

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS  
RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES**

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Versión aprobada por el Consejo de Administración en fecha 7 de mayo de  
2018

## REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

### I. PREÁMBULO

El Consejo de Administración de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**") ha aprobado su Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los Mercados de Valores (el "**Reglamento**") en la sesión celebrada el 7 de Mayo de 2018, al objeto de adaptar la Sociedad a las mejores prácticas en materia de conducta en los mercados de valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 225 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 (la "**Ley del Mercado de Valores**") y en el Reglamento (UE) N° 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "**Reglamento sobre Abuso de Mercado**").

### II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### A. Subjetivo

El Reglamento es de aplicación a:

- a) Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al Secretario, al Vicesecretario si lo hubiera, a los secretarios de las Comisiones del Consejo de Administración en caso que se hubieran implementado y los Altos Directivos (conforme este término se define más adelante) de la Sociedad; así como aquellas otras personas que, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, se designen en atención a su acceso habitual y recurrente a información que pueda considerarse Información Privilegiada (conforme este término se define más adelante) a efectos de lo establecido en este Reglamento.

Tendrán la consideración de "**Altos Directivos**" a los efectos de este Reglamento todos aquellos directivos que tengan dependencia directa del Consejo de Administración, de su Presidente o del Consejero Delegado de la Sociedad, así como cualquier otro directivo a quien el Consejo de Administración reconozca tal condición.

- b) Los miembros, el secretario y el vicesecretario de cualesquiera otros comités o comisiones cuando estos hubiesen sido establecidos por la Sociedad que no tengan la condición de miembros del Consejo de Administración.
- c) El personal perteneciente a la dirección financiera de la Sociedad.
- d) Los directivos y empleados que se determinen y que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a Información Privilegiada o Información Relevante (conforme estos términos se definen

más adelante) relacionada, directa o indirectamente, con la Sociedad y sus sociedades participadas.

- e) El personal a quien en cada momento la Sociedad designe para la búsqueda de oportunidades de inversión de acuerdo con la estrategia y política de inversiones y el cumplimiento de la estrategia comercial de la Sociedad (el “**Equipo Gestor**”) incluyendo al responsable principal de la gestión (“**Responsable del Equipo Gestor**”).
- f) Los Gestores de Autocartera (conforme se definen más adelante).
- g) ELIX SCM Partners, S.L., en tanto que sociedad que prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Todas ellas, las “**Personas Afectadas**”.

El Reglamento es también de aplicación a aquellas personas, incluidos los asesores externos que presten servicios financieros, jurídicos, de consultoría o de cualquier otro tipo a la Sociedad, que tengan acceso a Información Privilegiada (conforme este término se define más adelante) de la Sociedad de forma transitoria con motivo de su participación, estudio o negociación de una operación. Dichas personas serán designadas expresamente con el carácter de “**Personas Transitoriamente Afectadas**” por el Secretario del Consejo de Administración.

El Secretario del Consejo de Administración será la persona encargada de mantener actualizada la relación de Personas Afectadas y de Personas Transitoriamente Afectadas, que revisará periódicamente y a las que comunicará por escrito tanto su inclusión –adjuntando a dicha comunicación una copia del Reglamento– como su exclusión de dicha relación.

Al ser notificadas de su inclusión en la correspondiente relación, las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas deberán acusar recibo de la misma como prueba de conocimiento y conformidad.

## **B. Objetivo**

El Reglamento es de aplicación a:

- a) Los valores emitidos por la Sociedad que se negocien en un mercado regulado, sistema multilateral de negociación o sistema organizado de contratación.
- b) Los instrumentos financieros y contratos de cualquier tipo que otorguen el derecho a la adquisición o suscripción de los valores incluidos en el párrafo a) anterior.
- c) Los instrumentos financieros y contratos de cualquier tipo cuyo subyacente sean valores incluidos en el párrafo a) anterior.

Todos ellos, los “**Valores Afectados**” e individualmente “**Valor Afectado**”.

### III. PRINCIPIO GENERAL DE ACTUACIÓN

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas deberán actuar siempre de forma tal que, tanto ellas como la Sociedad, den cumplimiento estricto al presente Reglamento y a la normativa del mercado de valores.

### IV. OPERACIONES

#### A. Comunicación

Las personas que pasen a tener la condición de Personas Afectadas o Personas Transitoriamente Afectadas dispondrán de un plazo de quince (15) días naturales, desde que adquieran tal condición, para comunicar el número de Valores Afectados de los que sean titulares según el modelo que se adjunta a la presente como Anexo I (la “**Primera Declaración**”), a través del medio implementado a tal efecto por la Sociedad, o bien por correo electrónico a la siguiente dirección: [*correo electrónico de la SOCIMI*]. La Primera Declaración será igualmente obligatoria aun en el supuesto de que la Persona Afectada o Persona Transitoriamente Afectada no fuera titular de Valores Afectados, debiendo manifestar ese extremo en la Primera Declaración.

