

5 januari 2026 – na sluiting van de markten

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Aedifica investeert bijna 110 miljoen € in zes zorglocaties in Europa

- Aedifica breidt zijn Europese zorgvastgoedportefeuille uit door in totaal 108,5 miljoen € te investeren in 6 zorglocaties
- Investeringsoverzicht:
 - Forward funding van 3 projecten in België en Ierland voor een totaalbedrag van 75,5 miljoen €
 - Acquisitie van 3 zorglocaties in Duitsland en Nederland voor een totaalbedrag van 33 miljoen €
- Aantrekkelijke rendementen tussen 6% en 7%
- Totale capaciteit: 557 bewoners
- Futureproof: zeer energiezuinige gebouwen

Naam	Type	Locatie	Investering (in miljoen €)	Pipeline (in miljoen €)	Capaciteit	Huurcontract	Oplevering	Uitbater
Ierland			-	59				
Crumlin	Ontwikkeling	Dublin	-	34	151 bewoners	25 jaar - NNN	Q1 2028	Bartra Healthcare
Kilcoole	Ontwikkeling	Kilcoole	-	25	109 bewoners	30 jaar - NNN	Q3 2027	Muskerry
België			-	16,5				
Coham	Uitbreiding & renovatie	Tessenderlo-Ham	-	16,5	+38 bewoners	20 jaar - NNN	Q1 2030	Korian
Duitsland			20,5	-				
Harburg	Acquisitie	Hamburg	10	-	107 bewoners	20 jaar - NN	-	Dorea Group
Seniorenheim an der Alten Saline	Acquisitie	Lüneburg	10,5	-	109 bewoners	23,5 jaar - NN	-	Argentum Group
Nederland			12,5	-				
De Kroon	Acquisitie	Dronten	12,5	-	43 bewoners	15 jaar - NN	-	Stichting Coloriet & St Jansdal
Totaal			33	75,5	557 bewoners			



“Aedifica breidt opnieuw haar zorgvastgoedportefeuille uit door 110 miljoen € te investeren in zes zorglocaties met aantrekkelijke rendementen.

Voordat we 2025 afsluiten, blijven we de ontwikkelingspipeline aanvullen met drie nieuwe projecten, goed voor een investering van 76 miljoen €. Na oplevering zullen deze kwaliteitsvolle en toekomstbestendige gebouwen onze portefeuille verder versterken en aantrekkelijke rendementen genereren. Daarnaast hebben we 33 miljoen € geïnvesteerd in drie woonzorgcentra die reeds in exploitatie zijn en aantrekkelijke rendementen bieden.

Aedifica had voor 2025 een investeringsdoelstelling van 250 miljoen € vooropgesteld. Dankzij de aankondiging van deze projecten en acquisities hebben we die ambitie overtroffen en 293 miljoen € aan nieuwe investeringen en projecten gerealiseerd.

Ook in 2026 zullen we hard blijven werken om onze strategische doelstellingen te verwezenlijken.”

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

1. Forward funding van een nog te bouwen woonzorgcentrum in Dublin (Ierland)

Aedifica zal ca. €34 miljoen investeren in de ontwikkeling van een high-end woonzorgcentrum in Dublin (Ierland).



Crumlin (illustratie) – woonzorgcentrum te bouwen in Dublin

Beschrijving van het project

Aedifica ontwikkelt een gloednieuw woonzorgcentrum¹ van vijf verdiepingen in Crumlin, een voorstad dicht bij het stadscentrum van Dublin (1.400.000 inwoners, County Dublin). Het woonzorgcentrum zal plaats bieden aan 151 bewoners in ruime slaapkamers met eigen badkamer, die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal niet alleen voldoen aan de hoogste normen op het gebied van zorg en comfort, maar ook op het gebied van duurzaamheid, waardoor het toekomstbestendig is. Het wordt ontworpen volgens NZEB²-normen en zal worden uitgerust met energie-efficiënte systemen: luchtwarmtepompen zullen zorgen voor duurzame verwarming, terwijl een omvangrijk zonnepaneelensysteem op het dak het gebouw van hernieuwbare energie zal voorzien. Dat zal zich vertalen in een hoge BER³ 'A3' score, wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille van de Groep.

De bouw zal in het eerste kwartaal van 2026 van start gaan en zal naar verwachting begin 2028 worden opgeleverd.

