



ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε.

ΘΕΡΜΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ 57001, Τ.Θ. 60212
Τηλ: 2310-469100, fax: 2310-469211, e-mail: info@themeliiodomi.gr
Μ.Α.Ε. 8641/06/Β/86/05
<http://www.themeliiodomi.gr>

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Την 31 Δεκεμβρίου 2005 η ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ συμπλήρωσε 30 χρόνια συνεχούς επιχειρηματικής δραστηριότητας και ανάπτυξης. Από μια μικρή κατασκευαστική εταιρεία της Θεσσαλονίκης εξελίχθηκε σταδιακά σε Όμιλο Εταιρειών που δραστηριοποιείται στους τομείς:

- των κατασκευών
- της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων
- της ενέργειας
- την κατασκευή και εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Τα εταιρικά και ενοποιημένα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για το 2005 αποτυπώνονται συνοπτικά στους παρακάτω πίνακες:

Εταιρικά Αποτελέσματα σε εκατ. €	31.12.2005	31.12.2004	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Κύκλος Εργασιών	26.424	77.144	-65,75%
Ζημίες προ Φόρων Τόκων Αποσβέσεων (EBITDA)	-8.825	-66.309	86,69%
Ζημίες προ Φόρων (EBT)	-19.156	-61.831	86,69%
Κέρδη Μετά Φόρων (EAT)	-16.906	-63.155	73,23%
Κέρδη ανά μετοχή	-0,49 €	-1,84 €	

Ενοποιημένα Αποτελέσματα σε εκατ. €	31.12.2005	31.12.2004	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Κύκλος Εργασιών	38.867	104.478	-62,80%
Ζημίες προ Φόρων Τόκων Αποσβέσεων (EBITDA)	-9.563	-67.057	85,74%
Ζημίες προ Φόρων (EBT)	-21.915	-62.796	65,10%
Κέρδη Μετά Φόρων (EAT)	-18.833	-64.499	70,80%
Κέρδη ανά μετοχή	-0,55 €	-1,88 €	

Σε επίπεδο μητρικής Εταιρείας, η ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε. σημείωσε, κατά το 2005, κύκλο εργασιών ύψους 26,42 εκατ. ευρώ, έναντι 77,144 εκατ. ευρώ το 2004, που αντιστοιχεί σε ετήσια μείωση της τάξης του 65,75%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ήταν αρνητικά, μειώθηκαν κατά 86,7% και ανήλθαν σε -8,83 εκατ. ευρώ το 2005, έναντι -66,31 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο περυσινό διάστημα.

Τα καθαρά (μετά φόρων, αμοιβών ΔΣ, φορολογικού ελέγχου & δικαιωμάτων μειοψηφίας) αποτελέσματα της ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε. ήταν επίσης αρνητικά και ανήλθαν σε 17,7 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών ύψους 64,5 εκατ. ευρώ, το 2004.

Σε επίπεδο Ομίλου, ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών κατά το 2005 διαμορφώθηκε σε 38,87 εκατ. ευρώ, έναντι 104,48 εκατ. ευρώ κατά το 2004. Σημειώνοντας μείωση κατά 62,8%

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) βελτιώθηκαν κατά 85,7% και ανήλθαν σε -9,56 εκατ. ευρώ, έναντι -67,06 εκατ. ευρώ το 2004.

Σε ενοποιημένη βάση τα αποτελέσματα, μετά από φόρους, ήταν αρνητικά, βελτιώθηκαν κατά 70,8% και ανήλθαν σε -18,83 εκατ. ευρώ, έναντι 64,5 εκατ. ευρώ.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2006

Από το Β' εξάμηνο του 2004 και μετά, η εταιρεία άρχισε να αντιμετωπίζει πρόβλημα ρευστότητας που επιδεινώθηκε στη συνέχεια, με αποτέλεσμα, τον Ιούνιο του 2005 να υποβληθεί από τις 2 κύριες πιστώτριες Τράπεζες ALPHA και ΠΕΙΡΑΙΩΣ αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 46 του Ν. 1892/90, λόγω αδυναμίας της εταιρείας να αντεπεξέλθει στην ομαλή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της.

Οι κύριοι λόγοι της επιδείνωσης της ρευστότητας, ήταν οι ακόλουθοι:

α) Οι συγχωνεύσεις/εξαγορές μικρότερων τεχνικών εταιρειών που πραγματοποιήθηκαν το 2002 προκειμένου η εταιρεία να αποκτήσει το πτυχίο της νέας ανώτατης (7ης) τάξης σύμφωνα με το Ν. 2340/2001

β) Η υλοποίηση των επενδύσεων θυγατρικών εταιρειών ΙΟΝΙΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΤΤΕΕ, ΗΛΙΟΔΟΜΗ ΑΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΒΕΡΟΙΑΣ ΑΕ (λειτουργεί από το 2003) και του σταθμού αυτοκινήτων της Καλαμαριάς που είχαν ενταχθεί σε αναπτυξιακούς νόμους και έπρεπε να ολοκληρωθούν

γ) Το μεγάλο ύψος των απαιτήσεων που είχε η εταιρεία από περατωθέντα έργα κυρίως του δημοσίου, το ύψος των οποίων σήμερα ανέρχεται σε 42 εκ. € περίπου και

δ) Στη μη ανάληψη από την εταιρεία, όπως και από τις άλλες μεγάλες εταιρείες του κλάδου, νέων έργων από το δημόσιο που της στέρησε από έσοδα που ήταν απαραίτητα για την αποπληρωμή των υποχρεώσεων που προέκυψαν από την εκτέλεση μεγάλου ύψους έργων στις χρήσεις 2003 – 2004 (το 2004 ο εταιρικός κύκλος εργασιών ανήλθε σε 155 εκ. €).

Οι πιο πάνω δράσεις είχαν σαν αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση του τραπεζικού δανεισμού ο οποίος, λόγω της συνέχισης των ανασταλτικών παραγόντων που αναφέρθηκαν, δεν μπόρεσε να εξυπηρετηθεί ομαλά, με αποτέλεσμα, ένα μέρος του να καταστεί ληξιπρόθεσμο και στη συνέχεια οι Τράπεζες να προβούν σε υποβολή της αίτησης για υπαγωγή στο άρθρο 46 του Ν. 1892/90.

Από τα μέσα του 2005, η διοίκηση της εταιρείας, η οποία στη φάση αυτή βρίσκεται υπό την προστασία του άρθρου 46, για να αντιμετωπίσει τα προβλήματα αυτά, αφενός προέβη σε μία σειρά εξυγιαντικών πρωτοβουλιών και αφετέρου επεξεργάστηκε και άρχισε να εφαρμόζει ένα μεσοπρόθεσμο σχέδιο αναδιάρθρωσης της εταιρείας που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων:

α) Τη διενέργεια due diligence και στη συνέχεια την εκπόνηση business plan σε συνεργασία με την εταιρεία συμβούλων KPMG, σε συνεννόηση με τις πιστώτριες Τράπεζες.

β) Την αποδέσμευση από μη αποδοτικές δραστηριότητες και την επικέντρωση σε αυτές που θα συμβάλλουν στην ταχύτερη βελτίωση της ρευστότητάς της και δεν απαιτούν κεφάλαια ή χρήση εγγυητικών επιστολών

γ) Την ουσιαστική μείωση του λειτουργικού της κόστους αφενός μέσω της αναδιάρθρωσης των δραστηριοτήτων της και αφετέρου μέσω της μείωσης και της πιο ορθολογικής αξιοποίησης των απαιτούμενων πόρων και ιδιαίτερα του ανθρώπινου δυναμικού.

Οι βασικοί στόχοι της εταιρείας είναι, σε πρώτη φάση, η αναδιάρθρωση και εξυγιάνσή της και στη συνέχεια η ανάπτυξη και η επάνοδος της στην κερδοφορία, μέσα από τις επιχειρηματικές της

δραστηριότητες, όπως αυτές θα αναπτυχθούν με βάση τη στρατηγική ανάπτυξης που θα ακολουθηθεί μετά την είσοδο του στρατηγικού επενδυτή. Οι στόχοι αυτοί θα επιτευχθούν με :

