

Twintig lezers van De Standaard gaan de uitdaging aan om de beurs te verslaan. Samen zijn ze, verdeeld over twee groepen, lid van De Beleggingsclub.



De analisten van KBC Securities zitten in een afgesloten kantoor om belangenconflicten te vermijden. © Alexander Meeus

Een beleggingsclub dient om te experimenteren en te leren. Zoals hoe om te gaan met grote verliezen en te merken dat zoiets geen ramp hoeft te zijn.

Moneymakers slikken verlies in cannabis door

JAN REYNS

MECHELEN/BRUSSEL | 'Niets doen is geen optie.' Voorzitter André Van Laer wil dat de vergadering meteen start met het bespreken van de zwaar verlieslatende posities in twee cannabis-aandelen en vraagt dat er knopen doorgehakt worden.

Na een bevolgen presentatie op de clubvergadering van mei had Erik Dewulf de andere clubleden overtuigd om te investeren in cannabisbedrijven, met het oog op een legalisering - op termijn - van het product. Vooral Canada liep voorop in dat debat en zo belandden voor de zomer twee Canadese cannabisbedrijven in de portefeuille van de Moneymakers.

Erik stapte ondertussen uit de MMMC-club. Aan Josif El Messaoudi, in het dagelijks leven productiemedewerker in de raffina-

derij van Total in Antwerpen, werd gevraagd om de situatie nog eens onder de loep te nemen. Net als Erik houdt Josif wel van wat risico, 'want daar zit vaak ook een groter potentieel'.

Maar de Moneymakers incasseerden vooral de negatieve kant van dat risico. Josif stelt vast dat de markt niet vlot. 'De legalisering loopt trager dan verwacht en in Canada ondervinden de bedrijven die officieel cannabis produceren, prijsconcurrentie van de illegale kweek. Bovendien werden onze aandelen gekocht op een moment dat de koersen hoog noteerden, omdat beleggers er toen nog op rekenden dat het allemaal snel in orde zou komen.'

Intussen liep het verlies op de twee cannabis-aandelen op tot meer dan 50 procent.

Josif stelt de mogelijke scenario's voor. Van alles verkopen tot



PORTEFEUILLE MMMC (Moneymakers)

	type	noteringsmunt	aantal	aankoopprijs per aandeel in euro	huidge waarde aandelen in euro	huidge totale waarde in euro	winst/verlies	weging
Nvidia	Dynamisch	Dollar	4	139,00	186,53	677,12	38,55%	5,78%
Melexis	Dynamisch	Euro	10	51,98	63,60	636,00	22,35%	5,43%
Brederode	Defensief	Euro	5	60,97	70,20	351,00	15,14%	3,00%
CRH	Defensief	Dollar	20	31,77	34,17	620,20	8,81%	5,30%
Sofina	Defensief	Euro	6	176,02	203,50	1.221,00	15,61%	10,43%
Canopy	Opportuniteit	CAD	11	65,75	25,67	193,64	-59,57%	1,65%
Alibaba	Dynamisch	Dollar	6	186,66	171,16	931,99	-6,74%	7,96%
Bekaert	Defensief	Euro	15	20,62	25,16	377,40	22,02%	3,22%
Resilux	Dynamisch	Euro	5	129,95	128,00	640,00	-1,50%	5,46%
Persimmon	Defensief	GBP	25	19,39	22,88	501,49	15,68%	4,28%
totaal aandelen						6.149,84	7,04%	52,51%
cash						5.561,33		47,49%
totaal gestort	11.600,00 €				saldo:	11.711,17	0,96%	

Situatie met slotkoersen van 15/10, alles omgerend naar euro. Dividenden en winst/verlies van afgesloten posities verrekend met cashpositie. De afgesloten posities zijn in dit geval vooral verliezen (cannabis-aandeel).

BEURSDUEL

De ene doet in studentenkamers en de andere in zorgcentra. Xior en Aedifica presteren elk sterk in hun vastgoedniche. En op de beurs.

