.

El presente Reglamento Interno de Conducta establece las pautas de comportamiento y de actuación de las personas a las que resulta de aplicación, en garantía de la transparencia y de la protección de los inversionistas.

SECCIÓN II. DEFINICIONES

**ARTÍCULO 2.- Definiciones.**

A efectos del presente Reglamento Interno de Conducta, se entenderá por:

**ASESORES EXTERNOS:** Aquellas personas que no sean Administradores o Directivos del Grupo que presten servicios financieros, jurídicos, de consultoría o de cualquier otro tipo a alguna de las Sociedades del Grupo y que en la prestación de dichos servicios pudiesen acceder a Información Privilegiada o Relevante.

**CONSEJEROS DE VITRUVIO Y ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO:** Todos los miembros del Consejo de Administración de Vitruvio,

incluidos Secretario y Vicesecretario en el caso de que no fueran Consejeros, y Administradores, por cualquier título, de las Sociedades del grupo.

**DIRECTIVOS DE VITRUVIO Y DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO:** Empleados que desarrollen funciones de alta dirección bajo dependencia directa o bajo la dependencia del Consejo de Administración de la Sociedad o de los administradores de las sociedades del Grupo o que tengan acceso a Información relativa a los planes estratégicos de la Sociedad y del grupo, a decisiones sobre inversiones de especial importancia y, en general, a información que pudiera influir de manera notoria en la cotización de la sociedad.

**ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO:** Es la persona, designada por el Consejo de Administración que según lo previsto en el artículo 15 del presente reglamento velará por el cumplimiento de sus disposiciones, difundirá su contenido y registrará el acceso a la información confidencial y dará cumplimiento a las obligaciones de comunicación de información relevante.

**GRUPO VITRUVIO:** Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. y todas las Sociedades que se encuentren respecto de ella en la situación prevista en el artículo 5 del TRLMV.

**INFORMACIÓN PRIVILEGIADA:** De acuerdo con el artículo 226 del TRLMV, sus normas de desarrollo y las normas aplicables al Mercado Alternativo Bursátil, toda información concreta que se refiera directa a la propia Sociedad o a las Sociedades del grupo o a los Valores emitidos por esas Sociedades que no se haya hecho pública, y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o hubiera influido de manera apreciable sobre su cotización.

Se considerará que una información puede influir de manera apreciable sobre la cotización cuando dicha información sea la que podría utilizar un inversor razonable como parte de la base de sus decisiones de inversión.

Asimismo, se considerara que la información es de carácter concreto si se indica una serie de circunstancias que se dan, o pueda esperarse razonablemente que se den, o un hecho que se ha producido, o que pueda esperarse razonablemente que se produzca, cuando esa información sea suficientemente específica para permitir que se pueda llegar a concluir el posible efecto de esa serie de circunstancias o hechos

sobre los precios de Valores Afectados o, en su caso, de los instrumentos financieros derivados relacionados con aquellos.

Lo dispuesto en esta definición será extensible a los valores negociables o instrumentos financieros respecto de los que se haya cursado una solicitud de admisión a negociación en un mercado o sistema organizado de contratación

**INFORMACIÓN RELEVANTE:** De acuerdo con el artículo 228 TRLMV, sus normas de desarrollo y las normas aplicables al Mercado Alternativo Bursátil, toda información cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir Valores y, por tanto, pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

**OPERACIÓN DE AUTOCARTERA:** Adquisición derivativa y transmisión realizada por la Sociedad o por las sociedades del Grupo de Valores e instrumentos afectados.

**OPERACIÓN SUJETA:** Estarán sujetas a este reglamento, las operaciones realizadas sobre VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS realizadas por Personas Obligadas.

Se entienden por operaciones a efectos del apartado anterior, cualesquiera operaciones o contratos en cuya virtud se adquieran o transmitan al contado, a plazo o a futuro, VALORES AFECTADOS o derechos de voto que estos tengan atribuidos, o se constituyan derechos de suscripción, adquisición o de transmisión o derechos reales incluidas opciones de compra y venta de dichos VALORES AFECTADOS.

**PERSONAS OBLIGADAS:** Personas a las que les aplica y resulta exigible el presente Reglamento Interno de Conducta, según lo dispuesto en el artículo 3 siguiente.

