

Aleš Vobruba, ORCO: Vracíme se k podstatě našeho byznysu

Author: Petr Bým | Published: 23.10.2012

ORCO si nemůže stěžovat na nezám - ale mluví se o něm jen v souvislostech s dluhy, soudy či personálními změnami. Co dělá váš development?

Jistě jste zaregistroval, že v oblasti finanční jsme během poslední doby udělali veliký pokrok - a nyní bychom se tedy chtěli opět maximálně soustředit na podstatu našeho byznysu, tedy reality. A co se toho týká - rozhodli jsme se koncentrovat naše developerské aktivity jen na střeoevropské metropole, tedy Berlín, Varšavu, Budapešť a Prahu.

Zůstaňme v Praze - co tady dnes má ORCO v chodu?

Dokončili jsme naše kancelářské objekty, tedy Palác Archa v ulici Na Poříčí a Office Center Hradčanská. Ve výstavbě máme bytový dům V Mezihorí na Palmovce, ten bude dokončen v příštím roce. A připravujeme rekonstrukci budovy Bubenská 1, tedy té funkcionalistické stavby na nábřeží.

„Připravujeme“ je trochu neurčité ...

Jednáme s památkáři o rozsahu stavebních zásahů a změn, které budou pro tento památkově chráněný objekt únosné. Tuto část příprav bychom rádi dokončili do konce roku a hned požádali o stavební povolení. To bychom podle našich odhadů mohli mít v březnu příštího roku. Počítáme s investicí kolem 500 milionů korun.

Pokud vše půjde podle vašich plánů, začnete tedy na jaře stavět?

Pražský trh komerčních realit dnes není v nijak skvělé kondici. Co se kanceláří týká, v mnoha firmách jsou výhledy na příští dva tři roky přinejmenším nejasné a od toho se pochopitelně odvíjí poptávka po administrativních prostorách. My si nemůžeme dovolit ten projekt odstartovat jen na čistě spekulativní bázi - stavět tedy začneme až v okamžiku, kdy budeme mít zajištěn alespoň nějaký minimální předpronájem.

Nijak ideální není ani stav rezidenčního trhu. Jak jste na tom s prodejem V Mezihorí?

Prodáno je řádově 40 % bytů. V Praze je v současné době hodně volných bytů, ovšem ty vznikaly v jiných podmínkách a hlavně v dosti odlišných cenových poměrech. Projekt V Mezihorí je už nastaven na novou

situaci, s přijatelnou cenou kolem 45 000 za metr plochy a stanicí metra na dohled. Podle stávajícího zájmu klientů věříme, že s prodejem ani nadále nebudou problémy. Rozumně nastavené rezidenční projekty se dobře prodávají i dnes.

Projekt Mostecká je spíše z těch starých dob - už je kompletně vyprodán?

Stále nám zbývá asi deset bytů. Je to ale výjimečné místo, časem se jistě obsadí celý dům. Zbývá nám tedy ještě dořešit budoucnost někdejšího kina U Hradeb, které je součástí projektu. Jedná se o zhruba 2 000 metrů čtverečních plochy, která nepochybně má potenciál obchodní i kulturní. Hledáme vhodného nájemce, počítáme s tím, že zůstaneme vlastníky, ale provozovat to musí někdo jiný.

Když se řekne ORCO, ozve se Bubny! Aby se tam ale začalo něco už konečně dít, potřebujete změnu územního plánu. Jenže nedávno pražské zastupitelstvo - silně kritizované náměstkem Hudečkem - tu změnu odmítlo byt' jen připravovat. Co bude dál?

Bubny jsou naše klíčové pražské aktivum. Je to velké rozvojové území, celkem 60 hektarů, z čehož Orco vlastní takřka polovinu. A je na místě říci, že to vlastnictví je skutečné, za ty pozemky jsme skutečně zaplatili, všude jinde v Praze jde v podobných případech o opce na koupi či společné podniky s původním majitelem. Počítáme s tím, že někdy na přelomu let 2014 / 2015 nastartujeme realizaci prvního objektu - obchodního centra, na jehož výstavbě se spolu s námi bude podílet společnost Unibail-Rodamco.

(Vedení společnosti Orco reagovalo na zmíněné rozhodnutí zastupitelstva dopisem primátorovi, v němž vyjadřuje záměr bránit se proti němu právními prostředky, protože „...jsme přesvědčeni, že vyhlášení uzávěry bylo motivováno nikoli ochranou důležitého zájmu v území ..., ale snahou toto území zakonzervovat a zamezit jeho rozvoji.“)

Na počátku našeho rozhovoru jste mluvil o zásadním posunu na cestě k finančnímu ozdravení vaší firmy. Oč vlastně šlo?

O konverzi našich obligací, tedy dluhů, na akcie, tedy vlastnické podíly. Naši věřitelé se tak stali našimi partnery. Tento transfer nás pochopitelně zbavil těch největších finančních tlaků.

Kurz vašich akcií ovšem je pořád mimořádně nízký, kdysi 3 000 korun, dnes pár desítek korun?!

Podívejme se na to v číslech: před touto operací byla čistá hodnota našeho jmění připadající na jednu akcii 22 eur, přitom se jedna akcie prodávala za 3 eura. Po naředění je namísto někdejších 17 milionů na trhu 107 milionů akcií, poměr je 5,80 k zhruba 2,50 eur. Ten rizikový diskont je stále velký i přesto, že firma je pro investory podstatně méně riziková. Jsme v období konsolidace a věříme, že i plánovaný rozjezd nových projektů naši reputaci obecně i na finančních trzích postupně obnoví. Plánů máme hodně - kromě těch projektů, o kterých jsme mluvili, je tady ještě leccos dalšího. Vlastníme velké pozemky v přípražských Benicích nebo v Praze na Trojmezí či areál Pragovky v Praze 10 - to jsou naše aktiva a samozřejmě také

příležitosti.

(Pětinu akcií firmy minulý týden koupila podle některých zdrojů společnost CPI. Ani ta, ani Orco tyto zprávy nijak nekomentovalo.)

Vy musíte být optimista už z titulu své funkce. Jenže aktuální situace na realitním trhu nijak snadná není a ORCO to má ještě trochu těžší než jiní právě kvůli těm finančním problémům.

My jsme byli jakýmsi předvojem v období růstu i v krizi. Ta nám začala vzhledem k tomu, že naše akcie jsou kotovány na pařížské burze, o dva roky dříve, než dorazila do Česka. Každá krize ale jednou skončí - a já věřím tomu, že i v ten okamžik budeme zase na špici peletonu.

23.10.2012 08:30, Petr Bým