Las Personas Afectadas y Personas Transitoriamente Afectadas deberán formular, dentro de los siete (7) días naturales siguientes a la realización de una Operación (según dicho término se define en el párrafo siguiente), una comunicación dirigida al Secretario del Consejo de Administración en caso de que hubieran realizado Operaciones (tal y como se define más adelante). Dicha comunicación podrá hacerse a través de cualquier medio implementado a tal efecto por la Sociedad, o bien por correo electrónico a la siguiente dirección [www.elixvrs.com](http://www.elixvrs.com), con el contenido que se indica al final del presente apartado A.

Se considera “**Operación**” u “**Operaciones**” a estos efectos cualquier suscripción, adquisición o de Valores Afectados.

Se exceptúan de la obligación de comunicación la adquisición o transmisión de derechos de suscripción sobre acciones de la Sociedad.

Quedan equiparadas a las Operaciones por cuenta propia, con obligación de ser declaradas por parte de las Personas Afectadas o Personas Transitoriamente Afectadas, las que realicen las “**Personas Vinculadas**” a ellos, entendiéndose por tales las que se indican a continuación:

- (i) Los cónyuges o cualquier persona unida por una relación de afectividad análoga a la conyugal, salvo que afecten sólo a su patrimonio privativo;
- (ii) Los hijos que tengan a su cargo;
- (iii) Aquellos otros parientes que convivan con ellas o estén a su cargo desde como mínimo un año antes de la fecha de realización de la Operación;
- (iv) Las sociedades o personas jurídicas en las que ocupen un cargo directivo o estén encargadas de su gestión o se hayan creado para su beneficio o tengan intereses económicos equivalentes a los suyos o a las que controle efectivamente en los términos

establecidos en la Ley del Mercado de Valores;

- (v) Las personas interpuestas o con las que actúe en concierto; y
- (vi) Otras personas o entidades a las que se atribuya esta consideración en las disposiciones legales vigentes en cada momento.

No obstante lo previsto en este apartado, los miembros del Consejo de Administración, los Altos Directivos, así como las Personas Vinculadas a ellos, deberán proceder a la citada comunicación en un plazo máximo de tres (3) días hábiles desde la fecha en que se hubiera realizado la Operación.

Los plazos y comunicaciones descritos se entienden con independencia de las obligaciones de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y a los organismos rectores del MAB de Operaciones por Personas Afectadas, Personas Transitoriamente Afectadas y sus Personas Vinculadas conforme a la normativa de aplicación y, singularmente, conforme al Reglamento sobre Abuso de Mercado.

Las Personas Afectadas notificarán por escrito a las Personas Vinculadas a ellos las obligaciones de éstas últimas y conservarán copia de dicha notificación.

Las comunicaciones que deban realizarse en virtud de este apartado incluirán la información siguiente:

- (i) Identificación de la persona
- (ii) Motivo de la comunicación
- (iii) Identificación del Valor Afectado
- (iv) Naturaleza de la Operación
- (v) Fecha y lugar de la Operación
- (vi) Precio y volumen de la Operación
- (vii) Saldo resultante de Valores Afectados a la fecha de la comunicación

#### **B. Contratos de gestión de cartera**

No estarán sujetas a la obligación establecida en el apartado A anterior, las Operaciones ordenadas, sin intervención alguna de las Personas Afectadas o las Personas Transitoriamente Afectadas, por las entidades a las que las mismas tengan habitualmente encomendadas la gestión de sus carteras de valores.

Las Personas Afectadas o las Personas Transitoriamente Afectadas que concierten un contrato de gestión de cartera vendrán obligadas a formular una comunicación asimismo al Secretario del Consejo de Administración, informando en ella sobre la existencia del contrato y la identidad del gestor, así como a remitir copia de la información que el gestor les envíe

en relación con los Valores Afectados, en la que deberá constar la fecha, cantidad y precio por valor de las Operaciones realizadas.

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas estarán obligadas, asimismo, a ordenar a la entidad gestora que atienda todos los requerimientos de información que sobre las Operaciones le dirija la Sociedad.

Los plazos y comunicaciones descritos se entienden con independencia de las obligaciones de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y a los organismos rectores del MAB de Operaciones por Personas Afectadas, las Personas Transitoriamente Afectadas y sus Personas Vinculadas conforme a la normativa de aplicación y, singularmente, conforme al Reglamento sobre Abuso de Mercado.

