

AVONTUURLIJK

QUINTUPLE WHOPPER MET 10 PROCENT VETGEHALTE

Het WVGH Burger Fund geeft certificaten uit om tientallen Burger King-restaurants te kunnen kopen in en rond grote Duitse steden. Het rendement hangt af van de duurzaamheid van het tweede Duitse Wirtschaftswunder, en van Burger King zelf.



De webadvertentie van het Burger Fund is voer voor liefhebbers van een snelle hap. "Aandelen gemiddeld 5,3 procent", staat erboven. Dan volgt een afbeelding van een broodje met twee burgers om te eindigen met de klapper: een Quintuple Whopper. "BURGER FUND," luidt de kop boven de vijfde burger. "10 procent plus." Toch gaat het hier niet om hamburgers, maar om hamburgerrestaurants. Het Burger Fund verkoopt certificaten van aandelen à duizend euro om tot en met 2014 de aankoop te kunnen financieren van minstens 38 filialen van Burger King in en rond grote steden in Duitsland. Fonds en aanbieder WVGH uit Voorschoten staan onder toezicht van de AFM – een uitzondering in deze rubriek. WVGH heeft al dertig onderhandse emissies op zijn naam staan: vastgoed- en film-cv's en fondsen, certificaten en obligaties voor seniorenhuizen en leisureprojecten. Twaalf zijn er afgesloten, volgens

Het gaat hier niet om hamburgers, maar om hamburgerrestaurants. In Duitsland.

de website met een gemiddeld rendement van 10,6 procent. Voor de aankoop van de Duitse Burger Kings is 110 miljoen euro nodig, de helft uit de certificaten, de helft uit bankleningen. Volgens WVGH is inmiddels voor elf miljoen euro aan certificaten verkocht. Voor ieder restaurant betaalt het Burger Fund 13,25 keer de jaarhuur, inclusief verwervingskosten. Alle restaurants worden voor twintig jaar verhuurd aan HEGO, de grootste exploitant van Burger Kings in Duitsland, met inflatie-indexering. HEGO betaalt kosten als onderhoud en verzekeringen. De certificaathouders krij-

gen jaarlijks gemiddeld 7,5 procent dividend plus een aandeel in de opbrengst wanneer de restaurants na tien jaar worden doorverkocht. Voor dat rendement schetst het prospectus van het Burger Fund een 'defensief', een 'realistisch' en een 'optimistisch' scenario van respectievelijk 2,4 procent, 4,7 procent en 7 procent per jaar, na aftrek van WVGH's performance fee: 20 procent van alle bruto winst boven 7,1 miljoen euro, het preferente winstdeel van de certificaathouders.

Het concern Burger King gold tot voor kort als de solide, maar wat oubollige nummer drie achter McDonald's en Wendy's. De nieuwe eigenaar 3G Capital nam het vanaf oktober 2010 flink op de schop en wil het nu herintroduceren op de beurs. In Duitsland stond Burger King in 2000 nog op de vierde plaats; in 2010 op de tweede, met dubbel zoveel filialen. Maar de omzet per Duits restaurant daalde: van 1,27 naar 1,06 miljoen euro, terwijl die bij marktleider McDonald's juist steeg – van 2,1 naar 2,2 miljoen, ofwel dubbel zoveel.

Tenslotte zijn er de bankleningen van het Burger Fund. WVGH onderhandelt nog over de rente, maar zegt dat die "beduidend lager" zal uitkomen dan de 5,2 procent die het prospectus noemt – zeker 1,7 procentpunt lager. De rente ligt voor vijf jaar vast. De kans is groot dat die daarna omhoog zal gaan, gezien de huidige lage niveaus. De rendementsprognoses lijken goed onderbouwd, maar WVGH biedt uiteraard geen garantie op de uitkomst, en de obligatiehouders lopen het debiteurenrisico. Zij moeten vertrouwen op het track record van WVGH en op de duurzaamheid van het tweede Duitse Wirtschaftswunder: als zij willen meeprofiteren van de verkoop, moeten zij tien jaar lang geduld hebben.

WAAR? www.wvgh.nl

WAT? Certificaten ter financiering van de aankoop van Duitse Burger King-restaurants.

BELOOFT RENDEMENT? Een dividend van gemiddeld 7,5 procent per jaar, plus een winstaandeel bij verkoop van de restaurants. **Geduld: dat gebeurt pas na tien jaar.**

WAT KOST DAT? Over tien jaar gemiddeld 4,36 procent van uw inleg per jaar.

KOFFIE? In die Burger Kings. Excuus voor een weekend Berlijn?

DUS? Als WVGH gelijk krijgt, gaat de inleg in tien jaar 2,5 keer over de kop. Het aandeel McDonald's verdrievoudigde in waarde sinds 2004. Dit jaar staat het nog op verlies.

De auteur heeft geen belangen in genoemde effecten en objecten