

Acelera su estrategia de transformación urbana

Colonial invierte en Deeplabs, líder de Ciencia e Innovación en España, para construir una plataforma paneuropea

Colonial crea una 'joint venture' de gestión con Stoneshield Capital para desarrollar una plataforma inmobiliaria paneuropea líder en Ciencia e Innovación (S&I)

- Colonial invierte 200 €M en Deeplabs, líder del mercado español, que cuenta con una cartera de activos de 400 €M en Barcelona y Madrid
- Prevé hacer crecer la plataforma en ubicaciones estratégicas clave de Ciencia e Innovación en toda Europa, incluyendo Madrid, París, Barcelona, Berlín, Lisboa, Múnich, Ámsterdam y Cambridge, entre otras
- Tiene ya identificada una cartera de proyectos a corto plazo de 700€m, con el objetivo de aumentar rápidamente hasta los 2.400€m, con la inversión de capital privado. La cartera de proyectos incluye el reposicionamiento de los activos dedicados a ciencia e innovación y la estructuración de contrato con renta triple neto a largo plazo
- Negocio de Asset Management que se impulsará con el apoyo de capital privado
- Son activos de alto valor añadido con un atractivo yield del 7-8% sobre el coste. La TIR apalancada de la inversión es de más del 15%
- La estrategia se alinea con el objetivo de incrementar la soberanía europea en ciencia e innovación

Madrid, 22 de abril de 2025. –

Colonial se alía con Stoneshield Capital en una *joint venture* para crear la plataforma inmobiliaria paneuropea líder en Ciencia e Innovación. A su vez, invierte 200 €M en Deeplabs, el líder del mercado en España, con 138.000 metros cuadrados de espacio de trabajo e instalaciones especialmente diseñadas en tres campus de Ciencia e Innovación en Barcelona y Madrid, una base de inquilinos grande, diversificada y de alta calidad, y la ambición de acelerar el crecimiento paneuropeo.

Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial, explica: *"Desde hace tiempo venimos desarrollando activos de transformación urbana con el objetivo de acelerar el crecimiento y la rentabilidad. Nuestro anuncio de hoy es una extensión de esta estrategia, mientras continuamos posicionando nuestra cartera principal de oficinas junto con nuestra cartera de uso mixto. Existe una gran escasez de activos adecuados en el sector de la ciencia y la innovación en Europa, en un momento en el que la demanda está creciendo de forma rápida y sostenida. Dado que el stock existente no puede satisfacer la demanda, y falta experiencia inmobiliaria para desarrollar espacios de laboratorio de alta calidad, existe una gran oportunidad para construir una plataforma paneuropea que satisfaga las necesidades de inquilinos de*

alta calidad y a largo plazo. Esperamos trabajar en estrecha colaboración con nuestros socios excepcionales, Stoneshield Capital y Deeplabs, para cumplir nuestra visión, generando valor y ofreciendo rendimientos atractivos para nuestros accionistas en el proceso".

Juan Pepa, socio director y cofundador de Stoneshield Capital, señala: "El presupuesto europeo de seguridad crecerá de 400.000 €M a 1,2 billones de euros para 2026. Este crecimiento sin precedentes desencadenará una demanda masiva de espacio por parte de las empresas para innovar, probar, fabricar y operar".

Felipe Morenés, socio director y cofundador de Stoneshield Capital añade: "La necesidad de inmuebles estratégicos es fundamental para que Europa pueda avanzar en su ambición de innovar en sectores clave como la seguridad, la salud y la tecnología. Nuestro objetivo es apoyar a gobiernos y empresas proporcionando activos inmobiliarios altamente especializados, esenciales para que las compañías puedan innovar y operar con éxito".

Deeplabs apunta a un rápido crecimiento paneuropeo para satisfacer la demanda

Deeplabs, fundada en 2020, ha desarrollado una estrategia de éxito hasta la fecha, con una cartera consolidada de 400 €M de hubs de Ciencia e Innovación en Barcelona y Madrid y una posición de liderazgo en el segmento español de Ciencias de la Vida.

La ambición de esta plataforma de Ciencia e Innovación es construir una cartera en ubicaciones estratégicas clave de Ciencia e Innovación en toda Europa, incluyendo París, Cambridge, Ámsterdam, Berlín, Múnich y Lisboa, alcanzando a medio plazo más de 2.400 €M en activos bajo gestión, y acelerando el crecimiento gracias al capital de terceros. Ya se ha identificado una cartera a corto plazo de 700 €M en activos.

