

Αναφερόμενοι στην ανωτέρω επιστολή σας, σε συνέχεια της από 01.08.2007 ανακοινώσεως της Εταιρείας μας σχετικά με την διακοπή της βιομηχανικής της δραστηριότητας στον τομέα της ξυλείας, ώστε να αναπυχθεί στους τομείς της εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης ακινήτων (Real Estate) στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και σε απάντηση των εκεί τιθεμένων ερωτημάτων σας γνωρίζουμε κατ' αντίστοιχη σειρά τα εξής:

α. Πότε, από ποίο εταιρικό όργανο και με ποίους όρους αποφασίσθηκε η διακοπή της βιομηχανικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

α.1. Η διακοπή της βιομηχανικής δραστηριότητας της Εταιρείας στον τομέα της ξυλείας απεφασίσθη από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την συνεδρίαση αυτού της 31.07.2007, η δε απόφασή του αυτή έχει καταχωρηθεί στο ανωτέρω πρακτικό συνεδριάσεως, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται.

α.2. Για την λήψη της αποφάσεώς του αυτής το Διοικητικό Συμβούλιο εβασίσθη στην διαπίστωση ότι όσον αφορά στον κλάδο της ξυλείας στην Ελλάδα, οι επικρατούσες τα τελευταία χρόνια συνθήκες υπήρξαν αντίξοες και μάλιστα με σαφή τάση περαιτέρω επιδείνωσης με την πάροδο του χρόνου. Κυριότεροι δε λόγοι που συνετέλεσαν σε αυτή την κατάσταση είναι α) η συνεχής και αυξανόμενη διείσδυση εισαγόμενων προϊόντων με σαφώς πιο ανταγωνιστικές τιμές, β) η διατήρηση έντονου ανταγωνισμού μεταξύ των εγχώριων παραγωγικών εταιριών, γ) η ποσοτικά μικρή εγχώρια αγορά, η οποία εμποδίζει την επίτευξη αποδοτικότερων βιομηχανικών δραστηριοτήτων, που στοχεύουν στην βελτίωση του κοστολογίου ως συνέπεια μαζικών παραγωγών μεγάλης κλίμακος, δ) η συνεχής αύξηση του κόστους πρώτων και βοηθητικών υλών, ως και των καυσίμων με τρόπο που ούτε προβλέψιμος από τις βιομηχανίες είναι, αλλά ούτε και ανάλογος με την δυνατότητα κάλυψης των εν λόγω αυξήσεων από τις αυξήσεις των τιμών πώλησης των τελικών προϊόντων, ε) η μειονεκτούσα θέση της ελληνικής βιομηχανικής δραστηριότητας έναντι τρίτων χωρών, όσον αφορά στο εργατικό κόστος, κόστος υπηρεσιών και άλλα συναφή στοιχεία κόστους, ειδικά στην περίπτωση δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακος, που ακριβώς για τον λόγο αυτό μεταφέρονται σε χώρες χαμηλού κόστους, στ) η έλλειψη επαρκών και σε ανταγωνιστική τιμή πρώτων υλών και ζ) η επιβαρυσμένη οικονομική κατάσταση της αγοράς, η οποία επιβάλλει κατά κανόνα επιπρόσθετο χρηματοοικονομικό κόστος στις βιομηχανικές δραστηριότητες, λόγω καθυστέρησης ή / και αδυναμίας είσπραξης και επακόλουθης ανάγκης δανειοδότησης των βιομηχανιών.