### **C. Períodos Restringidos**

Las Personas Afectadas se abstendrán de realizar Operaciones en los siguientes períodos (los “Períodos Restringidos”):

- i) Desde que tengan conocimiento del contenido de las cuentas anuales de la Sociedad, hasta la fecha en que estas sean difundidas al mercado.
- ii) Desde que tengan conocimiento del contenido de los resultados semestrales de la Sociedad hasta la fecha de su publicación.
- iii) Desde que tengan alguna información sobre propuestas de distribución de dividendos, en efectivo o en especie, ampliaciones o reducciones de capital, o emisiones de valores convertibles o canjeables de la Sociedad, hasta su publicación general.
- iv) En todo caso, durante los treinta (30) días naturales anteriores a cada presentación de resultados. El Secretario del Consejo de Administración podrá establecer que el plazo referido sea superior al indicado y asimismo podrá aplicar el régimen de suspensión de operaciones sobre Valores Afectados a otros supuestos en los que, por su naturaleza, resulte aconsejable dicha suspensión, comunicándolo a las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas.

Además, las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas se abstendrán de realizar Operaciones desde que dispongan de Información Privilegiada sobre los Valores Afectados, hasta que la misma deje de tener tal consideración por haberse hecho pública o por haber perdido su relevancia.

Sin perjuicio de ello, las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas podrán solicitar de manera excepcional al Secretario autorización para realizar Operaciones durante los Períodos Restringidos, siempre que acrediten que no utilizan Información Privilegiada para operar sobre los Valores Afectados y las circunstancias concretas así lo justifiquen.

No obstante lo anterior, lo previsto en los párrafos precedentes se prevé sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones de comunicación que establezcan las leyes o los estatutos, y en particular, la normativa reguladora del MAB, la Ley del Mercado de Valores y,

singularmente, el Reglamento sobre Abuso de Mercado, que resultarán de aplicación obligatoria en todo caso.

#### **D. Permanencia**

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas se abstendrán de realizar operaciones de compra y venta de unos mismos Valores Afectados en el curso de un mismo día.

### **V. INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

#### **A. Concepto**

Se considera “**Información Privilegiada**” aquella información que no está a disposición del público en general y de carácter concreto que se refiera, directa o indirectamente, a Valores Afectados o a la Sociedad o a sociedades de su grupo (según se define este en el artículo 42 del Código de Comercio), o a valores o emisores afectados por operaciones jurídicas o financieras en estudio o negociación por la Sociedad, y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o hubiera influido de manera apreciable sobre su cotización en un mercado o sistema organizado de contratación.

Se considerará una información tiene carácter concreto si se refiere a una serie de circunstancias que se dan o que se puede esperar razonablemente que se van a dar, o a un hecho que ha sucedido o que se puede esperar razonablemente que va a suceder, siempre que esa información sea suficientemente específica para permitir extraer alguna conclusión sobre los efectos que esas circunstancias o ese hecho podrían tener en los precios de los Valores Afectados. A este respecto, en el caso de tratarse de un proceso prolongado en el tiempo con el que se pretenda generar o que tenga como consecuencia determinadas circunstancias o un hecho concreto, podrán tener la consideración de información de carácter concreto tanto esa circunstancia o ese hecho futuros como las etapas intermedias de ese proceso que estén ligadas a la generación o provocación de esa circunstancia o ese hecho futuros.

Se considerará que una información puede influir de manera apreciable sobre la cotización cuando dicha información sea la que un inversor razonable utilizaría probablemente como uno de los elementos de la motivación básica de sus decisiones de inversión.

#### **B. Prohibición de uso de Información Privilegiada**

Las personas que tengan conocimiento por razón de su trabajo o cargo de Información Privilegiada obtenida de la Sociedad no podrán utilizarla.

En particular, deberán abstenerse de ejecutar por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, cualquiera de las conductas siguientes:

- a) Preparar o realizar cualquier tipo de Operación sobre los valores o instrumentos a que la Información Privilegiada se refiere (incluida la cancelación o modificación de una orden relativa al valor o instrumento, cuando se hubiese dado la orden antes de que el interesado tuviera conocimiento de la Información Privilegiada). Se exceptúan la

preparación y realización de las Operaciones que constituyan en sí mismo la Información Privilegiada, así como aquellas que se realicen en cumplimiento de una obligación ya vencida resultante de un negocio jurídico celebrado con anterioridad al momento de estar en posesión de dicha información, u otras operaciones efectuadas de conformidad con la normativa aplicable.

