

Ardian et Rockfield font l'acquisition d'un projet de logements étudiants dans le quartier « Blue Gate » d'Aix-la-Chapelle auprès de HLG Real Estate

- Il s'agit de la première transaction en Allemagne dans le cadre de leur stratégie paneuropéenne dans le secteur du logement étudiant, qui compte déjà près de 6 000 lits et des investissements de plus de 700 millions d'euros à travers l'Europe
- Le projet « Blue Gate » d'Aix-La-Chapelle comprend 300 appartements étudiants et près de 2 200 m² d'espace commercial
- HLG continuera d'assurer développement du projet ; la livraison des appartements est prévue pour l'été 2026

Ardian, un des leaders mondiaux de l'investissement privé, et Rockfield Real Estate, une plateforme intégrée de gestion d'actifs résidentiels, annoncent avoir fait l'acquisition d'une résidence étudiante à Aix-la-Chapelle comprenant 300 studios et 2 200 m² d'espace commercial dans le cadre de leur stratégie paneuropéenne dédiée aux logements étudiants PBSA (Purpose Built Student Accommodation). Ce projet à grande échelle nommé « Blue Gate » est situé à proximité immédiate de la gare centrale d'Aix-la-Chapelle et comprend également un hôtel et des bureaux. La livraison des appartements étudiants est prévu pour l'été 2026, afin que les occupants puissent emménager au cours de l'hiver 2026/2027. Cette transaction marque le premier investissement d'Ardian et de Rockfield en Allemagne dans le cadre de leur stratégie PBSA.

Le projet a été acquis auprès de HLG Real Estate, une société basée à Münster spécialisée dans le développement de propriétés et de quartiers commerciaux et à usage mixte, qui avait elle-même fait l'acquisition de « Blue Gate » début 2025. La partie hôtelière du projet (qui ne fait pas partie de la transaction) a déjà été louée, et la location des espaces de bureaux est en voie d'achèvement. HLG finalisera le projet « Blue Gate » en 2026 et le remettra aux utilisateurs et aux nouveaux propriétaires.

Cet immeuble à usage mixte bénéficie d'un emplacement privilégié dans le centre d'Aix-la-Chapelle, à proximité de l'école supérieure polytechnique de Rhénanie-Westphalie et de l'université des sciences appliquées CBS. Le projet offrira des espaces communs intérieurs et extérieurs haut de gamme avec une équipe de service dédiée présente sur place. Les appartements sont situés du 1^{er} au 5^{ème} étage sur une surface brute de 8 400 m², entièrement meublés ils mesurent environ 21 m². Le rez-de-chaussée, d'une superficie de 2 900 m², comprend de vastes espaces communs avec des équipements soigneusement

conçus et offrant une expérience de vie exceptionnelle, ainsi que des locaux commerciaux, dont 80 % ont déjà été pré-loués.

Aix-la-Chapelle est un pôle universitaire renommé qui compte environ 60 000 étudiants et connaît une demande de logements croissante, favorisée par sa situation au carrefour de l'Allemagne, de la Belgique et des Pays-Bas.

L'acquisition du complexe immobilier étudiant « Blue Gate » s'inscrit dans la continuité des transactions précédentes à Maastricht, Leyde, Florence, Bologne, Amsterdam, Milan et Barcelone. Depuis son lancement il y a moins d'un an, la stratégie PBSA a permis de déployer plus de 700 millions d'euros en valeur brute des actifs, qui équivaut à environ 6 000 lits. D'ici la fin de l'année 2025, elle vise un total d'actifs sous gestion d'un milliard d'euros, provenant d'investisseurs institutionnels.

La stratégie d'Ardian et de Rockfield consiste à créer un portefeuille diversifié d'actifs de haute qualité, en se concentrant sur les marchés européens (en particulier l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, la péninsule ibérique et la France) où les logements étudiants sont très demandés et peu disponibles dans les principaux pôles éducatifs, pourtant caractérisés par une forte concentration d'universités, une population étudiante en croissance et une offre limitée de logements étudiants privés (PBSA).

Avec une approche « Core+ », la stratégie vise à créer de la valeur en améliorant la performance opérationnelle de ses actifs, ainsi que leur potentiel à contribuer à l'effort mondial de réduction des émissions de GES, conformément aux Accords de Paris.

