

## EVERGRANDE E I SUOI AMICI... SONO NEI GUAI

Luc Thibault, gennaio 2022-01-04

Il dramma che circonda il gigante immobiliare cinese *Evergrande* continua. Il prezzo delle azioni del gigante immobiliare cinese Evergrande è sceso brevemente più del 10% alla borsa di Hong Kong, il giorno dopo che il gruppo ultra-indebitato non è riuscito a fare un rimborso, secondo *Bloomberg*.

### Debito abissale

*Evergrande* è strangolato da un debito abissale di circa 260 miliardi di euro. Sta lottando per soddisfare i suoi pagamenti di interessi e le consegne piatte da diversi mesi. Il gruppo ha detto lunedì che era stato in grado di consegnare diverse migliaia di proprietà ai loro proprietari questo mese e aveva pagato alcuni debiti, ma due pagamenti di obbligazioni in dollari erano dovuti il mercoledì. La scadenza è passata senza alcun segno che il gruppo abbia rimborsato i 250 milioni di dollari che deve, ha detto giovedì l'agenzia di notizie finanziarie *Bloomberg*.

### 30 giorni per pagare

Il gruppo ha un periodo di grazia di 30 giorni per onorare il rimborso. Il mese scorso, *Evergrande* ha mancato i pagamenti per la prima volta. Non ha pagato 82,5 milioni di dollari (73,1 milioni di euro) di interessi. Nonostante la mancanza di diverse scadenze a settembre, il gruppo era sempre riuscito a pagare i suoi creditori in extremis. *Evergrande* è l'ex numero uno della società immobiliare del paese, un settore chiave di crescita per il gigante asiatico.

Negli ultimi anni, *Evergrande* ha fatto una moltitudine di investimenti, a volte rischiosi, in settori diversi come il turismo, la salute e le auto elettriche. In ottobre, le autorità hanno criticato una diversificazione effettuata "alla cieca" da un gruppo "gestito molto male". Un alto funzionario della banca centrale aveva anche esortato Evergrande a vendere beni e ad accelerare il recupero dei cantieri.

Fondato nel 1996, *Evergrande Real Estate Group* è il secondo più grande sviluppatore immobiliare della Cina. Approfittando di una politica di prestiti massicci facilitati per anni nel paese, il gruppo ha sperimentato una forte crescita fino alla sua quotazione alla Borsa di Hong Kong nel 2009. Il suo presidente, *Xu Jiayin* (noto anche come Hui Ka Yan), è un multimiliardario. Oltre al settore immobiliare, il gruppo ha investito anche in altri settori, come il turismo, l'acqua in bottiglia, le auto elettriche, la salute, il calcio, i parchi a tema, ecc.

Il conglomerato impiega circa 200.000 persone ed è responsabile di circa 3,8 milioni di posti di lavoro diretti e indiretti. Secondo il suo sito web, sta lavorando su 1.300 progetti in oltre 280 città della Cina.

**Ma se Evergrande non è in gran forma, nemmeno il suo amico Kaisa lo è!**

Lo sviluppatore cinese *Kaisa*, 27° in termini di fatturato ma uno dei più indebitati in Cina (secondo a livello internazionale dopo *Evergrande*), ha anche "mancato" un rimborso, secondo l'agenzia *Fitch*. (Fonte : <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/immobilier-le-promoteur-chinois-kaisa-fait-defaut-sur-un-paiement-selon-fitch-20211209>).

Fondato nel 1999, il gruppo *Kaisa* avrebbe dovuto pagare martedì 28 dicembre il rimborso degli interessi di un prestito di 400 milioni di dollari (353 milioni di euro). Il gruppo aveva avvertito già la settimana scorsa che era in pericolo di default.

*Kaisa*, che ha 17.000 dipendenti, è stato il primo gruppo immobiliare cinese a non pagare le obbligazioni in dollari nel 2015.

### Sunshine 100 China Holdings

Lo sviluppatore cinese *Sunshine 100* è stato fondato nel 2001. Non è un attore importante in Cina, ma sta anche sperimentando difficoltà recenti. Il 6 dicembre, in un comunicato stampa, il gruppo ha dichiarato di essere "incapace" di rimborsare un prestito di 170 milioni di dollari (circa 150 milioni di euro), più gli interessi. Il motivo: "problemi di liquidità" causati dagli "effetti negativi di diversi fattori, tra cui l'ambiente macroeconomico e il mercato immobiliare".

*Sunshine 100* ha già avuto problemi a ripagare i suoi prestiti. Secondo un calcolo dell'agenzia di notizie finanziarie Bloomberg, l'azienda ha ora 385 milioni di dollari di prestiti da rimborsare.

### Modern Land e Fantasia Group Holdings

L'agenzia di rating *Fitch* ha anche messo il *Modern Land Group* in uno stato di inadempienza limitato dopo che è stato inadempiente sui suoi obblighi in dollari USA in ottobre. Lo stesso mese, la *Fantasia Group Holdings* è stata messa in default limitato quando lo sviluppatore non è riuscito a rimborsare il suo bond da 206 milioni di dollari.

### Sichuan Languang Sviluppo

Secondo l'agenzia di stampa Bloomberg, a luglio, il costruttore cinese *Sichuan Languang Development* non è riuscito a rimborsare un'obbligazione locale di 900 milioni di yuan (139 milioni di dollari, circa 123 milioni di euro) in scadenza, il che equivale a un'inadempienza. Altri costruttori hanno subito battute d'arresto quest'anno: *China Fortune Land* ha fatto default a febbraio, e ha dichiarato 73,2 miliardi di yuan di debiti a luglio, e *Chongqing Sincere Property* a marzo.

I settori immobiliari continuano a scendere. Anche le azioni dello sviluppatore immobiliare *Shimao* sono crollate. L'azienda, il 13° sviluppatore immobiliare cinese per vendite contrattuali, ha circa 10,1 miliardi di dollari (8,9 miliardi di euro) di obbligazioni in circolazione in Cina e all'estero. *Shimao* e le sue filiali dovranno rifinanziare o rimborsare 2,5 miliardi di dollari (2,2 miliardi di euro) di obbligazioni in scadenza nel 2022, secondo i dati Bloomberg, con un rimborso di 4,7 milioni di dollari alla fine del 2021 e altri 314 milioni di dollari a gennaio.

### Shimao

Dopo i fallimenti di *Evergrande* e *Kaisa*, il gruppo cinese *Shimao* è l'ultimo sviluppatore immobiliare a sollevare i timori di una grave crisi nel mercato immobiliare carico di debiti del paese.

Da novembre, *Shimao*, il 13° sviluppatore immobiliare cinese, ha visto il suo prezzo delle azioni cadere di oltre il 50%, rimanendo ai minimi storici per tutto dicembre. All'inizio di questo mese, il valore delle obbligazioni offshore di *Shimao* è sceso del 12%, il più basso dal gennaio 2012.

Anche il valore delle sue obbligazioni onshore è sceso, portando la Borsa di Shanghai a sospendere temporaneamente il trading. A novembre, S&P Global Ratings ha declassato il rating del credito emittente a lungo termine di *Shimao* da *BB+* a *BBB-*! Citando vendite deboli e maggiori rischi di rifinanziamento, le agenzie di rating *Fitch* e *Moody's* hanno anche declassato *Shimao*. Alcuni analisti temono che le difficoltà di *Shimao* potrebbero essere ancora più destabilizzanti per il mercato immobiliare cinese della crisi di *Evergrande* e *Kaisa* !

*Shimao*, che sviluppa proprietà residenziali e commerciali, è uno dei più grandi emittenti cinesi di debito immobiliare con una stima di 10,1 miliardi di dollari in obbligazioni onshore e offshore in circolazione. *Shanghai Shimao*, l'unità onshore del gruppo, aveva passività totali di 15,6 miliardi di dollari alla fine di settembre.

I problemi del gruppo arrivano dopo che *Evergrande Group* e *Kaisa Group*, due dei più grandi sviluppatori immobiliari cinesi, sono stati inadempienti all'inizio di questo mese sui loro debiti all'estero, scuotendo la fiducia nel vasto mercato immobiliare.

Il gigante *Evergrande* è stato inadempiente su prestiti per un totale di 1,2 miliardi di dollari e la più piccola *Kaisa* non è riuscita a rimborsare 400 milioni di dollari. Appesantite dalle perdite di *Shimao*, le azioni immobiliari cinesi sono sulla buona strada per scendere al loro livello più basso da marzo 2017, secondo un indice dell'agenzia di notizie finanziarie.

Secondo *Bourse direct*, che cita *Bloomberg*, il debito immobiliare pesa il 18% del PIL cinese. Il solo debito di *Evergrande* è circa il 2% del PIL cinese. "Gli eventi recenti hanno evidenziato rischi persistenti nel mercato immobiliare cinese, con effetti potenzialmente grandi, intersettoriali e transfrontalieri", l'OCSE si è preoccupata in ottobre, notando "l'indebolimento degli investimenti immobiliari, un importante motore di crescita".

La vecchia talpa funziona ma sicuramente nei paesi capitalisti e nel paese che si proclama "comunista"!

2022 ? Inizia un buon anno per il capitalismo cinese!