Τη συμφωνία με τις πιστώτριες Τράπεζες και με τον στρατηγικό επενδυτή για υπαγωγή της εταιρείας στο άρθρο 44 του Ν. 1892/1990 με την οποία θα επιτευχθεί η αναδιάρθρωση της κεφαλαιακής δομής της και η εξυγίανσή της, αφενός μέσω της ρύθμισης και της μείωσης των οφειλών της προς τους πιστωτές και αφετέρου μέσω της ενίσχυσης της κεφαλαιακής της βάσης με την εισφορά κεφαλαίων από τον στρατηγικό επενδυτή, ο οποίος θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Την αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων της εταιρείας και του ομίλου γενικότερα. Αυτή θα επιτευχθεί με την ανάπτυξη των τομέων δραστηριότητας στους οποίους η εταιρεία έχει συγκριτικό πλεονέκτημα και παρουσιάζουν ιδιαίτερο επιχειρηματικό ενδιαφέρον.

Τη λειτουργική αναδιάρθρωση που περιλαμβάνει: α) τη συμπίεση του λειτουργικού κόστους και τη διατήρησή του σε ελεγχόμενα επίπεδα, με πιο αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων που χρησιμοποιούνται στις επί μέρους δραστηριότητες (ήδη έχει επιτευχθεί σημαντική πρόοδος στην κατεύθυνση αυτή) και β) τη βελτίωση του διαχειριστικού – ελεγκτικού μηχανισμού και την αναβάθμιση των μηχανογραφικών συστημάτων διοικητικής πληροφόρησης με την εγκατάσταση συστήματος reporting (MIS) για την πιο αποτελεσματική και άμεση παροχή πληροφοριών στη διοίκηση και τα στελέχη της εταιρείας.

Η αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων του ομίλου στοχεύει, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, στην επικέντρωση στους ακόλουθους τομείς δραστηριότητας:

2.1 Κατασκευαστικός Τομέας

α) Εντατικοποίηση στους κύριους τομείς δραστηριότητας στους οποίους η εταιρεία κατέχει συγκριτικό πλεονέκτημα λόγω εμπειρίας, εξειδίκευσης και ειδικού εξοπλισμού και στους οποίους επιτυγχάνει υψηλότερη κερδοφορία απ' ό,τι στα συμβατικά κατασκευαστικά έργα. Οι τομείς αυτοί είναι τα ειδικά γεωτεχνικά έργα και οι θεμελιώσεις. Επίσης, προβλέπεται η αξιοποίηση της εργοληπτικής υπόστασης της ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ και κυρίως του πτυχίου της 7ης τάξης, δοθέντος ότι στο νέο περιβάλλον της κατασκευαστικής αγοράς που δημιουργείται, ο αριθμός των εταιρειών της ανώτατης τάξης που θα μπορούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους και θα είναι σε θέση να διεκδικήσουν έργα μεσαίας/μεγάλης εμβέλειας θα είναι περιορισμένος.

β) Ανάπτυξη των έργων εξωτερικού στον τομέα των γεωτεχνικών έργων και κυρίως των έργων που έχουν σχέση με την προστασία του περιβάλλοντος τα οποία δεν απαιτούν επενδύσεις αλλά ειδική τεχνογνωσία την οποία κατέχει η εταιρεία

γ) Δραστηριοποίηση στα έργα Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Η δραστηριότητα αυτή, μετά την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού νομοσχεδίου μπορεί να αναπτυχθεί, ιδιαίτερα σε τομείς συναφείς με τη δραστηριότητα της εταιρείας, όπως π.χ. η λειτουργία των έργων προστασίας του περιβάλλοντος κλπ

2.2 Τομέας Ανάπτυξης / Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Η εταιρεία, όπως είναι γνωστό, κατέχει σημαντικό χαρτοφυλάκιο ιδιόκτητων ακινήτων, η ανάπτυξη του οποίου θα φέρει σημαντικά κέρδη που θα προέλθουν αφενός από την πώληση των ακινήτων και αφετέρου από το κατασκευαστικό αντικείμενο του τομέα αυτού. Η πλήρης ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των υφιστάμενων ιδιόκτητων ακινήτων της εταιρείας προβλέπεται να ολοκληρωθεί το 2012.