¹ Adres: Nursing Home at Captain's Place, Armagh Road, Crumlin, Dublin 12 (Ierland)

² Nearly-Zero Energy Building.

³ 'Building Energy Rating': equivalent van een energieprestatiecertificaat (EPC).



5 januari 2026 – na sluiting van de markten



Crumlin (illustratie) – woonzorgcentrum te bouwen in Dublin

Beschrijving van de transactie

Aedifica verwierf de eigendom van de grondpositie in 2022⁴. Op 24 december 2025 sloot Aedifica een overeenkomst voor de ontwikkeling van het pand. De bouw zal in schijven worden gefinancierd, afhankelijk van de voortgang van de werken. Aedifica's investering⁵ (bouwbudget) zal ca. 34 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het pand zal worden uitgebaat door **Bartra Healthcare**, een private zorgexploitant. Momenteel biedt Bartra hoogkwalitatieve zorg aan meer dan 600 mensen in vier residentiële zorglocaties in Dublin, die allemaal tot Aedifica's portefeuille behoren⁶. Bartra biedt een waaier aan diensten voor bewoners, waaronder ouderenzorg, kortdurende zorg, geestelijke gezondheidszorg, dementiezorg en palliatieve zorg.

Het woonzorgcentrum zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare triple net huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar.

⁴ Zie persbericht van 16 maart 2022. Het oorspronkelijk aangekondigde project werd in 2023 uit de pipeline gehaald.

⁵ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.

⁶ Zie persbericht van 19 augustus 2022.



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

2. Forward funding van een nog te bouwen woonzorgcentrum in Kilcoole (Ierland)

Aedifica zal ca. 25 miljoen investeren € in de ontwikkeling van een high-end woonzorgcentrum in Kilcoole (grootstedelijk gebied van Dublin, Ierland).



Kilcoole (illustratie) – woonzorgcentrum te bouwen in Kilcoole

Beschrijving van het project

Aedifica ontwikkelt een gloednieuw woonzorgcentrum⁷ van drie verdiepingen in Kilcoole, een dorp in het graafschap Wicklow (155.000 inwoners) in het grootstedelijk gebied van Dublin, op ca. 30 km ten zuiden van het stadscentrum van Dublin. Het woonzorgcentrum richt zich op het hogere middensegment en biedt plaats aan 109 bewoners in ruimtelijke slaapkamers met eigen badkamer, die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal niet alleen voldoen aan de hoogste normen op het gebied van zorg en comfort, maar ook op het gebied van duurzaamheid, waardoor het toekomstbestendig is. Het wordt ontworpen volgens NZEB-normen en zal duurzame ontwerpelementen bevatten die de energie- en levensduurkosten verlagen en tegelijkertijd de thermische prestaties en de efficiëntie van het gebouw verbeteren. Lucht-waterwarmtepompen zullen warm water leveren voor huishoudelijk gebruik en radiatoren, en zonnepanelen zullen het gebouw van hernieuwbare energie voorzien. Deze inspanningen zullen naar verwachting resulteren in een hoge BER 'A3' score, wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille van de Groep.

De bouw zal in het eerste kwartaal van 2026 van start gaan en zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2027 worden opgeleverd.

⁷ Adres: Main Street, Kilcoole, Co. Wicklow (Ierland)



5 januari 2026 – na sluiting van de markten



Kilcoole (illustratie) – woonzorgcentrum te bouwen in Kilcoole

Beschrijving van de transactie

Op 19 december 2025 heeft Aedifica de eigendom van de grondpositie verworven en de contracten voor de ontwikkeling van het pand ondertekend. De bouw zal in schijven worden gefinancierd, afhankelijk van de voortgang van de werken. De totale investering⁸ (inclusief de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie en het bouwbudget) zal ca. 25 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door **Muskerry**. Deze recent opgerichte private exploitant wordt geleid door een ervaren managementteam met uitgebreide expertise in het uitbaten, ontwikkelen en bouwen van woonzorgcentra in Ierland en het Verenigd Koninkrijk. Muskerry heeft de ambitie om een portefeuille van hoogkwalitatieve woonzorgcentra op te bouwen op 7 locaties in Ierland. Aedifica heeft eerder met het management van Muskerry samengewerkt aan andere projecten.

Het woonzorgcentrum zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare, triple net huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar.

