

AMSTERDAM/PARIS
1^{er} mai 2025

Ardian et Rockfield concluent la plus importante opération jamais réalisée aux Pays-Bas dans le logement étudiant

- Ardian et Rockfield annoncent l'acquisition de Minervahaven, une résidence de 596 logements étudiants située dans le quartier des Houthavens à Amsterdam, dans le cadre de l'une des plus importantes opérations PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation*) à actif unique jamais réalisées aux Pays-Bas.
- Cette opération constitue le quatrième investissement porté par leur stratégie paneuropéenne dédiée au logement étudiant, lancée en octobre 2024, après les acquisitions de Florence, Bologne et Barcelone, portant les montants engagés à plus de 300 millions d'euros en six mois.
- Minervahaven a été reconnu comme « l'actif PBSA le plus durable d'Europe » par l'association du secteur du logement étudiant The Class Foundation et a obtenu la certification BREEAM « Excellent-in-use » en matière de développement durable.

Ardian, un des leaders mondiaux de l'investissement privé, et Rockfield Real Estate, une plateforme intégrée de gestion d'actifs résidentiels, ont acquis Minervahaven, une résidence étudiante de 596 logements dans le quartier des Houthavens à Amsterdam. Cette acquisition s'inscrit dans leur stratégie paneuropéenne dédiée aux logements étudiants (PBSA) et constitue l'une des plus importantes transactions jamais conclues aux Pays-Bas pour un actif unique, en termes de valeur brute (GAV).

Minervahaven représente le quatrième investissement de cette stratégie depuis son lancement, il y a six mois, après les acquisitions réalisées à Florence, Bologne et Barcelone. Le montant total déployé dépasse désormais les 300 millions d'euros de valeur brute (GAV). CBRE Investment Management, à travers sa plateforme Indirect Strategies, a apporté un engagement initial en fonds propres de 500 millions d'euros. La levée de fonds se poursuit à un rythme soutenu, avec 300 millions d'euros supplémentaires attendus au deuxième trimestre 2025. L'objectif est d'atteindre un total d'un milliard d'euros levés d'ici la fin de l'année.

L'actif a été acquis auprès du family office Rinkelberg Capital. Développé et exploité depuis 2020 par Student Experience, Minervahaven continuera d'être géré par cette dernière.

Minervahaven bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité des universités et du centre-ville d'Amsterdam, dans le quartier des Houthavens en bordure de l'IJ, à l'ouest de la gare centrale. Le bâtiment totalise 26 060 m² de surface de plancher brute et comprend 596 studios modernes entièrement meublés, chacun doté d'une cuisine et d'une salle de bain privatives. Il propose également 300 m² de bureaux et de nombreux espaces communs et services : salle de sport, cinéma, espaces de coworking, terrasse sur le toit et cour intérieure végétalisée.

Le site bénéficie d'excellentes connexions avec le reste de la ville, notamment avec le quartier historique des canaux du XVII^e siècle, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, et un accès facilité par navette fluviale vers le quartier d'Amsterdam-Nord. Il a également été reconnu comme « l'actif PBSA le plus durable d'Europe » par The Class Foundation, et dispose d'une certification environnementale BREEAM « Excellent-in-use ».

La stratégie d'Ardian et Rockfield vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs de qualité, en ciblant les marchés européens – notamment l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, la péninsule Ibérique et la France – où la demande de logements étudiants est forte et l'offre de PBSA encore limitée. Ces marchés se caractérisent par une forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur, une population étudiante croissante et une pénurie d'infrastructures adaptées.

Les acquisitions visées concernent principalement des actifs générateurs de revenus, mais incluent également, de manière sélective, des projets en VEFA ou en financement anticipé, permettant de capter la valeur à travers le développement de nouvelles résidences étudiantes de haute qualité.

Adoptant une approche core+, la stratégie portée par Ardian et Rockfield vise à générer de la valeur en améliorant la performance opérationnelle d'actifs existants tout en contribuant activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux objectifs de l'Accord de Paris.

