

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES DE TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores (en adelante, el “**Reglamento**”) ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 225.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (en adelante, la “**LMV**”), en el Reglamento 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre el abuso de mercado (en adelante, el “**RAM**”) y sus respectivas normativas de desarrollo.

El objetivo del presente Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo previsto en el RAM, la LMV y sus disposiciones de desarrollo.

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES

A efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- **Altos Directivos:**

Aquellos directivos que no sean administradores o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y que tengan acceso regular a Información Privilegiada relativa, directa o indirectamente, a la Sociedad así como competencias para adoptar decisiones en materia de gestión que afectan a la evolución futura y a las perspectivas empresariales de la Sociedad.

- **Comunicación de Información Relevante**

Toda comunicación de Información Relevante que los emisores de valores están obligados a difundir inmediatamente al Mercado, de acuerdo con lo previsto en la Circular 7/2016, de 5 de febrero, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular 7/2016**”) y en resto de normativa aplicable.

- **CNMV:**

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- **Documentos Relevantes:**

Los soportes materiales —escritos, informáticos o de cualquier otro tipo— de una Información Privilegiada, que tendrán carácter estrictamente confidencial.

- **Grupo:**

La Sociedad y, en caso de que existan, todas aquellas filiales y participadas que se encuentren, respecto de ella, en la situación prevista en el artículo 42 del Código de Comercio.

- **Información Privilegiada:**

Toda información de carácter concreto que se refiera, directa o indirectamente, a uno o varios Valores Negociables o Instrumentos Financieros emitidos por cualquier sociedad del Grupo o ajena al mismo, o al emisor de dichos Valores Negociables o Instrumentos Financieros, que no se haya hecho pública y que, de hacerse pública, podría influir de manera apreciable sobre los precios de tales Valores Negociables o Instrumentos Financieros o, en su caso, de instrumentos financieros derivados relacionados con ellos.

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, 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 Negociables o Instrumentos Financieros correspondientes, o en su caso, de los instrumentos financieros derivados relacionados con aquéllos.

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 futuro como las etapas intermedias de ese proceso que estén ligadas a la generación o provocación de esa circunstancia o ese hecho futuros.

Una etapa intermedia de un proceso prolongado en el tiempo tendrá la consideración de Información Privilegiada si, por sí misma, cumple los criterios relativos a la Información Privilegiada mencionados en esta definición.

Asimismo, se entenderá por información que, de hacerse pública, puede influir de manera apreciable sobre los precios de los Valores Negociables e Instrumentos Financieros, o, en su caso, de los instrumentos derivados financieros relacionados con aquellos, aquella información que un inversor razonable utilizaría probablemente como uno de los elementos de la motivación básica de sus decisiones de inversión.

- **Iniciados:**

Cada una de las personas que tenga acceso a Información Privilegiada, durante el tiempo en que figuren incorporados a la Lista de Iniciados de dicho proyecto.

Los Iniciados dejarán de tener dicha condición en el momento en el que la información que dio lugar a la creación de la citada Lista de Iniciados deje de reunir la condición de Información Privilegiada.

- **Mercado:**

Mercado Alternativo Bursátil.

- **Personas Sujetas:**

Serán consideradas Personas Sujetas las siguientes:

- (i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
- (ii) los Altos Directivos de la Sociedad (junto con las personas señaladas en el apartado (i) anterior, "**Personas con Responsabilidad de Dirección**");
- (iii) los directivos y empleados que se determinen, tanto de la Sociedad como de las sociedades del Grupo, y que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a la Información Privilegiada; y
- (iv) cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Responsable de Cumplimiento a la vista de 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 considerada equivalente por la legislación nacional vigente;
- (ii) los hijos a su cargo, conforme a la normativa aplicable;
- (iii) cualquier otro familiar que hubiesen convivido con él desde un año antes de la fecha de realización de una operación;
- (iv) cualquier persona jurídica, fideicomiso (*trust*) o asociación en el que la Persona Sujeta o las personas previstas en los apartados anteriores ocupe un cargo de control ejecutivo; o que esté directa o indirectamente controlado por dicha persona; o que se haya creado para su beneficio; o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de dicha persona; y
- (v) otras personas o entidades a las que se atribuya esta consideración en las disposiciones legales vigentes en cada momento.

- **Responsable de Cumplimiento**

La persona designada en cada momento para desempeñar las funciones que se le confieran en virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento.

- **Valores Negociables o Instrumentos Financieros:**

Se entenderá por Valores Negociables o Instrumentos Financieros:

- (i) los valores negociables emitidos por cualquier sociedad del Grupo que estén admitidos a negociación, o cuya admisión a negociación se haya solicitado, en mercados regulados, en sistemas multilaterales de negociación, en sistemas organizados de contratación o en otros mercados secundarios organizados (en adelante, conjuntamente, "**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 anteriores; y
- (iv) a los solos efectos de la definición de Información Privilegiada y del artículo 5 del presente Reglamento, aquellos valores o instrumentos financieros emitidos por sociedades o entidades del Grupo y ajenas al mismo respecto de los cuales se disponga de Información Privilegiada.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN

Salvo que otra cosa se indique expresamente, el presente Reglamento Interno de Conducta se aplicará a las Personas Sujetas.

El Responsable de Cumplimiento dará conocimiento del mismo a las Personas Sujetas, velando por que el contenido del presente Reglamento sea conocido, comprendido y aceptado por todas las Personas Sujetas a las que resulte de aplicación. A estos efectos, el Responsable de Cumplimiento enviará una copia del Reglamento a las Personas Sujetas, que deberán devolver a la Sociedad su compromiso de adhesión al Reglamento incluido como **Anexo 2** a este Reglamento, debidamente completado y firmado.

El Responsable de Cumplimiento mantendrá en todo momento una relación actualizada de las Personas con Responsabilidades de Dirección.

El Responsable de Cumplimiento informará a las Personas con Responsabilidades de Dirección de su inclusión en la citada relación y de sus derechos de conformidad con la normativa de protección de datos aplicable.

El Responsable de Cumplimiento mantendrá también una relación actualizada de las Personas Vinculadas a las Personas con Responsabilidades de Dirección. A estos efectos, las Personas con Responsabilidades de Dirección comunicarán a la Sociedad un listado de sus Personas Vinculadas e informarán a estas de su inclusión en la mencionada relación así como de sus derechos de conformidad con la normativa de protección de datos aplicable. Asimismo, informarán por escrito a sus Personas Vinculadas de sus obligaciones de conformidad con este Reglamento, mediante el modelo de notificación incluido como **Anexo 3**, y conservarán copia de dicha notificación.

El Responsable de Cumplimiento deberá conservar los datos inscritos en las anteriores relaciones al menos durante cinco años a contar desde la fecha de su creación o, de ser posterior, desde su última actualización, y mantenerlos a disposición de la CNMV.

ARTÍCULO 4. NORMAS DE CONDUCTA EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES POR CUENTA PROPIA

1. Prohibición de reventa

Los Valores Negociables o Instrumentos Financieros adquiridos por las Personas Sujetas no podrán ser vendidos en el mismo día en que se hubieran adquirido.

2. Periodos de actuación limitados

Las Personas con Responsabilidades de Dirección se abstendrán de llevar a cabo ninguna operación, por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, en relación con Valores Negociables o Instrumentos Financieros durante los 30 días naturales anteriores a la fecha en que se hagan públicos los informes financieros semestrales y las cuentas anuales de resultados que la Sociedad ha de remitir al Mercado para su difusión (los “**Periodos Limitados**”).

Sin perjuicio de los artículos 5.2 y 6.1 de este Reglamento y demás legislación aplicable, el Responsable de Cumplimiento podrá conceder a las Personas con Responsabilidades de Dirección una autorización expresa para operar en Periodos Limitados, previa acreditación por la Persona con Responsabilidades de Dirección de que la operación concreta no puede efectuarse en otro momento, en cualquiera de los supuestos siguientes:

- (i) caso por caso, cuando existan circunstancias excepcionales, como la concurrencia de graves dificultades financieras, que requieran la venta inmediata de Valores Negociables o Instrumentos Financieros;
- (ii) cuando se negocien operaciones en el marco de, o en relación con, un plan de opciones o de ahorro de los empleados o en relación con la cualificación o suscripción de acciones; o
- (iii) cuando se negocien operaciones en las que no se produzcan cambios en la titularidad final de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros en cuestión.

Además, el Responsable de Cumplimiento podrá acordar la prohibición o el sometimiento preceptivo de las operaciones sobre Valores Negociables o Instrumentos Financieros de todas o algunas de las Personas Sujetas a su autorización previa durante el período de tiempo que este determine, cuando las circunstancias concurrentes así lo justifiquen. En este caso, la competencia para autorizar las operaciones personales del Responsable de Cumplimiento corresponderá al Presidente del Consejo de Administración.

3. Obligaciones de información

Las Personas con Responsabilidad de Dirección, así como sus Personas Vinculadas, deberán notificar a la Sociedad y a la CNMV, sin demora y a más tardar en el plazo de tres días hábiles, cualquier operación que tenga por objeto Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad ejecutada por cuenta propia. La Sociedad velará por que la información notificada de conformidad con lo anterior se haga pública sin demora y a más tardar en el plazo previsto.

Las comunicaciones se realizarán en el formato, con el contenido y por los medios establecidos legalmente en cada momento.

Como excepción a lo anterior y sin perjuicio de las obligaciones en materia de transparencia aplicables, entre otros, a los consejeros de la Sociedad, las Personas con Responsabilidad de Dirección y sus Personas Vinculadas no estarán obligadas a realizar las notificaciones anteriores cuando, dentro de un año natural, el importe total de las operaciones sobre Valores Negociables o Instrumentos Financieros ejecutadas por cuenta propia no supere los 5.000 euros o el importe superior que,

sin exceder los 20.000 euros, pueda fijar la CNMV. El umbral de los 5.000 euros se calculará mediante la suma de todas las operaciones a que se refiere el apartado anterior sin que puedan compensarse entre sí las operaciones de distinta naturaleza (como las operaciones de signo contrario).

El Responsable de Cumplimiento podrá requerir a cualquier Persona Sujeta información adicional sobre cualesquiera operaciones sobre Valores Negociables o Instrumentos Financieros.

4. Gestión de carteras

Lo dispuesto en los artículos 1 y 2 no será aplicable a las operaciones por cuenta de las Personas con Responsabilidades de Dirección realizadas por un tercero en el marco de la prestación del servicio de inversión de gestión discrecional de carteras siempre que las operaciones se realicen sin intervención alguna de las Personas con Responsabilidades de Dirección y, por tanto, exclusivamente bajo el criterio profesional del gestor y de acuerdo con las directrices aplicadas para la generalidad de los clientes con perfiles financieros y de inversión similares.

Por el contrario, las obligaciones de notificación de operaciones de las Personas con Responsabilidades de Dirección y sus Personas Vinculadas previstas en el artículo 3 anterior sí resultarán de aplicación a las operaciones sobre Valores Negociables o Instrumentos Financieros ejecutadas por terceros, en el marco de un contrato de gestión discrecional de carteras, por cuenta de dichas personas. Estas obligaciones serán de aplicación aun cuando las operaciones sean ejecutadas sin la intervención de las Personas con Responsabilidades de Dirección o Personas Vinculadas.

A estos efectos, las Personas con Responsabilidades de Dirección y sus Personas Vinculadas deberán prever la obligación de sus gestores de carteras de notificar cualquier operación sobre Valores Negociables e Instrumentos Financieros ejecutada por cuenta de aquellas sin demora y, a más tardar, en el plazo de tres días hábiles desde la fecha de la correspondiente operación.

ARTÍCULO 5. NORMAS DE CONDUCTA EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

1. Principios generales de actuación

Las personas que dispongan de Información Privilegiada estarán obligadas a:

- (i) salvaguardarla, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales y administrativas en los términos previstos en la LMV, el RAM y demás legislación;
- (ii) adoptar las medidas adecuadas para evitar que tal Información Privilegiada pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal; y
- (iii) comunicar al Responsable de Cumplimiento de forma inmediata cualquier uso abusivo o desleal de Información Privilegiada del que tengan conocimiento.

