

Colonial y Stoneshield completan su alianza para liderar el mercado europeo de inmuebles dedicados a Ciencia e Innovación

Colonial y Stoneshield han creado una de las plataformas más importantes en Europa especializada en activos inmobiliarios enfocados en Ciencia e Innovación (C&I)

- Con una cartera inicial de activos en **Madrid y Barcelona**, esta nueva iniciativa está acelerando su expansión a escala europea.
- El objetivo a largo plazo es superar los **2.000 millones de euros en activos bajo gestión**.
- Este ambicioso plan de crecimiento se apalancará en la **captación de capital de terceros**, principalmente de **inversores institucionales**
- Colonial ha invertido **200 millones de euros** en esta plataforma, con una **rentabilidad neta esperada (TIR)** superior al **15%**

Esta alianza estratégica responde a la fuerte demanda de instalaciones especializadas en Ciencia e Innovación en Europa y abre una vía clara de crecimiento a largo plazo

Madrid a 10 de julio de 2025.-

Tras el anuncio inicial en abril, **Colonial y Stoneshield Capital** han recibido todas las autorizaciones necesarias y han formalizado el lanzamiento oficial de su sociedad de gestión conjunta, para impulsar y desarrollar esta plataforma paneuropea dedicada al sector inmobiliario de Ciencia e Innovación.

La asociación combina la experiencia de Colonial, su historial consolidado en la prestación de servicios a los principales inquilinos corporativos de Europa y su ejecución exitosa de inversiones a largo plazo en ubicaciones prime, con la experiencia de Stoneshield en escalar plataformas operativas de activos inmobiliarios y en liderar la creación de valor mediante la transformación de activos.

“Nos complace anunciar hoy el lanzamiento oficial de esta joint venture, lo que nos permite empezar a ejecutar nuestra estrategia en Ciencia e Innovación. Esta iniciativa responde a la escasez de activos adecuados en Europa, y supone una oportunidad para ofrecer rentabilidades atractivas a nuestros accionistas. Lo avala una TIR neta esperada superior al 15%, además de un impacto positivo en el EPS y el valor neto de los activos (NTA), tanto a corto como a largo plazo”, explica Pere Viñolas, CEO de Colonial.

“Las rentas netas de costes que proporcionan actualmente estos activos suponen una de las relaciones riesgo-rentabilidad más interesantes en el sector inmobiliario europeo. Estamos estructurando contratos de alquiler a largo plazo, indexados al IPC, con empresas líderes que requieren instalaciones especializadas para crecer. Con rentabilidades de activos inferiores a los tipos soberanos, escasa competencia y acceso a financiación atractiva, vemos una ventana de oportunidad única para ejecutar

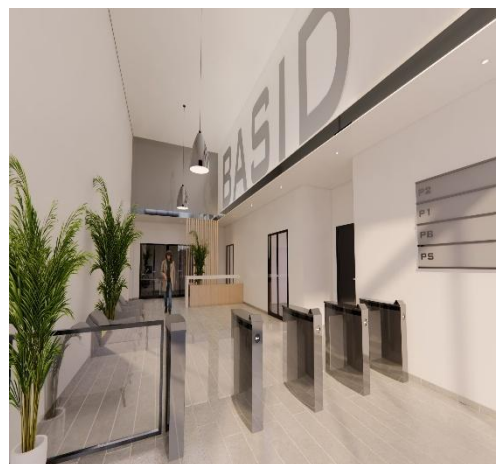
inversiones de alto valor”, añade Felipe Morenés Botín, socio director y cofundador de Stoneshield Capital.

En el marco de este acuerdo, Colonial destinará 200 €M a Deeplabs, líder en el mercado español de Ciencia e Innovación. Deeplabs gestiona 138.000 m² de espacios de trabajo e instalaciones técnicas en tres campus de C&I en Barcelona y Madrid, con una base de inquilinos diversificada y de alta calidad.

Hoja de ruta europea

La plataforma conjunta aspira a convertirse en líder europeo en ubicaciones estratégicas como París, Cambridge, Ámsterdam, Berlín, Múnich y Lisboa, con un objetivo a medio plazo de superar los 2.400 millones de euros en activos gestionados.

A corto plazo, ambas partes prevén duplicar el tamaño inicial de la plataforma mediante nuevas inversiones conjuntas y la activación de un pipeline selectivo de oportunidades en los principales destinos europeos. Estas inversiones estarán respaldadas por contratos de arrendamiento a largo plazo, protegidos contra la inflación, con empresas líderes que necesitan instalaciones especializadas. Se estima una rentabilidad neta (TIR) superior al 15%, con efecto positivo sobre el EPS y NTA tanto en el corto como en el largo plazo.



Colonial

Colonial es la plataforma líder en el mercado inmobiliario de oficinas prime en Europa, con presencia en las principales áreas de negocio de Barcelona, Madrid y París. Posee una cartera única de inmuebles que suman más de 1 millón de m², con un valor de mercado superior a los 11.600 €M. El Grupo sigue una estrategia a largo plazo centrada en la creación de valor a través de una cartera de clientes de alta calidad y la revalorización de los activos. De cara al futuro, el Grupo Colonial continuará liderando la transformación urbana de los centros urbanos en el mercado europeo, reconocido por su experiencia y profesionalidad, solidez financiera y rentabilidad, al tiempo que proporciona excelentes soluciones inmobiliarias sostenibles adaptadas a las necesidades de sus clientes.

Stoneshield Capital

Stoneshield Capital, recientemente clasificada entre las 100 principales franquicias globales de captación de fondos de Private Equity Real Estate (PERE), y entre las 10 primeras en Europa por éxito en recaudación de fondos en los últimos cinco años, es un grupo de inversión a largo plazo que se centra en sectores temáticos con restricciones de oferta. Sus plataformas están dirigidas por equipos de gestión de primer nivel, alineados con el ADN de Stoneshield: compromiso con la comunidad, generación de empleo y atención al cliente. Su actividad abarca sectores como vivienda para estudiantes, living, almacenamiento industrial, infraestructuras digitales y Ciencia e Innovación, entre otros, y cuenta con el respaldo de inversores institucionales de Norteamérica, EMEA y Asia.

Para más información:

Roman: 93 414 23 40 / Xavier Ribó 669486003 Victor x.ribo@romanrm.com /
Victor Palacio 677782370 v.palacio@romanrm.com