- b) Comunicar dicha Información Privilegiada a terceros, salvo cuando en el ejercicio normal del trabajo o cargo resultara procedente.

A estos efectos, se considera que actúan en el ejercicio normal del trabajo o cargo aquellas personas que comuniquen la Información Privilegiada (i) a los órganos de administración y de dirección de la Sociedad para el adecuado desempeño de sus responsabilidades, y (ii) a los asesores externos de la Sociedad para el correcto cumplimiento de los encargos profesionales que la Sociedad les hubiera realizado.

- c) Recomendar a un tercero que adquiera o transmita valores o instrumentos afectados por la Información Privilegiada o cancele o modifique una orden relativa a los mismos o que haga que otro los adquiera o transmita o cancele o modifique una orden relativa a los mismos basándose en dicha información.

### **C. Salvaguarda de la Información Privilegiada**

En relación con la Información Privilegiada se observarán las siguientes conductas:

- a) Los Altos Directivos y el Equipo Gestor de la Sociedad, afectados por una operación de la que resulte o pueda resultar Información Privilegiada, lo comunicarán de manera inmediata al Secretario del Consejo de Administración por un medio que garantice suficientemente la confidencialidad, quien definirá la operación, en su caso, como Confidencial con Información Privilegiada.
- b) Se limitará el conocimiento de la información estrictamente a aquellas personas, internas o externas a la organización, a las que sea imprescindible darlo y siempre en la medida de lo necesario.
- c) Se llevará un **“Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada”** cuya custodia y llevanza corresponderá al Secretario, en el que de forma separada para cada Operación, se hará constar:
- El valor o instrumento afectado.
  - El tipo de Operación y la fecha en que se inicia.
  - Los nombres de las personas que han conocido la información y la fecha y hora en que ello se ha producido.
  - El motivo de la inclusión de las personas en el Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada.
  - La fecha en que, en su caso, se hubiera producido la comunicación de un hecho relevante, que haga que la información pierda el carácter de Privilegiada.



- La fecha que, en su caso, se considera que la información deja de tener el carácter de Privilegiada, bien por haberse hecho pública o por haber perdido su relevancia.
- d) El Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada se actualizará inmediatamente en los siguientes supuestos, dejándose constancia de la fecha y hora en que se produce dicha circunstancia:
- Cuando se produzca un cambio en los motivos por los que una persona determinada figura en el mismo.
  - Cuando sea necesario añadir a una persona nueva.
  - Cuando una persona que conste en el Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada deje de tener acceso a Información Privilegiada.
- e) El Secretario informará a las personas conocedoras de la Información Privilegiada, del carácter confidencial de la información que poseen, de su identificación como Información Privilegiada, de su inclusión en el Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada como personas conocedoras de la información y de sus derechos y demás extremos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, de su deber de confidencialidad y de la prohibición de su uso. El acceso a Información Privilegiada por parte de asesores externos requerirá la previa firma por parte de éstos del correspondiente compromiso de confidencialidad.
- f) Todas las personas que trabajen con Información Privilegiada adoptarán medidas de seguridad para la custodia, archivo, acceso, reproducción y distribución de la información, debiendo actuar con diligencia en su uso y manipulación, y siendo responsables del mantenimiento de la confidencialidad.
- g) A modo de ejemplo y con carácter enunciativo tales medidas podrán consistir en la adopción de palabras clave para designar a las sociedades intervinientes y para la operación en sí misma; la adopción de salvaguardas informáticas para poder acceder a ficheros informáticos; la custodia de documentación impresa en papel en lugares solo accesibles a las personas que deban tener acceso a dicha información y a sus sistemas de transmisión por vía telefónica o informática, y en la destrucción de tal documentación, cuando deba procederse a ella, de forma que no resulte posible la reconstrucción por terceros. Asimismo, las personas que tengan información confidencial se abstendrán de cualquier comentario o referencia sobre la misma ante terceros o en lugares en que la conversación pudiera trascender a otras personas.
- h) El Secretario del Consejo de Administración seguirá la evolución en el mercado de los Valores Afectados por la Información Privilegiada que se tenga y las noticias que por parte de los difusores profesionales de información económica y los medios de comunicación se emitan en relación con los referidos valores.
- i) En el supuesto de que tenga lugar una evolución anormal de los volúmenes

contratados o de los precios negociados, en los Valores Afectados por la Información Privilegiada, o aparezcan noticias sobre los mismos, que comporten indicios racionales de que se está produciendo una difusión prematura, parcial o distorsionada de la operación confidencial con Información Privilegiada, se difundirá de forma inmediata, y unilateral si afecta sólo a Valores Afectados, o previo aviso en su caso a la otra parte si la operación no es unilateral, un hecho relevante para informar de forma clara y precisa del estado en que se encuentre la operación o que contenga un avance de la información a suministrar, salvo que se solicite dispensa al mercado o regulador que corresponda por entenderse que la información no debe ser hecha pública por afectar a los intereses legítimos de la Sociedad.

