

EVERGRANDE Y SUS COMPINCHES... ESTÁN HASTA EL CUELLO

Luc Thibault, enero 2022

El culebrón del gigante inmobiliario chino *Evergrande* continúa!

Las acciones del gigante inmobiliario chino *Evergrande* cayeron rápidamente más de un 10 por ciento el jueves por la mañana en la bolsa de Hong Kong, un día después de que el grupo ultra endeudado no pudiera pagar un préstamo, según la agencia *Bloomberg*.

Una deuda abismal

Evergrande está asfixiado por una deuda extraordinaria de unos 260.000 millones de euros. Lleva varios meses teniendo problemas para hacer frente a los pagos de intereses y a las entregas de departamentos. Sin embargo, el grupo se congratuló el lunes de haber entregado este mes varios miles de unidades de vivienda a sus propietarios y de haber saldado algunas deudas. *Evergrande* todavía tenía que hacer dos pagos de bonos en dólares el 5 de enero. El plazo venció sin que hubiera señales de que el grupo haya devuelto los 250 millones de dólares que debía, según informó el jueves la agencia de noticias financieras *Bloomberg*.

Un plazo de 30 días para pagar

El grupo tiene un periodo de gracia de 30 días para cumplir con el reembolso. El mes pasado, *Evergrande* incumplió los pagos por primera vez. No pudo pagar 82,5 millones de dólares (73,1 millones de euros) en concepto de intereses. A pesar de haber incumplido varios plazos en septiembre, el grupo siempre había conseguido pagar a sus acreedores in extremis. *Evergrande* es la antigua empresa inmobiliaria número uno del país, un sector de crecimiento clave para el gigante asiático.

En los últimos años, *Evergrande* realizó multitud de inversiones, a veces arriesgadas, en sectores tan diversos como el turismo, la sanidad o los automóviles eléctricos. En octubre, las autoridades criticaron una diversificación realizada "a ciegas" por un grupo "muy mal gestionado". Un alto funcionario del banco central también había instado a *Evergrande* a vender activos y acelerar el reanudamiento de las obras. Fundado en 1996, *Evergrande Real Estate Group* es el segundo promotor inmobiliario de China. Aprovechando una política de préstamos masivos facilitada durante años en el país, el grupo experimentó un fuerte crecimiento hasta su cotización en la Bolsa de Hong Kong en 2009. Su presidente, *Xu Jiayin* (también conocido como Hui Ka Yan), es multimillonario.

Además del sector inmobiliario, este grupo también ha invertido en otros sectores, como el turismo, el agua embotellada, los automóviles eléctricos, la salud, el fútbol, los parques temáticos, etc.

El conglomerado emplea a unas 200.000 personas y es responsable de unos 3,8 millones de empleos directos e indirectos. Según su página web, está trabajando en 1.300 proyectos en más de 280 ciudades

de China.

Pero si Evergrande no está en forma, ¿su amigo Kaisa tampoco!

La promotora china *Kaisa*, vigésimo séptima por volumen de negocios pero una de las más endeudadas de China (segunda a nivel internacional tras Evergrande), también ha "incumplido" un pago, según *Fitch* (Fuente: <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/immobilier-le-promoteur-chinois-kaisa-fait-defaut-sur-un-paiement-selon-fitch-20211209>).

Fundado en 1999, el grupo **Kaisa** debía pagar 400 millones de dólares (353 millones de euros) el martes 28 de diciembre en concepto de intereses de un préstamo. El grupo había advertido la semana pasada que estaba en peligro de cesación de pagos. *Kaisa*, que cuenta con 17.000 empleados, fue el primer grupo inmobiliario chino en incumplir los bonos en dólares en 2015.

Sunshine 100 China Holdings

El promotor chino *Sunshine* se creó en 2001. No es un actor importante en China, pero también está experimentando dificultades recientes. El 6 de diciembre, en un comunicado, el grupo dijo que era "incapaz" de devolver un préstamo de 170 millones de dólares (unos 150 millones de euros) y sus intereses. La razón: "problemas de liquidez" causados por "los efectos adversos de varios factores, entre ellos el entorno macroeconómico y el mercado inmobiliario".

Sunshine 100 ya ha tenido problemas para devolver sus préstamos. Según un cálculo de la agencia de noticias financieras *Bloomberg*, la empresa tiene que devolver ahora 385 millones de dólares en préstamos.

Modern Land y Fantasia Group Holdings

Fitch también colocó a *Modern Land Group* en una situación de default parcial después de que incumpliera en octubre sus obligaciones en dólares estadounidenses. Ese mismo mes, *Fantasia Group Holdings* fue declarada en default parcial después de que el promotor no pagara su fianza de 206 millones de dólares.

Desarrollo de Sichuan Languang

Según la agencia de noticias *Bloomberg*, en julio, el constructor chino *Sichuan Languang Development* tampoco pudo devolver un bono local que vencía por valor de 900 millones de yuanes (139 millones de dólares, unos 123 millones de euros), lo que equivale a un default. Otros promotores han tenido contratiempos este año: *China Fortune Land* incumplió en febrero y declaró una deuda de 73.200 millones de yuanes en julio, y *Chongqing Sincere Property* en marzo.

Los sectores inmobiliarios siguen cayendo. Las acciones del promotor inmobiliario *Shimao* también se han desplomado. La empresa, decimotercera promotora inmobiliaria de China por ventas contratadas, tiene unos 10.100 millones de dólares (8.900 millones de euros) en bonos en circulación en China y en el extranjero. *Shimao* y sus filiales tendrán que refinanciar o amortizar 2.500 millones de dólares (2.200 millones de euros) de bonos con vencimiento en 2022, según datos de *Bloomberg*, con una amortización de 4,7 millones de dólares a finales de 2021 y otros 314 millones en enero.

Tras las quiebras de *Evergrande* y *Kaisa*, el grupo chino **Shimao** es el último promotor inmobiliario que

hace temer una gran crisis en el mercado inmobiliario del país, cargado de deudas.

Desde noviembre, *Shimao*, la decimotercera promotora inmobiliaria de China, ha visto caer el precio de sus acciones en más de un 50%, manteniéndose en mínimos históricos durante todo el mes de diciembre. A principios de este mes, el valor de los bonos offshore de *Shimao* cayó un 12%, el más bajo desde enero de 2012.

El valor de sus bonos en el mercado local también cayó, lo que llevó a la Bolsa de Shanghai a suspender temporalmente su cotización. En noviembre, S&P Global Ratings rebajó la calificación crediticia a largo plazo de *Shimao* de BB+ a BBB-.

Citando la debilidad de las ventas y el aumento de los riesgos de refinanciación, las agencias de calificación *Fitch* y *Moody's* también rebajaron la calificación de *Shimao*.

Algunos analistas temen que las dificultades de *Shimao* puedan ser aún más desestabilizadoras para el mercado inmobiliario chino que la crisis de *Evergrande* y *Kaisa*. *Shimao* no había violado ninguna de las tres líneas rojas de Pekín –medidas introducidas para restringir los préstamos entre los promotores sobreendeudados–, lo que sugería que debería gozar de buena salud financiera a pesar de su creciente deuda.

Shimao, que desarrolla propiedades residenciales y comerciales, es uno de los mayores emisores de deuda inmobiliaria en China, con unos 10.100 millones de dólares en bonos onshore y offshore en circulación. *Shanghai Shimao*, la unidad local del grupo, tenía un pasivo total de 15.600 millones de dólares a finales de septiembre.

Los problemas del grupo llegan después de que Evergrande Group y Kaisa Group, dos de los mayores promotores inmobiliarios de China, dejaran de pagar sus deudas en el extranjero a principios de este mes, lo que hizo tambalear la confianza en el vasto mercado inmobiliario.

El valor de los inmuebles está en caída libre

La semana pasada, el gigante Evergrande dejó de pagar préstamos por un total de 1.200 millones de dólares y la más pequeña Kaisa no pudo devolver 400 millones de dólares. Lastradas por las pérdidas de *Shimao*, las acciones inmobiliarias chinas van camino de caer a su nivel más bajo desde marzo de 2017, según un índice de la agencia de noticias financieras. El martes, los analistas de JP Morgan Chase rebajaron la calificación de la empresa a "subponderada", citando "mayores preocupaciones de liquidez" y recomendando una postura bajista.

Según *Bourse Direct*, citando a Bloomberg, la deuda inmobiliaria se estima en un 18% del PBI chino. Sólo la deuda de Evergrande representa alrededor del 2% del PBI chino. "Los últimos acontecimientos han puesto de manifiesto la persistencia de riesgos en el mercado inmobiliario chino, con efectos potencialmente importantes a nivel intersectorial y transfronterizo", expresó la OCDE en octubre, señalando "el debilitamiento de la inversión inmobiliaria, un importante motor del crecimiento".

¡El viejo topo trabaja por cierto en los países capitalistas y también en el país que se proclama "comunista"!

2022 ? Comienza un buen año para el capitalismo chino!