

KARDAN DERDE KWARTAAL RESULTATEN 2005

Belangrijke transacties en aanhoudend sterke operationele prestaties

Amsterdam/Tel Aviv, 30 november 2005

Highlights derde kwartaal 2005:

- Nettowinst van USD 40,6 miljoen (Q3 2004: USD 0,9 miljoen)
- Stijging van de totale omzet naar USD 168,2 miljoen (Q3 2004: USD 87,0 miljoen)
- Totale activa gestegen van USD 1.436,5 miljoen per december 2004 tot USD 1.636,6 miljoen eind september 2005
- Succesvolle afronding van de verkoop van de Roemeense verzekeringsmaatschappij aan Wiener Stadtische en het Slowaakse pensioenfonds aan ING Groep
- Belangrijke uitbreiding van de belangen in de GTC groepsondernemingen
- Vastgoed dochter GTC haalt USD 24 miljoen op met uitgifte van converteerbare obligaties

Kerncijfers

	30 september 2005	31 december 2004	Verandering (%)
Totale activa (USD 1.000)	1,636,745	1,436,501	13.9%
Eigen vermogen (USD 1.000)	166,404	104,347	59.5%
Eigen vermogen per aandeel	2.62	1.68	58.8%

	Q3 2005	Q3 2004
Netto resultaat per aandeel – volledig verwaterd	0.53	0.01

De heer Rubin, lid van de Management Board van Kardan: “In het afgelopen kwartaal hebben we de transacties met Wiener Stadtische en ING Groep afgerond, hebben we ons aandeel in de GTC groepsondernemingen vergroot en hebben we onze eerste stappen op de Chinese markt gezet. We hebben belangrijke transacties gesloten in het segment Financiële dienstverlening, zoals de aankoop van een belangrijk aandeel in de Oekraïense VA Bank. Daarnaast hebben we onze sterke operationele prestaties voortgezet in het derde kwartaal en zijn we in toenemende mate in staat om nieuwe groeimogelijkheden aan te boren voor onze drie kernactiviteit: Vastgoed, Financiële dienstverlening en infrastructuur.”

Financieel overzicht

Internationale investeringsmaatschappij **Kardan N.V.** (Kardan) rapporteert een **nettowinst** van USD 40,6 miljoen in het derde kwartaal 2005, in vergelijking met een nettowinst van USD 0,9 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. Alle activiteiten van

Kardan hebben wederom een positieve bijdrage aan zowel het operationele als het nettoresultaat geleverd.

De totale omzet in het derde kwartaal van 2005 voor de groep bedroeg USD 168,2 miljoen, een stijging van 93% in vergelijking met USD 87,0 miljoen in het derde kwartaal 2004. De drie hoofdactiviteiten (Vastgoed, Financiële dienstverlening en Infrastructuur) droegen USD 158,5 miljoen bij aan de omzet van dit kwartaal (Q3 2004: USD 79,5 miljoen), terwijl de overige activiteiten (Consumentenproducten en Communicatie & Technologie) USD 9,2 miljoen bijdroegen (Q3 2004: USD 6,9 miljoen).

De operationele winst van de hoofdactiviteiten nam flink toe tot USD 105,4 miljoen (Q3 2004: USD 28,5 miljoen). De overige activiteiten behaalden een operationele winst van USD 4,1 miljoen (Q3 2004: USD 1,4 miljoen). Dit resulteert in een **totale operationele winst** van USD 107,3 miljoen in het derde kwartaal 2005, vergeleken met USD 28,9 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.

Het resultaat over het derde kwartaal 2005 nam toe ten opzichte van het derde kwartaal van vorig jaar door de expansie van de activiteiten van de groep, met name in de segmenten Vastgoed en Financiële dienstverlening. Ook droegen de vermogenswinsten op de verkopen van het Slowaakse pensioenfonds Tatry en de Roemeense verzekeringsmaatschappij Omniasig hieraan bij. Zoals gebruikelijk werden in het derde kwartaal de onroerend goed investeringen geherwaardeerd gebaseerd op werkelijke waarde, wat resulteerde in een winst van USD 11,6 miljoen.

De financieringslasten en belastingen voor het derde kwartaal 2005 bedroegen respectievelijk USD 16,5 miljoen en USD 9,0 miljoen. Het belang van minderheids-aandeelhouders bedroeg USD 41,2 miljoen.

Kardan heeft een **nettowinst** van USD 40,6 miljoen gerealiseerd in het derde kwartaal van 2005, ten opzichte van USD 0,9 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. Dit vertegenwoordigt een nettowinst van USD 0,53 per aandeel, in vergelijking met USD 0,01 in het derde kwartaal 2004.

Totale activa per 30 september 2005 bedroeg USD 1.636,7 miljoen in vergelijking met USD 1.436,5 miljoen per 31 december 2004, een stijging van 14%. Het eigen vermogen bedroeg per 30 september 2005 USD 166,4 miljoen, in vergelijking met USD 104,3 miljoen per einde jaar 2004.

Eerste negen maanden

De omzet in de eerste negen maanden van 2005 bedroeg USD 404,0 miljoen, in vergelijking met USD 251,3 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. Het operationele resultaat over de eerste negen maanden van 2005 bedroeg USD 201,2 miljoen (dezelfde periode 2004: USD 68,3 miljoen). De nettowinst over de eerste negen maanden bedroeg USD 70,5 miljoen, in vergelijking met een nettowinst van USD 9,7 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.

Hoofdactiviteiten

Vastgoed

Het Vastgoed segment heeft in het derde kwartaal van 2005 een omzet van USD 71,9 miljoen gegenereerd, ten opzichte van USD 37,6 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.

Het Vastgoed segment droeg een operationeel resultaat van USD 58,1 miljoen bij in het derde kwartaal (Q3 2004: USD 27,6 miljoen). De operationele winst is inclusief de herwaardering van de vastgoed portefeuille van USD 46,6 miljoen (Q3 2004 USD 23,6 miljoen).

GTC RE heeft China geïdentificeerd als een groeimarkt voor de ontwikkeling van onroerend goed vanwege de sterke economie, de toenemende koopkracht, de verstedelijking (veel mensen verhuizen naar steden) en overheidshervormingen van regels met betrekking tot woningen (beschikbaarheid van gesubsidieerde hypotheek). GTC RE heeft de strategische beslissing genomen om in deze markt actief te worden en het eerste project is gedurende het derde kwartaal van start gegaan: de ontwikkeling van een grootschalig project van ongeveer 2.000 woningen vlakbij Shenyang, een grote stad in Noordoost China. De totale investering in het project, dat gedaan wordt in een joint venture met een onderneming uit Hongkong, bedraagt USD 47 miljoen. GTC RE zal in eerste instantie USD 3,75 miljoen investeren in het project. Shenyang is het economische, culturele transport en handelscentrum van Noordoost China, wat onroerend goed in deze regio extra aantrekkelijk maakt.

In september heeft GTC RE circa USD 24 miljoen opgehaald met de uitgifte van een converteerbare obligatie aan Israëliëse institutionele investeerders. Deze middelen zullen worden aangewend om de activiteiten verder uit te breiden.

Kardan's vastgoed dochteronderneming GTC Poland heeft haar regionale expansie verder versterkt door het vergroten van haar belang in de dochterondernemingen GTC Hungary en GTC Serbia tot circa 75,6% en GTC Romania tot circa 66%. Deze transacties vormen een belangrijke kans voor GTC Poland om haar aandeel in de vastgoedmarkten in die regio te vergroten tegen aantrekkelijke prijzen, voordat de werkelijke waarde volledig tot uitdrukking komt. Na afloop van het gerapporteerde kwartaal heeft GTC Poland een overeenkomst getekend om haar belang in de dochterondernemingen verder te vergroten tot boven de 90% en GTC RE zal haar belang in GTC International, de grootaandeelhouder van GTC Poland, naar 100% vergroten. Deze transacties zullen naar verwachting in December worden afgerond.

Financiële Dienstverlening

De omzet uit de Financiële dienstverlening bedroeg in het derde kwartaal USD 69,0 miljoen (Q3 2004: USD 28,6 miljoen). Het operationele resultaat nam toe van USD 0,4 miljoen in het derde kwartaal 2004 naar USD 45,6 miljoen in dezelfde periode dit jaar. In de operationele resultaten zijn de vermogenswinsten van de verkopen van de twee onderdelen Tatro en Omnisig meegenomen.

Tijdens het derde kwartaal heeft TBIH de verkoop van haar belang in de Roemeense verzekeringsmaatschappij, Omnisig, aan de leidende Oostenrijkse verzekeringsmaatschappij, Wiener Stadtische, afgerond. De transactie resulteerde in een vermogenswinst voor Kardan van USD 25,8 miljoen. Deze transactie is de start van een verdere relatie tussen beide partijen. Na afloop van het gerapporteerde kwartaal heeft Kardan een overeenkomst getekend met Wiener Stadtische inzake de investering in aandelen in het segment financiële dienstverlening, waarbij WS een belang van 40% in Kardan Financial Services B.V. (KFS) verwerft, de grootaandeelhouder van TBIH. Deze transactie impliceert een waardering van TBIH van EUR 340 miljoen. Kardan en WS

hebben de intentie om gezamenlijk verdere kansen aan te grijpen in de financiële dienstverlening, met een focus op verzekeringsactiviteiten in Centraal en Oost Europa.

Tevens heeft TBIH de verkoop afgerond van haar 100% belang in VSP Tatry Sympatia (Tatry), de holding van het leidende private pensioenfonds in de Slowaakse republiek, aan ING Groep, hetgeen in juni 2005 is aangekondigd. De transactie resulteerde in een vermogenswinst van USD 15,8 miljoen voor Kardan.

Om aanwezigheid in de Oekraïne op te bouwen, heeft TBIH een overeenkomst getekend voor de aankoop van een belang tot 50% van JSC VA Bank, een commerciële bank in de Oekraïne met 52 vestigingen en kantoren. De Oekraïne is een interessante markt voor TBIH gelet op de geringe penetratiegraad van financiële dienstverlening, de grootte van de markt (meer dan 50 miljoen inwoners) en de strategische ligging tussen Rusland, en Midden- en West Europa. Met deze transactie bouwt TBIH haar positie in de Oekraïne uit, waar zij al eerder het eerste Oekraïense vrijwillige pensioenfonds had gevestigd, en investeringen had gedaan in een Oekraïense verzekeringsmaatschappij.

Infrastructuur

De infrastructuur activiteiten hebben in het derde kwartaal van 2005 een omzet van USD 17,5 miljoen gerealiseerd (Q3 2004: USD 13,3 miljoen). Het segment heeft een operationeel resultaat van USD 1,7 miljoen over derde kwartaal 2005 geboekt, in vergelijking met USD 0,4 miljoen in het derde kwartaal 2004.

Nadat in dit segment in de eerste negen maanden van het jaar nieuwe projecten in Roemenië, Turkije, Uruguay en Israël werden gewonnen, blijft het infrastructuur segment nieuwe mogelijkheden onderzoeken op nieuwe markten en markten waar het reeds actief is. Het orderboek bedroeg eind september USD 110 miljoen.

IFRS

Vanwege de invoering van de nieuwe 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) per 1 januari 2005, heeft Kardan haar financiële rapportages voor het jaar eindigend op 31 december 2004 en voor elk van de kwartalen in 2004 en het eerste kwartaal van 2005 aangepast. Het effect van deze aanpassing voor het derde kwartaal van 2004 is een kleine afname van de nettowinst van ongeveer USD 22,000 voor de nettowinst. De resultaten over 2004 en het eerste kwartaal 2005 in dit persbericht zijn conform IFRS opnieuw opgesteld.

Vooruitzichten

Het management behoudt het vertrouwen dat Kardan haar hoofdactiviteiten Vastgoed, Financiële dienstverlening en Infrastructuur uit zal blijven breiden. Verder verwacht het management de prestaties van haar overige activiteiten verder te kunnen verbeteren.

We verwachten een aantal transacties te kunnen realiseren die gedurende het vierde kwartaal reeds zijn aangekondigd, waarvan de impact in 2006 zal vallen. Voor het vierde kwartaal verwacht het management dat het de goede operationele gang van zaken van het derde kwartaal kan voortzetten, en dat de operationele prestaties (exclusief herwaarderingen en vermogenswinsten) stabiel zullen blijven.

Profiel Kardan

Kardan is een internationale investeringsmaatschappij met een focus op drie sectoren: Vastgoed, Financiële dienstverlening en Infrastructuur. Kardan is met name actief in Centraal- en Oost-Europa, waar meer dan 75% van de activiteiten plaatsvinden. Kardan houdt controlerende belangen in haar participaties en is actief betrokken bij het bepalen en implementeren van de strategie van deze ondernemingen. Per 31 december 2004 bedroegen de totale activa USD 1.437 miljoen met een omzet van USD 337 miljoen. Het aantal werknemers actief binnen de groep bedroeg op 31 december 2004 ongeveer 4160. Kardan is genoteerd aan Euronext Amsterdam en de Tel-Aviv Stock Exchange.

De volledige cijfers kunt u vinden op de website van Kardan www.kardan.com

Bijgevoegd:

- Winst en verlies rekening (volgens IFRS)
- Balans (volgens IFRS)

Voor verdere informatie:

Citigate First Financial

Uneke Dekkers

Tel: 020 –575 10 21

Mobiel: 06 50 26 16 26

De volledige cijfers opgemaakt volgens IFRS kunnen gevonden worden op de website van Kardan: www.kardan.com

Toelichting op de bijlagen:

Bedragen zijn als volgt omgerekend naar USD:

- Activa, passiva en eigen vermogen zijn omgerekend tegen de slotkoersen van de dag van het einde van de periode, zoals aangegeven op de balans.
- Kosten en baten en eigen vermogen transacties zijn omgerekend tegen de wisselkoersen op de dag van de transacties of tegen een koers die de eigenlijke wisselkoers benadert.
- Eigen vermogen posten behalve nettowinst of verlies zijn omgerekend tegen de slotkoersen van de dag van het einde van de periode, zoals aangegeven op de balans.
- Alle verschillen in wisselkoersen die optreden door de hierboven vermelde omrekening worden direct in het eigen vermogen verantwoord.

Verkorte winst- en verliesrekening

(x USD 1.000,=) GEEN ACCOUNTANTSCONTROLE TOEGEPAST

	9 maanden 2005	9 maanden 2004*	Q3 2005	Q3 2004*
Omzet	403.977	251.349	168.181	87.047
Kosten	-233.547	-197.719	-77.412	-62.361
Winst/ verlies voor belasting	170.430	53.630	90.769	24.686
Belasting	-22.523	-16.126	-9.005	-6.188
Winst/ verlies na belasting	147.907	37.504	81.764	18.498
Minderheidsbelangen	-77.413	-27.845	-41.192	-17.645
Netto winst/ verlies	70.494	9.659	40.572	853
	=====	=====	=====	=====

(*) As restated

Verkorte balans

(x USD 1.000,=) * GEEN ACCOUNTANTSCONTROLE TOEGEPAST

	30-9-2005 Unaudited	31-12-2004 Audited
ACTIVA		
Niet vlottende activa	1.090.360	967.768
Vlottende activa	258.543	264.861
Liquide middelen	287.842	203.872
	1.636.745	1.436.501
	=====	=====
PASSIVA		
Eigen vermogen	166.404	104.347
Minderheidbelangen	408.067	351.031
Niet vlottende passiva	822.251	653.732
Vlottende passiva	240.023	327.391
	1.636.745	1.436.501
	=====	=====