

ROZHOVOR

»Orco bude muset prodávat majetek a najít strategického partnera,« myslí si analytik České spořitelny Petr Bártek, který sleduje realitní akcie.

* HN: Proč podle vás včera Orco zvolilo zcela nevídaný krok - posunulo oznámení výsledků o dva týdny a přerušilo obchodování s akciemi?

Já myslím, že ty důvody mohou být dva. První je prostý. Po odchodu finančního ředitele Luca Leroie nebyli schopni stihnout zpracovat účetnictví včas. Druhá možnost je, že ocenění jejich nemovitostí a projektů se mohlo ukázat jako nižší, než čekali. A tudíž by jim mohl nastat problém s financováním.

* HN: Je podle vás jako pro analytika, který dění v Orcu dlouhodobě sleduje, teď pro firmu problematické získat kapitál?

Všichni víme, že podmínky na trzích se zhoršily. Úvěry jsou hůře dostupné a jsou drahé. Když má firma úvěr refinancovat, požadují banky daleko vyšší míru vlastních prostředků. Dříve banka na projekt půjčila 70 procent, teď je to jen padesát procent z ceny. Orco má přitom letos refinancovat úvěry za 190 milionů eur. Pro prvních sto milionů již podle firmy financování získali. Ale s těmi dalšími 90 to budou mít těžké.

* HN: Orco již v únoru oznámilo odhad tržeb. Ty byly podle něj v roce 2008 téměř stejné jako v předchozím roce. Většina ekonomů však čeká, že firma bude mít ztrátu kolem 100 milionů eur. Kde firma nabrala tu ztrátu?

Byl tam i růst nákladů. Naprostá většina z toho však půjde zřejmě na vrub přecenění hodnoty nemovitostí. Zatímco hodnota portfolia za rok 2007 rostla, v roce 2008 tomu bylo přesně naopak.

* HN: O kolik podle vás loni klesla firmě hodnota majetku?

Za celý rok by to mělo být něco přes tři procenta. V prvním čtvrtletí však hodnota majetku ještě rostla, takže v posledním čtvrtletí je propad výrazný.

* HN: Jaký je výhled pro hospodaření firmy na další rok?

Rok 2009 bude pro firmu ten nejtěžší. Orco sice snižuje náklady. Obávám se však, že při současném tempu propadu trhu - myslím tedy nájmu v kancelářích - sotva snížení nákladů pokryje výpadek v příjmech.

* HN: Co bude muset firma dělat, aby těžké krizové období přežila?

Já tu teď vidím jediný směr. Bude se muset snažit rozprodávat majetek, aby si tak zajistila hotovost pro provozní financování. Druhá věc je, že se zřejmě nevyhne tomu, najít si partnera. Ten by měl vstoupit do ziskových projektů firmy. Ty neziskové může nechat být.

* HN: Dovedete si představit, že firma jako Orco krizi nepřežije? Že vyhlásí bankrot?

V momentě, kdy problémy budou skutečně vážné, to bude záležet ve velké míře na bankách. Jestli firmě půjčí. Ale nemyslím si, že by situace byla tak tragická. Když firma prodá část aktiv, měla by přežít.

* HN: Nemusí však developři v této době prodávat pod cenou?

Určitě. Ocenění nemovitostí šlo dolů. Na trhu se téměř neobchodovalo. V listopadu a v prosinci se nedalo prodat téměř nic. Teď už se situace trochu lepší, ten zájem se objevuje. Ale prodávat teď samozřejmě musí více firem. A to sráží ceny dolů.

Foto popis| NEBUDE TO LEHKÉ. Podle analytika České spořitelny Petra Bárta musí developerské firmy prodávat nemovitosti, aby si opatřily hotovost. To však zároveň sráží jejich ceny dolů.

Foto autor| FOTO: ARCHIV HN

O autorovi| Jan Sochor www.ihned.cz/sochor