

mercal inmuebles socimi

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA  
EN LOS MERCADOS DE VALORES  
DE MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

# mercado inmobiliario socimi

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>DEFINICIONES</b>	<b>1</b>
<b>III.</b>	<b>ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN PRIVILEGIADA</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN RELEVANTE</b>	<b>7</b>
<b>VI.</b>	<b>OPERACIONES DE LAS PERSONAS SUJETAS Y DE LOS INICIADOS SOBRE LOS VALORES NEGOCIABLES E INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>PROHIBICIÓN DE MANIPULACIÓN DE LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES NEGOCIABLES E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD</b>	<b>12</b>
<b>VIII.</b>	<b>OPERACIONES DE AUTOCARTERA</b>	<b>12</b>
<b>IX.</b>	<b>CONFLICTOS DE INTERÉS</b>	<b>14</b>
<b>X.</b>	<b>ARCHIVO DE COMUNICACIONES</b>	<b>15</b>
<b>XI.</b>	<b>SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA. EL RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO</b>	<b>15</b>
<b>XII.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN</b>	<b>16</b>
<b>XIII.</b>	<b>INCUMPLIMIENTO</b>	<b>16</b>
<b>XIV.</b>	<b>ENTRADA EN VIGOR</b>	<b>16</b>

ANEXO 1. COMPROMISO DE ADHESIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE MERCADO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

# mercal inmuebles socimi

## I.INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores (en adelante, el “Reglamento”) ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Mercal Inmuebles Socimi, S.A., (en adelante, la “Sociedad”) celebrado el día 6 de julio de 2016, en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 225 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “LMV”).

La finalidad de este Reglamento es regular las normas de conducta que tienen que observar la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo establecido en la LMV y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la LMV, en materia de abuso de Mercado.

## II.DEFINICIONES

A efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- Directivos:

Son aquellos directivos que tienen dependencia directa del Consejo de Administración.

- Asesores Externos:

Son aquellas personas físicas o jurídicas y en este último caso, sus directivos o empleados, que, sin tener la condición de empleados de la Sociedad presten servicios de asesoramiento, consultoría o de cualquier otra naturaleza análoga a la Sociedad, y que, como consecuencia de ello, tengan acceso a Información Privilegiada o Relevante.

- Responsable de Cumplimiento:

La persona Responsable de Cumplimiento es la persona que tiene encomendada la función de velar por el cumplimiento de este Reglamento y desempeñar las funciones que se le confieren en virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento.

- CNMV:

Comisión nacional del Mercado de Valores.

- Días Hábiles:

Se entenderá por días hábiles los días de lunes a viernes que no sean festivos en la ciudad de Madrid.

- Documentación Confidencial:

Se trata de los soportes materiales ya sean escritos, informáticos o de cualquier otro tipo de una Información Privilegiada o Relevante, que tendrán carácter estrictamente confidencial.

# mercado inmobiliario socimi

- Hecho Relevante:

Hecho Relevante es toda comunicación de Información Relevante que los emisores de valores están obligados a difundir inmediatamente al mercado.

- Información Privilegiada:

Se entenderá por Información Privilegiada toda información de carácter concreto que se refiera, directa o indirectamente, a uno o varios Valores Negociables e Instrumentos Financieros emitidos por la Sociedad que no se haya hecho pública y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o hubiera influido de manera apreciable sobre la cotización de tales Valores Negociables e Instrumentos Financieros en un mercado o sistema organizado de contratación o de instrumentos financieros derivados relacionados con aquellos.

Se considerará que la información es de carácter concreto si 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 para permitir que se pueda llegar a concluir el posible efecto de esa serie de circunstancias o hechos sobre los precios de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros correspondientes, o en su caso, de los instrumentos financieros derivados relacionados con aquellos.

Asimismo, 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.

- Información Relevante:

Se considerará Información Relevante toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización.

- Iniciados:

Los Iniciados son aquellas personas, incluidos los Asesores Externos, que de forma temporal o transitoria tienen acceso a Información Privilegiada de la Sociedad con motivo de su participación o involucración en una operación, durante el tiempo en que figuren incorporados a un Registro de Iniciados.

Éstos dejarán de tener dicha condición en el momento en el que la Información Privilegiada que dio lugar a la creación del citado Registro se difunda al mercado mediante la comunicación exigible de conformidad con la normativa aplicable y, en todo caso, cuando así se lo notifique al Responsable de Cumplimiento o, por su delegación, la dirección responsable de la operación (por ejemplo, con motivo de la suspensión o el abandono de la operación que dio lugar a la Información Privilegiada).

