



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL NOMBRAMIENTO COMO
CONSEJERA INDEPENDIENTE DE DOÑA REGINA GARAY SALAZAR, POR LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

Madrid, a 24 de marzo de 2026



1. Introducción

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe justificativo de nombramiento de Dña. Regina Garay Salazar como consejera independiente de la Sociedad (el “**Informe**”), en cumplimiento de lo dispuesto por el apartado 5 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”).

De conformidad con el citado artículo el Consejo de Administración debe elaborar un informe justificativo en el que se valore (i) la competencia, (ii) experiencia y (iii) méritos de la candidata propuesta, el cual irá acompañado de una propuesta elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de consejeros independientes.

2. Objeto del Informe

En el marco de lo anterior, este Informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad con la finalidad de:

- (i) justificar la propuesta de nombramiento (realizada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) de Dña. Regina Garay Salazar como consejera independiente de la Sociedad por la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrar durante el ejercicio 2026; y
- (ii) valorar la competencia, experiencia y los méritos de la candidata propuesta para el desempeño del cargo de consejera independiente,

todo ello en los términos del apartado 5 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital.

3. Propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Conforme a lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 529 *decies* de la LSC, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado y presentado al Consejo de Administración una propuesta de nombramiento de Dña. Regina Garay Salazar como consejera independiente de la Sociedad. Dicha propuesta se adjunta como **Anexo** para su mejor identificación.

En síntesis, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, considerando:

- (i) la amplia experiencia de Dña. Regina Garay Salazar en banca de inversión y mercados de capitales, clave para la Sociedad;
- (ii) su perfil profesional altamente cualificado e idóneo para el desempeño de las funciones de consejera independiente de la Sociedad;
- (iii) su experiencia previa, centrada en el sector inmobiliario;



- (iv) la formación de la consejera, que permite mantener en el consejo una diversidad de conocimientos, experiencias y perspectivas internacionales;

ha estimado y propuesto su nombramiento como consejera independiente de la Sociedad.

4. Justificación de la propuesta del Consejo de Administración

El Consejo de Administración entiende que, para que un consejero pueda ejercer adecuadamente su función de supervisión -y control, debe combinar de manera adecuada capacidades y competencias suficientes en los siguientes ámbitos:

- (i) competencia y experiencia contrastada;
- (ii) conocimientos en el área en el que la Sociedad desarrolla su actividad;
- (iii) posibilidad de dedicación e involucración en los negocios de la Sociedad; y
- (iv) conocimientos adicionales y complementarios a los propios de la actividad de la Sociedad, tales como en aspectos financieros.

Dña. Regina Garay Salazar cuenta con competencia, experiencia y méritos para cumplir con todos los anteriores requisitos. Además de ello, su incorporación a este Consejo de Administración permitiría asegurar el cumplimiento de la regla del 40% de presencia de mujeres en el consejo e iniciar el plan de renovación ordenada de miembros del Consejo que se indican por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su propuesta.

Lo anterior, así como las razones que aboga la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para dicho nombramiento (las cuales este órgano hace suyas), hace que el Consejo de Administración entienda justificado y conveniente el nombramiento de Dña. Regina Garay Salazar como consejera independiente de la Sociedad, en el convencimiento de que dicho nombramiento permitirá contar con un nuevo perfil en el Consejo de Administración que se considera valioso de cara al desarrollo de la actividad de la Sociedad.

Adicionalmente, su condición de consejera independiente reforzará el papel del Consejo de Administración como órgano de supervisión eficaz y como contrapeso efectivo del presidente del Consejo de Administración.

5. Valoración de la competencia, experiencia y méritos de la candidata

La competencia, experiencia y méritos de Dña. Regina Garay Salazar se desprenden de su trayectoria, del cual resultan sus capacidades para el puesto de consejera independiente. A modo de resumen, cabe indicar que Dña. Regina Garay Salazar:



- (a) Se formó en la Universidad Complutense de Madrid, donde obtuvo una Licenciatura en Ciencias Económicas (1989-1994), complementada con una estancia ERASMUS en la University of Leeds, Reino Unido (1992-1993).
- (b) Asimismo, cursó el programa de acceso al Cuerpo de Economistas del Estado en el Ministerio de Economía y Hacienda (1994-1997), y ha completado recientemente el Programa para Consejos de Administración de ESADE Executive Education (2024-2025), así como el programa Leadership & Foresight Hub del IE en materia de Sostenibilidad, Ciencia y Tecnología, y Geopolítica y Soberanía Estratégica (2023-Actualidad).
- (c) En los últimos años, y al margen de posiciones previas desarrolladas por la candidata, ha desarrollado su trabajo en:
 - a. MORGAN STANLEY (2006-2023), Managing Director y Head of Fixed Income Capital Markets (FICM) para Iberia, en Madrid y Londres:
 - Responsable de la originación y ejecución de emisiones de bonos para corporates y entidades financieras españolas y portuguesas.
 - Liderazgo en gestión de riesgos, optimización de balances y estructuras de capital.
 - Línea de negocio con generación de ingresos significativos de forma consistente a lo largo del ciclo económico.
 - Primera y única mujer Managing Director en Morgan Stanley Iberia hasta 2023.
 - Diversity Champion de Morgan Stanley Iberia (2016-2023).
 - b. GOLDMAN SACHS (2000-2006), Executive Director y Head of Debt Capital Markets (DCM) para Iberia, en Londres:
 - Gestión de equipos enfocados en mercados globales de bonos y gestión de riesgos.
 - Ejecución de transacciones inaugurales significativas para emisores españoles y portugueses.
 - c. DEUTSCHE BANK (1997-2000), Associate Director en Global Markets, en Londres y Madrid:
 - Asesoramiento y ejecución en gestión de riesgos corporativos e institucionales.
 - Foco en crédito, tipos de interés, divisas y commodities.
- (d) La candidata ha participado, entre otros, en los siguientes consejos de administración:
 - a. LAR España Real Estate SOCIMI (2024-2025):



- Presidenta del Consejo de Administración, Consejera No Ejecutiva.
 - Presidenta del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.
 - Miembro del Comité de Auditoría y Control.
- b. Santander Insurance Holding (2025-Actualidad):
- Consejera No Ejecutiva.
 - Presidenta del Comité de Auditoría.
- c. Morgan Stanley Spanish Holding S.L.U. (2017-2021) y Morgan Stanley S.V. (entidad supervisada por la CNMV y el Banco de España) (2017-2021), como miembro del Consejo.

En resumen, la candidata cuenta, en el entendimiento de este Consejo de Administración, con los requisitos de idoneidad, competencia, experiencia, formación, méritos y compromiso propios y necesarios para formar parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

6. Conclusiones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a la vista de lo anterior, considera justificado que Dña. Regina Garay Salazar sea nombrada como consejera independiente de la Sociedad.

En consecuencia, el Consejo de Administración propone, al igual que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su nombramiento como consejera independiente de la Sociedad a la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrar durante el ejercicio 2026.

7. Categoría de consejero a la que pertenezca o deba ser adscrita

Conforme a lo dispuesto por la normativa de aplicación, Dña. Regina Garay Salazar tendría la categoría de consejera independiente de la Sociedad.

En Madrid, a 24 de marzo de 2026



Anexo

**PROPUESTA QUE FORMULA LA COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y
RETRIBUCIONES DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA
PROPUESTA DE NOMBRAMIENTO COMO CONSEJERA INDEPENDIENTE DE
DOÑA REGINA GARAY SALAZAR**

Madrid, a 20 de marzo de 2026

1. Introducción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) formula la presente propuesta de nombramiento de doña Regina Garay Salazar como consejera independiente de la Sociedad (la “**Propuesta**”) en cumplimiento de lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”).

De conformidad con el citado artículo, la propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del consejo de administración corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de consejeros independientes.

Asimismo, y conforme lo dispuesto por el apartado 5 del artículo 529 *decies* LSC, la Propuesta debe ir acompañada de un informe justificativo del consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la junta general o del propio consejo.

2. Análisis de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

2.1. Necesidades del Consejo de Administración

En el marco de lo dispuesto en la Recomendación 14 del Código de Buen Gobierno y de la actual política de selección de consejeros, la Comisión ha llevado a cabo un análisis previo de las necesidades y competencias requeridas por el Consejo de Administración, así como las opciones que podrían favorecer la diversidad de género y evitar sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

La renovación del Consejo responde a una lógica de sucesión ordenada y a la necesidad de mantener un adecuado equilibrio de diversidad, incluyendo la incorporación de al menos una mujer, así como de reforzar capacidades clave en las comisiones. El proceso busca identificar consejeros independientes que, sin requerir experiencia sectorial específica en real estate, aporten valor a la Sociedad. Se requiere visión estratégica, experiencia en órganos de gobierno y solidez reputacional, garantizando al mismo tiempo una evaluación rigurosa de la independencia de criterio y de los potenciales conflictos de interés. Se valorará positivamente la experiencia en el sector tecnológico, con especial atención a los centros de datos.

Fruto de lo anterior, en sus análisis la Comisión ha considerado particularmente:

- (i) asegurar el cumplimiento del objetivo de al menos el 40% de presencia del sexo menos representado en el Consejo;
- (ii) anticipar una renovación ordenada ante la caducidad progresiva de varios mandatos de consejeros independientes en el próximo cuatrienio, incluidos algunos que hoy presiden comisiones, promoviendo la incorporación escalonada de nuevos miembros;

- (iii) incorporar nuevos consejeros que aporten competencias transversales clave para la estrategia vigente (infraestructura digital/centros de datos, mercados de capitales y gobierno de riesgos), sin requerir experiencia específica en real estate en este ejercicio; y
- (iv) asegurar que al menos uno de los nuevos consejeros pueda asumir responsabilidades en la Comisión de Auditoría en el corto-medio plazo.

Bajo estas premisas, la Comisión contrató a Russell Reynolds Associates (RRA) para la selección de consejeros de diferentes perfiles. RRA ha llevado a cabo un análisis exhaustivo del mercado cualificado, identificando más de 50 perfiles relevantes que han sido evaluados y calibrados conforme a las guías de calibración acordadas. Sobre esta base, RRA ha priorizado 24 candidatos que cumplen los requisitos acordados, proponiendo contactar y entrevistar inicialmente a los 12 candidatos que presentan un mayor potencial para responder a los objetivos del Consejo. Una de las candidatas que ha resultado de dicho trabajo es la que motiva el presente informe.

2.2. Con relación a la candidata

La Comisión considera que cualquier consejero de Merlin debe contar con los siguientes atributos mínimos:

- (i) que el candidato sea una persona honorable e idónea y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función.
- (ii) preferiblemente, que haya desarrollado su actividad profesional en entidades cotizadas;
- (iii) la inexistencia de impedimentos para ser candidato a consejero;
- (iv) que permita que el Consejo de Administración siga contando con una amplia representación de profesionales, altamente cualificados, que, con sus contribuciones, enriquezcan los debates y la toma de decisiones y que dicha composición esté formada en su gran mayoría por consejeros independientes.

Con relación a lo anterior, la candidata propuesta cumple ampliamente con los requerimientos exigidos. En este sentido, basta un análisis de su *curriculum vitae*, para concluir la adecuación de su perfil a las exigencias requeridas. Así, doña Regina Garay Salazar:

- (a) Se formó en la Universidad Complutense de Madrid, donde obtuvo una Licenciatura en Ciencias Económicas (1989-1994), complementada con una estancia ERASMUS en la University of Leeds, Reino Unido (1992-1993).
- (b) Asimismo, cursó el programa de acceso al Cuerpo de Economistas del Estado en el Ministerio de Economía y Hacienda (1994-1997), y ha completado recientemente el Programa para Consejos de Administración de ESADE Executive Education (2024-2025), así como el programa Leadership & Foresight Hub del IE en materia de Sostenibilidad, Ciencia y Tecnología, y Geopolítica y Soberanía Estratégica (2023-Actualidad).
- (c) En los últimos años, y al margen de posiciones previas desarrolladas por la candidata, ha desarrollado su trabajo en:
 - a. MORGAN STANLEY (2006-2023), Managing Director y Head of Fixed Income Capital Markets (FICM) para Iberia, en Madrid y Londres:
 - Responsable de la originación y ejecución de emisiones de bonos para corporates y entidades financieras españolas y portuguesas.
 - Liderazgo en gestión de riesgos, optimización de balances y estructuras de capital.
 - Línea de negocio con generación de ingresos significativos de forma consistente a lo largo del ciclo económico.
 - Primera y única mujer Managing Director en Morgan Stanley Iberia hasta 2023.
 - Diversity Champion de Morgan Stanley Iberia (2016-2023).
 - b. GOLDMAN SACHS (2000-2006), Executive Director y Head of Debt Capital Markets (DCM) para Iberia, en Londres:
 - Gestión de equipos enfocados en mercados globales de bonos y gestión de riesgos.
 - Ejecución de transacciones inaugurales significativas para emisores españoles y portugueses.
 - c. DEUTSCHE BANK (1997-2000), Associate Director en Global Markets, en Londres y Madrid:
 - Asesoramiento y ejecución en gestión de riesgos corporativos e institucionales.
 - Foco en crédito, tipos de interés, divisas y commodities.

- (d) La candidata ha participado, entre otros, en los siguientes consejos de administración:
- a. LAR España Real Estate SOCIMI (2024-2025):
 - Presidenta del Consejo de Administración, Consejera No Ejecutiva.
 - Presidenta del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.
 - Miembro del Comité de Auditoría y Control.
 - b. Santander Insurance Holding (2025-Actualidad):
 - Consejera No Ejecutiva.
 - Presidenta del Comité de Auditoría.
 - c. Morgan Stanley Spanish Holding S.L.U. (2017-2021) y Morgan Stanley S.V. (entidad supervisada por la CNMV y el Banco de España) (2017-2021), como miembro del Consejo.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones entiende que:

- (i) doña Regina Garay Salazar tiene una amplia experiencia en banca de inversión y mercados de capitales, clave para la Sociedad, habiendo desarrollado más de 25 años de carrera profesional en los principales bancos de inversión globales (Morgan Stanley, Goldman Sachs y Deutsche Bank), con un enfoque en financiación, gestión de riesgos, optimización de balances y estructuras de capital;
- (ii) su perfil profesional es altamente cualificado e idóneo para el desempeño de las funciones de consejera independiente de la Sociedad, tanto por su dilatada experiencia como Managing Director y Head of Fixed Income Capital Markets para Iberia en Morgan Stanley, como por sus profundos conocimientos en productos de financiación y derivados, acceso a fuentes de capital, navegación de agencias de rating y análisis financiero y crediticio;
- (iii) su experiencia previa en la estructuración y ejecución de transacciones complejas en mercados de capitales, incluyendo emisiones inaugurales de bonos para compañías inmobiliarias españolas, puede aportar enormes beneficios en las labores de decisión de la Sociedad, particularmente en materia de asignación de capital, estrategia de refinanciación y optimización de la estructura de financiación;
- (iv) la formación de la consejera, con una Licenciatura en Ciencias Económicas de la Universidad Complutense de Madrid, complementada con el Programa para Consejos de Administración de ESADE y el Leadership & Foresight

Hub del IE, permite mantener en el consejo una diversidad de conocimientos, experiencias y perspectivas, reforzando especialmente la disciplina financiera y la capacidad de supervisión auditora;

- (v) ha participado en los órganos de administración de sociedades cotizadas, incluyendo LAR España Real Estate SOCIMI, donde fue Presidenta del Consejo de Administración y del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, así como Santander Insurance Holding, donde preside el Comité de Auditoría, aportando experiencia directa en gobierno corporativo, supervisión financiera y liderazgo de comités de control.

Todo lo anterior permite apreciar que su incorporación al Consejo de Administración, y su nombramiento como consejera independiente, aportaría importantes ventajas al órgano de administración dotándolo de una mayor profundidad en sus discusiones y de una visión adicional basada en la experiencia.

3. Inexistencia de impedimentos para ser nombrada consejera

Se ha confirmado la inexistencia de incompatibilidades legales, y ausencia de aplicación de los impedimentos o limitaciones que establece la normativa de gobierno corporativo, con relación a la candidata.

No obstante, dado que doña Regina Garay Salazar ostenta actualmente el cargo de Consejera No Ejecutiva y Presidenta del Comité de Auditoría de Santander Insurance Holding, entidad perteneciente al Grupo Santander, y que Banco Santander, S.A. es accionista significativo de la Sociedad con una participación del 24,676% de su capital social y cuenta con representación en el Consejo de Administración a través de tres consejeros dominicales, la Comisión ha considerado necesario analizar expresamente si dicha circunstancia podría afectar a la calificación de la candidata como consejera independiente a los efectos del artículo 529 *duodecies* de la Ley de Sociedades de Capital, concluyendo lo siguiente:

(i) la vinculación de la candidata con Santander Insurance Holding, en su condición de consejera no ejecutiva, no la convierte en representante de los intereses de Banco Santander en el Consejo de la Sociedad, por lo que no procede su clasificación como consejera dominical;

(ii) la candidata no mantiene ni ha mantenido relación laboral, ejecutiva ni de alta dirección con Banco Santander ni con ninguna sociedad de su grupo;

(iii) no concurre ninguno de los supuestos que, conforme al artículo 529 *duodecies* 4 de la LSC, impiden "en todo caso" considerar a un consejero como independiente; y

(iv) la candidata se encuentra en condiciones de desempeñar sus funciones en el Consejo de la Sociedad sin verse condicionada por relaciones con sus accionistas significativos.

En consecuencia, la Comisión confirma que doña Regina Garay Salazar reúne las condiciones de independencia exigidas por la normativa aplicable y puede ser calificada como consejera independiente de la Sociedad.

4. Conclusión y propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Como conclusión a lo antes expuesto, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que doña Regina Garay Salazar cuenta con la (i) competencia, (ii) experiencia y (iii) méritos necesarios para ser nombrada consejera independiente de la Sociedad y, en el marco de ello, propone su nombramiento por la Junta General de Accionistas como consejera independiente de la Sociedad.

5. Categoría de consejero a la que debería ser adscrita

Atendiendo a las características de doña Regina Garay Salazar y de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, la misma tendría que designarse con la categoría de consejera independiente de la Sociedad.

En Madrid a 20 de marzo de 2026.