⁸ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

3. Uitbreiding & renovatie van een woonzorgcentrum in Tessenderlo-Ham (BE)

Aedifica zal ca. 16,5 miljoen € investeren in de uitbreiding en renovatie van een volledig operationeel woonzorgcentrum in Tessenderlo-Ham (België).



Coham (illustratie) – uit te breiden en te renoveren woonzorgcentrum in Tessenderlo-Ham

Beschrijving van het project

Coham⁹ ligt in een residentiële wijk van Tessenderlo-Ham, een gemeente met meer dan 30.000 inwoners. Dit woonzorgcentrum werd oorspronkelijk in 1995 specifiek voor zorgdoeleinden gebouwd en werd vervolgens uitgebreid in 2005 en 2011. Momenteel verwelkomt het 120 bewoners met hoge zorgbehoeften.

Het uitbreidings- en renovatieproject bestaat uit twee fasen. Van 2026 tot 2028 wordt het oorspronkelijke woonzorgcentrum gesloopt en komt er een nieuwbouw van vier verdiepingen voor in de plaats. In een tweede fase worden de uitbreidingen uit 2005 en 2011 grondig gerenoveerd. De renovatie zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2030 worden opgeleverd. Het woonzorgcentrum blijft tijdens beide fasen operationeel.

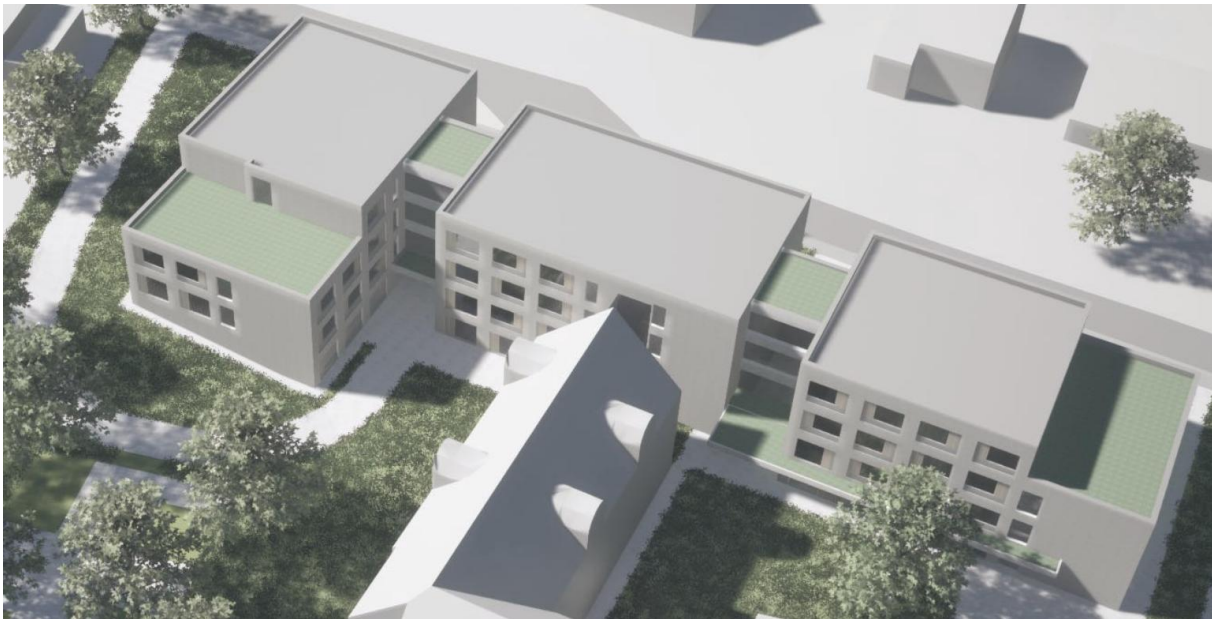
Dankzij het geplande project zal Coham 38 extra bewoners kunnen verwelkomen, waardoor de totale capaciteit van het woonzorgcentrum op 158 komt. 143 bewoners zullen worden ondergebracht in ruimtelijke slaapkamers met eigen badkamer, die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen, terwijl 15 appartementen zijn ontworpen voor ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag.

Naast het verbeteren van het welzijn van de bewoners, zal het project ook de toekomstbestendigheid van het woonzorgcentrum op het vlak van exploitatie en energie-efficiëntie verbeteren. Het gebouw zal worden uitgerust met energiezuinige systemen en zonnepanelen die hernieuwbare energie leveren.

⁹ Adres: Meulenven 16, 3945 Tessenderlo-Ham (België)



5 januari 2026 – na sluiting van de markten



Coham (illustratie) – uit te breiden en te renoveren woonzorgcentrum in Tessenderlo-Ham

Beschrijving van de transactie

Aedifica verwierf de eigendom van het woonzorgcentrum in 2016¹⁰. Op 1 december 2025 sloot Aedifica een overeenkomst voor de uitbreiding en renovatie van het pand. Na het verkrijgen van de nodige vergunningen zullen de werken in schijven worden gefinancierd, afhankelijk van de voortgang. De investering¹¹ van de Groep (budget voor uitbreiding en renovatie) zal ca. 16,5 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Coham wordt uitgebaat door **Korian Belgium**, dat deel uitmaakt van de **Clariane-groep**. Clariane is al meer dan 20 jaar een toonaangevende Europese zorgverlener, die zorgdiensten aanbiedt aan mensen in zes EU-landen (België, Frankrijk, Duitsland, Italië, Nederland en Spanje) en in totaal meer dan 63.000 mensen in dienst heeft. Clariane biedt ouderenzorg aan bijna 90.000 bewoners in meer dan 660 instellingen. De groep biedt ook hospitalisatie- en ambulante zorg aan meer dan 700.000 patiënten in 280 voorzieningen, evenals thuiszorg aan meer dan 80.000 mensen.

Aedifica en Clariane hebben een jarenlange samenwerking. De groep vertegenwoordigt ca. 10% van Aedifica's contractuele huurinkomsten en exploiteert 25 locaties van Aedifica in België, 22 in Nederland en één in Duitsland.

Het woonzorgcentrum wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare triple net huurovereenkomst, die na voltooiing van alle werken met 20 jaar zal worden verlengd.

¹⁰ Zie persbericht van 19 augustus 2016.

¹¹ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

4. Acquisitie van een zorgcampus in Dronten (NL)

Aedifica heeft ca. 12,5 miljoen € geïnvesteerd in de aankoop van een volledig operationele zorgcampus in Dronten (Nederland).



De Kroon – zorgcampus in Dronten (NL)

Beschrijving van de locatie

Zorgcampus **De Kroon**¹² ligt vlakbij het station in het centrum van Dronten (ca. 44.000 inwoners), een residentiële gemeente in de provincie Flevoland. Het recent opgeleverde gebouw opende begin 2024 zijn deuren. De zorgcampus bestaat uit een woonzorgcentrum, een medisch centrum, een tandartspraktijk en een kleine winkelruimte. Naast de zorgcampus omvat het complex ook een aantal woonappartementen, die geen deel uitmaken van de transactie.

Het woonzorgcentrum biedt plaats aan 43 bewoners in ruimtelijke kamers met eigen badkamer, die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het gebouw is verdeeld over drie verdiepingen en beschikt over ruimtelijke gemeenschappelijke woonkamers, een activiteitenruimte en een belevingstuin.

De campus is uitgerust met duurzame energiesystemen zoals zonnepanelen en warmtepompen, en biedt niet alleen de hoogste normen op het gebied van zorg en comfort, maar ook op het gebied van duurzaamheid. Dat komt tot uiting in de hoge 'A+++' EPC-score, die bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille.

¹² Adres: Ottodreef 54-56-58, 8254 BE Dronten (Nederland)



PRESS RELEASE

5 januari 2026 – na sluiting van de markten



Medisch centrum in zorgcampus De Kroon



Woonzorgcentrum in zorgcampus De Kroon

Beschrijving van de transactie

Op 30 oktober 2025 heeft Aedifica de eigendom van de zorgcampus verworven. De conventionele aanschaffingswaarde¹³ bedraagt ca. 12,5 miljoen €.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door Stichting Coloriet en het medisch centrum door St Jansdal.

Stichting Coloriet is een gerenommeerde non-profit stichting met meer dan 35 jaar ervaring in de lokale ouderenzorg. De stichting biedt een waaier aan zorgdiensten, waaronder ouderen- en dementiezorg, geriatrische revalidatie, dagopvang en thuiszorg. Coloriet heeft ca. 1200 medewerkers in dienst, baat zes woonzorgcentra uit en levert thuiszorg aan meer dan 900 cliënten.

St Jansdal is een fusie van verschillende lokale ziekenhuizen, bestaande uit twee ziekenhuizen in Lelystad en Harderwijk en drie poliklinieken in Dronten, Putten en Zeewolde.

Het woonzorgcentrum wordt verhuurd op basis van niet-opzegbare double net huurovereenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van ca. 15 jaar.

¹³ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

5. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Hamburg (DE)

Aedifica heeft ca. 10 miljoen € geïnvesteerd in de acquisitie van een volledig operationeel woonzorgcentrum in Hamburg (Duitsland).



Harburg – woonzorgcentrum in Hamburg (DE)

Beschrijving van de locatie

Het woonzorgcentrum¹⁴ ligt in Harburg, een residentiële wijk in het zuiden van Hamburg (ca. 2 miljoen inwoners). De locatie werd gebouwd in 2005 en biedt over drie verdiepingen plaats aan 107 bewoners in kwaliteitsvolle accommodatie met eigen badkamer, specifiek afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Bovendien kunnen de bewoners gebruikmaken van gezellige gemeenschappelijke ruimtes, waaronder eet- en woonkamers, die zijn ontworpen om sociale interactie te stimuleren en een warme, huiselijke sfeer te creëren. Het pand is onlangs opgewaardeerd met een nieuw verwarmingssysteem en twee warmtepompen, waardoor het energieverbruik is verminderd en de duurzaamheidsprestaties zijn verbeterd.

Beschrijving van de transactie

Op 31 december 2025 heeft Aedifica de eigendom van het woonzorgcentrum verworven. De conventionele aanschaffingswaarde¹⁵ bedraagt ca. 10 miljoen €.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het pand wordt uitgebaat door **DoreaFamilie**, een toonaangevende zorgaanbieder met meer dan 10 jaar ervaring in de Duitse ouderenzorgsector. DoreaFamilie exploiteert ca. 40 locaties in het hele land. De groep biedt een waaier aan diensten, waaronder residentiële zorg, dementiezorg en kortdurende zorg.

Aedifica is verheugd over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle zorgverlener in de Duitse ouderenzorgsector.

Het woonzorgcentrum wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een resterende looptijd van ca. 20 jaar.

¹⁴ Adres: Kapellenweg 103, 21077 Hamburg (Duitsland)

¹⁵ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende vastgoedvennootschappen.



5 januari 2026 – na sluiting van de markten

6. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Lüneburg (DE)

Aedifica heeft ca. 10,5 miljoen € geïnvesteerd in de acquisitie van een volledig operationeel woonzorgcentrum in Lüneburg (Duitsland).



Seniorenheim an der Alten Saline – woonzorgcentrum in Lüneburg (DE)

Beschrijving van de locatie

Seniorenheim an der Alten Saline¹⁶ ligt in een residentiële wijk dichtbij het centrum van Lüneburg (ca. 76.000 inwoners) in Nedersaksen. Het in 2007 opgeleverde woonzorgcentrum met drie verdiepingen biedt plaats aan 109 bewoners in slaapkamers met eigen badkamer, specifiek afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het gebouw biedt comfortabele gemeenschappelijke ruimtes die zijn ontworpen om sociaal contact en een huiselijke sfeer te bevorderen.

Beschrijving van de transactie

Op 31 december 2025 heeft Aedifica de eigendom van het woonzorgcentrum verworven. De conventionele aanschaffingswaarde¹⁷ bedraagt ca. 10,5 miljoen €.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het pand wordt uitgebaat door **Argentum Group**, een private Duitse zorgaanbieder met meer dan vijftien jaar ervaring in kwaliteitsvolle ouderenzorg. Argentum exploiteert meer dan 20 locaties in het hele land, waaronder zes Aedifica-sites. Argentum richt zich op persoonlijke zorg en comfort en verwelkomt ca. 2.500 bewoners.

Het woonzorgcentrum wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een resterende looptijd van ca. 23,5 jaar.

¹⁶ Adres: Vor der Sülze 1, 21335 Lüneburg (Duitsland)

¹⁷ De conventionele aanschaffingswaarde voldoet aan de bepalingen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende vastgoedvennootschappen.



PRESS RELEASE

5 januari 2026 – na sluiting van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van ca. 615 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje, met een waarde van ca. 6,2 miljard €.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 2 januari 2025 ca. 3,2 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie



Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 70
ingrid.daerden@aedifica.eu



Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu

