

MADRID  
3 mars 2025



## **Ardian et Rockfield font l'acquisition d'un bien immobilier destiné au logement étudiant à Barcelone, auprès de Henderson Park et Hines, dans le cadre de leur nouvelle stratégie paneuropéenne dans ce secteur (PBSA)**

- Cette acquisition est le deuxième investissement de la stratégie dédiée au secteur des PBSA d'Ardian et Rockfield, lancée en octobre 2024 avec un engagement initial de 500 millions d'euros de l'activité Real Estate Indirect Strategies de CBRE Investment Management.
- Cristóbal de Moura comprend une résidence étudiante de 347 chambres entièrement louées et d'un immeuble de bureaux d'environ 3 600 m<sup>2</sup>, tous deux dotés d'excellentes performances ESG et certifiés LEED Platinum et WiredScore.
- Le bien a été développé par Henderson Park et Hines entre 2021 et 2023 et a accueilli ses premiers étudiants en 2024, sous la marque Aparto.

Ardian, un des leaders mondiaux de l'investissement privé, et Rockfield, plateforme spécialisée dans le logement étudiant, annoncent l'acquisition de Cristóbal de Moura, un bien immobilier de 347 chambres destiné aux étudiants, à Barcelone. Il s'agit de la première acquisition conjointe d'Ardian et Rockfield en Espagne.

Le bien a été vendu par Henderson Park, société internationale de capital-investissement immobilier, et Hines, gestionnaire d'investissements immobiliers de premier plan à l'échelle mondiale, qui ont développé Cristóbal de Moura après avoir identifié le dynamisme du marché du logement étudiant à Barcelone.

Henderson Park et Hines ont acquis le site en 2019 et lancé la construction en 2021. La résidence, exploitée sous la marque Aparto de Hines, a ouvert ses portes aux étudiants en janvier 2024 et affiche depuis des taux d'occupation élevés, confirmant la forte demande du marché.

Il s'agit du deuxième investissement réalisé dans le cadre de la stratégie paneuropéenne d'Ardian et Rockfield dédiée aux résidences étudiantes PBSA (Purpose Built Student Accommodation - Logements étudiants spécifiquement conçus à cet effet), lancée en octobre 2024. Cette acquisition fait suite à celle de Florence, annoncée en novembre 2024.

Cristóbal de Moura bénéficie d'un emplacement stratégique au sein du 22@, le quartier de l'innovation de Barcelone. L'actif offre aux étudiants une expérience de vie moderne avec des équipements haut de gamme, notamment une salle de cinéma, une salle de sport, un studio de yoga, une piscine et des espaces d'étude. Cette acquisition illustre l'engagement d'Ardian et Rockfield à fournir des logements étudiants de qualité sur les principaux marchés européens.

Cette acquisition s'inscrit dans l'approche "core-plus" de la stratégie paneuropéenne d'Ardian et Rockfield, visant à créer de la valeur à travers l'optimisation de la performance opérationnelle des actifs et la contribution à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, conformément aux objectifs des Accords de Paris. La stratégie dispose d'un portefeuille de projets en France, en Allemagne, en Italie, en Espagne et aux Pays-Bas, avec une capacité d'investissement d'environ 800 millions d'euros et prévoit d'augmenter ses engagements auprès des investisseurs tout au long de l'année 2025.

*« Nous sommes fiers que l'une des premières acquisitions de notre stratégie paneuropéenne dédiée aux résidences étudiantes (PBSA) soit réalisée en Espagne. Il s'agit d'un marché clé pour nous, et Barcelone, de par son dynamisme et sa forte demande étudiante combinée à une offre limitée de logements de qualité, représente une opportunité d'investissement attractive. Cet actif s'aligne parfaitement avec nos objectifs d'investissement, tout en répondant aux normes internationales les plus élevées en matière de qualité et de durabilité. »*