2.3 Ανάπτυξη / Εκμετάλλευση Σταθμών Αυτοκινήτων

Η εταιρεία έχει εξειδίκευση και σημαντική εμπειρία ιδιαίτερα στην κατασκευή (τεχνογνωσία γεωτεχνικών έργων) αλλά και στην εκμετάλλευση υπόγειων σταθμών αυτοκινήτων μέσω συμβάσεων παραχώρησης. Το επιχειρηματικό ενδιαφέρον εστιάζεται αφενός στην ικανοποιητική απόδοση και στη συνεχή παροχή ρευστότητας που προέρχεται από την εκμετάλλευση των σταθμών και αφετέρου στην κρατική ενίσχυση των projects αυτών μέσω του νέου αναπτυξιακού νόμου 3299/2004, ενώ από την κατασκευή των σταθμών αυτών προκύπτει και κατασκευαστικό όφελος.

2.4 Ενέργεια – ΗΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε.

Η δραστηριοποίηση στον τομέα της ηλιακής ενέργειας γίνεται μέσω της θυγατρικής εταιρείας ΗΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε., η οποία υλοποιεί επένδυση στη Βιομηχανική Περιοχή του Κιλκίς που αφορά στην κατασκευή μονάδας παραγωγής φωτοβολταϊκών στοιχείων, παραγωγικής δυναμικότητας 5 MW και σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 400 kW. Η αγορά των φωτοβολταϊκών χαρακτηρίζεται από συνεχή αύξηση της ζήτησης διεθνώς. Η δραστηριότητα αυτή εκτιμάται ότι θα είναι άμεσα κερδοφόρα και με την αναμενόμενη ψήφιση του νομοσχεδίου για την επιδότηση της χρήσης εναλλακτικών πηγών ενέργειας και ιδιαίτερα της ηλιακής στη χώρα μας, αποκτά ιδιαίτερο επιχειρηματικό ενδιαφέρον.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Η ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ λειτουργεί με βάση τις Αρχές της Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτές καθορίζονται από την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία και τις διεθνείς πρακτικές. Η Εταιρική Διακυβέρνηση ως σύνολο κανόνων, αρχών και μηχανισμών ελέγχου, βάσει των οποίων οργανώνεται και διοικείται η Εταιρεία, στόχο έχει την διαφάνεια προς το επενδυτικό κοινό, την ίση μεταχείριση στην ενημέρωση, καθώς επίσης τη διασφάλιση των συμφερόντων των Μετόχων της και όλων όσοι συνδέονται με τη λειτουργία της. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε. είναι ο θεματοφύλακας των αρχών Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σήμερα απαρτίζεται από 4 εκτελεστικά και 4 μη εκτελεστικά μέλη. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα 2 πληρούν τις προϋποθέσεις που, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 για την Εταιρική Διακυβέρνηση, αποκαλούνται «ανεξάρτητα».

Στην Εταιρεία λειτουργεί τμήμα εσωτερικού ελέγχου, ο οποίος αποτελεί μία από τις βασικές και απαραίτητες προϋποθέσεις της Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στις αρμοδιότητές της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνονται η αξιολόγηση και βελτίωση των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου, καθώς επίσης η εξακρίβωση της συμμόρφωσης με τις θεσμοθετημένες πολιτικές και διαδικασίες όπως αυτές οριοθετούνται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στην ισχύουσα νομοθεσία και στις κανονιστικές διατάξεις, αλλά και στο σύστημα ποιοτικού ελέγχου υπηρεσιών EN ISO 9001:2000

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Η εταιρεία για την χρήση 2005 δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω των αυξημένων ζημιολόγων καθαρών αποτελεσμάτων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2006

Το αποτέλεσμα της τρέχουσας χρήσεων (2006) με βάση τις εκτιμήσεις της διοίκησης της εταιρείας, θα είναι αισθητά βελτιωμένο σχετικά με την χρήση του 2005, όμως το ύψος του δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια διότι θα εξαρτηθεί άμεσα από τις γενικότερες εξελίξεις που έχουν σχέση με την υπαγωγή της εταιρείας στο άρθρο 44 του Ν. 1892/90 καθώς και το χρόνο στον οποίο θα επιτευχθεί η υπαγωγή.

Νικόλαος Α. Οικονόμου

Διευθύνων Σύμβουλος
ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε.