

MILAN  
4 mars 2025

## **Ardian et Rockfield font l'acquisition d'un bien immobilier à Bologne (Italie) dans le cadre de leur stratégie paneuropéenne de logements étudiants.**

Ardian, un des leaders mondiaux de l'investissement privé, et Rockfield Real Estate, plateforme spécialisée dans le logement étudiant, annoncent avoir réalisé un nouvel investissement dans le cadre de leur stratégie paneuropéenne dédiée aux résidences étudiantes (PBSA). Cet investissement fait suite à leur première acquisition à Florence en novembre dernier et à une récente opération à Barcelone.

Le bâtiment est une propriété neuve, innovante et durable, située au 26/2 Via Serlio, en plein cœur de Bologne. Il se trouve à seulement 10 minutes de la gare centrale et est facilement accessible depuis le quartier universitaire de la ville.

La résidence étudiante, conforme aux normes internationales les plus élevées et certifiée LEED Gold, s'étend sur 16 étages et un sous-sol, pour une superficie totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Elle propose plus de 500 lits et affiche un taux d'occupation proche de 100 %.

Le vendeur, Stonehill, a achevé la construction de la propriété en 2022. Pionnier du secteur des résidences étudiantes en Italie, Stonehill a livré à ce jour 1 100 chambres. L'entreprise est également active en Autriche et en Allemagne. Elle s'apprête à lancer la construction de deux nouveaux projets de résidences étudiantes dans des villes universitaires majeures en Italie, qui auront un total de 1 050 chambres, et a sécurisé plusieurs autres projets en phase de planification.

Les étudiants peuvent profiter de nombreux espaces communs, notamment un lounge, des salles d'étude, des espaces de service, une réception, une salle de courrier, une salle de sport, une salle de cinéma, une salle de yoga et une laverie. Les logements sont conçus sous forme de studios entièrement autonomes, disposant chacun d'une cuisine et d'une salle de bain privées. Conçu par TP Bennett, un cabinet britannique de référence spécialisé dans les résidences étudiantes, le bâtiment se distingue par un design intérieur moderne et chaleureux. Les espaces sont baignés de lumière naturelle afin d'offrir un confort optimal aux étudiants.

Cet actif est la troisième acquisition de la stratégie PBSA d'Ardian et Rockfield, ciblant les grandes villes universitaires européennes. Cette approche est soutenue par un important portefeuille d'investissements en Italie, aux Pays-Bas, en Espagne, en Allemagne et en France, ainsi qu'une réserve d'environ 800 millions d'euros destinée à la constitution d'un portefeuille de logements étudiants de haute qualité. Le

secteur des résidences étudiantes est l'un des segments immobiliers nécessitant une intervention significative pour combler l'écart entre la demande croissante des étudiants et l'offre existante. L'Italie figure parmi les pays européens offrant le moins de logements étudiants, alors même que le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter, avec une hausse progressive des inscriptions universitaires et un afflux croissant d'étudiants internationaux.

*« Nous souhaitons développer un portefeuille paneuropéen de résidences étudiantes modernes, durables et innovantes, répondant aux attentes des étudiants, de plus en plus sensibles à la qualité de vie et à l'environnement. Nous investissons dans des infrastructures offrant des espaces de vie fonctionnels et favorisant des environnements stimulants et collaboratifs pour le bien-être des étudiants. En nous engageant dans des grandes villes universitaires comme Bologne, nous souhaitons investir dans des projets de pointe et offrir à nos investisseurs une classe d'actifs à haut rendement. »*

● **RODOLFO PETROSINO** ● HEAD OF REAL ESTATE SOUTHERN EUROPE, ARDIAN

*« Le secteur des résidences étudiantes en Italie connaît une forte croissance ces dernières années, avec une augmentation moyenne de 7,3 % du nombre d'étudiants internationaux au cours des cinq dernières années. Les villes universitaires, comme Bologne, sont au cœur de cette demande croissante, offrant une opportunité unique d'investir dans des infrastructures modernes et durables adaptées aux besoins d'une nouvelle génération d'étudiants. Bologne accueille plus de 100 000 étudiants chaque année, avec un nombre croissant d'étudiants internationaux attirés non seulement par la richesse artistique de notre pays, mais aussi par le coût de la vie abordable et la qualité de l'enseignement. »*

● **MATTEO MINARDI** ● HEAD OF REAL ESTATE ITALY AND MANAGING DIRECTOR, ARDIAN

*« Cet actif s'intègre parfaitement à notre stratégie de portefeuille : il renforce notre diversification géographique en équilibrant notre exposition aux marchés universitaires européens établis et émergents. Grâce au positionnement haut de gamme de Laude Living Bologna et à ses équipements de premier ordre, nous anticipons des taux d'occupation stables et des rendements locatifs solides, favorisant une croissance durable des revenus et une valorisation du capital à long terme. »*

● **JUAN ACOSTA** ● PARTNER & CIO, ROCKFIELD

*« L'acquisition de Laude Living Bologna s'inscrit parfaitement dans le modèle de croissance de notre fonds evergreen. Notre horizon d'investissement à long terme et la nature perpétuelle de notre fonds nous offrent la flexibilité de conserver des actifs de premier plan indéfiniment, maximisant ainsi leur valeur au fil du temps et offrant des rendements fiables ajustés au risque. »*

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

La stratégie d'investissement paneuropéenne dédiée aux résidences étudiantes construites sur mesure (PBSA) est née de la collaboration entre Ardian et Rockfield, avec un engagement initial important de CBRE Investment Management.

### **Liste des participants**

Due diligence juridique et administrative : PedersoliGattai

Due diligence technique : Yard Reaas

Due diligence fiscale : Fivers

## 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](http://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.

[www.rockfield.nl](http://www.rockfield.nl)

### **Contacts Presse**

#### **ARDIAN**

IMAGE 7

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

#### **ROCKFIELD REAL ESTATE**

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