

ANALÝZA

Klíč k pevnosti Orco mají nyní v rukou hlavně banky, její největší věřitelé. Na nich teď závisí osud jednoho z největších realitních developerů ve střední Evropě.

Orco, které má od minulého čtvrtka u pařížského soudu šestiměsíční soudní ochranu před věřiteli, stojí nad propastí hlavně kvůli »velkým očím« svého zakladatele a současného šéfa Jeana-Francoise Otta. Když se do Evropy ze zámoří přelila hypoteční krize (která byla navíc u zrodu současných ekonomických obtíží světa), část jeho ambiciózních plánů se zhroutila jako domeček z karet.

Nad vodou by tak společnost, která mimo jiné plánuje za 70 miliard korun postavit na dnes nevzhledných pozemcích u pražského nádraží Bubny novou čtvrť, mohlo udržet vstřícné chování bank a dalších věřitelů.

»Kdyby firma mohla rozložit splátky na delší čas, případně odložit některé z nich, je naděje na zvládnutí situace. Přísný přístup a snaha o rychlé splacení pohledávek ze strany bank pak představuje případ přesně opačný,« předpokládá analytik společnosti Cyrrus Karel Potměšil.

Pod cenou neprodáme

Šéf firmy Ott už připravuje jednání s držiteli dluhopisů, které firma vydala, a také s věřiteli. S majiteli dluhopisů chce vyjednat nové podmínky pro splacení 440 milionů eur (zhruba 12 miliard korun) a věřitele bude žádat o odklad letošních splátek, které dosahují 100 milionů eur. »Musíme přizpůsobit náš dluh současné tržní situaci,« sdělil Ott v pátek agentuře Bloomberg. Změna podmínek pro splacení dluhu se ale podle něj nedotkne projektů Orca.

Orco už minulý týden naznačilo, jak se chce současnými problémy prokousat. Stáhne se z některých trhů a soustředí se jen na klíčový byznys – pronájmy komerčních prostor a rezidenční výstavbu.

Původně firma plánovala vydělat letos odprodejem části majetku 200 milionů eur. To se ale podle Otta zřejmě nepodaří.

»Situace se lehce zhoršila, ale nezamýšlíme prodávat svá aktiva za zoufalé ceny,« uvedl Ott. Najít kupce ovšem nemusí být v současné situaci jednoduché, hlavně pro luxusnější projekty.

Čistý dluh Orca vyšplhal v září na 1,47 miliardy korun. Hodnota aktiv byla v pololetí 2,7 miliardy (poslední známé údaje). Orco si už vysloužilo kritiku části akcionářů za to, že posunulo proti plánu zveřejnění výsledků za celý loňský rok až na konec března.

Pokud by kvůli krizi spadla hodnota obdobně jako u konkurence, už v prosinci by ji dluh převýšil. A analytici čekají, že ztráta za loňský rok se přiblíží třem miliardám. Ještě předloni přitom Orco vykázalo zisk.

Čas přihlásit pohledávky

Ochrana před věřiteli, tedy jakýsi předstupeň insolvenčního řízení (francouzsky »procédure de sauvegarde«), kterou Orco nyní dostalo, je obdobou postupu známého jako »Chapter 11« z amerického bankrotového zákona. Umožňuje firmě dál – a relativně bezproblémově – fungovat, protože věřitelé nemohou dosáhnout na její majetek. Ale o klíčových věcech rozhoduje soud a to se některým věřitelům nemusí líbit. Navíc, jak napsal nedávno týdeník The Economist, některé firmy zneužívají tuto tři roky starou proceduru, aby upřely věřitelům jejich práva. Nyní totiž nemusí Orco splácet své závazky.

Přesto mají věřitelé povinnost přihlásit své pohledávky. »Pokud mají čeští věřitelé pohledávky za mateřskou společností Orco, musí je u soudu přihlásit,« říká expert na francouzské obchodní právo Ondřej Peterka, partner společnosti Peterka & Partners.

České dceřiné společnosti Orca zatím jsou mimo hru, současná procedura se jich může dotknout zprostředkovaně. Pokud některému věřiteli ručila za úvěr poskytnutý zdejší projektové společnosti matka z Francie či Lucemburska. A když takový věřitel nabude dojmu, že problémy má i česká dcera, může ji poslat do insolvenčního řízení. Zatím se tedy lidé, kteří koupili byty u Orca, nic netýká, to se ale může změnit.

Orco může za půl roku vyjít z procesu jako zdravá firma, nebo se bude muset zbavit části majetku či ho soud pošle do bankrotu. Podle ratingové agentury Standard & Poor's končí 90 procent insolvenčních řízení ve Francii likvidací. »Hlavním francouzským zájmem je udržet pracovní místa a zajistit odvody státu. Věřitelé jsou na posledním místě,« dodává Peterka. Obchodování s akciemi bylo kvůli vyhlášení ochrany před věřiteli na jeden den zastaveno. Když se v pátek vrátily akcie Orca na trh, hned propadly téměř o čtyřicet procent. Postupně ale začaly lákat kupce a nakonec oslabily za celý den »jen« o 22,5 procenta na 122 korun. Analytici z Wood & Company doporučili investorům akcie Orca prodávat s cílovou cenou jedno euro, tedy pouze 27,2 koruny na akcii.

Situace se lehce zhoršila, ale nezamýšlíme prodávat svá aktiva za zoufalé ceny. Jean-Francois OTT, šéf Orco Property Group

O autorovi | Martin Petříček, www.ihned.cz/petricek