Xior Aedifica

JOHAN RASKING

In onzekere beurstijden zoeken veel beleggers hun heil in minder risicovolle (lees: minder conjunctuurgevoelige) aandelen, zoals die van vastgoedbedrijven. Op Euronext Brussel noteert een ruime keuze aan vastgoedspeleers. Xior en Aedifica zijn er twee voorbeelden van.

Op het eerste gezicht lijken ze niet erg op elkaar. Xior is gespecialiseerd in de verhuur van studentenkamers, Aedifica legt zich toe op kamers in (woon-)zorgcentra. Jeugd versus senioren.

Maar de twee bedrijven delen ook heel wat kenmerken. Zoals een spectaculaire groei van hun vastgoedportefeuille, almaar grotere internationale expansieplannen, de nood aan vers kapitaal om dat allemaal te financieren en de status van succesaandeel op de beurs.

Het verhaal van Xior startte in 2007, toen ondernemer Christian Teunissen zijn eerste 50 studentenkamers kocht, in Leuven. Nu is hij de grootste kotbaas van België en sinds de recente overname van studententresidenties in Barcelona, Madrid en Lissabon staat de teller op ruim 9.600. Goed voor een vastgoedportfolio die in totaal 1,2 miljard euro waard is.

Uitbreiden kost geld. Gisteren maakte Xior bekend dat het voor 205 miljoen euro nieuwe aandelen wil uitgeven. Dat moet de schuldgraad helpen verlagen van de huidige 55

naar een moderate 37 procent. Ook operationeel is Xior gezond: de nettowinst steeg vorig jaar naar 16 miljoen euro.

In Spanje is Aedifica nog niet actief, maar na eerdere investeringen in Nederland en Duitsland kocht het begin dit jaar een grote Britse speler in zorgvastgoed op, goed voor 93 extra ruithuizen. Dat hield een pittige overnameprijs in van 524 miljoen euro, maar een kapitaalronde bracht zonder problemen 418 miljoen op. Ook hier blijft de schuldgraad met 37 procent mooi binnen de perken.

De globale vastgoedportefeuille van Aedifica staat al op 2,3 miljard euro, maar daar zal het allicht niet bij blijven. In het vergrijzende Europa is de nood aan zorgcentra groot en met een oorslogskas van 1 miljard kan Aedifica overal toeslaan.

En wat gezegd van de bedrijfsvoering? Wie doet beter dan een bezettingsgraad van 100 procent en leasecontracten met een looptijd van gemiddeld 22 jaar?

Aedifica trok al in 2006 naar de beurs. De koers van toen, 35 euro, is er nu een van 105 euro geworden. Maar drie in 13 jaar tijd. Voor Xior is de aanvangskoers uit 2015, van 22 euro, gestegen naar 50 euro vandaag. Dat is ruim het dubbele in vier jaar tijd.

De Moneymakers hebben best veel beleggingen gedaan waar de koers wel de goede richting uitging

'In dit soort aandelen kan het fout lopen, maar ook spectaculair ten goede keren'

DANNY REWEGHS
Inside Beleggen

bijkopen tegen lage koersen. Na een rondvraag blijkt bij een meerderheid de voorkeur te bestaan om een van de twee cannabis-aandelen te verkopen. IT-ondernemer Hans Vets verwoordt het zo: 'Ik vind dat we als club zeker mogen experimenteren, maar het was fout om meteen twee aandelen in dezelfde risicovolle niche te kopen.'

Daarop wordt beslist om het aandeel Aurora Cannabis te verkopen en de positie in Canopy te houden, omdat dit laatste bedrijf geen schulden heeft en zelfs veel cash op de bank heeft, dankzij een deal met de grote Amerikaanse brouwerij Constellation Brands.

Wat is de financiële schade van dit avontuur? Als we alleen kijken naar de afgesloten positie van Aurora Cannabis: daar werden voor 505 euro aandelen van gekocht. Na de verkoop blijft er nog 213 euro cash over. Dat is een verlies van 58 procent.

