

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA
DE URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, P.F.P., S.L.**

Índice

1. Definición y objeto del reglamento interno de conducta	4
2. Ámbito de aplicación	5
2.1. Ámbito de aplicación objetivo	5
2.2. Ámbito de aplicación subjetivo.....	5
3. Normas generales de conducta	6
3.1. Normas generales de conducta	6
3.2. Operaciones de los administradores o gestores	6
3.3. Información privilegiada	7
3.4. Compromisos de conducta y prácticas responsables.....	8
3.5. Conflictos de interés.....	10
3.6. Exclusividad y ejercicio de otras actividades.....	11
3.7. Registro de operaciones.....	11
4. Derechos de propiedad intelectual e industrial	12
5. Cumplimiento del Reglamento	13

Control de versiones

Fecha	Versión	Elaborado por	Revisado por	Aprobado por	Notas

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, P.F.P., S.L.

1. Definición y objeto del reglamento interno de conducta

El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante, el “**Reglamento**”) establece los criterios de actuación que deben ser observados por Urbanitae Real Estate Platform, P.F.P., S.L., (en adelante e indistintamente “**Urbanitae**” o la “**Compañía**”) en el desempeño de sus responsabilidades profesionales.

El objetivo del presente Reglamento es procurar un comportamiento profesional, ético y responsable de los empleados, los administradores y apoderados, altos directivos y socios con participación significativa de Urbanitae (en adelante los “**Sujetos Obligados**”), en el desarrollo de sus actividades, así como elemento básico de su cultura empresarial en la que se asienta la formación y el desarrollo personal y profesional de sus empleados.

A tal efecto, se definen los principios y valores que deben regir las relaciones de Urbanitae con sus empleados, clientes, accionistas, proveedores y colaboradores.

Para ello, el Reglamento:

- Facilita el conocimiento y la aplicación de la cultura empresarial de Urbanitae basada en el cumplimiento de los derechos humanos y sociales, así como, en la efectiva integración en la Compañía de todo el colectivo de Sujetos Obligados.
- Establece el principio de diligencia debida para la prevención, detección y erradicación de conductas irregulares, cualquiera que sea su naturaleza, comprendiendo, entre otros, el análisis de los riesgos, la definición de responsabilidades, la formación de los empleados y, en su caso, de terceros relacionados directamente con la Compañía, y la formalización de procedimientos, en especial, para la notificación e inmediata eliminación de conductas irregulares.
- Tiene en cuenta el principio de responsabilidad penal de las personas jurídicas, recogido en el ordenamiento jurídico y previene y proscribte la existencia de comportamientos que puedan determinar la responsabilidad de la Compañía por comportamientos o actuaciones entre los Sujetos Obligados. El incumplimiento del Reglamento puede dar lugar a sanciones laborales, sin perjuicio de las administrativas o penales que, en su caso, puedan ser de aplicación.

El Órgano de Administración de Urbanitae, en lo que respecta al Reglamento, tiene las siguientes funciones básicas:

- La aprobación, aplicación, supervisión y difusión del Reglamento entre todo el personal.
- La recepción de todo tipo de escritos, relacionados con la aplicación del Reglamento, así como su tramitación y resolución.
- La interpretación de las dudas que plantee la aplicación del Reglamento.
- La elaboración con la periodicidad que se acuerde de un informe en el que se analice su aplicación.
- La supervisión del canal de denuncias y del cumplimiento de su procedimiento.

2. **Ámbito de aplicación**

2.1. **Ámbito de aplicación objetivo**

En cumplimiento con lo establecido en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento para la financiación empresarial (en adelante, la “**Ley de Fomento**”), la finalidad de este Reglamento es establecer las normas de conducta en el ejercicio de la actividad de la Plataforma de Financiación Participativa (en adelante, la “**PFPP**”), en su actuación en el mercado financiero.

El presente Reglamento, ha sido objeto de las correspondientes modificaciones para adaptarlo a las peculiaridades de las PFP. Dichas adaptaciones se contienen en el mismo texto de este Reglamento o en sus anexos.

2.2. **Ámbito de aplicación subjetivo**

La PFP determinará, en cada momento, los Sujetos Obligados, independientemente de la posición y función que desempeñen, a los que les será de aplicación el presente Reglamento.