- j) En el momento en que se anote la existencia de una operación confidencial con Información Privilegiada que afecte a Valores Afectados, se comunicará de forma inmediata a las personas facultadas para dar órdenes de inversión o desinversión de autocartera, que deben abstenerse de efectuar cualquier Operación en relación con la misma en tanto subsista dicha situación. Dicha comunicación por sí sola constituirá a las personas que la reciban en personas poseedoras de Información Privilegiada y como tales deberán inscribirse en el Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada, siéndoles aplicables las prohibiciones que conlleva.
- k) Cualquier otra instrucción o recomendación que en este sentido pueda ser dada por el Secretario del Consejo de Administración.
- l) El Secretario notificará el cese de los Períodos Restringidos y dará de baja la operación confidencial con Información Privilegiada del citado Libro Registro cuando la información deje de tener el carácter de Privilegiada, bien por haberse hecho pública o por haber perdido su relevancia.

## **VI. INFORMACIÓN AL MERCADO**

### **A. Información Relevante**

Se considera “**Información Relevante**” toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar razonablemente a un inversor para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y, por tanto, pueda influir de forma sensible sobre su cotización en un mercado secundario.

#### **1. Principios de actuación**

En relación con la Información Relevante, se observarán los siguientes principios de actuación, en los términos que establezca la normativa aplicable vigente en cada momento:

- (i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados toda Información Relevante.
- (ii) La Sociedad podrá, bajo su responsabilidad, retrasar la publicación y difusión de la Información Relevante cuando considere que ello pueda perjudicar a sus legítimos intereses, siempre que el retraso en la difusión no pueda inducir a confusión o engaño y la Sociedad esté en condiciones de garantizar la confidencialidad de la

Información Relevante.

- (iii) La Sociedad difundirá la Información Relevante tan pronto como sea conocido el hecho, o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.
- (iv) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información Relevante, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.
- (v) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Relevante al mercado o regulador que corresponda con carácter previo o simultáneamente a su difusión por cualquier otro medio.
- (vi) La Sociedad dispondrá de una página web a través de la cual proporcionará información sobre ella misma. En esta página publicará todas las comunicaciones de Información Relevante que se realicen.

## **2. Procedimiento**

- (i) Sin perjuicio de las actuaciones que en cada caso corresponda realizar al asesor registrado de la Sociedad, las comunicaciones de Información Relevante serán realizadas por el Secretario del Consejo de Administración, que tendrá la consideración de interlocutor autorizado. A ellos mismos corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requeridos para realizar una comunicación de esta naturaleza.
- (ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Información Relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato del interlocutor autorizado. Es responsabilidad del primero, y fundamentalmente en el caso de que la información tenga un carácter financiero, determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Secretario del Consejo de Administración, la necesidad de su difusión.

## **B. Documentos o Folletos Informativos e información financiera periódica**

### **1. Principios de actuación**

- (i) Los documentos o folletos informativos (“**Folletos Informativos**”) de la Sociedad incluirán toda la información relevante sobre su negocio, y dicha información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.
- (ii) La información financiera periódica de la Sociedad se elabora de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las cuentas anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma.

### **2. Procedimiento**

La elaboración y comunicación de los Folletos Informativos, así como la elaboración de la información financiera periódica de la Sociedad, es responsabilidad del Consejo de Administración.

## **VII. CONFLICTOS DE INTERESES**

### **A. Principios de actuación**

Siempre que exista un “**Conflicto de Intereses**” (se entenderá por Conflicto de Intereses la colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada o las Personas Transitoriamente Afectadas), las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas actuarán de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

### **B. Comunicación de Conflictos de Intereses**

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas comunicarán al Secretario del Consejo de Administración los posibles Conflictos de Interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un Conflicto de Intereses por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible Conflicto de Intereses derivado del patrimonio personal cuando el mismo surge en relación con una sociedad en la que la Persona Afectada o la Persona Transitoriamente Afectada desempeñe un puesto directivo o cuando sea titular de una participación significativa (entendiendo por tal toda participación directa o indirecta superior al veinte por ciento de su capital social emitido).

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles Conflictos de Intereses.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de Interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Intereses.

### **VIII. MANIPULACIÓN DE MERCADO**

Las Personas Afectadas y las Personas Transitoriamente Afectadas se abstendrán de preparar o realizar prácticas que constituyan manipulación de mercado y, en particular pero sin limitación, las siguientes:

- a) La emisión de órdenes o realización de operaciones en el mercado u otras conductas que:
  - Proporcionen o puedan proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a la oferta, la demanda o el precio de los Valores Afectados.
  - Fijen o puedan fijar el precio de uno o varios Valores Afectados en un nivel anormal o artificial.
  - Empleen dispositivos ficticios o cualquier otra forma de engaño o maquinación.
- b) La transmisión de información falsa o engañosa o el suministro de datos falsos en relación con un índice de referencia, cuando el autor de la transmisión o del suministro de datos sepa o deba saber que son falsos o engañosos, o cualquier otra conducta que suponga una manipulación del cálculo de un índice de referencia.
- c) La formulación de órdenes en un centro de negociación, incluidas la cancelación o modificación de las mismas, a través de cualesquiera métodos de negociación disponibles, incluidos los medios electrónicos, como las estrategias de negociación algorítmica y de alta frecuencia, que produzca alguno de los efectos contemplados en el presente apartado VIII, al:
  - Perturbar o retrasar el funcionamiento del mecanismo de negociación utilizado en el centro de negociación, o hacer que ello tenga más probabilidades de ocurrir.
  - Dificultar a otras personas la identificación de las órdenes auténticas en el mecanismo de negociación del centro de negociación, o aumentar la probabilidad de dificultarla, en particular introduciendo órdenes que den lugar a la sobrecarga o a la desestabilización del carné de órdenes.
  - Crear, o poder crear, una señal falsa o engañosa sobre la oferta y demanda o sobre el precio de un Valor Afectado, en particular, emitiendo órdenes para iniciar o exacerbar una tendencia.
- d) La difusión, a través de los medios de comunicación, incluido internet, o a través de cualquier otro medio, de informaciones que proporcionen o puedan proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a los Valores Afectados o que puedan fijar su precio en un nivel anormal o artificial, incluida la propagación de rumores y noticias falsas o engañosas, cuando la persona que las divulgó supiera o hubiera debido saber

que la información era falsa o engañosa.

- e) La actuación de una persona o varias concertadamente para asegurarse una posición dominante sobre la oferta o demanda de un Valor Afectado que afecte o pueda afectar a la fijación, de forma directa o indirecta, de precios de compra o de venta o que cree o pueda crear otras condiciones no equitativas de la negociación.
- f) La venta o la compra de Valores Afectados en el momento de apertura o cierre del mercado que tenga o pueda tener el efecto de inducir a error a los inversores que actúan basándose en las cotizaciones de apertura o cierre.
- g) Aprovecharse del acceso ocasional o periódico a los medios de comunicación tradicionales o electrónicos exponiendo una opinión sobre los Valores Afectados o, de modo indirecto, sobre su emisor, después de haber tomado posiciones sobre el Valor Afectado y haberse beneficiado de las repercusiones de la opinión expresada sobre el precio de dicho Valor Afectado, sin haber comunicado simultáneamente ese Conflicto de Intereses a la opinión pública de manera adecuada y efectiva.

## **IX. GESTIÓN DE AUTOCARTERA**

- a) Se consideran operaciones en autocartera aquellas que tengan por objeto acciones de la Sociedad o instrumentos financieros a ellas referenciados.
- b) La gestión de la autocartera de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y a las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables en esta materia.
- c) La Sociedad, en la realización de operaciones sobre sus propias acciones o instrumentos financieros a ellos referenciados, evitará que las decisiones de inversión o desinversión puedan verse afectadas por el conocimiento de Información Privilegiada. A tal efecto, le serán de aplicación los efectos de los Períodos Restringidos previstos en el presente Reglamento, salvo aquellas operaciones sobre acciones propias realizadas en el marco de programas de recompra de acciones o de estabilización de valores negociables o instrumentos financieros siempre que estas operaciones se realicen en las condiciones que se fijen de conformidad con la legislación vigente.
- d) El Secretario del Consejo de Administración será la persona encargada de la gestión de la autocartera, de acuerdo con los criterios o decisiones de los órganos competentes de la Sociedad y mantendrá el control y registro de las correspondientes transacciones. También efectuará las notificaciones oficiales sobre las transacciones realizadas sobre los propios valores exigidas por las disposiciones vigentes.
- e) Asimismo, la Sociedad ha designado a Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”) para que favorezca la liquidez de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, mantenga una regularidad suficiente en la negociación de esas acciones y reduzca las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado, todo ello de conformidad con régimen previsto a tal efecto en la regulación aplicable del Mercado Alternativo Bursátil.