Toch kleine winst

Toch zakt het globale clubsaldo niet onder nul. Er is zelfs nog een kleine winst, van net geen 1 procent. Daar is ook het virtuele verlies van voorlopig 59 procent op de andere cannabis-positie in verrekend. En wie weet vergaat het zoals Danny Reweghs van het beleggingsblad *Inside Beleggen* het in zijn beoordeling van deze clubportefeuille zei: 'In dit soort aandelen kan het fout lopen, maar ook spectaculair ten goede keren.'

Buiten het cannabis-verhaal zijn de andere posities samen goed voor een winst van 7,04 procent. Want de Moneymakers hebben best veel beleggingen gedaan waar de koers wel de goede richting uitging. Zelfs met respectievelijk 38 procent en 22 procent voor de chipproducenten Nvidia en Melexis. En op vier andere aandelen is er telkens meer dan 15 procent winst.

Dat laatste geldt ook voor het Britse bouwbedrijf Persimmon, dat pas vorige maand werd gekocht. De Moneymakers volgen met spanning de uitkomst van de Brexit, al was het maar omdat de portefeuille mee beweegt met het Britse pond.

Marktenzaal

Die bewegende koersen mochten de Moneymakers (en hun collega's van de club Nooit Gedacht) een paar weken geleden live meemaken tijdens een uniek bezoek aan de marktenzaal van KBC in Brussel.

Ze kregen er ook uitleg over het leven en werk van de aandelenanalisten. Guy Sips, analist van KBC Securities, legde hen uit dat

dit heel vroeg opstaan is, want zijn analyse moet klaar zijn ruim voor de beurs open. En met eigen ogen zagen de leden van onze beleggingsclubs hoe een 'Chinese Wall' er in een bank uitziet: de analisten zitten in een afgesloten kantoor. Zij mogen hun bevindingen niet (vooraf) delen met de marktenzaal of de vermogensbeheerders bij KBC om belangenconflicten te vermijden.

Basic Fit als supertip

Terug naar de portefeuille, want die is nog altijd maar voor de helft ingevuld met aandelen. Wat nu?

Miriam De Loose was een van de Moneymakers die recent een bezoek brachten aan het halfjaarlijkse congres van de Vlaamse Federatie van Beleggers (VFB) in Gent. Onder de naam 'Dag van de Tips' staat dat evenement in het teken van veel concrete beleggingstips.

Miriam vond dat er veel interessante tips te rapen vielen. Niet alleen door hun *name dropping*. 'Het was leerrijk om te horen hoe de analisten hun keuze motiveerden.'

In totaal werden er 35 aandelen voorgesteld. Drie analisten stelden er, los van elkaar, Basic Fit voor. Daarmee was deze lowcost fitnessketen het populairste aandeel op de VFB-dag. 'Misschien ook een kandidaat voor onze portefeuille', stelde Miriam. Maar ook Biocartis, ASML en Barco bleven hangen.

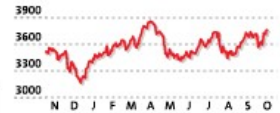
Ook Melexis, waarvan het aandeel al in de clubportefeuille zit, maakte een goede beurt. Ceo Françoise Chombar was naar Gent gekomen en legde uit hoe groot het groeiend pad nog is voor elektrische wagens en waarom Melexis daar mee van zal profiteren.

Meer dan nacht ijs

Het gros van de portefeuille zit best goed en er is stof genoeg om verder te bestuderen. Er is alvast geen gebrek aan geld om de bevindingen meteen om te zetten in nieuwe aandelenposities. Maar de Moneymakers hebben wel geleerd dat het niet loont om over één nacht ijs te gaan.

Het was een degelijke vergadering, maar de tussenkomsten van Marie D'Haene werden hard gemist. Marie verloor haar man in een tragisch ongeval toen ze samen op fietsvakantie waren in Italië. We denken aan haar en hopen haar snel terug te zien.

BEL 20 3761,02 +0,10%



BEL 20	slotkoers	%-verschil
AB InBev	83,66	-0,30
Ageas	51,20	-0,35
Aperam	22,70	+1,11
Argem	103,80	-0,19
AvH	140,30	-0,28
Barco	177,80	+0,11
Cofinimmo	130,20	-0,15
Colruyt	50,64	+0,28
Galapagos	146,90	+0,17
GBL	88,72	-0,11
ING	10,21	+1,77
KBC	62,62	+0,84
Ontex	15,04	-0,27
Proximus	27,27	-1,34
Sofina	202,50	-0,49
Solvay	97,10	-0,53
Telenet	42,40	-2,26
UCB	66,44	-0,63
Unicore	36,31	+1,34
WDP	166,80	-1,07

INDEXEN

	slotkoers	%-verschil
Bel 20	3761,02	+0,10
BATS UK 100	12164,60	-0,67
DAX	12670,11	+0,32
CAC 40	5696,90	-0,09
AEX	576,86	-0,52
Stoxx Europe 600	3934,46	-0,14
Dow Jones	27001,98	-0,08
S&P 500	2989,69	-0,20
Nasdaq	8124,18	-0,30
Nikkei 225	22472,92	+1,20

LANGETERMIJNRENTES

	%
Belgie 10 jaar	-0,12
Duitsland 10 jaar	-0,39
Italië 10 jaar	0,91
VS 10 jaar	1,75

NOTERINGEN

	slotkoers	%-verschil
Brent-olie (\$/vat)	59,35	+0,76
Goud (\$/ons)	1480,65	-0,69
Euro in dollar	1,1075	+0,39

PENSIOENSPAARFONDSEN

	slotkoers	%-verschil week
Argenta Pensioensp.	131,55	+1,71
Argenta Pensioensp. Def.	73,88	+0,42
Belfius Pens.Bal.Plus	106,54	+1,63
Belfius Pens.High Equities	143,25	+2,22
Belfius Pens.Low Equities	119,60	+0,90
BNPP B Pens.Bal. C	201,03	+1,60
BNPP B Pens.Growth	172,22	+2,32
BNPP B Pens.Stability C	158,75	+0,83
Orelan Bal C	112,02	+1,61
Orelan Growth C	114,51	+2,35
Orelan Stab C	108,32	+0,84
Hermes-Pensioenfonds	184,31	+0,38
Inlbr-Beurs-Hermes	198,15	+0,60
Metropol.-Rentastro	266,40	+2,35
Pricos	448,29	+1,91
Pricos Defensive	95,89	+0,61
Pricos SRI	100,39	+1,85
Star Fund	193,86	+1,91
VDK Pensioenfonds	264,52	+0,79

Meer koersen op standaard.be/beleggen

GEFLITST

Exit Dexia komt eraan

De aandeelhouders van restbank Dexia hebben gisteren op een buitengewone algemene vergadering het voorstel om Dexia van de beurs te halen goedgekeurd. Volgens de voorlopige kalender is de laatste handelsdag gepland op 29 november.

Momenteel zijn er nog bijna 1,95 miljoen Dexia-aandelen verhandelbaar. Zij vertegenwoordigen minder dan 0,5 procent van het kapitaal van de restbank, alle andere aandelen zitten bij de Belgische en de Franse staat.

De beursgenoteerde aandelen worden bij de exit omgezet in aandelen op naam, waarbij de aandeelhouders zich moeten laten registreren. Verhandelen zal dan alleen nog kunnen op een 'expertenmarkt' van Euronext.

Gisteren zakte Dexia 4,09 procent tot 2,11 euro. (bg)

Aedifica	Xior	Evolutie sinds begin 2019
2,58 miljard euro	717 miljoen euro	Aedifica +39,8%
19.020 rusthuiskamers	9.600 studentenkamers	Xior +31,5%
72 miljoen euro	16 miljoen euro	
2,8 euro/aandeel	1,3 euro/aandeel	

Koersevolutie (in 2019)