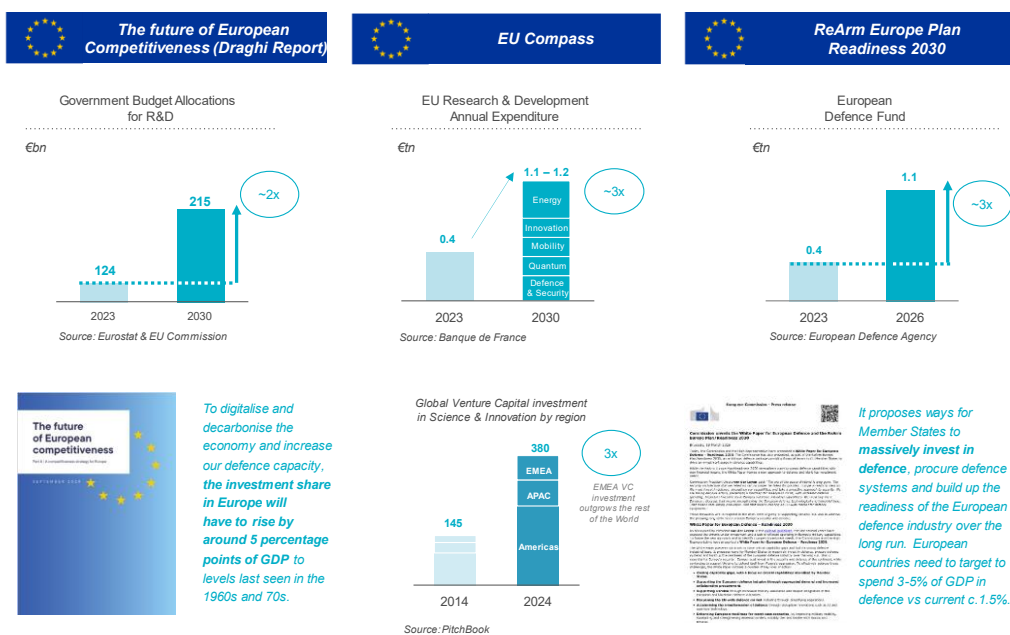
Creation of the European Leading operator in Science & Innovation



Infraestructura estratégica para la soberanía europea en ciencia e innovación

La demanda inmobiliaria de ciencia e innovación está aumentando, impulsada por cambios estructurales en la demografía, la tecnología impulsada por la IA y la geopolítica. Europa está comprometiendo presupuestos récord de investigación y desarrollo para impulsar la economía de la innovación en medio de una escasez estructural de ubicaciones, debido a la falta de la experiencia inmobiliaria necesaria para crear instalaciones adecuadas de investigación e innovación. Barcelona y Madrid son centros de Ciencia e Innovación ya establecidos y en rápido crecimiento con excelentes características para un éxito sostenido.

Europe approves unprecedented spending in Research & Development



Experiencia combinada de Colonial, Stoneshield Capital y Deeplabs

Este proyecto reúne a dos líderes de mercado complementarios con una visión y un compromiso compartidos para ofrecer un espacio de investigación de alta calidad para los inquilinos a largo plazo, y para crear valor y rendimientos superiores para los inversores.

Colonial es un líder internacional en transformación urbana con una importante cartera de activos de uso mixto, que incluye instalaciones de atención médica, en París, Madrid y Barcelona, y un sólido historial de entrega de propiedades excepcionales que satisfacen las necesidades de los clientes.

Stoneshield Capital tiene un enfoque de inversión a largo plazo con un amplio historial en la transformación de activos en sectores temáticos con oferta limitada, incluidos los ecosistemas de ciencia e innovación. Tienen sólidas credenciales de búsqueda de oportunidades y búsqueda de inversiones

para crear valor, lo que genera el apoyo de los inversores institucionales y demuestra su capacidad para recaudar capital para el crecimiento de la plataforma.

Deeplabs ha crecido significativamente en los últimos cuatro años hasta convertirse en el líder del mercado en el desarrollo y gestión de ecosistemas de Ciencia e Innovación en Madrid y Barcelona. Cuenta con experiencia sectorial demostrada, conocimientos operativos y un enfoque centrado en los inquilinos para ofrecer servicios de valor añadido que fomenten permanencias a largo plazo.

Deeplabs is targeting Pan-European rapid growth



Colonial **Stoneshield**

Joint Venture to create the Leading Pan-European Science & Innovation platform

/deeplabs

- > Strong ecosystems with operating platform
- > Tailored innovative spaces delivered across markets
- > Product transformation with low capex intensity
- > Proven track record in Urban Transformation
- > Leader in Real Estate value creation & capital raising
- > Rapid Pan-European build-up on the back of joint forces

Successful Strategy in Madrid & Barcelona with >30% market share¹

€0.4bn Existing Portfolio

Rapid Scale-up of a Pan-European pipeline

€0.7bn Short Term Pipeline

¹ Estimated market share in Spanish Life Science Segment

Esta inversión acelera el portafolio de transformación urbana de uso mixto de Colonial

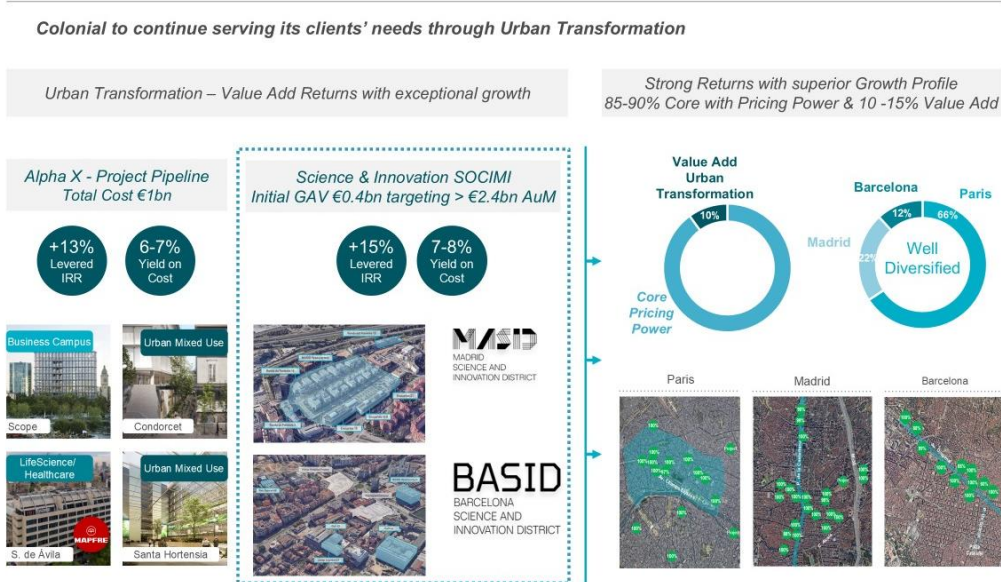
La creación de la nueva empresa conjunta y la inversión en Deeplabs es coherente con el deseo de Colonial de acelerar su estrategia de transformación urbana. Colonial continuará sirviendo a los clientes a través de su actual cartera de oficinas prime, un sector en el que tiene una posición excepcional en el mercado y que sigue siendo muy atractivo.

Esta inversión acelera la expansión en industrias de alto crecimiento con una demanda creciente, pero que son consistentes con la experiencia y el historial de Colonial en la generación de rendimientos atractivos. Colonial cuenta con cerca de 200.000 m² en iniciativas de transformación urbana en marcha con 100 €M de ingresos por alquiler. Entre ellos se encuentran Scope Business Campus en París; Condorcet, un proyecto urbano de uso mixto en París; Sancho de Ávila, activos de ciencias de la vida y salud en Barcelona, y Santa Hortensia, un proyecto urbano de uso mixto en Madrid.

La expansión hacia ecosistemas de alto crecimiento dedicados a la ciencia y la innovación es un paso lógico en ese desarrollo continuo. Brinda la oportunidad de crear ecosistemas prósperos y de alta calidad, proporcionando soluciones de campus urbanos y centros de innovación científica líderes en una amplia variedad de industrias y ecosistemas, incluidos laboratorios húmedos, laboratorios secos y

espacios de trabajo técnicos y de investigación, todo lo cual está siendo demandado por los posibles inquilinos.

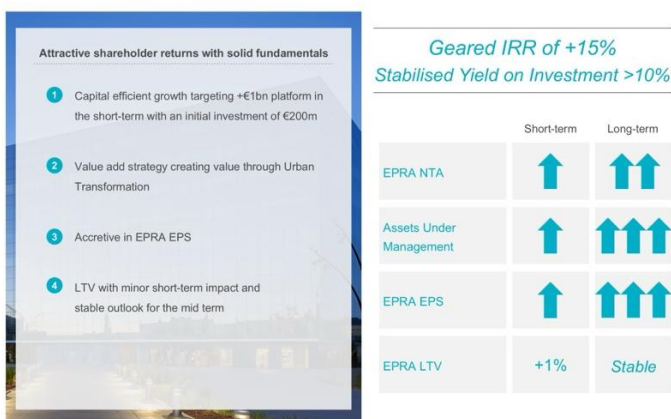
Colonial is accelerating its Urban Transformation portfolio



Colonial sigue centrada en impulsar el valor para los accionistas

Esta operación y la nueva joint venture permitirán a Colonial seguir generando valor para el accionista y rentabilidades atractivas. La transacción tiene un impacto positivo inmediato en el beneficio por acción (EPS), y los activos ofrecen una *yield* atractiva del 7-8% sobre el coste, además de un alto potencial de creación de valor con una TIR neta del 15%. A medida que el vehículo de inversión aumente su volumen de activos bajo gestión hasta superar los 2.400 €M mediante la incorporación de capital de terceros, Colonial se beneficiará de una mayor aportación al EPS y al valor neto de los activos (NTA). Se trata de rentabilidades atractivas que, además, ofrecen beneficios de diversificación tanto desde el punto de vista del tipo de activo como geográfico para los inversores de Colonial.

Continuing to drive shareholder value



Conclusión: Fuerte crecimiento de la ciencia y la innovación en Europa

La empresa conjunta de Colonial y Stoneshield Capital impulsará el crecimiento a través de DeepLabs, una plataforma líder, como parte de la estrategia de transformación urbana de Colonial. La posición dominante de Colonial en el mercado español, con campus de S&I de primer nivel en Madrid y Barcelona, la posiciona para liderar el mercado europeo como la primera plataforma de Ciencia e Innovación totalmente integrada en todas las geografías, con la ventaja de ser pionera. Implicará el desarrollo de ecosistemas científicos de primer nivel construidos para atraer talento internacional e inquilinos de alta calidad a largo plazo, incorporando inversión de terceros. Se espera que la inversión de Colonial genere rendimientos de +15% de TIR neta, además de aumentar el BPA y el NTA tanto a corto como a 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.



DeepLabs

Desde su creación en 2020, DeepLabs ha crecido hasta convertirse en un punto de referencia líder con más de 140.000 metros cuadrados de espacio de trabajo, que alberga una vibrante comunidad de más de 5.000 mentes innovadoras que trabajan en el desarrollo de las tecnologías del futuro.

DeepLabs gestiona los primeros distritos privados de ciencia e innovación de España, estableciendo un estándar de excelencia para las empresas visionarias que buscan formar parte de un ecosistema dinámico y líder en la industria.

DeepLabs ofrece instalaciones a medida, desde espacios de trabajo hasta laboratorios y salas blancas, que incluyen la gestión integral de servicios científicos y generales. Estamos comprometidos con el fomento de comunidades innovadoras y ser socios de crecimiento para spin-offs, start-ups, scale-ups y grandes corporaciones que decidan establecerse en España.

Stoneshield

Stoneshield Capital, recientemente clasificada entre las 100 mejores franquicias globales de captación de fondos de Private Equity Real Estate (PERE), es un grupo de inversión a largo plazo que se centra en sectores temáticos con restricciones de oferta.

Nuestras plataformas cuentan con los mejores equipos de gestión de su clase que siguen el ADN de Stoneshield Capital. Stoneshield Capital tiene el impulso de crear empresas conscientes de la comunidad, crear empleo y servir a nuestros clientes con dedicación y cuidado.

Operamos en diversidad de industrias, incluidas las viviendas para estudiantes, la vivienda, el almacenamiento industrial al aire libre, la infraestructura de activos digitales y la ciencia y la innovación, entre otras. Para ello, contamos con el apoyo de inversores institucionales de América del Norte, EMEA y Asia.

Asesores

Citigroup Global Markets Europe, banco de inversión líder a nivel mundial, ha actuado como asesor financiero de Colonial, conjuntamente con Cushman & Wakefield como asesor inmobiliario y Uría Menéndez como asesor legal.

CBRE Real Estate Investment Banking, la firma de inversión y servicios inmobiliarios comerciales más grande del mundo, junto con UBS Investment Bank, actuaron como asesores de Stoneshield Capital.

Para más información:

Roman: 93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com

Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com

Estela López – e.lopez@romanrm.com