Los Sujetos Obligados a los que, conforme a lo establecido en el apartado anterior, les sea de aplicación el presente Reglamento, figurarán en una relación que se mantendrá actualizada y a disposición de las autoridades competentes.

Los Sujetos Obligados conocerán el presente Reglamento y, en su caso, sus anexos y firmarán la correspondiente declaración de conocimiento y aceptación.

La exoneración del cumplimiento del presente Reglamento, para casos debidamente justificados, sólo podrá ser autorizada por el Órgano de Administración, dejando además constancia por escrito.

3. Normas generales de conducta

3.1. Principios generales

La PFP y los Sujetos Obligados deberán cumplir, con carácter general, los siguientes principios y requisitos para el desarrollo adecuado de las relaciones entre Urbanitae y sus empleados, clientes, accionistas, proveedores y colaboradores.

- I. Deberán ejercer su actividad de acuerdo con los principios de neutralidad, diligencia, transparencia y con arreglo al mejor interés de sus clientes.
- II. Tendrán la consideración de clientes tanto los promotores como los inversores.

La información que Urbanitae proporcione a sus clientes sobre los derechos y obligaciones que asumen al operar a través de la PFP deberá ser clara, oportuna, suficiente, accesible, objetiva y no engañosa.

3.2. Operaciones en Proyectos Vinculados

3.2.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 63.1 de la Ley de Fomento, Urbanitae sólo podrá participar en proyectos publicados en su página web de acuerdo con los siguientes requisitos:

- a) Su participación no podrá superar el 10 por ciento del objetivo de financiación de cada proyecto, ni permitir controlar la empresa, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- b) Urbanitae informará a los inversores de forma clara y accesible, durante el plazo establecido hasta alcanzar el objetivo de financiación, del importe de su participación, o de la de las personas relacionadas en el apartado 3.2.3, en cada proyecto.

Dicha información se publicará en el espacio de la página web reservado al proyecto correspondiente y Urbanitae actualizará en su página web, diariamente el estado de participación en el proyecto, así como el porcentaje de la financiación que haya sido asumida por la propia plataforma. Asimismo, publicarán en la web los criterios de su política interna para decidir su participación en los proyectos.

3.2.2. De conformidad con lo establecido en el artículo 63. 2 de la Ley de Fomento, Urbanitae sólo podrá publicar proyectos de los que sea promotor en su propia página web conforme a los siguientes requisitos:

- a) El objetivo de financiación agregado de dichos proyectos no superará en cada ejercicio el 10 por ciento de los fondos efectivamente recaudados por todos los proyectos de financiación participativa publicados en su página web en el ejercicio inmediatamente anterior.
 - b) Urbanitae informará inmediatamente a los inversores de forma clara y accesible de los proyectos de los que la propia plataforma o las personas relacionadas en el apartado 3.2.3 siguiente fuesen promotores.
- 3.2.3. Lo previsto en los apartados anteriores 3.2.1 y 3.2.2 será también de aplicación a los administradores, altos ejecutivos y socios con participación significativa de las plataformas de financiación participativa, y a los cónyuges o personas con quienes estos convivan en análoga relación de afectividad, así como a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad; respecto de los proyectos de los que sean promotores y sean publicados en las páginas web de sus respectivas plataformas.
- 3.2.4. La PFP no podrá participar en proyectos publicados por otras plataformas de financiación participativa.

3.3. Información privilegiada

Se considerará información privilegiada toda información de carácter concreto que se refiera al conocimiento generado en el seno de la organización, de su propiedad o que custodia, absteniéndose de utilizar los Sujetos Obligados en su propio beneficio, cualquier dato, información o documento obtenido durante el ejercicio de su actividad profesional.

- I. Tampoco comunicarán información a terceros, excepto en cumplimiento de la normativa interna o externa o cuando sean expresamente autorizados a ello. Asimismo, tampoco utilizarán datos, información o documentos de carácter confidencial provenientes de una tercera compañía sin su autorización por escrito.
- II. Los Sujetos Obligados y la PFP que dispongan de información privilegiada deberán:
 - Comprometerse a mantener la confidencialidad y a hacer un uso acorde con la normativa interna en la materia, de cualquier dato, información o documento obtenido durante el ejercicio de sus responsabilidades en la Compañía.
 - Comprometerse a no hacer duplicados, reproducirla, ni hacer más uso de la información que el necesario para el desarrollo de sus tareas y no la almacenarán en sistemas de información que no sean propiedad de Urbanitae, salvo en los casos y finalidades expresamente autorizados.