**PERSONAS VINCULADAS:** cualquier persona que se encuentre, respecto de las anteriores, en las siguientes circunstancias o resulte ser:

- a) Cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.
- b) Ascendientes, descendientes y hermanos y los respectivos cónyuges o personas con análoga relación de afectividad.
- c) Ascendientes, descendientes, y hermanos del cónyuge o de la persona con análoga relación de afectividad.

- d) Cualquier persona jurídica o cualquier negocio jurídico fiduciario en el que la persona obligada ocupe un cargo directivo o esté encargada de su gestión; o que esté directa o indirectamente controlado por la persona obligada; o que se haya creado para su beneficio; o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de la persona obligada; o sobre la que pueda ejercer una influencia significativa;
- e) Personas interpuestas, que actúen en propio nombre, pero por cuenta de cualquiera de las anteriores.

**VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS:** Acciones emitidas por la Sociedad y se negocien en el Mercado Alternativo Bursátil, así como los instrumentos financieros que otorguen derechos sobre esas acciones o cuyo activo subyacente sean esas acciones.

### SECCIÓN III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### ARTÍCULO 3.- Ámbito subjetivo de aplicación.

Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta son las siguientes:

- a) CONSEJEROS DE VITRUVIO Y ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO, incluido el secretario y vicesecretario aun cuando estos sean no consejeros.
- b) Directivos de Vitruvio y de las Sociedades del Grupo.
- c) Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA o relevante.
- d) El personal del departamento financiero o jurídico.
- e) Cualquier otra persona o grupo de personas que, por tener acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.
- f) ASESORES EXTERNOS que desarrollen su trabajo, o tengan acceso a documentos de las áreas de planificación y gestión estratégica u operativa, Asesoramiento jurídico o fiscal, Auditoría o consultoría o mercado de valores.



Con estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO de la Sociedad será el competente para mantener la relación actualizada de las PERSONAS OBLIGADAS y de informar a esas personas de su condición, de las obligaciones aplicables y de las consecuencias de su infracción.

#### **ARTÍCULO 4.- Ámbito objetivo de aplicación.**

El Reglamento Interno de Conducta se aplica a las OPERACIONES SUJETAS, realizadas por las PERSONAS OBLIGADAS, en los términos y condiciones que se establecen en el mismo.

### **SECCIÓN III. NORMAS DE CONDUCTA**

#### **ARTÍCULO 5.- Principio General.**

Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta deberán abstenerse de realizar toda clase de conductas que puedan suponer un falseamiento de la libre formación de los precios de los Valores en los mercados en los que coticen y/o un uso indebido de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.

#### **ARTÍCULO 6.- Operaciones con prohibición absoluta.**

Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta que estén en disposición o tengan acceso de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA no podrán realizar, por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, ninguna de las conductas siguientes:

- a) Preparar o realizar cualquier tipo de operación sobre los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS, a los que la Información se refiera. Se exceptúa la preparación y realización de las operaciones cuya existencia constituya, en sí misma, la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.
- b) Difundir o comunicar dicha información a terceros, salvo en el ejercicio normal de su trabajo, cargo o profesión.
- c) Recomendar o asesorar a un tercero que adquiera o ceda o ejecute operaciones sobre valores negociables o instrumentos financieros o que haga que otro los adquiera o ceda basándose en dicha información.

Asimismo, las PERSONAS OBLIGADAS se abstendrán de preparar o de realizar actuaciones o prácticas que falseen la libre formación de los precios de los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS. Como tales se entenderán las siguientes las operaciones u órdenes:

- a) Que proporcionen o puedan proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a la oferta, la demanda o el precio de los valores negociables e instrumentos financieros.
- b) Que, por medio de la conducta de una persona o de varias personas que actúen de manera concertada, aseguren, o influyan en la formación del precio de uno o varios instrumentos financieros en un nivel anormal o artificial, a menos que la persona que hubiese efectuado las operaciones o emitido las órdenes demuestre la legitimidad de sus razones y que éstas se ajustan a las prácticas de mercado aceptadas en el mercado de que se trate.
- c) Operaciones u órdenes que empleen dispositivos ficticios o cualquier otra forma de engaño o maquinación.
- d) Difusión de información a través de los medios de comunicación, incluido internet, o a través de cualquier otro medio, que proporcione o pueda proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a los instrumentos financieros, incluida la propagación de rumores y noticias falsas o engañosas, cuando la persona que las divulgó supiera e hubiera debido saber que la información era falsa o engañosa. Con respecto a los periodistas que actúen a título profesional dicha divulgación de información se evaluará teniendo en cuenta las normas que rigen su profesión, a menos que dichas personas obtengan directa o indirectamente una ventaja o beneficio de la mencionada difusión de información.

Las operaciones descritas se entenderán que han sido realizadas por las PERSONAS OBLIGADAS cuando no se hayan efectuado por ellas directamente sino por PERSONAS VINCULADAS a las primeras, salvo que demuestren que tales operaciones se han efectuado por estas sin acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.

#### **ARTÍCULO 7.- Operaciones con prohibición limitada.**

Los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS no podrán ser vendidos por las PERSONAS OBLIGADAS el propio día de su adquisición o dentro de los 7 días hábiles bursátiles

siguientes salvo que sea en las mismas condiciones de su adquisición y la operación responda a un fin que no suponga la búsqueda siquiera potencial de un beneficio particular.

Además, las PERSONAS OBLIGADAS no podrán realizar OPERACIONES SUJETAS durante los siguientes periodos:

- a) Desde los quince días anteriores a la fecha en que el Consejo de Administración tenga prevista la formulación de las cuentas anuales y a la fecha de publicación de la información sobre resultados de la Sociedad y desde que tuvieron información sobre los cierres periódicos inferiores al año de los estados financieros y sobre la información periódica que previesen las normas del Mercado Alternativo Bursátil hasta que se publique.
- b) Desde que tuvieron alguna información sobre propuestas de distribución de dividendos, ampliaciones o reducciones de capital, o emisiones de valores convertibles de la Sociedad, hasta su difusión pública.
- c) Desde que tengan conocimiento de alguna otra INFORMACIÓN RELEVANTE hasta al menos 48 horas después de su difusión pública.
- d) Además, el Consejo de Administración podrá definir periodos durante los cuales las personas afectadas a las que se comunique tal decisión deberán abstenerse de efectuar operaciones personales

#### **ARTÍCULO 8.- Comunicación de OPERACIONES SUJETAS.**

Sin perjuicio de las obligaciones de comunicación de participaciones y de operaciones que se establezcan en las leyes aplicables y en las normas propias del Mercado Alternativo Bursátil, las PERSONAS OBLIGADAS deberán cumplir con las siguientes obligaciones relacionadas con la comunicación de OPERACIONES SUJETAS.

- a) Situación previa. Comunicarán por escrito al Secretario del Consejo y al ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO la titularidad de Valores e instrumentos a la fecha de entrada en vigor del Reglamento. La comunicación deberá hacerse en el plazo máximo de 15 días hábiles desde dicha entrada en vigor.
- b) Operaciones. Comunicarán por escrito al Secretario del Consejo y al ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO la realización por cuenta propia o ajena, por ellas mismas o por PERSONAS VINCULADAS, de OPERACIONES SUJETAS. La comunicación deberá hacerse en el plazo de cinco días hábiles contados desde la fecha en que se produzca la operación y en ella se informará de la fecha, el valor afectado, el

volumen o número, el precio, la naturaleza de la transacción, la identificación de las circunstancias subjetivas y objetivas de la obligación y el porcentaje final de participación en el capital social.

En el caso de realización de OPERACIONES SUJETAS realizadas por PERSONAS VINCULADAS, la PERSONA OBLIGADA al que esté vinculada la persona que realice la operación será la responsable de la comunicación y en ella además deberá identificar, si no lo estuviera antes, a la PERSONA VINCULADA y actualizar, en su caso, la lista de Personas a él Vinculadas que hubiera comunicado previamente.

c) Archivo. El ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO archivará las comunicaciones de Operaciones sujetas al Reglamento Interno de Conducta recibidas y las custodiará con el carácter de confidencial.

d) Excepciones. No será necesario declarar las operaciones realizadas por entidades a las que las PERSONAS OBLIGADAS y PERSONAS VINCULADAS tengan encomendada la gestión discrecional de sus carteras de valores, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- o Las PERSONAS OBLIGADAS y PERSONAS VINCULADAS no podrán intervenir ni participar en la decisión de realizar la operación.
- o La gestión de la cartera de valores por parte de la entidad gestora deberá hacerse con carácter de estabilidad y no de manera ocasional o singular.
- o Las PERSONAS OBLIGADAS deberán comunicar por escrito al ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO en los 15 días siguientes a su entrada en vigor la existencia, en su caso, de un contrato de gestión previo y la identidad del gestor de la cartera; adjuntar una copia del mencionado contrato; y adaptar su contenido al Reglamento. En el caso de contratos de gestión suscritos con posterioridad, las anteriores obligaciones se deberán cumplir en el plazo de cinco días desde la firma del contrato. Mientras no se produzca la comunicación, no estará permitida la realización de OPERACIONES SUJETAS por parte de la entidad que gestione su cartera.
- o Las PERSONAS OBLIGADAS y PERSONAS VINCULADAS informarán al gestor de la obligatoriedad del citado Reglamento para la PERSONA OBLIGADA y le ordenarán por escrito al gestor de la cartera que informe al Secretario del Consejo de Administración, a requerimiento de éste, de cualquier operación realizada sobre los VALORES AFECTADOS. Tanto la información como la orden al gestor deberán acreditarse ante el Secretario del Consejo de Administración.

#### SECCIÓN IV. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, PRIVILEGIADA Y CONFLICTO DE INTERESES.

##### **ARTÍCULO 9.- Principios Generales.**

Las PERSONAS OBLIGADAS deberán salvaguardar toda la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA relativa a la Sociedad y a las sociedades del GRUPO, a los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales o administrativas en los términos establecidos por las leyes. Asimismo, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubieran derivado.

Las PERSONAS OBLIGADAS que posean una INFORMACIÓN PRIVILEGIADA o INFORMACIÓN RELEVANTE cumplirán estrictamente las disposiciones previstas en los artículos 227 y siguientes del TRLMV, en las normas de desarrollo, en las normas del mercado Alternativo Bursátil aplicables y en el artículo 5, 6 y 7 de este Reglamento.

##### **ARTÍCULO 10.- Normas particulares relativas a la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.**

a) Medidas de seguridad. Como regla general, se implantarán medidas de seguridad razonables y proporcionadas para controlar el acceso, archivo, reproducción y distribución de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.

b) Operaciones jurídicas o financieras que puedan influir de manera apreciable en la cotización. En el caso de existir, aún en fase de planificación o estudio, operaciones económicas, jurídicas o financieras que puedan influir de manera apreciable en la cotización, serán aplicables las siguientes normas:

- i) Todo documento que contenga Información Confidencial se identificará como "Confidencial" y se limitará el conocimiento de la Información Confidencial estrictamente a aquellas personas, internas o externas a la organización, a las que sea imprescindible.

ii) El ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, anotará en el registro a que se refiere la letra siguiente, el contenido de la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA y demás datos necesarios.

iii) El ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, en el momento en que anote la existencia de una INFORMACIÓN PRIVILEGIADA que afecte a las acciones de la Sociedad, lo comunicará de forma inmediata a las personas facultadas para dar órdenes de inversión o desinversión de autocartera, que deberán abstenerse de efectuar cualquier operación en tanto subsista dicha situación;

c) Registro de acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA. El ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO llevará de manera actualizada un libro registro en el que hará constar de forma separada para cada operación, al menos, el contenido de la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, la identidad de las personas con acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, el motivo de su inclusión en el Libro Registro y la fecha y hora desde la que han conocido y la fecha y hora en que dicha información perdió tal carácter

Los datos inscritos en el registro documental deberán ser conservados al menos durante cinco años después de haber sido inscritos o actualizados por última vez.

El Secretario del Consejo de Administración advertirá expresamente a las personas incluidas en el registro de su condición de PERSONAS OBLIGADAS, del carácter reservado de la información, del contenido de este Reglamento, de su deber de confidencialidad, de la prohibición de su uso y de las infracciones y sanciones derivadas de su uso inadecuado. Asimismo, deberá informar a los interesados acerca de su inclusión en el registro y de los demás extremos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.

El ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO, establecerá un procedimiento de archivo, reproducción, distribución, seguimiento y destrucción de soportes de Información confidencial, que podrá seguir la estructura de las medidas de seguridad de nivel medio aplicables a los datos de carácter personal, en lo que pudiera ser aplicable.

Se solicitará a la otra parte involucrada en la operación la firma de un Compromiso de Confidencialidad que permita un mejor seguimiento y control de las anteriores normas.

d) Por parte del ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO se llevará a cabo un seguimiento de la cotización de los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS durante el estudio o negociación de la operación a fin de observar una eventual evolución anormal de los volúmenes contratados o de los precios negociados de los VALORES

E INSTRUMENTOS AFECTADOS que pudiera indicar que esa evolución se produce por una revelación de la información confidencial derivada de la operación o por una transmisión de la misma inadecuada o parcial.

Si se observara una evolución anormal de la cotización informará de dicha situación al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y al Presidente del Consejo y, previa la autorización de este último, el Secretario del Consejo comunicará de inmediato un hecho relevante en los términos previstos en la Ley del Mercado de Valores y las normas del Mercado Alternativo Bursátil aplicables.

e) Información a terceras partes. Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta no podrán facilitar a analistas, accionistas, inversores, prensa o terceros en general INFORMACIÓN PRIVILEGIADA que no se haya facilitado a la generalidad del mercado con carácter previo o simultáneo.

#### **ARTÍCULO 11.- Normas particulares relativas a la INFORMACIÓN RELEVANTE.**

La INFORMACIÓN RELEVANTE será inmediatamente difundida al mercado en la forma establecida para ello en la Ley del Mercado de Valores y en las normas del Mercado Alternativo Bursátil aplicables.

A los efectos de valorar el grado de relevancia potencial de una información y su posible identificación como INFORMACIÓN RELEVANTE, la Sociedad utilizará, entre otros, los siguientes criterios:

- La magnitud relativa del hecho, decisión o conjunto de circunstancias en la actividad de la Sociedad;
- La relevancia de la Información en relación con los factores determinantes del precio de los Valores Afectados, distinguiendo en particular si se trata de valores de renta fija o renta variable;
- Las condiciones de cotización de los Valores Afectados;
- El hecho de haber considerado relevante en el pasado información de tipo similar o que los emisores del mismo sector o mercado la publiquen habitualmente como relevante;
- El efecto de variación en los precios que tuvo la información del mismo tipo difundida en el pasado;
- La importancia que otorgan los análisis externos existentes sobre la Sociedad a ese tipo de información; y
- La existencia de indicios racionales, en el supuesto de que se produzca una evolución anormal de los volúmenes contratados o de los precios negociados durante las fases de estudio de negociación de cualquier tipo de operación jurídica o financiera que pueda influir de manera apreciable en la cotización

de los valores o instrumentos financieros afectados, de que dicha evolución se está produciendo como consecuencia de una difusión prematura, parcial o distorsionada de la operación.

La comunicación al organismo competente deberá hacerse con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio y tan pronto como sea conocido el hecho o circunstancia, se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.

La Sociedad, por decisión del Consejo y bajo su propia responsabilidad, podrá retrasar la publicación de la INFORMACIÓN RELEVANTE cuando considere que la información perjudica sus intereses legítimos, siempre que tal omisión no sea susceptible de confundir al público y que la Sociedad pueda garantizar la confidencialidad de dicha información. En ese caso, la Sociedad informará inmediatamente al organismo competente.

El contenido de la comunicación deberá ajustarse, sin perjuicio de lo previsto en la Orden EHA/1421/2009, de 1 de junio, que desarrolla la Ley de Mercado de Valores en materia de INFORMACIÓN RELEVANTE, a las siguientes reglas:

- i) Será veraz, claro y completo y su exposición se hará de forma neutral, sin sesgos o juicios de valor que prejuzguen o distorsionen su alcance;
- ii) Siempre que sea posible, debe cuantificarse. Cuando se comuniquen datos aproximados, se especificará esta circunstancia y, cuando sea posible se aportará un rango estimado;
- iii) Incluirá los antecedentes, referencias o puntos de comparación que se consideren oportunos, con el objeto de facilitar su comprensión y alcance;
- iv) En los supuestos en que haga referencia a decisiones, acuerdos o proyectos cuya efectividad esté condicionada a una autorización previa o posterior aprobación o ratificación por parte de otro órgano, persona, entidad o autoridad pública, se especificará esta circunstancia; y
- v) Siempre que sea posible, la comunicación de INFORMACIÓN RELEVANTE se realizará con el mercado cerrado, a fin de evitar distorsiones en la negociación de los Valores.