- f) En caso de que el Secretario del Consejo de Administración o el Consejo de Administración nombre a personas adicionales para la gestión de la autocartera distintas del Proveedor de Liquidez (los "**Gestores de Autocartera**"), dichas personas deberán inscribirse en el llamado "**Registro de Gestores de Autocartera**") mediante el envío de la comunicación adjunta al presente Reglamento como Anexo II.
- g) La Sociedad observará en las operaciones de autocartera, además de las previsiones de este artículo, cuantas obligaciones y requisitos se deriven de la normativa aplicable en cada momento, y solamente se apartará de los criterios orientativos sobre operaciones discrecionales de autocartera recomendados por los organismos supervisores cuando existan motivos que lo justifiquen.

## **X. ÓRGANO RESPONSABLE**

Corresponderá al Consejo de Administración la supervisión del cumplimiento del presente Reglamento.

Asimismo, la persona responsable de la gestión y ejecución del contenido del presente Reglamento será el Secretario del Consejo de Administración. Periódicamente el Secretario del Consejo de Administración informará al Consejo de Administración sobre su grado de aplicación y sobre las incidencias surgidas, en su caso.

El Secretario del Consejo de Administración llevará a cabo los procedimientos para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento interno de conducta, correspondiéndole:

- Mantener el archivo de las comunicaciones a que se refiere el presente Reglamento.
- Mantener actualizada la relación de las Personas Afectadas y las relaciones de las Personas Transitoriamente Afectadas.
- Llevar el Libro Registro de Operaciones Confidenciales con Información Privilegiada y adoptar todas las medidas necesarias para la salvaguarda de la Información Privilegiada.
- Comunicar oportunamente a las personas su condición de Persona Afectada o de Persona Transitoriamente Afectada y la pérdida de dicha condición.

El Secretario del Consejo de Administración estará obligado a garantizar la estricta confidencialidad de los datos e informaciones que reciban en el desarrollo de sus funciones. El mismo deber de confidencialidad afectará a los miembros del Consejo de Administración y a los miembros de cualesquiera otros comités o comisiones que se organicen en el seno de la Sociedad, en el caso de que tengan conocimiento de ellas.

## **XI. INCUMPLIMIENTO**

El Secretario pondrá en conocimiento de cada una de las Personas Afectadas y de las Personas Transitoriamente Afectadas el texto del presente Reglamento y, en su caso, de sus actualizaciones con entrega de una copia escrita o por medio de la intranet corporativa o por

correo electrónico.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que en cada caso sea exigible al incumplidor.

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el presente Reglamento y facilitar la comunicación de posibles incumplimientos del mismo por parte tanto de los empleados de la Sociedad como de cualquier persona que mantenga una relación con la misma, la Sociedad ha implantado un canal de denuncias a través de la dirección de correo "compliance@elix.es", mediante el cual cualquier empleado o persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la sociedad gestora de los proyectos de la misma, esto es, Elix SCM Partners, S.L., pueda denunciar, de manera confidencial, cualquier incumplimiento del presente Reglamento, así como cualesquiera otros comportamientos que pudieran ser considerados poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

El incumplimiento de aquellas previsiones del presente Reglamento tendrá, en su caso, la consideración de falta laboral cuya gravedad se determinará de conformidad con las disposiciones vigentes.

## **XII. ACTUALIZACIÓN**

El presente Reglamento será actualizado por el Consejo de Administración siempre que sea preciso para adecuar su contenido a las disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

## **XIII. ENTRADA EN VIGOR**

El presente Reglamento tiene vigencia indefinida y entrará en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil. El Secretario del Consejo de Administración dará conocimiento del mismo a las Personas Afectadas y a las Personas Transitoriamente Afectadas en ese momento, velando por que el contenido del presente Reglamento sea conocido, comprendido y aceptado por todas las personas a los que resulte de aplicación.

\*\*\*\*\*



## ANEXO I

### REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

#### Declaración de conformidad de Personas Afectadas

Al Secretario del Consejo

El abajo firmante, \_\_\_\_\_, con NIF/Pasaporte \_\_\_\_, declara haber recibido un ejemplar del **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES** (el "Reglamento"), manifestando expresamente su conformidad con su contenido.

También declara que es titular, de forma directa o indirecta, de los siguientes Valores Afectados (tal y como dicho término se define en el Reglamento):

Naturaleza del valor	Emisor	Valores directos	Valores indirectos (*)

(\*) A través de:

Nombre del titular directo del valor	NIF/Pasaporte del titular directo del valor	Emisor	Número

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 282.6 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 ("LMV"), de una infracción grave prevista en el artículo 295.5 de la citada LMV 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 (el "Código Penal").