- En la recopilación de datos de carácter personal de clientes, empleados, proveedores o cualquier persona o entidad con la que se guarde una relación contractual o de otra naturaleza, todo el personal de Urbanitae deberá obtener los consentimientos, cuando resulta preceptivo, y se compromete a la utilización de los datos conforme a la finalidad autorizada por el otorgante de dicho consentimiento.
- Asimismo, el personal de Urbanitae debe conocer y respetar todos los procedimientos internos implantados respecto del almacenamiento, custodia y acceso a los datos que están destinados a garantizar los diferentes niveles de seguridad exigidos conforme a la normativa vigente.

Los apartados anteriores se aplican a cualquier persona que posea información privilegiada cuando dicha persona sepa, o hubiera debido saber, que se trata de esta clase de información, y con independencia de dónde y cómo haya obtenido dicha información.

- III. La PFP, los Sujetos Obligados y cualquiera que posea información privilegiada tienen la obligación de salvaguardarla, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales y administrativas en los términos previstos en la Ley de Fomento o en otras leyes. Por lo tanto, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubiera derivado.

3.4. Compromisos de conducta y prácticas responsables

I. Relaciones con los Sujetos Obligados:

Para Urbanitae es prioritario atraer y retener a las personas con talento, siendo ésta una de las principales fuentes de éxito para su modelo de negocio, por tanto, defenderá y promoverá el cumplimiento de los derechos humanos y laborales.

- La PFP se compromete a la aplicación de la normativa y buenas prácticas en materia de condiciones de empleo, salud y seguridad en el puesto de trabajo.
- Los Sujetos Obligados colaborarán en el cumplimiento estricto de la normativa laboral aplicable, así como en la prevención, detección y erradicación de irregularidades en esta materia. Además, todos ellos están obligados a actuar, en sus relaciones laborales con otros empleados, conforme a criterios de respeto, dignidad y justicia.
- Todos los Sujetos Obligados son responsables de cumplir rigurosamente las normas de salud y seguridad en el trabajo, y de velar por su propia seguridad y por la de las

personas afectadas por sus actividades.

II. Relaciones con clientes:

Urbanitae asume que uno de los principales elementos en los que se basa la confianza de sus clientes lo constituye la adecuada confidencialidad y protección de su información y la limitación de su uso. Por tanto, la información no pública que Urbanitae pueda tener de sus clientes y operaciones tiene carácter confidencial, de acuerdo a su Política de Privacidad.

- Urbanitae conforme a la normativa vigente dispone de medios para garantizar la seguridad de acceso a sus sistemas informáticos y a los archivos físicos en los que se almacena documentación contractual y transaccional de sus clientes, siendo los Sujetos Obligados que tengan acceso a información de clientes, responsables de su uso adecuado y la custodia de la misma, en su caso.
- Urbanitae se compromete a facilitar a sus clientes información precisa y clara de sus operaciones, así como las comisiones y demás costes que, con carácter general o particular, les resulten de aplicación.
- Urbanitae con el objetivo de proteger a sus clientes establece e implanta estándares de obligado cumplimiento para el desarrollo de sus actividades comerciales, asimismo, garantizará que los Sujetos Obligados promocionen los productos de la Compañía en base a estándares objetivos, sin falsear sus condiciones o características.
- Asimismo, todos los Sujetos Obligados deben velar por la seguridad de los medios de pago utilizados en la plataforma para garantizar el adecuado funcionamiento y la trazabilidad de los procedimientos de cobros y pagos, la protección de los datos de los clientes y la prevención del fraude.

III. Relaciones con proveedores y colaboradores:

- Los Sujetos Obligados deben mantener con sus proveedores de bienes y servicios una relación de forma lícita, ética y respetuosa.
- La selección de los proveedores se regirá por criterios de objetividad y transparencia, conciliando el interés de Urbanitae en la obtención de las mejores condiciones, con la conveniencia de mantener relaciones estables con proveedores éticos y responsables.
- Las actividades en materia de compras y aprovisionamientos se desarrollarán con estricto cumplimiento de las normas y procedimientos en vigor en Urbanitae. Así

como todas, las decisiones adoptadas en este ámbito deberán estar acreditadas, es decir, deberán ser justificables, comprobables y verificables en el caso de revisión por parte de terceros o de los propios órganos de control de Urbanitae.

IV. Relaciones con administraciones públicas:

- Los Sujetos Obligados que mantengan relación con representantes de las administraciones públicas deberán estar específicamente autorizados por la Compañía, y la relación que se mantendrá con las autoridades, así como con instituciones públicas, deberá ser lícita, ética y respetuosa.
- El personal que tenga relaciones con las administraciones públicas deberá documentar las decisiones tomadas y acreditar el cumplimiento de las normas internas y externas aplicables, con el objetivo de facilitar que terceros y/o los órganos de control de Urbanitae puedan revisar el cumplimiento normativo en este ámbito.
- Asimismo, se asegurarán de que las ayudas solicitadas o recibidas de las administraciones públicas reciben un uso adecuado y que su solicitud es transparente, evitando, en todo caso, falsear las condiciones para su obtención o darles un uso distinto a aquél para el que fueron otorgados.

3.5. Conflictos de interés

- I. Los Sujetos Obligados mantendrán actualizada ante la PFP una declaración ajustada al modelo que se les facilite, en la que consten los conflictos de interés que pudieran tener derivados de sus vinculaciones económicas, familiares o de otro tipo por las operaciones realizadas o por la prestación de sus servicios. A estos efectos:
 - Por vinculaciones familiares, se entenderán los cónyuges o personas con quienes estos convivan en análoga relación de afectividad, así como a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
 - La declaración incluirá, asimismo, aquellas vinculaciones distintas de las expresadas que, en opinión de un observador externo y ecuánime podrían comprometer la actuación imparcial del Sujeto Obligado, aunque a juicio de éste no sea así.
- II. En el supuesto de variación de la declaración establecida en este apartado, la misma deberá presentarse antes de que se produzca dicha variación, salvo que la misma se deba a causas sobrevenidas o ajenas a la voluntad del Sujeto Obligado, en cuyo caso se comunicará tan pronto como sea conocida y en todo caso dentro de los diez días siguientes a su conocimiento por parte del Sujeto Obligado.

- III. Ninguno de los Sujetos Obligados podrá prestar servicios como consultor, consejero, directivo, empleado o asesor, a otra compañía competidora, a excepción de los servicios que pudieran prestarse a solicitud de Urbanitae o con la autorización del Órgano de Administración. El Director General de Urbanitae aprobará la lista de colaboradores externos con que cuenta la PFP en el momento actual, elevando para su ratificación en la siguiente reunión del Órgano de Administración la lista de colaboradores externos aprobados
- IV. De conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Fomento, los Sujetos Obligados no podrán realizar actividades que puedan dar lugar a un conflicto de interés ni hacer un uso inadecuado o divulgar indebidamente información confidencial, ni realizar recomendaciones personalizadas a los inversores sobre los proyectos publicados en la PFP. Los socios de Urbanitae sólo podrán asesorar a inversores sobre los proyectos publicados en la plataforma cuando estén autorizados a prestar el servicio de asesoramiento financiero y apliquen una política efectiva en materia de conflictos de interés.

A estos efectos, serán consideradas, situaciones potenciales de conflicto, debiendo ser objeto de comunicación al Órgano de Administración las siguientes:

- La realización por los Sujetos Obligados o por otras personas vinculadas, directa o indirectamente, por sí o a través de alguna sociedad o institución o persona interpuesta, de actividades que constituyan el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que desarrolla Urbanitae.
- La realización por los Sujetos Obligados o por otras personas vinculadas, directa o indirectamente, por sí o a través de alguna sociedad o institución o persona interpuesta, de actividades que generen intercambio de bienes y/o servicios con Urbanitae cualquiera que sea el régimen de retribución convenido.

3.6. Exclusividad y ejercicio de otras actividades

- I. Los Sujetos Obligados solo podrán desarrollar actividades laborales y profesionales ajenas a las desarrolladas en Urbanitae cuando no supongan merma en la eficacia esperada en el desempeño de sus funciones, ni competencia directa.

3.7. Registro de operaciones

- I. Todas las operaciones con trascendencia económica que realice la Compañía, figurarán con claridad y exactitud en registros contables apropiados que representen la imagen fiel de las transacciones realizadas y estarán a disposición de los auditores internos y

externos.

- II. Los Sujetos Obligados introducirán la información financiera en los sistemas de Urbanitae de forma completa, clara y precisa, de modo que reflejen, a la fecha correspondiente, sus derechos y obligaciones de conformidad con la normativa aplicable.
- III. Adicionalmente, se velará por el rigor y la integridad de la información financiera que, de acuerdo con la normativa en vigor, se deba comunicar, comprometiéndose Urbanitae a implantar y mantener un adecuado sistema de control interno sobre la elaboración de la información financiera y sus necesarias actualizaciones.
- IV. Los registros contables estarán en todo momento a disposición de los auditores internos y externos. A tal fin, Urbanitae se compromete a poner a disposición de los Sujetos Obligados, la información que resulte necesaria para que éstas conozcan, comprendan y cumplan los compromisos establecidos por la Compañía en materia de control de la información financiera.

4. Derechos de propiedad intelectual e industrial

- I. Urbanitae se compromete a la protección de los derechos de propiedad intelectual e industrial propia y ajena, lo cual incluye entre otros, patentes, marcas, derechos de reproducción, aplicaciones informáticas, de extracción de bases de datos y derechos sobre conocimientos técnicos especializados.
- II. Los Sujetos Obligados no utilizarán la imagen, nombre o marcas de Urbanitae sino para el adecuado desarrollo de su actividad profesional en el mismo y de acuerdo a la normativa interna. Queda expresamente prohibida la utilización de propiedad intelectual o industrial de terceros sin la constancia de que la Compañía dispone de los correspondientes derechos y/o licencias.

Se adoptarán las medidas necesarias para proteger la propiedad intelectual e industrial procurando que los procesos y las decisiones en este ámbito sean trazables, documentadas, justificables y comprobables, así como la aplicación de cláusulas contractuales que garanticen la utilización de las de terceros.

La propiedad intelectual e industrial fruto del trabajo de los empleados durante su permanencia en la Compañía, y que tenga relación con los negocios presentes y futuros de Urbanitae será propiedad de la Compañía.

Sólo se usarán en marketing y publicidad, aquellas marcas, imágenes y textos debidamente autorizados por el Órgano de Administración.

5. Cumplimiento del Reglamento

El Departamento de Cumplimiento Normativo es responsable de garantizar el cumplimiento del presente Reglamento por todos los Sujetos Obligados, pudiendo actuar por propia iniciativa o mediante denuncia realizada de buena fe, a instancia de cualquier empleado, cliente, proveedor o de un tercero con relación directa o interés comercial o profesional legítimo, dando cuenta al Órgano de Administración.

A tal fin, las comunicaciones realizadas al amparo del presente Reglamento, ya contengan denuncias de incumplimiento o consultas relativas a su interpretación o aplicación, podrán hacerse llegar a través de cualquiera de los siguientes medios:

Correo ordinario a la dirección:

Hermosilla 8, Madrid 28001 España

Att.: Departamento de cumplimiento Normativo

Correo electrónico a la dirección: *contacto@urbanitae.com*

Anexo:

Identificación del empleado:

Nombre: _____

DNI: _____

Nº Empleado: _____

Declaración de recepción:

Yo, D./Dña. _____, mayor de edad, de nacionalidad española, provisto/a de DNI en vigor, número _____ y con número de empleado _____, dada mi reciente incorporación a Urbanitae Real Estate Platform, P.F.P, S.L. (en adelante, la “**Compañía**”), el día ___ de _____ de 20___, bajo mi conocimiento y responsabilidad;

DECLARO:

Que he recibido, leído y acepto el Reglamento Interno de Conducta adoptado por la Compañía

Y para que así conste, firmo la presente en Madrid, en fecha __ de _____ de 201__.

D./Dña. _____