Con carácter general, la INFORMACIÓN RELEVANTE será comunicada por el Secretario del Consejo de Administración previa consulta con el Presidente. La INFORMACIÓN RELEVANTE, tras su comunicación al órgano competente, se publicará también en la página web de la Sociedad. Excepcionalmente, la Sociedad podrá, bajo su



responsabilidad, retrasar la publicación y difusión de la INFORMACIÓN RELEVANTE cuando considere que la información perjudica a sus intereses legítimos, siempre que tal omisión no sea susceptible de confundir al público y que la Sociedad pueda garantizar la confidencialidad de dicha información.

El contenido de la INFORMACIÓN RELEVANTE difundida al mercado por cualquier canal de información o comunicación distinto de la CNMV deberá ser coherente con la comunicada a la CNMV. Asimismo, cuando se produzca un cambio significativo en la INFORMACIÓN RELEVANTE que se haya comunicado habrá de difundirse al mercado de la misma manera con carácter inmediato.

#### **ARTÍCULO 12.- Información relativa a conflictos de intereses.**

Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta están obligadas a informar por escrito y mantener actualizada la información sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por cualquier motivo, respecto de la Sociedad o alguna sociedad del Grupo, de los proveedores o clientes significativos de la Sociedad o del Grupo o de competidores o sociedades que se dediquen al mismo tipo de negocio. El escrito, así como las dudas al respecto del alcance de la obligación, deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración.

Se considerara como situación de conflicto de interés, a efectos del presente Reglamento Interno de Conducta, toda situación en que se produzca, o se pueda producir potencialmente, un conflicto, directo o indirecto, entre los intereses del GRUPO VITRUVIO y los de una PERSONA OBLIGADA, ya sea por razón de sus circunstancias o actividad personales, sus relaciones familiares, su patrimonio o por cualquier otro motivo y que esta situación pudiera comprometer, a ojos de un observador externo, la actuación imparcial de dicha PERSONA OBLIGADA.

En concreto, se considera que existe un conflicto de intereses cuando el sujeto de la relación es una PERSONA VINCULADA o una Sociedad en la que la PERSONA OBLIGADA o una PERSONA VINCULADA tenga una participación igual o superior al 10% o cuando, en caso de no alcanzar ese porcentaje, haya designado o tenga derecho a designar un miembro, al menos, de su órgano de Administración.

Las personas afectadas sometidas a conflictos de interés deberán observar los siguientes principios de actuación:

- (a) Independencia: las personas afectadas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas o independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros.

- (b) Abstención: deben abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA o INFORMACIÓN RELEVANTE que afecte a dicho conflicto.
- (c) Comunicación: las personas afectadas deberán informar inmediatamente al ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso con:
  - (i) La Sociedad o cualquiera de las sociedades del GRUPO VITRUVIO.
  - (ii) Proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades del GRUPO VITRUVIO.
  - (iii) Entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o alguna de las sociedades del GRUPO VITRUVIO.

Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días y, en todo caso, antes de la toma de decisión que pudiera quedar afectada por el posible conflicto de intereses.

Cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría que, en su caso, adoptará las medidas necesarias y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría y Control.

Se considera que existe conflicto de interés cuando la persona afectada tenga alguna de las siguientes condiciones respecto de las entidades a que se refiere este artículo:

- (a) Sea administrador o alto directivo;
- (b) Sea titular de una participación significativa (entendiendo por tal, para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al veinte por ciento de su capital social emitido);

- (c) Este vinculado familiarmente hasta el segundo grado por afinidad o tercero por consanguinidad con sus administradores, titulares de participaciones significativas en su capital o altos directivos; o
- (d) Mantenga relaciones contractual relevantes, directas o indirectas.

## SECCIÓN V. OPERACIONES DE AUTOCARTERA.

### ARTÍCULO 13.- Delimitación de las operaciones de autocartera.

A efectos de lo previsto en este Reglamento Interno de Conducta, se entenderá por operaciones de autocartera la Adquisición derivativa y transmisión realizada por la Sociedad o por las sociedades del Grupo de VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS, con el fin exclusivo de facilitar a los inversores unos volúmenes adecuados de liquidez y profundidad de los valores en los mercados y minimizar los posibles desequilibrios temporales que puedan producirse entre la oferta y la demanda.

Las operaciones podrán realizarse:

- a) Directamente por el emisor u otras entidades del GRUPO.
- b) Indirectamente, través de terceros con mandato expreso o tácito.

La adquisición de acciones de la Sociedad por sociedades de su GRUPO en el ámbito de las autorizaciones concedidas por las respectivas Juntas Generales, se ajustará a los criterios establecidos en este Reglamento Interno de Conducta.

### ARTÍCULO 14.- Principios generales de actuación en las operaciones de autocartera.

Dentro del ámbito de la autorización concedida por la Junta General, la determinación de planes específicos de adquisición o enajenación de acciones propias que efectúe el Consejo de Administración, deberá ajustarse a los siguientes principios de actuación:

- a) Finalidad. Exclusivamente será facilitar a los inversores unos volúmenes adecuados de liquidez y profundidad de los valores y minimizar los posibles desequilibrios temporales que pueda haber entre oferta y demanda en el mercado. Este objetivo debe conseguirse con el menor número y el menor volumen posible de operaciones.

En ningún caso las operaciones responderán a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios o de rentabilizar tales operaciones.

- b) Transparencia en las relaciones con los supervisores y los organismos rectores de los mercados.
- c) Especial atención a la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA y a la prevención de su mal uso.
- d) Neutralidad. La actuación debe ser neutral y en ningún caso ejercerá una posición dominante en la contratación de sus acciones. En ningún caso la Sociedad pactará operaciones de autocartera con entidades del propio grupo, sus consejeros, accionistas significativos o personas interpuestas de cualquiera de ellos. Tampoco dará simultáneamente órdenes de compra y de venta de sus propias acciones. No se considerará que incumplen el principio de neutralidad las operaciones que las citadas personas realicen a través del proveedor de liquidez.
- e) Limitación: Durante los procesos de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición sobre las acciones de la Sociedad, procesos de fusión u otras operaciones corporativas similares, no se llevarán a cabo transacciones sobre las mismas, salvo que se prevea expresamente lo contrario en el folleto de la operación de que se trate o lo exija expresamente la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.
- f) Encargado de la supervisión de autocartera. Corresponde al ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO la supervisión de la autocartera de la Sociedad, una vez se hayan adoptado los acuerdos correspondientes por los órganos legalmente competentes, asumiendo un compromiso especial de confidencialidad en relación con la estrategia y operaciones sobre autocartera.

Asimismo, deberá:

- i) Vigilar la evolución de los Valores de la Sociedad debiendo informar al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y al Presidente del Consejo de cualquier variación significativa en la cotización, no atribuida a los movimientos del mercado;
- ii) mantener un registro y archivo de todas las operaciones de autocartera, incluyendo las acciones de esta Sociedad que hayan sido adquiridas por las sociedades de su Grupo; y
- iii) Efectuar las notificaciones oficiales que sean requeridas por las disposiciones vigentes.

## SECCIÓN VI. CUMPLIMIENTO NORMATIVO.

### ARTÍCULO 15.- Supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

El Comité de Auditoría y Control será el órgano encargado de la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones impuestas en la Ley y en el presente Reglamento; promover su conocimiento por las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta; de interpretar el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que, dirigidas al Secretario del consejo para que las eleve al Comité, se planteen por las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta o que pudieran estarlo; y de instruir los expedientes disciplinarios a las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta por las infracciones que del mismo pudieran cometer. A estos efectos, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones contempladas en el presente reglamento, a cuyo efecto se le reconoce las siguientes competencias.

- (a) Cumplir y hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del presente reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, presente o futura;
- (b) Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunas para la aplicación del Reglamento;
- (c) Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las personas sometidas al presente Reglamento;
- (d) Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que resulte de aplicación;
- (e) Instruir los expedientes disciplinarios a las personas sometidas al presente Reglamento por incumplimiento de las normas del presente Reglamento. A estos efectos, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

- (f) Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime oportunas en el Reglamento.

La secretaria gozara de todas las facultades necesarias para el cumplimiento de sus funciones, estando especialmente habilitada para, entre otros aspectos:

- (a) Requerir cualquier dato o información que considere necesario a las Personas Afectadas, así como a las personas u órganos de seguimiento y control de las sociedades del GRUPO VITRUVIO; y
- (b) Establecer los requisitos de información, normas de control y demás medidas que consideren oportunos.

El ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO informará periódicamente, así como cuando lo considere necesario o sea requerida para ello, a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad, de las medidas adoptadas para asegurar el cumplimiento de lo previsto en el Reglamento, de su grado de cumplimiento y de las incidencias ocurridas y expedientes abiertos, en su caso, en dicho periodo.

El Comité de Auditoria y Control designará al ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO que, bajo la dependencia de la Comisión, será responsable del seguimiento y control del cumplimiento del presente Reglamento Interno de Conducta, así como de realizar las comunicaciones pertinentes a la CNMV.

El ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO deberá reunir, conforme el artículo 6 de la Orden EHA/1421/2009, de 1 de junio de las siguientes condiciones:

- (a) Deberá contar con facultades y capacidad efectiva para responder oficialmente en nombre de la Sociedad y con la suficiente celeridad a aquellos requerimientos que le dirija la CNMV a mercado abierto;
- (b) Deberá tener acceso a los Administradores y Altos Directivos, en caso necesario, al objeto de contrastar efectivamente y con la suficiente celeridad, cualquier información que la CNMV requiera en relación con la difusión de INFORMACIÓN RELEVANTE; y
- (c) Resultar localizable en todo momento desde una hora antes de la apertura de los mercados secundarios oficiales en los que la Sociedad tenga admitidos valores a negociaciones, hasta dos horas después de su cierre.

Sin perjuicio de las funciones concretas que se le asigne en el presente Reglamento, el Secretario de Consejo auxiliará en todo momento al Comité de Auditoría en el desempeño de sus funciones de supervisión.

## SECCIÓN VI. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.

### **ARTÍCULO 16.- Entrada en vigor y modificación.**

El presente Reglamento se aplicará a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil.

La Comisión de Auditoría propondrá al Consejo de Administración las modificaciones que considere necesarias o convenientes con el fin de mantener actualizado el presente Reglamento y adaptarlo a normativa vigente y a las circunstancias existentes en cada momento.

## ANEXO I

### DECLARACION DE ADHESION

Al Comité de Auditoría y Control  
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

El abajo firmante, ....., con NIF/Pasaporte....., declara haber recibido un ejemplar del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores (Reglamento), manifestando expresamente su conformidad con su contenido.

Por otra parte, declara que ha sido informado de que:

- (i) El uso inadecuado de la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA a la que pueda acceder, podría ser constitutivo de una infracción muy grave prevista en el artículo 282.4 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, de una infracción grave prevista en el artículo 295.4 del citado texto refundido o de un delito de abuso de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA en el mercado bursátil previsto en el artículo 285 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- (ii) El uso inadecuado de la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA podrá sancionarse en la forma prevista en los artículos 302 y 303 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 285 del Código Penal, con multas, amonestaciones públicas, separación del cargo y penas privativas de libertad.
- (iii) Su nombre y datos pueden ser incorporados a un Libro Registro en el que se hará constar para cada operación la identidad de las personas con acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA conforma a lo previsto en el Reglamento.
- (iv) En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, el abajo firmante declara que ha quedado informado de que sus datos de carácter personal recogidos en esta declaración y facilitados posteriormente con ocasión de las comunicaciones realizadas en cumplimiento del Reglamento serán objeto de tratamiento e incorporados a un fichero bajo la responsabilidad de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., con domicilio en la calle Sagasta número 15, 6º izquierda Madrid, con la finalidad de la ejecución y control de las previsiones del Reglamento y manifiesta su conformidad con ello.
- (v) Asimismo, declara que ha sido informado de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, sobre la base de lo establecido en la legislación vigente, en este sentido, poniéndose en contacto por escrito con VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., en el domicilio indicado anteriormente.

En ....., a ..... de .....de 2016

Firmado:.....