2. Prohibición de operar con Información Privilegiada y de comunicarla ilícitamente

Las personas que dispongan de Información Privilegiada:

- (i) Se abstendrán de adquirir, transmitir o ceder, directa o indirectamente, por cuenta propia o ajena, los Valores Negociables o Instrumentos Financieros a los que se refiera la Información Privilegiada. El uso de la Información Privilegiada para cancelar o modificar una orden relativa a un Valor Negociable o Instrumento Financiero al que se refiera la Información Privilegiada también se considerará una operación con Información Privilegiada si la orden hubiese sido dada antes de que el interesado tuviera conocimiento de la Información Privilegiada. También deberán abstenerse de la mera tentativa de realizar cualquiera de las operaciones anteriores.
- (ii) No comunicarán la Información Privilegiada a terceros salvo que ello resulte necesario porque así lo demande el responsable ejercicio de su trabajo, profesión, cargo o funciones, y con los requisitos previstos en el presente Reglamento.
- (iii) No recomendarán a terceros la realización de las operaciones descritas en el apartado (i) anterior ni les inducirán a su realización, sobre la base de Información Privilegiada.

La subsiguiente revelación de las referidas recomendaciones o inducciones constituirá asimismo comunicación ilícita de Información Privilegiada cuando la persona que revele la recomendación o inducción sepa o deba saber que se basaba en Información Privilegiada.

Cuando la persona sea una persona jurídica, el presente artículo se aplicará asimismo a las personas físicas que participen en la decisión de adquirir, transmitir o ceder, o cancelar o modificar una orden relativa a Valores Negociables o Instrumentos Financieros por cuenta de la persona jurídica en cuestión.

3. Conductas legítimas

Como excepción a lo anterior, salvo que la CNMV o el Mercado, según proceda, determine que no hay razón legítima para la realización de la operación en cuestión, no se considerará que una persona que posea Información Privilegiada ha operado con ella en los siguientes casos:

- (i) Siempre que dicha persona realice una operación para adquirir, transmitir o ceder Valores o Instrumentos Financieros afectados y esta operación se efectúe de buena fe en cumplimiento de una obligación vencida y no para eludir la prohibición de operaciones con Información Privilegiada, y:
 - (a) dicha obligación se derive de una orden dada o de un acuerdo celebrado antes de que la persona en cuestión tuviera conocimiento de la Información Privilegiada; o
 - (b) esa operación tenga por objeto cumplir una disposición legal o reglamentaria anterior a la fecha en que la persona en cuestión tuviera conocimiento de la Información Privilegiada.
- (ii) En general, siempre que la operación se realice de conformidad con la normativa aplicable.

Tampoco se considerarán incluidas en este artículo las operaciones u órdenes que tengan su origen en la ejecución por parte de la Sociedad de programas de

recompra de acciones propias o estabilización de valores siempre que se cumplan las condiciones establecidas legalmente para ello.

4. Medidas de salvaguarda de la Información Privilegiada

Durante cualquier operación o proceso interno que pudiera constituir o dar lugar a la existencia de Información Privilegiada, se observarán las siguientes normas:

- (i) Se limitará el conocimiento de la Información Privilegiada estrictamente a aquellas personas, internas o externas a la organización, que sea imprescindible.
- (ii) El Responsable de Cumplimiento creará y mantendrá actualizada una lista de iniciados en la que constará la identidad de todas las personas que tengan acceso a Información Privilegiada (la “**Lista de Iniciados**”), cuyo contenido y formato se ajustarán a la normativa aplicable. Se adjuntan las plantillas vigentes como **Anexo 4**.

La Lista de Iniciados estará dividida en secciones separadas que corresponderán a diferente Información Privilegiada. Cada sección incluirá únicamente los datos de las personas que tengan acceso a la Información Privilegiada a que se refiera dicha sección.

La Sociedad podrá insertar en su Lista de Iniciados una sección suplementaria que contenga los datos de las personas que tengan acceso permanente a Información Privilegiada. En tal caso, las personas inscritas en dicha sección no deberán ser inscritas en las otras secciones de la Lista de Iniciados.

Esta Lista de Iniciados deberá ser actualizada de forma inmediata cuando se produzca un cambio en los motivos por los que una persona figura en dicha Lista de Iniciados, cuando sea necesario incorporar a una nueva persona a esa Lista de Iniciados y cuando una persona que conste en la Lista de Iniciados deje de tener acceso a Información Privilegiada.

Los datos inscritos en la Lista 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 advertirá expresamente a las personas incluidas en la Lista de Iniciados del carácter reservado de la Información Privilegiada y de sus obligaciones respecto a esta y de las infracciones y sanciones que, en su caso, se deriven del uso inadecuado. Asimismo, el Responsable de Cumplimiento deberá informar a los interesados acerca de su inclusión en la Lista de Iniciados y de los demás extremos previstos en la legislación sobre protección de datos vigente en cada momento.

- (iii) Se establecerán las medidas de seguridad necesarias para asegurar la custodia, archivo, acceso, reproducción y distribución de la Información Privilegiada, de acuerdo con las normas restrictivas contenidas en el presente Reglamento.
- (iv) Se vigilará la evolución en el mercado de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros emitidos por la Sociedad y las noticias que los

difusores profesionales de información económica y los medios de divulgación emitan y les pudieran afectar.

- (v) En el supuesto 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, se difundirá de manera inmediata información clara y precisa del estado en que se encuentra la operación en curso o que contenga un avance de la información a suministrar.

5. Difusión de la Información Privilegiada

La Sociedad hará pública, tan pronto como sea posible, la Información Privilegiada que le concierna directamente de una forma que permita un acceso rápido y una evaluación completa, correcta y oportuna de la información por el público. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro y completo, de manera que no induzca a confusión o engaño.

Las Comunicaciones de Información Relevante serán accesibles a través de la página web corporativa de la Sociedad tan pronto como se hayan comunicado a la CNMV y/o al Mercado, según proceda.

Los Iniciados procurarán con la mayor diligencia conservar adecuadamente los Documentos Relevantes y mantener el carácter confidencial de los mismos, de manera tal que la normal cotización de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros no pueda verse afectada por el conocimiento de terceros.

6. Retraso en la difusión pública de Información Privilegiada

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá retrasar, bajo su propia responsabilidad, la difusión pública de la Información Privilegiada siempre que (i) la difusión inmediata pueda perjudicar a los intereses legítimos de la Sociedad, (ii) el retraso en la difusión no pueda inducir al público a confusión o engaño y (iii) la Sociedad esté en condiciones de garantizar la confidencialidad de la información.

La Sociedad también podrá retrasar bajo su propia responsabilidad la difusión pública de la Información Privilegiada relativa a un 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, sujeto a las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

Para determinar si se retrasa la difusión pública de la Información Privilegiada, se tomarán en consideración, en su caso, las recomendaciones y directrices que en esta materia puedan emitir los organismos oficiales supervisores de los mercados de valores.

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

ARTÍCULO 6. NORMAS DE CONDUCTA EN RELACIÓN CON LA MANIPULACIÓN DEL MERCADO

1. Prohibición de manipular el mercado

Las Personas Sujetas se abstendrán de manipular o intentar manipular el mercado. Se considera manipulación del mercado:

- (i) Ejecutar una operación, dar una orden de negociación o cualquier otra conducta que:
 - (a) transmita o pueda transmitir señales falsas o engañosas en cuanto a la oferta, la demanda o el precio de los Valores Negociables o Instrumentos Financieros; o
 - (b) fije o pueda fijar el precio de uno o varios Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad en un nivel anormal o artificial;
a menos que la persona que hubiese efectuado las operaciones o emitido las órdenes o realizado cualquier otra conducta demuestre que esa operación, orden o conducta se ha realizado por razones legítimas y de conformidad con una práctica de mercado aceptada.
- (ii) Ejecutar una operación, dar una orden de negociación o cualquier otra actividad o conducta que afecte o pueda afectar, mediante mecanismos ficticios o cualquier otra forma de engaño o artificio, al precio de uno o varios Valores Negociables e Instrumentos Financieros.
- (iii) Difundir información a través de los medios de comunicación, incluido Internet, o por cualquier otro medio, transmitiendo así o pudiendo transmitir señales falsas o engañosas en cuanto a la oferta, la demanda o el precio de un Valor Negociable o Instrumento Financiero, o pudiendo así fijar en un nivel anormal o artificial el precio de uno o varios Valores Negociables e Instrumentos Financieros, incluida la difusión de rumores, cuando el autor de la difusión sepa o debiera saber que la información era falsa o engañosa.
- (iv) Transmitir información falsa o engañosa o suministrar datos falsos en relación con un índice de referencia, cuando el autor de la transmisión o del suministro de datos supiera o debiera haber sabido que eran falsos o engañosos, o cualquier otra conducta que suponga una manipulación del cálculo de un índice de referencia.
- (v) La intervención de una persona, o de varias en concierto, para asegurarse una posición dominante sobre la oferta o demanda de un Valor Negociable o Instrumento Financiero, 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 de negociación no equitativas.
- (vi) La compra o venta de Valores Negociables e Instrumentos Financieros, en el momento de apertura o cierre del mercado, que tenga o pueda tener el efecto de inducir a confusión o engaño a los inversores que operen basándose en las cotizaciones mostradas, incluidas las cotizaciones de apertura o de cierre;
- (vii) 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 apartado (i), letras (a) o (b), al:

- (a) perturbar o retrasar el funcionamiento del mecanismo de negociación utilizado en el centro de negociación, o hacer que ello tenga más probabilidades de ocurrir,
 - (b) 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, o
 - (c) crear, o poder crear, una señal falsa o engañosa sobre la oferta y demanda o sobre el precio de un Valor Negociable o Instrumento Financiero, en particular, emitiendo órdenes para iniciar o exacerbar una tendencia;
- (viii) aprovechar el acceso, ocasional o regular, a los medios de comunicación, tradicionales o electrónicos, para exponer una opinión sobre un Valor Negociable o Instrumento Financiero (o, de modo indirecto, sobre el emisor de los mismos) después de haber tomado posiciones sobre el mismo, y, a continuación, aprovechar los efectos que las opiniones expresadas tengan sobre el precio de dicho instrumento, contrato o producto subastado basado en derechos de emisión, sin haber revelado al público simultáneamente el conflicto de intereses de una manera adecuada y efectiva.
- (ix) Cualquier otra actividad o conducta que las autoridades competentes puedan considerar manipulación de mercado.

A efectos de determinar si una conducta constituye manipulación de mercado, se tendrán en cuenta los indicadores de manipulaciones previstos en la normativa vigente en cada momento.

2. Excepciones

No se considerarán incluidas en este artículo las operaciones u órdenes siguientes:

- (i) las que tengan su origen en la ejecución por parte de la Sociedad de programas de recompra de acciones propias o estabilización de valores siempre que se cumplan las condiciones establecidas legalmente para ello; y
- (ii) en general, las que se efectúen de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 7. NORMAS EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES DE AUTOCARTERA

A efectos de este Reglamento se considerarán operaciones de autocartera aquellas que realice, directa o indirectamente, la Sociedad y que tengan por objeto acciones de la Sociedad, así como los instrumentos financieros o contratos de cualquier tipo, negociados o no en Bolsa u otros mercados secundarios organizados, que otorguen derecho a la adquisición de, o cuyo subyacente sean, acciones de la Sociedad.

Las operaciones de autocartera, que se ejecutarán a través de un miembro del

mercado, en ningún caso podrán alterar la libre formación de precios en el mercado. Las operaciones de autocartera podrán tener como finalidad la ejecución de programas de adquisición de valores aprobados por el órgano societario competente, atender compromisos previamente contraídos o facilitar liquidez a los valores, cumpliendo en todo caso la normativa del mercado de valores que sea de aplicación.

En todo caso, las operaciones de autocartera deberán respetar las limitaciones y restricciones que pudieran derivar de: (i) los contratos de liquidez que eventualmente suscriba la Sociedad; (ii) la autorización concedida por la Junta General de accionistas; (iii) los acuerdos que, en su caso, adopte el Consejo de Administración al respecto; (iv) lo dispuesto en el Reglamento Delegado (UE) nº2016/1052 de la Comisión de 8 de marzo de 2016 por el que se completa el RAM en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización; y (v) lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y demás disposiciones vigentes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 8. ARCHIVO DE COMUNICACIONES Y REGISTRO DE ACCIONES

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

Los datos de dicho archivo tendrán carácter estrictamente confidencial. El Responsable de Cumplimiento informará al Consejo de Administración del contenido de tales archivos de forma periódica y siempre que dicho órgano así se lo solicite.

ARTÍCULO 9. SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Corresponderá a la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones contempladas en el presente Reglamento, a cuyo efecto se le reconocen las siguientes competencias:

- (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 oportunas en el presente Reglamento.

La Comisión de Auditoría gozará de todas las facultades necesarias para el desempeño de sus funciones, estando especialmente habilitado para, entre otros aspectos requerir cualquier dato o información que considere necesario a las Personas Sujetas y establecer los requisitos de información, normas de control y demás medidas que considere oportunos.

La Comisión de Auditoría 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.

ARTÍCULO 10. ACTUALIZACIÓN

De conformidad con lo previsto en la legislación aplicable, 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, previo informe de la Comisión de Auditoría.

ARTÍCULO 11. INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento tendrá las consecuencias previstas en la legislación vigente y, en su caso, las previstas en el régimen disciplinario establecido por la Sociedad.

ARTÍCULO 12. ENTRADA EN VIGOR

El presente texto refundido del Reglamento Interno de Conducta tiene vigencia indefinida y entrará en la fecha en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

ANEXO 1
COMPROMISO DE ACTUALIZACIÓN DEL
REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES
DE TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

D. [●]

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL - SOCIMI

Plaza de la Lealtad 1

28014 Madrid

Madrid, a [●] de [●] de 2018

Por la presente, y de conformidad con lo dispuesto el artículo 225.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), se compromete a actualizar su Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores siempre que sea preciso para adecuar su contenido a las disposiciones vigentes que resulten de aplicación, y manifiesta, asimismo por la presente, que el contenido del presente Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores es conocido, comprendido y aceptado por todas las personas a las que resulta de aplicación.

Sin otro particular, les saluda atentamente,

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Fdo.: _____

ANEXO 2
DECLARACIÓN DE ADHESIÓN AL
REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES
DE TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

A/A.: Responsable de Cumplimiento
TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Paseo de la Castellana 257
28046 Madrid
España

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

Muy señor mío:

El abajo firmante,, con NIF....., declara haber recibido un ejemplar del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (el "**Reglamento**") y manifiesta expresamente su conformidad con las normas contenidas en el mismo.

Asimismo, manifiesta que ha sido informado de que el uso inadecuado de la información privilegiada a la que pueda acceder, así como el incumplimiento de las restantes obligaciones previstas en el Reglamento, podría constituir:

- (i) una infracción muy grave prevista en el artículo 282 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "**LMV**"), sancionable en la forma prevista en los artículos 302 de la LMV y 30 del Reglamento (UE) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2017, sobre el abuso de mercado (el "**RAM**") y su normativa de desarrollo con, entre otros, multas o separación del cargo.
- (ii) una infracción grave prevista en el artículo 295 de la LMV, sancionable en la forma prevista en los artículos 303 de la LMV y 30 del RAM y su normativa de desarrollo con, entre otros, multas o suspensión en el ejercicio del cargo.
- (iii) 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**"), sancionable en la forma prevista 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 normativa aplicable de protección de datos, el abajo firmante ha quedado informado de que sus datos de carácter personal recogidos en esta declaración y que se generen con ocasión de

las comunicaciones realizadas en cumplimiento del Reglamento serán tratados por e incorporados a un fichero de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., responsable del tratamiento, con domicilio en Paseo de la Castellana 257, 28046, Madrid, España, con la finalidad de cumplir con las previsiones del Reglamento, así como con sus obligaciones legales. El tratamiento de estos datos es necesario para esta finalidad. La causa legitimadora de los tratamientos descritos es el cumplimiento de las obligaciones legales del responsable.

El abajo firmante manifiesta que ha sido informado de que puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad y limitación del tratamiento (o cualesquier otros reconocidos por ley) mediante notificación escrita a TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., a la atención del delegado de protección de datos, a la dirección indicada en el párrafo anterior. Los datos serán tratados mientras se mantenga la relación jurídica con usted y, tras ello, por el periodo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales que se generen a raíz del incumplimiento del Reglamento. Asimismo, el firmante queda informado de que puede presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos personales ante la Agencia Española de Protección de Datos.

Por lo que se refiere a los datos que, en su caso, se hubieran proporcionado respecto de otras personas físicas, deja constancia de que éstas han sido previamente informadas de que dichos datos serán objeto de tratamiento por parte de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. y de sus correspondientes derechos, en los términos indicados anteriormente y aquellos que sean legalmente exigibles, sin que TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. deba llevar a cabo actuaciones adicionales respecto al deber de información o consentimiento.

Firmado:

[Nombre de la Persona Sujeta]

ANEXO 3

MODELO DE NOTIFICACIÓN A LAS PERSONAS VINCULADAS

Estimad[o/a] [●]:

En cumplimiento de la normativa legal vigente y de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores (el “**Reglamento**”) de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), se le notifica que en virtud de [incluir relación por la que el destinatario tiene la consideración de Persona Vinculada] con [nombre y apellido de la correspondiente Persona con Responsabilidades de Dirección] [reúne usted / [nombre de la persona jurídica, fideicomiso (trust) o asociación que tenga la consideración de Persona Vinculada de conformidad con el artículo 2] reúne] la condición de persona estrechamente vinculada (“**Persona Vinculada**”) a los efectos de la citada normativa y del Reglamento.

En su condición de Persona Vinculada se encuentra, por tanto, sujeta al régimen y a las obligaciones que el Reglamento, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (en adelante, la “**LMV**”), el Reglamento 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (el “**RAM**”) y su normativa de desarrollo prevén para aquellas personas que reúnan la citada condición de Persona Vinculada.

En particular, las Personas Vinculadas estarán sujetas al régimen para realizar operaciones y al deber de comunicación previsto en el artículo 19 del RAM y en el artículo 3 del Reglamento.

Por otra parte, la relación que une a las Personas Vinculadas con las personas con responsabilidades de dirección, y por la que se les atribuye esta condición, las expone de una manera particularmente intensa a la posibilidad de ser receptoras de información privilegiada (tal y como esta se define en la normativa aplicable y en el Reglamento) de la Sociedad y, en este sentido, se informa que el uso inadecuado de la información privilegiada a la que pueda acceder, así como el incumplimiento de las restantes obligaciones previstas en el Reglamento, podría constituir:

- (i) una infracción muy grave prevista en el artículo 282 de la LMV, sancionable en la forma prevista en los artículos 302 de la LMV y 30 del RAM y su normativa de desarrollo con, entre otros, multas o separación del cargo.
- (ii) una infracción grave prevista en el artículo 295 de la LMV, sancionable en la forma prevista en los artículos 303 de la LMV y 30 del RAM y su normativa de desarrollo con, entre otros, multas o suspensión en el ejercicio del cargo.
- (iii) 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**”), sancionable en la forma prevista en el artículo 285 del Código Penal con multas, amonestaciones públicas, separación del cargo y penas privativas de libertad.

Por último, con el fin de facilitar el cumplimiento de la citada normativa y de lo dispuesto en el Reglamento cuyo objetivo es, entre otros, regular las normas de conducta a observar por las Personas Vinculada en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, de conformidad con lo previsto en el RAM, la LMV y disposiciones concordantes, junto a la presente se adjunta un ejemplar del Reglamento.

En, a de de

Firmado:

[Nombre y cargo de la Persona con Responsabilidades de Dirección]

Confirmando que he sido notificado de mis obligaciones como Persona Vinculada a los efectos del Reglamento.

Firmado:

[Nombre de la Persona Vinculada]

ANEXO 4
PLANTILLAS PARA LA ELABORACIÓN Y ACTUALIZACIÓN
DE LA LISTA DE INICIADOS

PLANTILLA 2
SECCIÓN DE INICIADOS PERMANENTES

Fecha y hora (de creación de la sección de personas con acceso permanente a información privilegiada): [aaaa-mm-dd, hh:mm UTC (Hora Universal Coordinada)]

Fecha y hora (última actualización): [aaa-mm-dd, hh:mm UTC (Hora Universal Coordinada)]

Fecha de transmisión a la autoridad competente: [aaaa-mm-dd]

Nombre(s) de la persona con acceso a información privilegiada	Apellido(s) de la persona con acceso a información privilegiada	Apellido(s) de nacimiento de la persona con acceso a información privilegiada (si no coincide(n))	Números de teléfono profesionales (línea directa fija y móvil)	Razón social y domicilio de la empresa	Función y motivo por el que se tiene acceso a información privilegiada	Inclusión (fecha y hora de inclusión de una persona en la sección de personas con acceso permanente a información privilegiada)	Fecha de nacimiento	Número de identificación nacional (en su caso)	Números de teléfono personales (fijo y móvil)	Dirección personal completa (calle; número; ciudad; código postal; país)