

Draka. Tegen Prysmians slotkoers van de laatste handelsdag voor bekendmaking van het bod telt dat op tot 17,20 euro per aandeel, bijna 20 procent minder dan de Chinezen.

Xinmao moest wel met een forse verhoging van het bod komen om überhaupt in gesprek te kunnen komen met Draka. In de voorwaardelijke overnameovereenkomst met Prysmian was een bepaling opgenomen dat Draka de vrijheid houdt om op een significant hoger bod in te gaan. Mocht een concurrerende bieder 15 procent meer bieden, dan zou het Prysmian-bod in beginsel vervallen. De Italianen hebben dan wel het recht bedongen om het tegenbod te matchen. Mocht Prysmian dit niet doen, dan moet Draka een break-upfee van 12,5 miljoen euro aan de Italianen overmaken. Battista liet zich deze week nog niet in de kaarten kijken of hij bereid zou zijn tot een hoger bod. Nexans is uitgespeeld. Cryptisch liet het bedrijf woensdagavond weten "onder de huidige omstandigheden" geen bod te zullen uitbrengen.

NIET FRUSTREREN

Draka zal ondanks het gevormde blok met Prysmian met open vizier het bod van de Chinezen op zijn merites moeten beoordelen. Ook topman Dorjee behoort Xinmao een faire kans te geven, ook al lijkt het minder waarschijnlijk dat de Chinezen hem een bestuurspost aanbieden.

De echte sleutel is opnieuw in handen van Flint. Zonder de steun van Flint, dat met Harold en Annemiek Fentener van Vlissingen twee afgevaardigden in de raad van commissarissen van Draka heeft, is ieder bod tot mislukken gedoemd. Maar of Flint bereid zal zijn Draka in Chinese handen te laten overgaan, is nog onduidelijk. Niettemin is Xinmao vol vertrouwen dat Draka en grootaandeelhouder Flint zich achter het bod zullen scharen.

Ten slotte heeft ook Draka zelf de mogelijkheid om een overname door de Chinezen te frustreren. De kabelaar kan zonder voorafgaande goedkeuring van de aandeelhoudersvergadering nieuwe preferente aandelen uitgeven tot 50 procent van de al geplaatste gewone en reguliere preferente aandelen. Niet per se via een bevriende stichting, zoals in Nederland gebruikelijk, maar ter discretie van het bestuur na goedkeuring door de raad van commissarissen. Echter, in een biedingsstrijd moeten alle serieus geïnteresseerden een eerlijke kans krijgen. Een paardenmiddel als het uitgeven van preferente aandelen past daar niet bij. ■

door Alex Otto

hoofd beleggingen en directievoorzitter van Delta Lloyd Asset Management

Chinese spooksteden

Toen ik dit najaar op werkbezoek was in China, werd ik aangenaam getroffen door de economische dynamiek aldaar en de enorme bedrijvigheid die dat met zich meebrengt. Maar er is ook een ander beeld op mijn netvlies achtergebleven.

Rijdend door de buitenwijken van verschillende uitgestrekte metropolen zag ik gigantische, luxe appartementencomplexen. Ogenschijnlijk waren die nog niet zo lang geleden opgeleverd, hoewel van bewoning nauwelijks iets te merken was. Verlaten woestenijen waren het, 'ghost towns' op zijn Chinees. Een beeld dat me deed denken aan de Spaanse woningmarkt vlak voordat die drie, vier jaar geleden instortte. Daar was een periode van tomeloze woningproductie en prijspeculatie aan voorafgegaan.

De kans is groot dat beleggers in wereldwijd opererende vastgoedfondsen belangen hebben in partijen die rechtstreeks in de Chinese huizenmarkt investeren. Jarenlang vielen daar uiterst aantrekkelijke rendementen te behalen. Reken maar na: een bevolking van bijna 1,4 miljard zielen die in sneltreinvaart hun welvaart zien toenemen en voor wie een eigen woning steeds meer binnen bereik lijkt te komen.

Dit laatste is trouwens nog maar de vraag. De massale leegstand waaraan ik hierboven refereerde, wordt namelijk voor een groot deel in de hand gewerkt door 'bovenmodale' Chinezen die een tweede, soms zelfs derde appartement kopen uit een puur speculatief beleggingsoogpunt. Die woningen worden bewoond noch verhuurd en stijgen razendsnel in waarde. Met als gevolg dat minder vermogende Chinezen nog nauwelijks toegang hebben tot de huizenmarkt. Lokale projectontwikkelaars zijn niettemin nog erg bedreven in het aan buitenlandse investeerders voorspiegelen van zeer fraaie rendementsverwachtingen. En als je ze vraagt of die wellicht door overheidsingrepen anders kunnen uitpakken, krijg je steevast te horen dat daar geen sprake van zal zijn.

Een misvatting van jewelste. Twee maanden geleden hintte premier Jiabao op de noodzaak "afkoelingsmaatregelen" in te voeren om de oververhitte huizenmarkt in rustiger vaarwater te brengen. Sindsdien regent het restricties die stuk voor stuk een negatieve uitwerking hebben op de rendementsprognoses van vastgoedontwikkelaars. In een niet-democratische staat zoals China gaat het doorvoeren van radicale beleidswijzigingen nu eenmaal een stuk sneller dan in het vrije Westen.

Ook al kun je in China nog steeds profiteren van zeer aantrekkelijke rendementen, als belegger ontkom je er niet aan de politieke risico's mee te wegen. Dat gegeven, naast de overproductie van woningen, het hoog speculatieve gehalte en het gebrek aan transparantie, is voor Delta Lloyd aanleiding geweest om onze beleggingen in Chinees residentieel vastgoed af te bouwen.

Hongkong zien wij als een veilig alternatief. Daar is de huizenmarkt een stuk minder speculatief en voeren projectontwikkelaars een transparant beleid, waardoor investeringen er goed zijn beschermd. In 'mainland' China is daarvan geen sprake. Zolang de huizenmarkt aldaar trekken van een zeepbel vertoont, is uiterste voorzichtigheid geboden. ■