- (ii) El uso inadecuado de la Información Privilegiada podrá sancionarse en la forma prevista en los artículos 302 y 303 de la LMV y en el artículo 285 del Código Penal, con multas, amonestaciones públicas, separación del cargo y penas privativas de libertad.

Finalmente, 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 **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**, con domicilio en Madrid, calle Velázquez número 70, con la finalidad de la ejecución y control de las previsiones del Reglamento y manifiesta su conformidad con ello.

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 **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** en el domicilio indicado anteriormente.

Por lo que se refiere a los datos personales que, en su caso, hubiera proporcionado respecto de otras personas físicas, el abajo firmante declara que previamente les ha informado respecto del tratamiento por **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**, y de sus correspondientes derechos, en los términos indicados anteriormente y obtenido su consentimiento, comprometiéndose a facilitar a **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** a su solicitud en cualquier momento, prueba escrita de la obtención de dicho consentimiento.

En Madrid, a 7 de Mayo de 2018

Firmado:

## ANEXO II

### REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

#### Declaración de conformidad de Gestores de Autocartera

Al Consejo de Administración

El abajo firmante, \_\_\_\_\_, con NIF//Pasaporte \_\_\_\_\_, declara haber recibido un ejemplar del **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN MATERIAS RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES** (el "Reglamento"), manifestando expresamente su conformidad con su contenido.

También declara que es titular, de forma directa o indirecta, de los siguientes Valores Afectados (tal y como dicho término se define en el Reglamento):

Naturaleza del valor	Emisor	Valores directos	Valores

(\*) A través de:

Nombre del titular directo del valor	NIF/Pasaporte del titular directo del valor	Emisor	Número

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

- (i) Las operaciones de autocartera de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** no se realizarán en ningún caso sobre la base de Información Privilegiada.
- (ii) El uso inadecuado de la Información Privilegiada a la que pueda acceder, podría ser constitutivo de una infracción muy grave prevista en el artículo 282.6 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 ("LMV"), de una infracción grave prevista en el artículo 295.5 de la citada LMV 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 (el "Código Penal").
- (iii) El uso inadecuado de la Información Privilegiada podrá sancionarse en la forma prevista en los artículos 302 y 303 de la LMV y en el artículo 285 del Código Penal, con multas, amonestaciones públicas, separación del cargo y penas privativas de libertad.
- (iv) En caso de que, no obstante las cautelas adoptadas en cumplimiento de la legislación

vigente y la normativa interna de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** en esta materia, tuviera acceso a cualquier Información Privilegiada, deberá abstenerse de realizar, ordenar o participar en el proceso de decisión de las operaciones de autocartera y deberá poner dicha circunstancia de inmediato en conocimiento de las personas a que se refiere el Reglamento.

- (v) Sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad que, en su calidad de empleado de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** le correspondan, como Gestor de Autocartera asume un compromiso especial de confidencialidad en relación con las operaciones de autocartera.

En particular, se obliga a mantener confidencial y no comunicar ni revelar a terceros, directa o indirectamente, cualquier información relativa a la estrategia u operaciones sobre autocartera de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** o cualquier otra información que, mientras esté inscrito en el Registro de Gestores de Autocartera, conozca como consecuencia del ejercicio de sus funciones relativas a la gestión de la autocartera de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** sin el consentimiento de esta, excepto en el ejercicio de sus funciones relativas a la gestión de la autocartera o por imperativo legal.

Asimismo, se obliga a utilizar dicha información exclusivamente con la finalidad de cumplir sus funciones relativas a la gestión de la autocartera de **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** y a abstenerse de realizar cualesquiera operaciones que constituyan un uso en beneficio propio o de terceros de ella.

Finalmente, 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 **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**, con domicilio en Madrid, calle Velázquez número 70, con la finalidad de la ejecución y control de las previsiones del Reglamento y manifiesta su conformidad con ello.

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 **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** en el domicilio indicado anteriormente.

Por lo que se refiere a los datos personales que, en su caso, hubiera proporcionado respecto de otras personas físicas, el abajo firmante declara que previamente les ha informado respecto del tratamiento por **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** de sus correspondientes derechos, en los términos indicados anteriormente y obtenido su consentimiento, comprometiéndose a facilitar a **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** a su solicitud en cualquier momento, prueba escrita de la obtención de dicho consentimiento.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20

Firmado: \_\_\_\_\_