- Interlocutores Autorizados:

Son Interlocutores Autorizados aquellas personas designadas por el Responsable de Cumplimiento conforme a la normativa aplicable para responder a las consultas, verificaciones o peticiones de información relacionadas con la difusión de la Información Relevante que realice el supervisor del mercado.

# mercado inmuebles socimi

- MAB:

Mercado Alternativo Bursátil (o “Mercado”).

- Personas Sujetas:

Tendrán la consideración de Personas Sujetas y serán consideradas como tal las siguientes:

- (i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (ii) los Directivos de la Sociedad;
- (iii) los empleados que se decida por su vinculación a la Sociedad , y que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a la Información Privilegiada o Relevante relacionada, directa o indirectamente, con la Sociedad; y
- (iv) cualesquiera otras personas que se encuentren incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Responsable de Cumplimiento de acuerdo con las circunstancias que concurran en cada caso.

- Personas Vinculadas:

En relación con las Personas Sujetas, tendrán la consideración de Personas Vinculadas:

- (i) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad;
- (ii) los hijos que tenga a su cargo;
- (iii) aquellos otros parientes que convivan con él o estén a su cargo, como mínimo, desde un año antes de la fecha de realización de una operación;
- (iv) cualquier persona jurídica o cualquier negocio jurídico fiduciario en el que la Persona Sujeta o las personas previstas en los apartados anteriores ocupe un cargo directivo o esté encargada de su gestión; o que esté directa o indirectamente controlado por la Persona Sujeta; o que se haya creado para su beneficio; o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de la Persona Sujeta;
- (v) las personas interpuestas, entendiendo por tales aquellas que realicen transacciones sobre los valores por cuenta de las Personas Sujetas;
- (vi) cualesquiera otras personas o entidades a las que se atribuya esta consideración en las disposiciones legales vigentes en cada momento.

- Registro de Iniciados:

El Registro de Iniciados deberá crearse en relación con cada operación jurídica o financiera que pudiera influir de manera apreciable en la cotización de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros de cualquier clase emitidos por la Sociedad, en el que se recogerá información relativa a los Iniciados según lo previsto en el apartado IV.2 del presente Reglamento.

# mercado inmobiliario sociomercado

- Registro de Personas Sujetas:

El Registro de Personas Sujetas se recoge información relativa a las Personas Sujetas según lo previsto en el apartado III del presente Reglamento.

- Registro de Valores Negociables e Instrumentos Financieros:

En el Registro de Valores Negociables e Instrumentos Financieros se recoge información relacionada con los Valores Negociables e Instrumentos Financieros cuya titularidad corresponda a las Personas Sujetas o, en su caso, a las Personas Vinculadas, según lo previsto en el apartado VI.1 del presente Reglamento.

- Valores Negociables o Instrumentos Financieros:

Se entenderá por Valores Negociables o Instrumentos Financieros:

- (i) Los valores mobiliarios de renta fija o variable emitidos por la Sociedad que se negocien en un mercado secundario oficial u otros mercados regulados, en sistemas multilaterales de negociación o en otros mercados secundarios organizados (en adelante, englobando todos los enumerados anteriormente, “mercados secundarios”).
- (ii) Los instrumentos financieros y contratos de cualquier tipo que otorguen el derecho a la adquisición de los valores anteriores, incluidos aquellos que no se negocien en mercados secundarios.
- (iii) Los instrumentos financieros y contratos, incluidos los no negociados en mercados secundarios, cuyo subyacente sean valores o instrumentos emitidos por la Sociedad.
- (iv) A los únicos efectos del apartado IV. del presente Reglamento (“Tratamiento de la Información Privilegiada”), aquellos valores o instrumentos financieros emitidos por otras sociedades o entidades respecto de los cuales se disponga de Información Privilegiada.

### III. ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento de Conducta se aplicará a las Personas Sujetas y, cuando se indique expresamente, a los Iniciados.

El Responsable de Cumplimiento deberá crear y mantener actualizado permanentemente un Registro de Personas Sujetas en el que constarán y se reflejarán los siguientes extremos:

- (i) identidad de las Personas Sujetas;
- (ii) motivo por el que dichas personas se han incorporado al Registro de Personas Sujetas; y
- (iii) la fecha de creación y la fecha de actualización de dicho Registro.

El Registro de Personas Sujetas deberá ser actualizado inmediatamente en los siguientes supuestos:

- (i) cuando se produzca una alteración en los motivos por los que una persona figura en el Registro;

# mercal inmuebles socimi

- (ii) cuando sea necesario incorporar a una nueva persona en el Registro; y
- (iii) cuando una Persona Sujeta que conste en el Registro cause baja en él, en cuyo caso se dejará constancia de la fecha en la que se haya producido esta circunstancia.