« Cette acquisition souligne notre ambition claire d'étendre de manière significative la présence d'Ardian dans le secteur des PBSA en Europe du Nord. En nous concentrant particulièrement sur les Pays-Bas et le marché allemand à fort potentiel, nous voyons une formidable opportunité d'accroître notre portefeuille avec des actifs durables et de haute qualité qui répondent aux besoins des étudiants et des villes. En tirant parti de notre capital à long terme et de notre expertise opérationnelle, ainsi que d'un important portefeuille de projets, nous sommes déterminés à devenir un acteur clé pour façonner l'avenir de la vie étudiante sur le marché européen dynamique. »

● **BERND HAGGENMÜLLER** ● SENIOR MANAGING DIRECTOR REAL ESTATE, ARDIAN

« Minervahaven est une pièce maîtresse dans notre stratégie. La solidité de ses atouts en matière de durabilité et la qualité des logements proposés illustrent parfaitement le type d'actif que nous visons pour faire de cette plateforme pérenne une référence européenne. Le professionnalisme de Student Experience en matière de développement et de gestion d'actifs s'y reflète pleinement. La forte tension du marché du logement étudiant aux Pays-Bas est mise en évidence par la vitesse de location : toutes les chambres ont été louées en deux jours à peine dès leur mise en ligne pour l'année universitaire 2024/2025. »

● **WOUTER VAN DEN EIJNDEN** ● PDG, ROCKFIELD

Ardian et Rockfield ont été accompagnés par Savills (conseil commercial), MC2 (conseil technique), Van Doorne et Linklaters (conseils juridiques) et PwC (conseil fiscal).

Rinkelberg Capital et Student Experience ont été conseillés par Van Lanschot Kempen (conseil financier) et Loyens & Loeff (conseil juridique).

À PROPOS DE ROCKFIELD REAL ESTATE

Rockfield Real Estate est une plateforme d'investissement, de développement et d'exploitation verticalement intégrée, spécialisée dans l'immobilier résidentiel européen. Fondée en 2014, l'entreprise a établi une forte présence, d'abord aux Pays-Bas et maintenant dans toute l'Europe continentale, avec des bureaux aux Pays-Bas et en Espagne. Gérant environ 2 milliards d'euros d'actifs, Rockfield supervise 5 000 unités résidentielles et a développé plus de 10 000 logements.

S'adressant à des clients institutionnels, l'entreprise tire parti de son expertise dans le domaine de l'immobilier durable et pérenne, en mettant l'accent sur les principes ESG. L'esprit d'entreprise de Rockfield lui permet d'identifier et de réaliser des opportunités d'investissement de grande qualité. Pour l'avenir, Rockfield s'engage à créer une valeur durable pour les parties prenantes et à façonner positivement les communautés grâce à ses stratégies immobilières résidentielles avant-gardistes.

www.rockfield.nl

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 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 STUTENT EXPERIENCE

Student Experience est un concept innovant logement à service complet pour les étudiants. Nous offrons des logements de grande qualité, abordable et durable à tous les étudiants ambitieux et indépendants. Un endroit où ils peuvent et se concentrer sur leurs études tout en profitant de toutes les expériences inoubliables qu'offre la vie étudiante.

En développant et en gérant nos sites de logement étudiant, nous pouvons garantir le niveau élevé de service, d'innovation et de qualité.

À PROPOS DE RINKELBERG CAPITAL

Rinkelberg Capital Ltd. est un family office des fondateurs de TomTom. Les racines technologiques et l'esprit d'entreprise de ces familles ont permis à Rinkelberg d'orienter ses diverses activités d'investissement.

Basée à Londres, notre équipe se compose d'un groupe de professionnels très diversifié disposant de décennies d'expérience dans les institutions les plus prestigieuses du monde. Nous engageons notre expertise, notre capital et nos réseaux internationaux pour maximiser le potentiel des idées brillantes.

Notre équipe soutient activement un large éventail d'entrepreneurs passionnés et motivés dans la croissance de leur entreprise et la réalisation de leur vision et de leurs objectifs, en tant qu'actionnaires et membres du conseil d'administration (consultatif) et, peut-être plus important encore, sur une base informelle quotidienne.

Contacts presse

ARDIAN

IMAGE 7

ardian@image7.fr