



CV

Geboren op **21 oktober 1965**

Studies **rechten in Leuven**

2002: managing director
bij Almax Real Estate

2005: hoofd real estate
management bij KBC Real
Estate

2006: CEO bij Aedifica,
toen een bedrijfje met twee
werknemers

Vastgoedbeleggingen

op 30 juni 2019:
2,3 miljard euro

Omzet 2018-2019:
118 miljoen euro

Nettowinst 2018-2019:
123,4 miljoen euro

Personeel: 60

STEFAAN GIELENS (54), CEO AEDIFICA

Ik hou het bij een stappenteller'

3 VRAGEN AAN STEFAAN GIELENS

Na een boerenjaar als 2019, kan het voor Aedifica alleen maar slechter gaan?

STEFAAN GIELENS. "Ik hoop van niet (*lacht*). Ik besef wel dat succes altijd kan keren. Zo hou je de voeten op de grond. Als je gelooft dat de *sky the limit* is, kom je in de problemen. "Aedifica wil in zorgvastgoed een Europese referentiespeler zijn. Sinds we onze deal in het Verenigd Koninkrijk hebben aangekondigd, komen de Britse en Amerikaanse investeerders met ons praten. Groot-Brittannië heeft nog altijd een reputatie als de Champions League van het vastgoed. Onze investeerders benchmarken ons nu ook internationaal. Ik merk dat we daardoor naar een hoger niveau van rapportering evolueren, net iets transparanter en nog meer risicobewust."

Met de overname van Hoivatilat in Finland wordt Aedifica actief in zes landen. Blijft die expansie leefbaar?

GIELENS. "De internationale context is inspirerend. We investeren sterk in de uitbouw van landenteams. We streven naar een mix van de kennis die we hier hebben opgebouwd en de marktkennis van de landen waar we actief worden. "Toen ik in 2005 begon met Aedifica, heb ik mijn vrouw beloofd dat ik de eerste drie jaar hard zou werken, maar daarna meer tijd zou hebben. Zo is het niet gelopen. (*lacht*) Door de internationalisering moet ik veel reizen. En dat is best vermoeiend. Ik zou ook wel een marathon willen lopen, maar ik heb geen tijd om ervoor te trainen. Dus hou ik het bij een stappenteller en wandelingen met mijn hond."

Raakt u niet uitgekeken op Aedifica?

GIELENS. "In 2020 ben ik vijftien jaar bij Aedifica. Ik vraag me soms af of het wel goed is om zo lang bij hetzelfde bedrijf te werken. Ik vind het nog altijd leuk om te doen. Voor de entrepreneur in mij zijn er nog altijd genoeg uitdagingen." © ROELAND BYL, FOTOGRAFIE THOMAS SWEERTVAEGHER

Wat doet het bedrijf?

Aedifica is intussen een pure zorgvastgoedinvesteerder. De hotelactiviteiten zijn verkocht en de voormalige residentiële portefeuille is ondergebracht in een apart vehikel waarvan Aedifica een minderheidsaandeelhouder is. Het bedrijf telt ruim 60 werknemers. Deze maand lanceerde Aedifica een overnamebod op het Finse Hoivatilat. Aedifica zal dan actief zijn in zes landen. Het bod behelst 375 miljoen euro voor de overname van de aandelen en nog eens 202 miljoen voor de overname van de schulden. Als het overnamebod lukt, zal de vastgoedportefeuille 2,8 miljard euro waard zijn.

Vandaar de keuze

In 2019 deed de zorgvastgoedinvesteerder forse stappen voorwaarts. "We zijn in de Britse markt gestapt", zegt CEO Stefaan Gielens. "Dat was een serieuze mijlpaal, maar bovendien haalden we ook onze langetermijndoelstelling om een pure zorgvastgoedspeler te worden. We hebben een kapitaalverhoging van 418 miljoen euro gedaan en onze beurskoers piekte boven de 100 euro. Het geeft aan dat

de aandeelhouders ons parcours appreciëren."

Het markantste feit van het voorbije jaar

De instap in de Britse markt. Gielens: "We merken heel duidelijk dat de perceptie is gewijzigd sinds we daar zijn. Zelf had ik dat niet zo ingeschat, maar het is een positieve verrassing. Alle grote Amerikaanse zakenbanken komen zich hier voorstellen."

De belangrijkste uitdaging

"Zorgvastgoed staat in Europa als markt nog in de kinderschoenen", zegt Gielens. "Het is onze ambitie de marktpreferentie te worden. Daarmee heb ik niet gezegd dat we de grootste willen zijn; dat vind ik een verkeerde ambitie." Gielens droomt ervan dat de zorgspelers in Europa automatisch aan Aedifica denken als ze vastgoedinfrastructuur nodig hebben. "De grote uitdaging waar we de komende jaren op focussen, draait om hoe de babyboomers hun toekomst zien", vertelt Gielens. "Vanaf 2026 begint die generatie tachtig te worden. Het maakt dat de rustoorden van de komende decennia er anders zullen uitzien. Daarop moeten wij anticiperen."