El Responsable de Cumplimiento deberá informar a las Personas Sujetas de su incorporación en el Registro y de todos los demás extremos previstos en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y de su sujeción al presente Reglamento.

Las Personas Sujetas deberán remitir al Responsable de Cumplimiento la declaración de compromiso de adhesión que se adjunta al presente Reglamento como Anexo 1 debidamente firmada, en un plazo no superior a quince Días Hábiles a contar desde la fecha en que se les haga entrega de un ejemplar del mismo.

## **IV. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

### **IV.1. Normas de conducta**

las Personas Sujetas y los Iniciados que posean cualquier clase de Información Privilegiada:

- (i) Deberán abstenerse de preparar o realizar, directa o indirectamente, por cuenta propia o ajena, cualquier tipo de operación sobre Valores Negociables e Instrumentos Financieros de la Sociedad. Se exceptúa la preparación y realización de las operaciones cuya existencia constituya en sí misma Información Privilegiada, así como las operaciones efectuadas en cumplimiento de una obligación, ya vencida, de adquirir o ceder tales Valores Negociables e Instrumentos Financieros, cuando esta obligación esté contemplada en un acuerdo celebrado antes de que la Persona Sujeta o el Iniciado haya estado en posesión de Información Privilegiada. De igual forma se exceptúan las operaciones realizadas de conformidad con la normativa aplicable.
- (ii) No comunicarán dicha Información Privilegiada a terceros salvo en el ejercicio normal de su trabajo, profesión, cargo o funciones, y con los requisitos previstos en el presente Reglamento de Conducta.
- (iii) No recomendarán a terceros, por disponer de tal Información Privilegiada, la adquisición, cesión o venta de Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad.
- (iv) En general, cumplirán las disposiciones previstas en la normativa aplicable y en el presente Reglamento.

Asimismo, las Personas Sujetas y los Iniciados que dispongan de alguna Información Privilegiada o Relevante estarán obligadas a:

- (i) salvaguardarla, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales y administrativas y demás legislación aplicable;
- (ii) adoptar las medidas apropiadas para evitar que tal Información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal; y

# mercado inmobiliario sociomercado

Las Personas Sujetas y los Iniciados tendrán asimismo que comunicar al Responsable de Cumplimiento de forma inmediata cualquier uso abusivo o desleal de Información Privilegiada o Relevante de que tengan conocimiento.

Las Personas Sujetas y los Iniciados deberán conservar adecuadamente, con la mayor diligencia posible, la Documentación Confidencial y mantener su carácter estrictamente confidencial, de manera tal que la normal cotización de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros no pueda verse afectada por el conocimiento de terceros.

## **IV.2. Fases de estudio o negociación de operaciones**

Durante las fases de estudio o negociación de cualquier operación jurídica o financiera que pudiera influir de manera apreciable en la cotización de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros de cualquier clase emitidos por la Sociedad:

- (i) Se limitará el conocimiento de la información estrictamente a aquellas personas, internas o externas a la organización, a las que sea imprescindible.
- (ii) El Responsable de Cumplimiento creará, y mantendrá actualizado, para cada operación jurídica o financiera que pudiera influir de manera apreciable en la cotización de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros de cualquier clase emitidos por la Sociedad, un Registro de Iniciados en el que se incluirán los siguientes extremos:
  - identidad de los Iniciados;
  - motivo por el que dichas personas figuran en el Registro de Iniciados; y
  - fechas de creación y actualización de dicho Registro.
  - Fecha y hora en la cual una persona se incorpora a este Registro.

El Registro de Iniciados deberá ser actualizado de forma inmediata en los siguientes supuestos:

- cuando se produzca un cambio en los motivos por los que una persona consta en el Registro;
- cuando sea necesario añadir una nueva persona en el Registro; y
- Cuando un Iniciado que conste en el Registro deje de tener acceso a Información Privilegiada, en cuyo caso se dejará constancia de la fecha en la que se produzca esta circunstancia

Los datos inscritos en el Registro de Iniciados deberán conservarse durante al menos cinco años a contar desde la fecha de su creación o, de haberse producido, desde la última actualización.

El Responsable de Cumplimiento informará a los Iniciados de su incorporación en el Registro y de los demás extremos previstos en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, de su sujeción al presente Reglamento, del

# mercado inmobiliario sociomercado

carácter privilegiado de la información, de su deber de confidencialidad respecto a dicha información, de la prohibición de su uso y de las infracciones y sanciones que, en su caso, se deriven del uso inadecuado de la Información Privilegiada, así como de la obligación que tienen de informar al Responsable de Cumplimiento de la identidad de cualquier otra persona a quien se proporcione la Información Privilegiada en el ejercicio normal de su profesión o cargo, con el fin de que estas personas sean también incorporadas en el Registro de Iniciados.

- (iii) Se implementarán las necesarias medidas de seguridad para asegurar la custodia, archivo, acceso, reproducción y distribución de la Información Privilegiada y Relevante, de conformidad con las normas restrictivas contenidas en el presente Reglamento.
- (iv) La Dirección deberá vigilar la evolución en el mercado de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros emitidos por la Sociedad y las noticias que los difusores profesionales de información económica y los medios de divulgación emitan y pudieran afectarles.
- (v) En el caso de que se produzca una evolución anormal de los volúmenes contratados o de los precios negociados y existan indicios racionales de que tal evolución se está produciendo como consecuencia de una difusión prematura, parcial o distorsionada de la Información Privilegiada y Relevante, la Dirección, previa consulta al Presidente del Consejo, deberá tomar las medidas necesarias para la inmediata difusión de un Hecho Relevante que informe, de forma clara y precisa, del estado en que se encuentra la operación en curso o que contenga un avance de la información a suministrar. Sin perjuicio de lo anterior, cuando las anteriores personas consideren que la información no debe ser hecha pública por afectar a los intereses legítimos de la Sociedad, se deberá informar inmediatamente al Mercado sobre tal circunstancia a efectos de que este organismo pueda valorar su procedencia.

## V. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN RELEVANTE

### V.1. Identificación de la Información Relevante

Con la finalidad de valorar el grado de relevancia potencial de una información y su posible identificación como Información Relevante deberá tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

- (i) La importancia y magnitud relativa del hecho, decisión o conjunto de circunstancias en la actividad de la Sociedad.
- (ii) La relevancia de la información en relación con los factores determinantes del precio de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros.
- (iii) Las condiciones de cotización de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros.
- (iv) El hecho de haber considerado relevante en el pasado información de tipo análoga o similar o que los emisores del mismo sector o mercado en el que opera la Sociedad la publiquen habitualmente como relevante.
- (v) El efecto de variación en los precios que hubiese tenido la información del mismo tipo difundida en el pasado.

# mercado inmobiliario

- (vi) La importancia que a ese tipo de información otorguen los análisis externos existentes sobre la Sociedad.
- (vii) 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 o 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 Mercado de la Información Relevante se realizará conforme a lo previsto en el apartado V.3 del presente Reglamento.

## **V.2. Interlocutores autorizados**

La Sociedad nombrará de uno o varios Interlocutores Autorizados, de entre los miembros del Consejo de Administración.

## **V.3. Publicación de Información Relevante**

Los Hechos Relevantes serán puestos inmediatamente en conocimiento del Mercado y en su caso a la CNMV por cualquiera de los Interlocutores Autorizados. Esta comunicación deberá hacerse con carácter previo o simultáneo a su difusión por cualquier otro medio y tan pronto como sea conocido el Hecho Relevante, se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato de que se trate.

La comunicación deberá contener información veraz, clara y completa, de tal manera que no induzca a confusión o engaño. La Información Relevante se expondrá de forma neutral, sin sesgos o juicios de valor que prejuzguen o distorsionen su alcance, con independencia de que pueda influir de manera favorable o adversa en la cotización de un valor negociable o instrumento financiero. El contenido de la Información Relevante, siempre que sea posible, deberá cuantificarse, indicando, en su caso, el importe correspondiente. Cuando se trate de datos aproximados, se especificará esta circunstancia y, en los casos en que sea posible, se aportará un rango estimado. Se incluirán en las comunicaciones de Información Relevante los antecedentes, referencias o puntos de comparación que se consideren oportunos, con el objeto de facilitar su comprensión y alcance. En los supuestos en los que la Información Relevante objeto de comunicación 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 dejará constancia expresa de esta circunstancia. No obstante, cuando la información relevante pueda perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los Valores Negociables o Instrumentos Financieros de las Sociedad o poner en peligro la protección de los inversores, la información relevante deberá comunicarse con carácter previo al MAB y, en su caso a la CNMV.

No obstante, lo anterior, la Sociedad podrá, bajo su propia responsabilidad, retrasar la publicación y difusión 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. Una vez se haya hecho pública la información, la Sociedad informará inmediatamente al MAB y, en su caso, a la CNMV a través de los Interlocutores autorizados.

Asimismo, la Sociedad podrá retrasar la difusión pública de la Información Privilegiada relativa a un

# mercado inmobiliario socimi

proceso prolongado en el tiempo que se desarrolle en distintas etapas con el que se pretenda generar o que tenga como consecuencia determinadas circunstancias o un hecho concreto.

Si habiéndose retrasado la Información privilegiada su confidencialidad deja de estar garantizada, la Sociedad hará pública esa información lo antes posible.

Cuando la Sociedad haga públicas proyecciones, previsiones o estimaciones de magnitudes contables, financieras u operativas, cuyo contenido tenga la consideración de Información Relevante, deberá respetar las siguientes condiciones:

- (i) las estimaciones o proyecciones de magnitudes contables, sujetas a las hipótesis o supuestos básicos utilizados para su cálculo, deberán haber sido elaboradas de forma coherente con las normas y principios contables aplicados en la formulación de las cuentas anuales, y deberán ser susceptibles de comparación con la información financiera publicada en el pasado y con la que posteriormente deba hacer pública la Sociedad;
- (ii) deberá ser claramente identificada, especificando que se trata de estimaciones o proyecciones de la Sociedad que, como tales, no constituyen garantías de un futuro cumplimiento y que se encuentran condicionadas por riesgos, incertidumbres y otros factores que podrían determinar que los desarrollos y resultados finales difieran de los contenidos en esas proyecciones, previsiones o estimaciones; y
- (iii) deberá distinguirse con claridad si lo que se comunica son objetivos operativos o meras estimaciones o previsiones sobre la evolución esperada de la Sociedad. Asimismo, deberá identificarse el horizonte temporal al que se refieren las estimaciones o previsiones proporcionadas y especificar las hipótesis o supuestos básicos en que se fundamentan.

Los Hechos Relevantes deberán ser accesibles a través de la página web corporativa de la Sociedad tan pronto como se hayan comunicado al Mercado.

El Responsable de Cumplimiento, o la persona o personas por él designadas a tal efecto, deberán supervisar periódicamente que los contenidos de la página web corporativa de la Sociedad se ajustan a la mencionada exigencia y, en general, a todas las exigencias de información derivadas de su condición de incorporada al Mercado.

Los Interlocutores Autorizados deberán confirmar o denegar, según sea el caso, las informaciones públicas sobre circunstancias que tengan la consideración de Hecho Relevante.

Con el fin de asegurar que la Información Relevante es difundida al Mercado de forma simétrica y equitativa, las Personas Sujetas y los Iniciados se abstendrán de facilitar a analistas, accionistas, inversores o prensa información cuyo contenido tenga la consideración de Hecho Relevante, que previa o simultáneamente no se haya facilitado a la generalidad del mercado.

En el caso de que deba ser rectificado un Hecho Relevante comunicado, se procederá a realizar una nueva comunicación, que identificará con claridad la comunicación original que se rectifica y en qué aspectos lo hace.

# mercado inmobiliario sociomercado

## **VI. OPERACIONES DE LAS PERSONAS SUJETAS Y DE LOS INICIADOS SOBRE LOS VALORES NEGOCIABLES E INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **VI.1. Comunicación.**

Las Personas Sujetas están obligadas a comunicar las operaciones realizadas sobre Valores Negociables e Instrumentos Financieros de la Sociedad por ellas y sus Personas Vinculadas a partir de la fecha en que tenga lugar su incorporación al Registro de Personas Sujetas correspondiente.

La notificación tendrá que incluir la siguiente información:

- (i) El nombre de la Persona Sujeta y, en su caso, el de la Persona Vinculada.
- (ii) El motivo de la obligación de notificación.
- (iii) El nombre del emisor.
- (iv) La descripción del Valor Negociable o Instrumento Financiero.
- (v) La naturaleza de la operación.
- (vi) La fecha y el mercado en el que se ha realizado la operación.
- (vii) El precio y el volumen de la operación.

A estos efectos, de conformidad con el Reglamento de Abuso de Mercado, deberán también comunicar a la Sociedad las siguientes operaciones:

- (i) La pignoración o el préstamo de Valores Negociables e Instrumentos Financieros;
- (ii) Las operaciones realizadas por cualquier persona que prepare o ejecute operaciones o por alguien que actúe por cuenta de una Persona Sujeta o de una Persona Vinculada, incluidas los casos en que se actúe con facultades discrecionales.
- (iii) Las operaciones realizadas en el marco de una póliza de seguro de vida, tal y como se define legalmente, cuando:
  - El tomador del seguro sea una Persona Sujeta o una Persona Vinculada;
  - El tomador asuma el riesgo de la inversión; y
  - El tomador del seguro tenga el poder o la facultad discrecional de tomar decisiones de inversión relativas a los instrumentos específicos en dicha póliza de seguro de vida o de ejecutar operaciones relativas a instrumentos específicos para esa póliza de seguro de vida.