● **EDMUND EGGINS** ● MANAGING DIRECTOR REAL ESTATE, ARDIAN

*« Acquérir un actif entièrement occupé sur un marché comme Barcelone, où l'offre est limitée et la demande élevée, s'inscrit pleinement dans notre stratégie d'expansion de notre plateforme PBSA à travers l'Europe. Cet investissement reflète notre conviction dans les fondamentaux à long terme du secteur des résidences étudiantes. Nous avons hâte de renforcer davantage notre position sur le marché espagnol et d'établir de nouveaux standards d'excellence en matière de logement étudiant. »*

● **JOSEP FRANCH BELLMUNT** ● INVESTMENT DIRECTOR – SOUTHERN EUROPE, ROCKFIELD

*« Nous avons initié le développement de Cristóbal de Moura en 2018, en identifiant une demande croissante pour des résidences étudiantes de haute qualité, de la part des étudiants mais aussi des investisseurs souhaitant investir dans des actifs PBSA de dernière génération. Malgré les défis posés par la pandémie de COVID et l'inflation des coûts de construction, Cristóbal de Moura a été réalisé avec succès. Nous sommes convaincus qu'il continuera à offrir des performances optimales entre les mains de ses nouveaux propriétaires. »*

● **CHRISTOPHE KUHBIER** ● HEAD OF INVESTMENTS – EUROPE, HENDERSON PARK

Ardian et Rockfield ont été assistés par CBRE en tant que conseiller commercial et technique, Garrigues et Linklaters en tant que conseillers juridiques et fiscaux, et PwC en tant que conseiller financier.

Henderson Park et Hines ont été assistés par Cushman & Wakefield en tant que conseiller commercial, Ashurst en tant que conseiller juridique et fiscal, et Deloitte en tant que conseiller financier.

### À PROPOS D'ARDIAN

Ardian est l'un des leaders mondiaux de l'investissement privé, avec 177 milliards de dollars d'actifs gérés ou conseillés pour le compte de plus de 1 850 clients dans le monde. Forts de nos expertises Private Equity, Real Assets et Credit, nous offrons à nos clients un large choix d'opportunités d'investissement et nous avons la capacité de répondre à leurs besoins avec l'agilité qui nous caractérise. Ardian Customized Solutions constitue des portefeuilles d'investissement sur-mesure, développe une stratégie d'investissement spécifique adaptée aux besoins du client et donne accès à des fonds gérés par des partenaires de premier plan. Private Wealth Solutions propose des services dédiés et des solutions d'accès pour les banques privées, les gestionnaires de patrimoine et les investisseurs privés institutionnels du monde entier. Les salariés d'Ardian représentant une part majoritaire de l'actionnariat, Ardian accorde une importance particulière au développement de ses talents et valorise une culture collaborative basée sur l'intelligence collective. Répartis dans 20 bureaux en Europe, en Amérique, en Asie et au Moyen-Orient, nos +1 050 collaborateurs, sont pleinement engagés à générer des rendements supérieurs à travers des stratégies d'investissement responsable et dans le respect des standards éthiques et de responsabilité sociale les plus élevés.

Chez Ardian, nous nous investissons pleinement pour bâtir des entreprises pérennes.

[ardian.com](https://ardian.com)

### À PROPOS DE ROCKFIELD REAL ESTATE

Rockfield a été créé en 2014 avec la mission claire de créer des solutions de logement durables et de haute qualité pour les jeunes professionnels et les étudiants dans les zones urbaines. Nos fondateurs ont reconnu la demande croissante de logements abordables dans les grandes villes, associée à un besoin croissant de concepts de vie innovants qui non seulement fournissent un lieu de vie, mais permettent également aux résidents de grandir et de s'épanouir au sein d'une communauté.

C'est avec cette vision à l'esprit que Rockfield a commencé à construire une société immobilière entièrement intégrée. Dès le départ, nous avons choisi de conserver en interne tous les aspects de la gestion immobilière, depuis le développement et l'acquisition de projets jusqu'à l'investissement et la gestion des biens. Cette approche nous a permis d'offrir des solutions sur mesure qui répondent aux besoins des investisseurs et des locataires.

Depuis notre création, nous avons connu une croissance impressionnante et sommes devenus un gestionnaire d'investissement de premier plan avec un portefeuille de plus d'un milliard d'euros d'actifs sous gestion et environ 5 000 unités de logement dans plusieurs villes européennes.

[rockfield.nl](https://rockfield.nl)

### **Contacts Presse**

#### ARDIAN

IMAGE 7

[ardian@image7.fr](mailto:ardian@image7.fr)

#### ROCKFIELD REAL ESTATE

BELLIER COMMUNICATION

[Steve.hays@belliercommunication.com](mailto:Steve.hays@belliercommunication.com)

#### CBRE INVESTMENT MANAGEMENT

[Helen.stott@cbreim.com](mailto:Helen.stott@cbreim.com)

## À PROPOS DE CBRE INVESTMENT MANAGEMENT

CBRE Investment Management est une société de gestion d'actifs immobiliers de premier plan au niveau mondial, avec 142,5 milliards de dollars d'actifs sous gestion\* au 30 juin 2024, opérant dans plus de 30 bureaux et 20 pays à travers le monde. Grâce à sa culture d'investisseur-opérateur, la société cherche à fournir des solutions d'investissement durables à travers les catégories d'actifs immobiliers, les zones géographiques, les profils de risque et les formats d'exécution afin que ses clients, les personnes et les communautés prospèrent. CBRE Investment Management est une filiale indépendante de CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), la plus grande société de services immobiliers commerciaux et d'investissement au monde (sur la base du chiffre d'affaires de 2023). La société compte plus de 130 000 employés (y compris les employés de Turner & Townsend) au service de clients dans plus de 100 pays. CBRE Investment Management exploite les données et les connaissances du marché de CBRE, la recherche d'investissements et d'autres ressources au profit de ses clients. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site

\*Les actifs sous gestion (AUM) font référence à la juste valeur marchande des investissements liés aux actifs immobiliers pour lesquels CBRE Investment Management fournit, à l'échelle mondiale, des services de surveillance, de gestion des investissements et d'autres conseils, et qui consistent généralement en des investissements dans des actifs immobiliers, des participations dans des fonds et des coentreprises, des portefeuilles de titres, des sociétés d'exploitation et des prêts liés à des actifs immobiliers. Ces actifs sous gestion visent principalement à refléter l'étendue de la présence de CBRE Investment Management dans le secteur mondial des actifs immobiliers.

[cbre.com](https://www.cbre.com)

## À PROPOS DE HENDERSON PARK

Henderson Park est un gestionnaire de fonds de private equity immobilier international de premier plan. Depuis sa création en 2016, la société a investi plus de 14 milliards de dollars pour constituer un portefeuille d'actifs immobiliers phares, avec une présence dans les grandes villes et capitales des États-Unis, du Royaume-Uni et de l'Europe.

C'est avec cette vision à l'esprit que Rockfield a commencé à construire une société immobilière entièrement intégrée. Dès le départ, la stratégie de Henderson Park consiste à cibler des actifs de haute qualité dans des emplacements privilégiés, où l'entreprise peut identifier des opportunités de création de valeur par la gestion d'actifs, l'amélioration de la durabilité ou en prenant en charge des situations complexes. Le portefeuille actuel de l'entreprise est diversifié, couvrant des secteurs tels que le résidentiel multifamilial, l'hôtellerie, le logement étudiant, la logistique, les bureaux et le commerce de détail, incluant plusieurs projets de développement immobilier. Henderson Park s'efforce de travailler et de développer des relations stratégiques à long terme avec les meilleurs partenaires locaux.

Henderson Park est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI).

[hendersonpark.com](https://www.hendersonpark.com)