« Avec cette transaction, nous faisons notre entrée sur le marché allemand du logement étudiant. En tant que ville universitaire, Aix-la-Chapelle bénéficie non seulement de sa proximité avec la Belgique et les Pays-Bas, mais attire également des étudiants du monde entier grâce à ses universités très réputées. Cette acquisition, structurée sous la forme d'une vente à terme, illustre notre stratégie visant à renforcer notre présence en Europe. »

● **NICO RHEIMS** ● MANAGING DIRECTOR REAL ESTATE, ARDIAN

« Notre entrée sur le marché allemand témoigne de notre engagement continu à poursuivre et à mettre en œuvre une stratégie pan-européenne diversifiée dans le secteur du logement étudiant. En moins d'un an, nous avons établi notre présence sur l'ensemble des marchés clés que nous avons définis, grâce à plusieurs investissements. Nous sommes encore à la recherche d'opportunités dans d'autres emplacements clés en Allemagne et dans d'autres pays européens. Compte tenu de notre pipeline d'investissements, nous sommes très confiants dans notre capacité à maintenir cette dynamique. Cela nous rapproche progressivement de notre objectif de devenir leader sur le marché européen PBSA, offrant ainsi à nos résidents un large éventail d'options dans les principales villes européennes. »

● **JUAN MANUEL ACOSTA** ● CIO, ROCKFIELD

« L'aspect international de « Blue Gate » a été un facteur décisif lors de l'acquisition du projet. Situé au carrefour de la Belgique, des Pays-Bas et de l'Allemagne, il est bien desservi grâce à sa proximité avec la gare centrale. La réputation d'Aix-la-Chapelle en tant que centre scientifique et éducatif attire des personnes venues de toute l'Europe et au-delà. Il était donc évident qu'Ardian et Rockfield se soient joints au projet en tant que nouveaux partenaires internationaux, choisissant « Blue Gate » comme point d'entrée pour leur stratégie PBSA en Allemagne. Nous sommes heureux de les accueillir à nos côtés. »

● **DIRK BROCKMANN** ● MANAGING DIRECTOR, HLG REAL ESTATE

Ardian et Rockfield ont été conseillés par Clifford Chance, KVL, Arup, Linklaters (Lux), Belform et Eastdil Secured.

HLG Real Estate a été soutenu par Reius, Heuking, AUDAX et Drees & Sommer.

À PROPOS D'ARDIAN

Ardian est l'un des leaders mondiaux de l'investissement privé, avec 180 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 19 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

À PROPOS DE ROCKFIELD REAL ESTATE

Rockfield Real Estate est une plateforme verticalement intégrée d'investissement, de développement et d'exploitation spécialisée dans l'immobilier résidentiel européen. Fondée en 2014, la société s'est imposée comme un acteur majeur, d'abord aux Pays-Bas, puis dans toute l'Europe continentale, avec des bureaux aux Pays-Bas et en Espagne. Avec environ 2 milliards d'euros d'actifs sous gestion, Rockfield supervise 8 000 unités résidentielles et a développé plus de 10 000 logements.

Au service de clients institutionnels, la société tire parti de son expertise en matière d'immobilier durable et pérenne, en mettant fortement l'accent sur les principes ESG. L'esprit d'entreprise de Rockfield lui permet d'identifier et de saisir des opportunités d'investissement de grande qualité. Pour l'avenir, Rockfield reste déterminée à créer de la valeur durable pour ses parties prenantes et à façonner positivement les communautés grâce à ses stratégies immobilières résidentielles avant-gardistes.

www.rockfieldrealestate.com

À PROPOS DE HLG

HLG Real Estate GmbH & Co. KG est spécialisée dans le développement de biens immobiliers commerciaux et à usage mixte ainsi que de quartiers urbains. Notre approche met fortement l'accent sur l'identification des synergies potentielles au sein de l'environnement local et sur une collaboration étroite avec toutes les parties prenantes concernées. Nous concevons des concepts personnalisés adaptés aux besoins spécifiques des utilisateurs, des municipalités et des résidents, tout en tenant compte des conditions locales uniques. En réponse à la pénurie d'espace, HLG Real Estate s'est fortement concentrée sur les solutions à usage mixte, explorant l'intégration du commerce de détail avec d'autres types d'utilisation tels que les installations résidentielles, les bureaux, les commerces et les loisirs. Tout au long de chaque projet, nous maintenons une communication transparente et fiable avec les propriétaires immobiliers, les

Contacts Presse

ARDIAN

IMAGE 7

ardian@image7.fr

ROCKFIELD

Sander van Essen

Tel: +31 6 15698489

sander.van.essen@rockfieldrealestate.com

locataires existants, les municipalités, les autorités et les communautés locales. En outre, nous assurons une coordination efficace et efficiente entre tous les partenaires du projet, y compris les architectes, les ingénieurs et les entreprises de construction.

www.hlg-muenster.de