A los efectos de lo dispuesto en la letra (i) del presente apartado, no será necesario notificar una prenda, o una garantía similar, de Valores Negociables e Instrumentos Financieros, que se refieran al

# mercado inmobiliario sociomercado

depósito de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros en una cuenta de custodia, salvo que la prenda o garantía se destine a garantizar un instrumento de crédito específico.

La comunicación de las referidas operaciones al Responsable de Cumplimiento deberá realizarse dentro del plazo de los tres días hábiles siguientes a aquél en el que tuvo lugar la operación.

No existirá, no obstante, obligación de comunicar en tanto la cuantía total de las operaciones realizadas sobre Valores Negociables e Instrumentos Financieros por una Persona Sujeta o por una Persona Vinculada no exceda de un importe total de 5.000 euros. Este límite se computará con referencia al conjunto de operaciones realizadas dentro de un mismo año natural.

Cuando las Personas Sujetas, sean, o las Personas Vinculadas, lo estén, con “personas con responsabilidades directivas” de conformidad con el Reglamento de Abuso de Mercado, deberán dirigir también la correspondiente comunicación a la CNMV con arreglo a lo previsto en dicho reglamento.

Asimismo, la Sociedad en la medida en que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de las mismas en cuya virtud alcancen, superen o desciendan de un porcentaje del uno por ciento de su capital o cualquier múltiplo.

Las Personas Sujetas y sus Personas vinculadas que, a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, sean titulares de Valores negociables e instrumentos financieros de la Sociedad vendrán obligados a comunicar dicha circunstancia al Responsable de Cumplimiento en el plazo máximo de 10 días hábiles desde dicha entrada en vigor.

El Responsable de Cumplimiento deberá mantener un Registro de Valores Negociables e Instrumentos Financieros de la Sociedad cuya titularidad corresponda a las Personas Sujetas y sus Personas Vinculadas

## **VI. 2. Prohibición de operar**

Las Personas Sujetas deberán abstenerse de comprar o vender Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad durante los siguientes períodos de actuación restringida:

- (i) durante los 30 días anteriores a la fecha de remisión por la Sociedad del correspondiente informe financiero semestral o anual.
- (ii) Desde que tengan información sobre propuestas de distribución de dividendos, ampliaciones o reducciones de capital, o emisiones de valores convertibles de la Sociedad.
- (iii) desde el momento en el que tengan acceso a alguna otra Información Privilegiada o Relevante hasta que esta sea objeto de difusión o de conocimiento público.

El Responsable de Cumplimiento podrá acordar la prohibición de las operaciones sobre Valores Negociables e Instrumentos Financieros de todas o algunas de las Personas Sujetas en otros periodos distintos de los anteriores durante el plazo que este determine, cuando las circunstancias concurrentes así lo justifiquen. Asimismo, podrá autorizar, excepcionalmente, la realización de operaciones señaladas anteriormente durante los periodos indicados, concurriendo causa justificada y previa declaración del solicitante de no hallarse en posesión de Información Privilegiada.

# mercado inmobiliario

## **VII. PROHIBICIÓN DE MANIPULACIÓN DE LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES NEGOCIABLES E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD**

Las Personas Sujetas y los Iniciados se abstendrán de preparar o realizar prácticas que falseen la libre formación de los precios de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros de la Sociedad, tales como:

- (i) Realizar operaciones o emitir órdenes en el mercado que proporcionen o puedan proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a la oferta, la demanda o el precio de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad.
- (ii) Realizar operaciones o emitir órdenes que aseguren, por medio de una persona o de varias personas que actúen de manera concertada, el precio de uno o varios Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad en un nivel anormal o artificial, a no ser que la persona que hubiese efectuado las operaciones o emitido las órdenes demuestre la legitimidad de sus razones y que estas se ajustan a las prácticas de mercado aceptadas en el mercado de que se trate.
- (iii) Realizar operaciones o emitir órdenes que se basen o utilicen dispositivos ficticios o cualquier otra forma de engaño o maquinación.
- (iv) Difundir, a través de los medios de comunicación, incluido Internet, o a través de cualquier otro medio, informaciones que incluyan, proporcionen o puedan proporcionar indicios falsos o engañosos en cuanto a los Valores Negociables e Instrumentos Financieros de la Sociedad, 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.
- (v) Beneficiarse del acceso ocasional o periódico a los medios de comunicación tradicionales o electrónicos transmitiendo una opinión sobre los Valores Negociables e Instrumentos Financieros o, de modo indirecto sobre su emisor, tras haber tomado posiciones sobre el Valor o Instrumento Financiero y haberse beneficiado de las repercusiones de la opinión expresada sobre el precio de dicho Valor o Instrumento Financiero, sin haber comunicado simultáneamente ese conflicto de interés a la opinión pública de manera adecuada y efectiva.