α.3. Η απόφαση για την ανάπτυξη της Εταιρείας στους τομείς της εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης ακινήτων (Real Estate) στην Ελλάδα και στο εξωτερικό εβασίσθη στην διαπίστωση ότι, σε αντίθεση με τα ανωτέρω, στον κλάδο των ακινήτων οι διαμορφούμενες συνθήκες, ως και οι εκτιμώμενες μελλοντικές, είναι ευνοϊκές, τόσο στην εγχώρια αγορά, όσο και στο εξωτερικό και κυρίως σε ορισμένες νέες αναπτυσσόμενες αγορές, στις οποίες η Εταιρεία ήδη έχει προγραμματίσει την δραστηριοποίησή της. Για τον λόγο άλλωστε αυτό, η α' επαναληπτική έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 22.12.2006 απεφάσισε, μέσω της διευρύνσεως του σκοπού της, την προσαρμογή του αντικειμένου και της κύριας δραστηριότητάς της σε δραστηριότητες αγοραπωλησίας ακινήτων, κατασκευής και ανάπτυξης αστικών οικοδομών και οικισμών.

α.4. Το Διοικητικό Συμβούλιο εθεώρησε ασύμφορη και μη αποδοτική την περαιτέρω δραστηριοποίηση της Εταιρείας στον κλάδο της βιομηχανικής ξυλείας, ενώ αντίθετως προσδοκούνται θετικά αποτελέσματα από την δραστηριοποίηση της Εταιρείας στον κλάδο των ακινήτων. Το γεγονός ότι η δραστηριοποίηση της Εταιρείας στον κλάδο της βιομηχανικής ξυλείας είναι ασύμφορη προκύπτει τόσο από τα αποτελέσματα άλλων εταιρειών του κλάδου κατά τα τελευταία χρόνια, όσο και από την ανάλυση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τα έτη 2005 και 2006, και ειδικά των αποτελεσμάτων, που αφορούν την δραστηριότητα της ξυλείας, τα οποία έχουν ως ακολούθως:

	Έτος 2005	Έτος 2006
Τελικά αποτελέσματα ομίλου ΒΑΛΚΑΝ (σε χιλ. ευρώ)	65	1.474
Τελικά αποτελέσματα ομίλου ΒΑΛΚΑΝ προ αποτελεσμάτων αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (σε χιλ. ευρώ)	-388	-333

β. Ποίες οι επιπτώσεις στον κύκλο εργασιών και στα αποτελέσματα της Εταιρείας από την διακοπή λειτουργίας της βιομηχανικής δραστηριότητάς της.

β.1. Ναι μεν, με την διακοπή της βιομηχανικής δραστηριότητας, ενόψει και της σταδιακής μείωσης, που έχει ήδη λάβει χώρα από την αρχή της χρήσεως, θα επέλθει για την τρέχουσα χρήση 2007

μείωση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας, αλλά όμως, τελικώς, τα αποτελέσματα της Εταιρείας αναμένεται να επηρεασθούν θετικά, με την διακοπή της μη συμφέρουσας δραστηριότητας. Άλλωστε, ήδη κατά το α' τρίμηνο 2007 η εν λόγω επίδραση είναι σαφής, καθόσον κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα εμφανίσθηκαν κέρδη ύψους 524 χιλ. ευρώ έναντι κερδών ύψους 13 χιλ. ευρώ του αντίστοιχου τριμήνου του 2006.

β.2. Για τις μελλοντικές χρήσεις εκτιμάται ότι τα αποτελέσματα της Εταιρείας θα επηρεασθούν θετικά λόγω της επικεντρώσεως της δραστηριότητάς της στον τομέα της εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης ακινήτων.

γ. Με ποιον τρόπο σκοπεύει η Εταιρεία να δραστηριοποιηθεί στους τομείς της εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης των ακινήτων.

γ.1. Η εταιρία θα δραστηριοποιηθεί στους τομείς της εμπορικής και οικιστικής ανάπτυξης ακινήτων τόσο στο εσωτερικό, όσο και στο εξωτερικό.

γ.2. Στο εσωτερικό πρόκειται κατ' αρχάς να αξιοποιηθεί το ιδιόκτητο ακίνητο της Εταιρείας εκτάσεως 358.000 τ.μ. περίπου, που βρίσκεται στα όρια της βιομηχανικής περιοχής Θεσσαλονίκης επί της παλαιάς Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης Αθηνών.

γ.3. Στο εξωτερικό η Εταιρεία αναπτύσσει την δραστηριότητά της συμμετέχοντας με ποσοστό 25% και επενδεδυμένο έως τώρα κεφάλαιο ύψους 10.000.000 ευρώ στην θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ "ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑΣ" με έδρα τη Μόσχα, η οποία ξεκίνησε εντός του 2007 τη δραστηριοποίησή της στον τομέα ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων στη συγκεκριμένη χώρα, επίσης δε συμμετέχοντας με ποσοστό 25% και κεφάλαιο ύψους 1.750.000 ευρώ στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Μηχανικής "ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ" με έδρα το Κάιρο, ενώ παράλληλα έχει αποφασισθεί η συμμετοχή της Εταιρείας με ποσοστό 25% και αρχικό κεφάλαιο ύψους 250.000 USD στην θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Μηχανικής "ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΙΑΣ" με έδρα το Μινσκ.

δ. Σχετικά με την αναφορά ότι η Εταιρεία εξετάζει προτάσεις για την αξιοποίηση της ιδιόκτητης έκτασης στην Αγχίαλο Θεσσαλονίκης.

δ.1. Για την αξιοποίηση της εν λόγω ιδιόκτητης εκτάσεως κατά την παρούσα χρονική περίοδο, αφενός εξετάζονται περιπτώσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος από εγχώριους και ξένους οίκους, που σχετίζονται με την προς αυτούς πώληση του ακινήτου, αφετέρου δε μελετάται η περίπτωση ανάπτυξης του ακινήτου με ίδια μέσα.

δ.2. Η Εταιρεία κατέχει ήδη μελέτη αξιοποίησης του εν λόγω ακινήτου, που έχει συνταγεί προ διετίας από ανεγνωρισμένη εταιρεία μελετών και συμβουλευτικών υπηρεσιών, την οποία επικαιροποιεί τώρα με τα νέα δεδομένα του 2007, επιπροσθέτως δε έχει στην διάθεσή της προμελέτη σιδηροδρομικής σύνδεσης του ακινήτου, ειδικά για την περίπτωση ανάπτυξης logistics center, καθώς και σχετική γεωτεχνική μελέτη.

ε. Ποίο το χρονοδιάγραμμα πηγών εσόδων από την δραστηριοποίηση της Εταιρείας στους τομείς εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης ακινήτων. Αναφορά εάν θα υπάρχουν έσοδα για το υπόλοιπο της χρήσης 2007 από την δραστηριότητα της Εταιρείας στον κλάδο της ξυλείας.

ε.1. Για το υπόλοιπο της χρήσης 2007 θα υπάρχουν έσοδα από την δραστηριότητα στον κλάδο της ξυλείας, τα οποία θα προκύψουν από την πώληση ετοιμών, ημιετοιμών και πρώτων υλών διαθέσιμων, καθώς επίσης και από την πώληση παγίων στοιχείων, δηλαδή μηχανημάτων και εγκαταστάσεων σχετικών με τη βιομηχανική δραστηριότητα, καθώς και λοιπού εξοπλισμού, οχημάτων κ.α.

ε.2. Σε ότι αφορά το χρονοδιάγραμμα πηγών εσόδων από την δραστηριοποίηση της εταιρείας στον κλάδο της εμπορικής και οικιστικής αξιοποίησης ακινήτων η εταιρεία αναμένεται να έχει έσοδα από το πρώτο τρίμηνο του 2008. Τα έσοδα αυτά θα προέρχονται από την εκμετάλλευση ακινήτων της εταιρείας ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑΣ στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 25%.

Αναλυτικότερα με βάση τον προϋπολογισμό εσόδων της εν λόγω θυγατρικής εταιρείας για την χρήση του 2008 αναμένονται έσοδα ποσού € 98 εκατ. και κέρδη προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων ποσού € 42εκατ. Η ΒΑΛΚΑΝ ΕΞΠΟΡΤ συμμετέχει στα ανωτέρω κέρδη με ποσοστό 25%.