

## Persbericht

Datum 21 februari 2008

Pagina's 1 van 23

(bedragen in € miljoenen)	2007	2006	verschil
Opbrengsten	3.732	2.942	27%
Orderportefeuille	3.248	3.196	2%
Winst na belastingen	56	83	-33%
Operationele kasstroom	255	-30	
<hr/>			
(bedragen in €)			
Winst per gewoon aandeel	2,34	3,43	-33%
Dividend per gewoon aandeel	1,45	1,45	0%

**Operational excellence en full service strategie fundament voor margeverbetering**

## Heijmans bouwt aan winstherstel

Heijmans N.V. heeft conform de eerder uitgesproken verwachtingen over 2007 een winst na belastingen behaald van €56,4 miljoen (€82,5 miljoen over 2006). Per aandeel komt het resultaat uit op €2,34 tegen €3,43 over 2006. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van onveranderd €1,45 per gewoon aandeel, als teken van vertrouwen in de toekomst.

**Guus Hoefsloot, voorzitter van de raad van bestuur zegt:**

*“Voor Heijmans is 2007 een teleurstellend jaar geweest. Forse tegenslagen bij de divisie Bouw hebben het resultaat in 2007 onder druk gezet. Veel maatregelen ter versterking van de operaties zijn doorgevoerd. En we zullen daarmee doorgaan. Full service en samenhang in activiteiten blijven de uitgangspunten in de strategie. Herstel van de netto marge naar 3% heeft de eerstkomende jaren de prioriteit”.*

## Kernpunten 2007

- **Vastgoed Nederland:** handhaving uitstekend resultaatniveau. Risicoprofiel onverkocht opgeleverd vastgoed in eigen portefeuille tot nihil gereduceerd. Daling aantal verkochte woningen van 3.600 in 2006 naar 3.421 in 2007. Deze daling weerspiegelt de algemene trend van koopwoningen. Ontwikkelingspotentieel blijft met 45.700 woningen op hoog peil.
- **Bouw Nederland:** omvangrijke voorzieningen getroffen voor in 2005 aangenomen probleemprojecten. Grootste deel betrokken projecten ultimo 2007 voltooid. Aangekondigde maatregelen zijn in uitvoering. De oprichting van de Business unit Speciale Projecten moet leiden tot succesvollere uitvoering van grote en/of complexere projecten. Kwaliteit van de orderportefeuille is positief.
- **Infra Nederland:** sterke concurrentie en stijgende inkooprijzen resulteren in achterblijvende marges ondanks groei in de markt. Resultaat beïnvloed door magere resultaten in de wegebouw en beperkte bijdrage van nieuwe grote(re) infraprojecten.
- **Techniek Nederland:** goede winstbijdrage Burgers Ergon in het jaar van acquisitie. Grotere orderportefeuille door verwerving van een aantal projecten in de zorg en onderwijssector.
- **Buitenland:** groei in omzet en resultaat in Engeland. Positieve bijdrage Duitsland door goede ontwikkeling van de inframarkt. Gelijkblijvende resultaten in België dankzij goede resultaten in wegen- en leidingbouw.
- **Netto resultaat:** winst na belastingen van € 56,4 miljoen in lijn met trading update van november 2007.
- **Kasstroom:** operationele kasstroom positief € 255 miljoen door werkkapitaalreductie en verkoop resterende onverkocht vastgoed.
- **Vermogenspositie:** netto schuldpositie met € 131 miljoen afgenomen van € 497 miljoen ultimo 2006 tot € 366 miljoen ultimo 2007. Gezonde balans en financiële positie per 31 december 2007. Heijmans voldoet ruimschoots aan met financiers overeengekomen ratio's.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 3 van 23

## Kernpunten 2008

- **Strategie:** positieve effecten full service-strategie binnen en buiten de organisatie zichtbaar.
- **Operational Excellence:** risico- en projectmanagement, inkoop, werkkapitaalmanagement en goed werkgeverschap zijn de fundamenten voor margegroei.
- **Orderportefeuille:** met een bedrag van €3.248 miljoen licht gestegen. Aandacht voor rendement boven omzet heeft geleid tot kwalitatief betere orderportefeuille dan ultimo 2006.

## **Financiële gang van zaken**

Het jaar 2007 heeft vooral in het teken gestaan van de forse verliezen op een groep probleemprojecten uit 2005 van de divisie Bouw in Nederland. Gedurende het jaar bleken deze aanzienlijk groter uit te zullen pakken dan begin en medio 2007 verwacht werd. De bij de publicatie van de halfjaarcijfers 2007 nog verwachte winst na belastingen voor Heijmans van circa €95 miljoen bleek in oktober 2007 daardoor niet realistisch meer. De ontwikkelingen bij de divisie Bouw noopten tot een neerwaartse aanpassing van de winst na belastingen voor Heijmans met €40 miljoen tot circa €55 miljoen. Het gerealiseerde resultaat over 2007 is in lijn met deze laatste verwachting. De winst na belastingen 2007 komt uit op ruim €56 miljoen.

Met uitzondering van de activiteiten van de divisie Bouw zijn door het merendeel van de overige activiteiten redelijke tot goede resultaten behaald. De begin 2007 gedane acquisities hebben eveneens voldoende positief bijgedragen aan het operationele resultaat vóór amortisatie (EBITA): bijdrage €7 miljoen door Burgers Ergon (Techniek, Nederland), bijdrage €3 miljoen door Oevermann (Infrastructuur en Bouw, Duitsland).

Het operationele resultaat 2007 is tevens positief beïnvloed door de succesvolle verkoop van het ultimo 2006 resterend opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed (in totaal bijna 44.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte). Dit betreft de verkoop van de kantoorgebouwen INIT te Amsterdam (april 2007), Flight Square te Eindhoven (juni 2007) en KBC te Eindhoven (december 2007). Als gevolg van deze verkopen kon voor €9 miljoen aan in het verleden geëlimineerde intercompany winst gerealiseerd worden ten gunste van het operationeel resultaat 2007.

In het eerste kwartaal 2007 is €101 miljoen betaald uit hoofde van acquisities. De hiermee samenhangende geactiveerde goodwill en identificeerbare immateriële activa bedragen respectievelijk €59 miljoen en €35 miljoen. Ondanks deze acquisities is het geïnvesteerde vermogen afgenomen met €133 miljoen van €1.026 miljoen ultimo 2006 tot €893 miljoen ultimo 2007. Deze afname is vooral het gevolg van de verkoop van het ultimo 2006 resterende opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed en significant positieve resultaten van gedurende het jaar gestarte programma's inzake

Datum 21 februari 2008  
Pagina 4 van 23

werkkapitaalmanagement. Mede hierdoor is tevens sprake van een goede operationele kasstroom van € 255 miljoen.

De netto schuldpositie is afgenomen met € 131 miljoen van € 497 miljoen ultimo 2006 tot € 366 miljoen ultimo 2007. Het eigen vermogen is beperkt toegenomen en bedraagt ultimo 2007 € 462 miljoen. Per 31 december 2007 is sprake van een gezonde balans en financiële positie. De onderneming voldoet daarmee ruimschoots aan de met financiers overeengekomen ratio's.

De orderportefeuille nam met 1,6% toe en bedroeg eind 2007 circa € 3,25 miljard (ultimo 2006 € 3,2 miljard). Voor 350 miljoen heeft de toename betrekking op de acquisities Burgers Ergon en Oevermann. Het ontwikkelingspotentieel is met circa 45.700 woningen vrijwel gelijk gebleven in vergelijking met 2006.

### Dividendvoorstel

Aan de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld een dividend uit te keren van € 1,45 per aandeel (2006: € 1,45). Dit komt neer op een uitkering van 62% van de winst na belastingen. Het dividend is op 18 april 2008 betaalbaar. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 9 april 2008.

### Ontwikkelingen per divisie

Het operationele resultaat 2007 is uitgekomen op € 88 miljoen (2006: € 117 miljoen). De samenstelling is als volgt weer te geven:

(bedragen in € miljoenen)	2007	2006
Vastgoed	82	80
Bouw	-53	6
Infrastructuur	22	25
Techniek	5	-
Totaal Nederland	56	111
Buitenland	29	20
Overig	3	-14
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>88</b>	117

In de post overig 2007 is begrepen een positief resultaat van € 9 miljoen aan in het verleden geëlimineerde intercompany winst inzake de verkoop van ultimo 2006 resterend opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 5 van 23

### Vastgoed (Nederland)

in € mln.	2007	2006	Vershil
Opbrengsten	1.015	866	17%
Operationeel resultaat	82	80	3%
Operationele marge	8,1%	9,2%	
Orderportefeuille	786	915	-14%

De toename van de opbrengsten met 17% is in belangrijke mate het gevolg van de verkopen van het ultimo 2006 resterend opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed. Dit betreft de kantoren INIT te Amsterdam, Flight Square te Eindhoven en Kennedy Business Center (KBC) te Eindhoven. Als gevolg van deze verkopen is het risicoprofiel van commercieel vastgoed per 31 december 2007 significant afgenomen tot nihil. Exclusief de opbrengsten uit hoofde van voornoemde verkopen voor in totaal € 137 miljoen is sprake van een stijging van de opbrengsten met ruim 1%.

Het operationele resultaat is gestegen van € 80 miljoen in 2006 naar € 82 miljoen in 2007. Dit resultaat is grotendeels gerealiseerd door de aan woningontwikkeling gerelateerde activiteiten. Het behaalde resultaat op het in 2007 verkochte ultimo 2006 resterend opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed is beperkt. De operationele marge 2007 komt exclusief opbrengsten en resultaat van voornoemde verkopen uit op het niveau van 2006, zijnde circa 9,2%.

### *Woningbouw*

Het totaal aantal opgeleverde woningen in Nederland steeg volgens het EIB van 72.000 in 2006 tot 78.000 woningen in 2007. Het aantal verwachte woningverkopen in de markt lag over 2007 circa 13% lager dan in 2006. Deze afname in verkopen is het gevolg van de gestegen hypotheekrente, strengere hypotheekcriteria en het gedaalde consumentenvertrouwen in de laatste maanden. Deze tendens doet zich vooral buiten de Randstad voor. Binnen de Randstad blijft de vraag nog hoog en zetten prijsstijgingen zich door. Dit is het gevolg van het nog steeds bij de vraag achterblijvend aanbod door vertragingen in Ruimtelijke Orderingsprocedures en een tekort aan bouwlocaties. Op korte termijn verwacht Heijmans geen veranderingen in dit beeld. Voornoemde marktontwikkelingen zijn ook zichtbaar in de ontwikkeling van de orderportefeuille.

Het aantal verkochte woningen daalde in 2007 met 5% tot 3.421 (2006: 3.600). Dit is een weerspiegeling van de gang van zaken op de markt van koopwoningen. Van de 3.421 verkochte woningen kwamen 2.154 woningen ofwel circa 63% uit eigen grondposities (2006: 65%) en 1.267 woningen ofwel 37% uit gewonnen prijsvragen (2006: 35%). De gemiddelde verkoopprijs van een woning bedroeg in 2007 € 248.500 exclusief btw (2006: € 245.000).

Op het gebied van productontwikkeling zijn in 2007 successen geboekt met de doorontwikkeling van Waterwoningen, Starterswoningen en Wenswonen®. Met Wenswonen® komt Heijmans tevens tegemoet aan wensen van gemeenten voor

particulier opdrachtgeverschap. In totaal zijn inmiddels ruim 2.300 woningen op basis van dit concept verkocht of in ontwikkeling. De variëteit aan aangeboden woningen is verder toegenomen. Ook in het hogere segment zijn woningen van Wenswonen® verkocht (Hoog Dalem, Gorinchem) en het concept wordt tevens toegepast bij de bouw van appartementen (Kop van Oost, Groningen).

### *Ontwikkelingspotentieel*

Heijmans is één van de grootste ontwikkelende bouwers in Nederland en beschikt over een omvangrijke grondbank en talrijke ontwikkelingsconcessies en bouwclaims (onder "het ontwikkelingspotentieel" wordt alles verstaan wat in 2008 of later opbrengsten realiseert). Doel van de grondbank is het bieden van continuïteit die noodzakelijk is voor het rendabel kunnen ontwikkelen van nieuwe producten op de woningmarkt.

Het ontwikkelingspotentieel in aantallen te produceren woningen van de divisie bedraagt ultimo 2007 circa 45.700. Hiervan heeft 28.700 betrekking op grondposities en 17.000 op gewonnen prijsvragen en selecties. Het ontwikkelingspotentieel uit grondposities omvat tevens verkregen bouwclaims uit hoofde van aan gemeenten verkochte en geleverde gronden. Belangrijke verkrijging in 2007 is de in het kader van de overname van Bouwfonds Langewold verkregen gronden (potentieel: circa 1.000 woningen).

### *Commercieel vastgoed*

Met het aantrekken van de markt voor commercieel vastgoed zijn nieuwe ontwikkelingen in uitvoering genomen. Zo is in het verslagjaar gestart met 2.500 m<sup>2</sup> voor het Bouwfonds-onderdeel Stater. Ook is gestart met de bouw van De Admirant in Eindhoven (winkelcentrum 8.500 m<sup>2</sup>) en het Turfschip in Breda (12.000 m<sup>2</sup>).

### Bouw (Nederland)

in € mln.	2007	2006	Vershil
Opbrengsten	806	845	-5%
Operationeel resultaat	-53	6	
Operationele marge	-6,6%	0,7%	
Orderportefeuille	882	1.000	-12%

Het jaar 2007 heeft vooral in het teken gestaan van zeer fors oplopende verliezen op in 2005 aangenomen werken. Het operationele resultaat is daardoor uitgekomen op negatief € 53 miljoen. Dit negatieve resultaat is grotendeels toe te schrijven aan een vijftigtal in 2005 verworven projecten. Het risico- en projectmanagement voor een deel van deze groep projecten is ontoereikend gebleken. Daarnaast is bij de inschrijving op deze projecten onvoldoende geanticipeerd op de prijsontwikkeling in de markt. Vanaf 2006 is sprake geweest van forse prijsstijgingen van materialen en onderaannemers. Deze prijsstijgingen konden in onvoldoende mate worden doorberekend aan de opdrachtgever. Ook de in 2006/2007 optredende schaarste aan gekwalificeerde projectmanagers en vakspecialisten, zowel van eigen personeel als die van onderaannemers, is een belangrijk knelpunt gebleken.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 7 van 23

De onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel heeft voor sommige projecten geleid tot onvoldoende kwaliteit in de uitvoering en/of een langer dan voorziene bouwtijd, met als gevolg fors hogere bouwkosten. De combinatie van forse prijsstijgingen, onvoldoende gekwalificeerde vakspecialisten en in sommige gevallen ontoereikend risico- en projectmanagement, heeft gedurende het verslagjaar geleid tot fors oplopende verliezen bij een vijftigtal in 2005 aangenomen werken. De hiermee gepaard gaande operationele verliezen bedroegen in het verslagjaar circa € 70 miljoen. Inmiddels zijn 34 projecten van de 50 projecten opgeleverd. Van de per 31 december 2007 nog onderhanden zijnde 16 projecten zullen naar verwachting 8 projecten in het 1e kwartaal 2008, 2 projecten in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2008 en 3 projecten in de 2<sup>e</sup> helft 2008 worden opgeleverd. Drie projecten lopen door in 2009. De getroffen verliesvoorzieningen voor deze 16 projecten zijn toereikend en bedragen per 31 december 2007 in totaal € 47 miljoen.

Gedurende het verslagjaar zijn maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen. Het operationele en financiële management van de divisie is begin 2007 ingrijpend gewijzigd. Dit nieuwe management heeft gedurende het verslagjaar gebouwd aan een nieuwe organisatiestructuur van de divisie. De wijzigingen omvatten een reductie van het aantal vestigingen van elf naar acht, en de oprichting van een centrale business unit voor grote en/of complexe bouwprojecten. Tevens is gewerkt aan versterking van het lokale operationele en financiële management, hetgeen gezien de schaarste op de arbeidsmarkt ten dele is gerealiseerd. Daarnaast is sterk gestuurd op marge boven omzet bij met name aanbestedingen. Het reeds in 2006 ingevoerde risicomangement is daarbij gedurende het verslagjaar verder aangescherpt. Tevens is een start gemaakt met een meer uniforme en verbeterde opzet van projectmanagement en projectcontrol. In dit kader is in de tweede helft 2007 gestart met een intern audit programma. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van gespecialiseerde externe ondersteuning. Als onderdeel van het verbeteren van projectmanagement is gedurende het verslagjaar een programma ter verbetering van het werkkapitaalbeheer uitgevoerd.

De genomen en deels nog in uitvoering zijnde maatregelen moeten op termijn leiden tot operationeel excellence in projectmanagement. Voor de divisie impliceert dit het bereiken van een adequaat en professioneel niveau van proces-, contract- en risicomangement in relatie tot aard en complexiteit van de te realiseren bouwprojecten.

De meer professionele houding van opdrachtgevers, de ontwikkeling van andere en complexere contractvorming, de sterke mate van juridisering en het toegenomen risicoprofiel van bouwprojecten, stellen andere en hogere eisen aan projectmanagers en directies. Intensivering van opleiding en kennisontwikkeling is een van de noodzakelijke voorwaarden om aan voornoemde trends en uitdagingen het hoofd te kunnen bieden.

De orderportefeuille ultimo 2007 is met 12% teruggelopen tot € 882 miljoen. Dit is mede veroorzaakt door het terughoudende aanbestedingsbeleid. De orderportefeuille ultimo 2007 bestaat voor 35% uit opdrachten van de divisie Heijmans Vastgoed, 39% uit bouwteamovereenkomsten of eigen ontwikkeling en 26% uit meervoudige aanbesteding.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 8 van 23

Infra (Nederland)

in € mln.	2007	2006	Vershil
Opbrengsten	911	791	15%
Operationeel resultaat	22	25	-12%
Operationele marge	2,4%	3,2%	
Orderportefeuille	855	977	-12%

De in 2006 ingezette organisatorische aanpassingen hebben begin 2007 hun beslag gekregen. Met deze aanpassingen heeft de divisie haar organisatie omgevormd van een (vak)discipline gedreven structuur naar een meer marktgestuurde organisatie. Deze aanpassingen omvatten de oprichting van een centrale business unit Grote Projecten en de samenvoeging van de wegenbouwactiviteiten en asfaltproductie-units in één business unit Wegenbouw. De business unit Grote Projecten beschikt over specialistische kennis ten behoeve van ontwerp, voorbereiding en management van grote integrale infrastructuur-projecten. De uitvoering van dit type projecten, zoals randweg A2 Eindhoven, vindt plaats door de business unit Wegenbouw en de overige specialistische business units zoals Beton & Waterbouw, Infratechniek en Techniek & Mobiliteit. Naast de werkzaamheden voor de grote integrale projecten wordt vanuit de business unit Wegenbouw de lokale markt voor kleinschaliger asfalt- en wegenbouwprojecten bewerkt. Met deze organisatiestructuur speelt de divisie effectiever in op de groeiende vraag van met name Rijkswaterstaat en Provincies naar integrale projecten, waarbij naast prijs ook de kwaliteit van ontwerp en geboden oplossingen van belang zijn. Daarnaast biedt deze organisatiestructuur de mogelijkheid in te spelen op het grote marktsegment van relatief kleine en reguliere infraprojecten, waarbij vooral de laagste prijs het dominante selectie criterium is.

De opbrengsten zijn in 2007 gestegen met 15% tot €911 miljoen. In de opbrengsten 2007 is begrepen ruim €250 miljoen aan opbrengsten van projecten waarvan de contractwaarde per project groter is dan €15 miljoen. De stijging van de opbrengsten is voor een belangrijk deel het gevolg van het gedurende 2007 uitgevoerde werk aan de in 2006 verkregen grote opdrachten randweg A2 Eindhoven en A2 Culemborg-Deil (gezamenlijke contractwaarde circa €400 miljoen). De opdracht voor de snelweg A2 Culemborg-Deil omvat niet alleen de verbreding van de weg, maar ook het ontwerp en de aanleg van kunstwerken, geluidsschermen, markeringen, digitaal verkeersmanagement, bebordingen, geleiderails en verlichting. De werkzaamheden aan deze twee projecten verlopen naar wens. De volledige afsluiting van de A2 Eindhoven medio juli 2007 verliep zeer voorspoedig dankzij de goede voorbereiding om de verkeersoverlast zo veel als mogelijk te beperken. De opbrengst 2007 voor deze twee projecten bedroeg bijna €100 miljoen.

Het operationele resultaat 2007 is enkele miljoenen achtergebleven ten opzichte van 2006. Ondanks een groei in de vraag naar zowel kleinere en reguliere infrawerken als naar grotere integrale projecten blijft nog steeds sprake van margedruk. Dit speelt vooral bij de

Datum 21 februari 2008  
Pagina 9 van 23

wegenbouwactiviteiten waar sprake is van te lage prijsniveaus. Overcapaciteit in asfaltproductie in Nederland belemmert op dit moment een betere prijsvorming voor met name asfaltwerken. De prijsniveaus in de meer specialistische (niche)markten ontwikkelen zich overigens in positieve zin. Het operationele resultaat 2007 wordt in belangrijke mate gedragen door goede bijdragen van de Beton- en Waterbouw activiteiten en de diverse overige / specialistische activiteiten. De bijdrage van de business units Grote Projecten en Wegenbouw is in 2007 bescheiden. In vergelijking met 2006 en voorgaande jaren ontbreken de zeer goede bijdragen uit hoofde van grote infrastructurele projecten zoals HSL. De nieuwe in uitvoering zijnde grote(re) projecten dragen nog in beperkte mate bij aan het operationele resultaat 2007. Het operationele resultaat van de business unit Wegenbouw had duidelijk te lijden onder de magere prijsniveaus in de markt.

Het geïnvesteerd vermogen is vanaf 2006 substantieel toegenomen. In belangrijke mate is dit het gevolg van nieuwe contractvormen en gewijzigde betalingscondities met betrekking tot de grote(re) integrale projecten. In het verslagjaar is uitvoering gegeven aan een programma tot verbetering van het werkkapitaalbeheer. Dit heeft tot duidelijk positieve effecten geleid. Het geïnvesteerd vermogen is in het vierde kwartaal 2007 afgenomen.

In 2007 zijn verschillende initiatieven genomen die aansluiten op de fullservice strategie om integrale oplossingen te bieden. Zo is in samenwerking met Van Gansewinkel de joint venture Experea opgericht. Hierbij wordt een oplossing geboden voor de organisatie, afstemming en uitvoering van integraal terreinbeheer en –onderhoud. Ook is de business unit Infra Management opgericht teneinde effectiever in te kunnen spelen op de verwachte groei in het beheer- en onderhoudssegment, binnen de inframarkt. Deze business unit heeft succesvol geopereerd in 2007. Van RWS Zeeland is de opdracht verkregen om gedurende een looptijd van 5 jaar beheeractiviteiten uit te voeren, zoals wegininspecties, onderhoudswerkzaamheden aan de rijkswegen en het (her)inrichten van verzorgingsplaatsen.

De orderportefeuille ultimo 2007 bedraagt € 855 miljoen. De afname ten opzichte van ultimo 2006 is vooral het gevolg van het niet aannemen van nieuwe grote projecten gedurende 2007.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 10 van 23

Techniek (Nederland)

in € mln.	2007
Opbrengsten	229
Operationeel resultaat	5
Operationele marge	2,2%
Orderportefeuille	292

De divisie Techniek betreft het begin 2007 geacquireerde Burgers Ergon. Dit bedrijf is voornamelijk actief in de installatietechniek van gebouwen. In het kielzog van de bouwmarkt vertoont deze markt behoorlijke groei in nieuwbouw als in service en onderhoud. Vooral in de zorgsector startte vele nieuwe projecten. Burgers Ergon profiteert van deze marktontwikkelingen, zowel qua omzet als marge.

Het operationele resultaat vóór amortisatie immateriële vaste activa komt in het verslagjaar uit op € 7 miljoen, zijnde 3,1% van de gerealiseerde opbrengsten. Dit resultaat is circa € 1 miljoen hoger in vergelijking met 2006. Het hogere resultaat is zowel het gevolg van toename in volume als betere marges in vooral de service en onderhoudsactiviteiten. De opgaande lijn in de resultaten weerspiegelt de focus op een aantal duidelijk geformuleerde marktsegmenten zoals de gezondheidszorg en het onderwijs. Daarnaast vloeit (potentieel tot) resultaatsverbetering voort uit focus op klantgerichtheid en klanttevredenheid. Verbeteringen en vernieuwingen worden nagestreefd met behulp van de Six Sigma methode. In dit kader lopen eveneens programma's betrekking hebbend op deelaspecten van projectmanagement, inkoop en werkkapitaalbeheer.

Burgers Ergon werkt zowel in nieuwbouwprojecten als in service en onderhoud activiteiten steeds meer samen met Heijmans Bouw. Een goed voorbeeld van de intensieve samenwerking in dit kader vormt de nog lopende aanbesteding van het PPS project Kromhout Kazerne te Utrecht.

De orderportefeuille ultimo 2007 komt uit op € 292 miljoen, een toename met ruim 20% ten opzichte van ultimo 2006. Deze groei betreft zowel nieuwbouwprojecten als service en onderhoud. Een groot nieuw project dat in 2007 is verworven betreft het Ziekenhuis Jeroen Bosch te 's-Hertogenbosch met een contractwaarde van € 52 miljoen. In de orderportefeuille is tevens begrepen het reeds in 2006 verkregen 25-jarig onderhoudscontract voor het PPS project renovatie ministerie van Financiën te 's-Gravenhage.

### Buitenland

De buitenlandse activiteiten van Heijmans omvatten de activiteiten in België, Duitsland en Engeland.

in € mln.	2007	2006	Vershil
Opbrengsten	1.138	687	66%
Operationeel resultaat	29	20	45%
Operationele marge	2,5%	2,9%	
Orderportefeuille	834	720	16%

### Engeland

Heijmans is actief in het Verenigd Koninkrijk met Leadbitter en haar dochteronderneming Denne Construction. De ondernemingen richten zich vooral op opdrachtgevers in de publieke sector. Naast sociale woningbouw en betaalbare woningen richt Leadbitter zich ook op publieke bouwprojecten in de zorg, het onderwijs en de recreatie. In tegenstelling tot de private woningmarkt zijn de vooruitzichten van de sociale woningbouw goed.

Leadbitter profiteerde opnieuw van de gunstige marktomstandigheden. Verschillende belangrijke framework contracten met langere looptijden werden in 2007 verworven.

De resultaten van Heijmans in Engeland zijn wederom gestegen. Het operationeel resultaat nam toe van € 7 miljoen in 2006 naar € 12 miljoen in 2007. De toename vloeit in belangrijke mate voort uit de acquisitie van Denne Construction, die in 2007 zeer goede resultaten heeft gerealiseerd. Deze acquisitie is in de loop van september 2006 geëffectueerd en vanaf oktober 2006 in de cijfers van Leadbitter opgenomen.

De groei van Leadbitter wordt mede gedragen door de toenemende vraag vanuit lokale overheden naar kennis van en ondersteuning in herontwikkelingsprojecten. Veelal gaat het hierbij om sociale woningbouw en bouw van betaalbare woningen. De onderneming biedt in dit verband haar Leadbitter-Homes aan, waarbij de potentiële eigenaar kan kiezen uit een uitgebreid portfolio aan huistypes met een goede prijs-kwaliteitverhouding. In het verslagjaar realiseerde de onderneming 1.076 sociale woningen. Uit eigen ontwikkeling zijn 45 woningen gerealiseerd en verkocht.

De orderportefeuille is toegenomen met 25% tot € 440 miljoen. Hierin zijn begrepen opdrachten voor in totaal circa 1.300 sociale woningen die in 2008 gerealiseerd moeten worden. Ook zijn hierin opgenomen nieuwe in 2007 afgesloten raamcontracten voor onder meer 100 serviceflats in Oxfordshire en 208 woningeenheden te Newbury Care Village.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 12 van 23

## *België*

Van de opbrengsten van Heijmans in het buitenland werd € 348 miljoen gerealiseerd in België (2006: € 288 miljoen). Het operationeel resultaat bleef gelijk aan 2006: € 10 miljoen. Resultaten in wegen- en leidingbouw verbeterde, terwijl de bouwactiviteiten teleurstelden. Heijmans verkocht in 2007 in België 116 woningen, voornamelijk appartementen.

De orderportefeuille daalde naar een niveau van € 223 miljoen ultimo 2007.

## *Duitsland*

In Duitsland is Heijmans onder meer actief in funderingen met Franki Grundbau en in railbouw met Heitkamp Rail. De begin 2007 gerealiseerde acquisitie van Oevermann is actief in wegenbouw en in mindere mate in utiliteitsbouw.

Van de gerealiseerde opbrengsten in het buitenland werd € 412 miljoen gerealiseerd in Duitsland (2006: € 135 miljoen). Het operationeel resultaat steeg met € 4 miljoen naar € 7 miljoen. De orderportefeuille voor de Duitse activiteiten bedroeg ultimo 2007 € 171 miljoen.

Franki Grundbau zag als onderaannemer in het afgelopen jaar verdere tekenen van herstel van de deelmarkt funderingen en realiseerde daardoor een goed resultaat in 2007. In de deelmarkt funderingen neemt Franki Grundbau een top 5-positie in.

De vraag naar spoorbouwactiviteiten bleef in Duitsland in 2007 achter bij de verwachtingen, onder andere als gevolg van politieke ontwikkelingen rond de Deutsche Bahn. In Nederland is goede progressie gemaakt inzake het verkrijgen van de benodigde kwalificaties om als zelfstandige spoorbouwer te kunnen opereren. Heitkamp Rail heeft evenals in 2006 een goede bijdrage geleverd aan het operationele resultaat.

De activiteiten van Oevermann op het gebied van wegenbouw hebben in 2007 eveneens kunnen profiteren van de aantrekkelijke Duitse markt voor infrastructuur. De resultaten van de wegenbouwactiviteiten hebben in 2007 wezenlijk bijgedragen aan het in Duitsland behaalde resultaat.

## **Medewerkers**

Het aantal medewerkers bedroeg 11.636 per 31 december 2007, een sterke toename met 27% ten opzichte van 31 december 2006 (9.189 medewerkers). De toename is het gevolg van de overnames van Burgers Ergon in Nederland en Oevermann in Duitsland.

## Strategie, doelstellingen en vooruitzichten

### **Strategie: Onderscheid door full service en samenhang**

Heijmans wil haar succesvolle activiteiten verder laten groeien. Maar niet ten koste van winstmarge. Dit zal leidend zijn bij de keuzes. Groei realiseren kan alleen onder de strikte voorwaarde van het behalen van een acceptabele winstmarge.

Herstel van die marge is op dit moment de eerste prioriteit. Dat begint met een sterke focus op het versterken van de operaties, maar ook van de samenhang en samenwerking binnen de onderneming. Dat moet het fundament zijn waarop de fullservice strategie verder wordt uitgebouwd.

Heijmans zal de hoogste prioriteit geven aan operational excellence: het versterken en verbeteren van haar operaties. Dit omvat: proces-, project- en risicomanagement, inkoopprocessen, efficiency van de organisatie, maar ook haar rol als goed werkgever. Full service moet het fundament zijn voor eerdere betrokkenheid bij projecten in de ontwerpfasen en langere betrokkenheid door ook actief te zijn in onderhoud en beheer. Deze full service strategie heeft successen geboekt en zal worden voortgezet waar marktontwikkelingen de ruimte bieden. Het betreft ontwikkelingen, die mogelijkheden bieden voor een onderscheidend type dienstverlening als:

- de sterke differentiatie naar de vraag van koopwoningen (starterswoningen, senioren, alleenstaanden, waterwoningen). De divisie Vastgoed speelt met concepten als Wenswonen in op deze ontwikkelingen;
- gemeenten die steeds vaker zoeken naar de samenwerking met ondernemingen die in staat zijn totale gebieden met allerlei functies te ontwikkelen;
- de vraag van grote opdrachtgevers in de infrastructuurmarkt naar integrale dienstverlening neemt toe. De divisie Infrastructuur speelt hierop in met de business unit Grote Projecten, waar kennis en expertise in de volle breedte aanwezig is om grote en complexe projecten als het project Culemborg – Deil te kunnen uitvoeren;
- opdrachtgevers gaan vaker over tot uitbesteding van het onderhoud en beheer van hun infrastructuurprojecten of vastgoed. Binnen de divisie Infrastructuur is ook een business unit opgericht die gespecialiseerd is in langjarig onderhoud van infrastructuur. Een belangrijk succes was het RWS contact voor het langjarig onderhoud van alle rijkswegen in de provincie Zeeland;
- de zich uitbreidende zorgsector genereert veel nieuwe vraag naar bouw-vastgoed en installatiediensten.
- PPS-projecten worden benaderd via Heijmans@ventures. Heijmans heeft op PPS-gebied al succes geboekt, bijvoorbeeld met het opgeleverde project Harnaspolder. Door bundeling van krachten van divisies kan Heijmans zich onderscheiden van haar concurrenten.

Al deze ontwikkelingen bieden mogelijkheden om meer toegevoegde waarde aan opdrachtgevers te bieden door eerder tijdens het ontwerpproces of tijdens de onderhoudsfase betrokken te zijn bij projecten. Het biedt ook mogelijkheden om met meerdere divisies van Heijmans te werken aan integrale, multidisciplinaire projecten.

Heijmans zal zich in de toekomst bij de keuze van haar activiteiten en de keuze van haar groei steeds meer laten leiden door de vraag of haar activiteiten de mogelijkheid bieden om juist in full service sterker te worden en of de activiteiten voldoende samenhang hebben met de rest van de onderneming. Samenhang en samenwerking tussen en binnen divisies biedt voor Heijmans mogelijkheden om zich sterk te onderscheiden van de concurrenten.

### ***Doelstellingen***

In 2003 werden aan de strategie financiële targets voor de middellange termijn verbonden. Zoals aangegeven in de trading update van 14 november 2007 zijn gezien de volumedaling in de markt voor koopwoningen en de resultaatsontwikkeling bij de divisie Bouw de doelstellingen voor 2008 ten aanzien van het aantal te verkopen woningen (4.500), de netto marge (3%) en het rendement op gemiddeld geïnvesteerd vermogen (14%) niet haalbaar.

Herstel van de netto marge naar 3% en het rendement op geïnvesteerd vermogen naar 14% heeft de eerstkomende jaren prioriteit. Uitgangspunt hierbij is een sterk aandeel van de kernactiviteit Vastgoed in het totaal van de activiteiten in combinatie met margegroei van de kernactiviteiten Bouw en Infra. Daarbij zal de kernactiviteit Vastgoed op een hoog niveau moeten blijven presteren.

### ***Vooruitzichten 2008***

De markten waarin Heijmans opereert zullen zich in 2008 kenmerken door onzekere economische vooruitzichten. De huidige kredietcrisis speelt daarin een prominente rol. Ondanks de goede economische groei in Nederland in het afgelopen jaar, komt de onzekerheid duidelijk tot uiting in de ontwikkeling van de markt voor koopwoningen. Sinds de tweede helft van 2007 is hier sprake van een merkbare vertraging in de verkopen. De ontwikkeling van het consumentenvertrouwen speelt daarbij een belangrijke rol. Naar verwachting zal de dalende tendens in de verkopen van koopwoningen in Nederland zich voortzetten in 2008. Door de voortdurende kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod zullen overigens naar verwachting de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen nog enige stijging laten zien. De effecten van vertraging in verkoop zullen zich vanaf 2009 vertalen in een daling van het aantal in Nederland opgeleverde nieuwbouwwoningen.

In de Bouw- en Infrastructuurmarkt wordt voor 2008 een gematigde groei van de productie verwacht, op een lager niveau dan voorgaand jaar. De groei in de Installatiemarkt zal ongeveer op het niveau van vorig jaar uitkomen. Inkooprijzen zullen in deze markten verder stijgen, maar naar verwachting op een lager niveau dan in de voorgaande twee jaar. Primaire grondstoffen als bijvoorbeeld hout en aluminium zullen nog verder in prijs toenemen. Daarentegen wordt een meer gematigde prijsontwikkeling verwacht bij onderaannemers.