No se tendrán por incluidas en este apartado las operaciones u órdenes que se efectúen de conformidad con la normativa aplicable.

## **VIII. OPERACIONES DE AUTOCARTERA**

### **VIII.1. Delimitación.**

Se entenderá por operaciones de autocartera las que se realicen sobre acciones emitidas por la Sociedad e instrumentos derivados cuyo subyacente sean dichas acciones.

Las operaciones podrán ser:

- (i) Las realizadas a través del proveedor de liquidez, en virtud del contrato celebrado al efecto. Estas operaciones serán realizadas de conformidad con la normativa

# mercado inmobiliario sociomercado

reguladora del MAB;

- (ii) Otras operaciones realizadas sobre acciones emitidas por la Sociedad e instrumentos derivados cuyo subyacente sean dichas acciones. Estas operaciones serán realizadas de conformidad con los criterios de la CNMV.

## **VIII.2. Política en materia de autocartera.**

Dentro del ámbito de las autorizaciones concedidas por la Junta General, corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad la determinación, en su caso, de los planes específicos de adquisición o enajenación de valores propios. Dichos planes serán comunicados al Mercado con la consideración de Hechos Relevantes.

Con independencia de los planes específicos a que se refiere el apartado anterior, y siempre dentro del ámbito de las autorizaciones concedidas por la Junta General, las transacciones sobre valores propios que, en su caso, realice la Sociedad tendrán como finalidad contribuir a la liquidez de dichos valores en el mercado, reducir las fluctuaciones de la cotización o cualquier otra finalidad lícita que no responda a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios en el mercado o al favorecimiento de determinados accionistas de la Sociedad. A estos efectos la Sociedad tomará las medidas que, en cada caso, sean precisas para evitar que las decisiones de inversión o desinversión en valores propios estén influidas por el conocimiento de Información Privilegiada. Todo ello sin perjuicio de las medidas establecidas en el presente Reglamento en orden a impedir el uso de Información Privilegiada por las Personas Sujetas y las Personas Vinculadas sobre los Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad.

Corresponde al Consejo de Administración (i) ejecutar los planes específicos de adquisición o enajenación de valores propios; la supervisión de las transacciones ordinarias sobre valores a que se refiere el párrafo precedente; y (iii) realizar las notificaciones oficiales de las transacciones llevadas a cabo sobre valores propios exigidas por las disposiciones vigentes.

## **VIII.3. Volumen de las transacciones sobre Valores.**

Cuando se trate de la ejecución de los planes específicos de adquisición o enajenación de valores propios o, en su caso, de la sociedad dominante, el volumen de las transacciones sobre valores propios será el previsto en dichos planes. Cualquier modificación deberá ser autorizada por el Consejo de Administración de la Sociedad y se pondrá en inmediato conocimiento del Mercado.

En las transacciones ordinarias no incluidas en el párrafo precedente aplicarán las siguientes normas sobre volumen de las transacciones:

- a) El volumen máximo diario de compra no será superior al 25% de la media del volumen total contratado en las últimas veinte sesiones. A efectos de calcular el número medio de acciones negociadas no se tendrán en consideración aquellas operaciones que por la excepcional cantidad de valores propios que comprendan, no sean representativas de la negociación habitual del valor de que se trate.
- b) las operaciones de venta no será de aplicación la limitación anterior, siempre que la venta se realice para cubrir solicitudes de compra ya formuladas.
- c) A la hora de establecerse el volumen de valores en cada propuesta singular de compra o de venta, se tendrá presente en todo momento los fines que se establecen en el párrafo segundo del

# mercal inmuebles socimi

apartado VIII.1. anterior.

## **VIII.4. Precio.**

Las propuestas de compra podrán ser formuladas a cualquier precio, dentro de los límites de la autorización concedida por la Junta General y siempre que dicho precio no sea superior al más alto de los dos siguientes (i) el precio al que se hubiera cerrado la última transacción realizada por terceros independientes; o (ii) el precio asociado a la mejor propuesta de compra independiente ya formulada.

## **VIII.5. Modificación de las normas anteriores.**

En caso de urgente necesidad para la debida protección de los intereses de la Sociedad y de sus accionistas, el Consejero de Administración, podrá acordar temporalmente una modificación o la suspensión de la aplicación de las normas anteriores, dando cuenta de ello a la mayor brevedad posible al Mercado.

## **IX. CONFLICTOS DE INTERÉS**

### **IX.1. Supuestos de conflicto**

Se considerará que existe conflicto de interés cuando la Persona Sujeta tenga alguna de las siguientes condiciones respecto de las entidades a que se refiere este apartado:

- (i) Sea administrador o Alto Directivo.
- (ii) 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 125 LMV 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).
- (iii) Esté 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.
- (iv) Mantenga relaciones contractuales relevantes, directas o indirectas.

### **IX.2. Principios generales de actuación**

- (i) Independencia: La Personas Sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar los intereses propios frente a los de la Sociedad.
- (ii) Abstención: Deben abstenerse de intervenir e influir en la toma de decisiones o de acceder a la Información Privilegiada o Relevante que afecte a dicho conflicto. En caso de que el Conflicto de Interés se refiera a una determinada operación, lo anterior se aplicará respecto de esta.
- (iii) Comunicación: Las Personas Sujetas deberán informar al Responsable de Cumplimiento

# mercal inmuebles socimi

sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incursas por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con:

- La Sociedad.
- Proveedores o clientes significativos de la Sociedad.
- Entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad.

Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada con el Responsable de Cumplimiento, correspondiendo la decisión última al Responsable de Cumplimiento.

## **X.ARCHIVO DE COMUNICACIONES**

El Responsable de Cumplimiento estará obligado a conservar debidamente archivadas las comunicaciones, notificaciones y cualquier otra actuación relacionada con las obligaciones contenidas en el presente Reglamento.

El contenido de dicho archivo tendrá carácter estrictamente confidencial. El Responsable de Cumplimiento informará al Consejo de Administración, a través de su Secretario, del contenido de tales archivos de forma periódica y siempre que dicho órgano así se lo solicite.

## **XI.SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA. EL RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO**

Se le reconocen las siguientes funciones al Responsable de Cumplimiento para que pueda desempeñar correctamente la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones contempladas en el presente Reglamento:

- (i) 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.
- (ii) Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las Personas Sujetas.
- (iii) Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunos para la aplicación del Reglamento.
- (iv) Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las Personas Sujetas.
- (v) Instruir los expedientes disciplinarios a las Personas Sujetas por incumplimiento de las normas del presente Reglamento.
- (vi) Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime

# mercado inmobiliario sociomercado

oportunas en el presente Reglamento.

El Responsable de Cumplimiento dispondrá de todas las facultades necesarias para el desempeño de sus funciones, estando especialmente habilitado para, entre otros aspectos:

- (i) Requerir a las Personas Sujetas y a los Iniciados cualquier dato o información que considere necesario.
- (ii) Establecer los requisitos de información, normas de control y demás medidas que considere oportunos.

El Responsable de Cumplimiento informará anualmente, así como cuando lo considere necesario o sea requerido para ello, al Consejo de Administración, 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 período.

## **XII. ACTUALIZACIÓN**

De conformidad con lo previsto en el artículo 225.2 LMV, 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. INCUMPLIMIENTO**

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento de Conducta tendrá las consecuencias previstas en la legislación vigente.

## **XIV. ENTRADA EN VIGOR**

El presente Reglamento de Conducta tiene vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Consejo de Administración. El Responsable de Cumplimiento de la Sociedad dará conocimiento del mismo a las Personas Sujetas.

ANEXO 1

COMPROMISO DE ADHESIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA  
EN LOS MERCADOS DE MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.  
C/ Orense, 81 – 7ª planta  
28020 Madrid, España  
A la atención del Secretario del Consejo de Administración

Nombre y Apellido:

DNI:

Dirección de correo electrónico:

En cumplimiento del Reglamento Interno de Conducto de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., en el ámbito del Mercado de Valores, manifiesto haber recibido un ejemplar, mi aceptación y pleno conocimiento y comprensión de su contenido.

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 ha quedado informado de que sus datos de carácter personal recogidos en esta declaración y con ocasión de las comunicaciones realizadas en cumplimiento del Reglamento serán incorporados a un fichero automatizado de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., responsable del fichero, con domicilio en la Calle Orense 81 de Madrid, planta 7, 28020 Madrid, España, con la finalidad de cumplir con las previsiones del Reglamento.

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 el responsable del fichero

Por lo que se refiere a los datos que, en su caso, se hubieran proporcionado respecto de otras personas físicas, deja constancia de que estas han sido previamente informadas de que dichos datos serán objeto de tratamiento por parte de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. y de sus correspondientes derechos, en los términos indicados anteriormente

En ....., a ... .. de ..... de 20...

Firmado: ...