Van margedruk blijft sprake, vooral in de Infrastructuurmarkt. De prijsniveaus bij grote infra projecten en wegenbouw blijven vooralsnog zeer concurrerend.

In de marktsegmenten in de landen buiten Nederland waar Heijmans actief is wordt eveneens een stijging van de productie verwacht, zij het op een lager niveau dan voorgaand jaar.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 15 van 23

Het jaar 2008 zal voor Heijmans vooral in het teken staan van bouwen aan operationeel excellence. De in dit kader in 2007 genomen maatregelen vergen met betrekking tot de uitvoering nog forse inspanningen en aandacht in 2008. Met deze maatregelen en de focus op rendement boven omzet zal Heijmans in 2008 de weg naar goede prestaties weer inzetten. Voor de divisie Bouw in Nederland betekent dit dat naar verwachting sprake zal zijn van een operationele winst in 2008. De winst na belastingen in 2008 zal voor Heijmans beter zijn dan de gerealiseerde winst na belastingen 2007 van €56 miljoen. Over de mate waarin dit resultaat beter zal zijn, doet Heijmans op dit moment voorzichtigheidshalve geen uitspraken.

**Voor meer informatie:**

---

Pers  
Frank Janssen  
Directeur Concerncommunicatie  
+31 73 543 51 69  
fjanssen@heijmans.nl

Analisten  
Michiel Segers  
Directeur Investor Relations  
+31 73 543 51 90  
msegers@heijmans.nl

Datum 21 februari 2008  
Pagina 16 van 23

Vandaag, 21 februari 2008, wordt een toelichting op dit bericht verstrekt aan de pers en analisten. Deze toelichting is vanaf 13.00 tot circa 14.30 live te volgen via een videowebcast op [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl) Na vandaag blijft deze toelichting als on-demand versie op de website beschikbaar.

Vanaf vandaag is een digitaal jaarverslag over het jaar 2007 op de website van Heijmans beschikbaar. Gedrukte exemplaren van het jaarverslag 2007 zijn niet beschikbaar. Wel is een jaaroverzicht in magazinevorm in druk beschikbaar vanaf medio maart 2008.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 17 van 23

### **Overzichten bij het persbericht inzake de jaarcijfers 2007 Heijmans N.V.**

1. Kerncijfers
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
3. Geconsolideerde balans
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
5. Segment informatie
  - a. Opbrengsten
  - b. Operationeel resultaat
  - c. Winst na belastingen

De informatie opgenomen in overzichten 2 tot en met 5 is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2007 van Heijmans N.V. waarbij een goedkeurende accountantsverklaring is verstrekt en die op 21 februari 2008 op de website van Heijmans [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl) zal worden geplaatst.

Datum 21 februari 2008  
Pagina 18 van 23

## 1) Kerncijfers

(bedragen in € miljoenen)

	2007	2006
Opbrengsten	3.732	2.942
Operationeel resultaat	88	117
- operationele marge -	2,4%	4,0%
Winst na belastingen	56	83
- winst marge -	1,5%	2,8%
Orderportefeuille	3.248	3.196
Eigen vermogen	462	442
Netto schuld	366	497
Operationele kasstroom	255	-30
Rendement op gemiddeld geïnvesteerd vermogen	9,2%	12,3%
<hr/>		
(bedragen in euro's)		
Winst per aandeel	2,34	3,43
Dividend per aandeel	1,45	1,45
Koers aandeel Heijmans 31-12	25,83	41,66
Koers aandeel Heijmans 1-1	41,66	36,49

Datum 21 februari 2008  
Pagina 19 van 23

## 2) Geconsolideerde winst-en-verliesrekening Heijmans N.V.

(in € miljoen)

	2007	2006
Opbrengsten	3.732	2.942
Kostprijs verkopen	-3.484	-2.703
<b>Bruto omzet resultaat</b>	<b>248</b>	<b>239</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	15	11
Verkoopkosten	-37	-30
Beheerskosten	-134	-107
Overige bedrijfskosten	-4	-1
Winst verkoop deelnemingen	0	5
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>88</b>	<b>117</b>
Financiële baten	11	8
Financiële lasten	-22	-14
Resultaat geassocieerde deelnemingen	1	1
<b>Winst vóór belastingen</b>	<b>78</b>	<b>112</b>
Winstbelastingen	-22	-29
<b>Winst na belastingen</b>	<b>56</b>	<b>83</b>

Datum 21 februari 2008  
Pagina 20 van 23

### 3) Geconsolideerde balans Heijmans N.V.

( in € miljoenen)

	31 december 2007	31 december 2006
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	194	178
Immateriële activa	268	177
Vastgoedbeleggingen	6	10
Geassocieerde deelnemingen	3	2
Financiële vaste activa	72	80
	<b>543</b>	<b>447</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraad strategische grondposities	294	297
Overige voorraden	241	343
Onderhanden werken	204	150
Vorderingen	689	700
Liquide middelen	234	193
	<b>1.662</b>	<b>1.683</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.205</b>	<b>2.130</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>462</b>	<b>442</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Cumulatief preferente financieringsaandelen	66	66
Rentedragende leningen	438	363
Voorzieningen en overige langlopende schulden	65	87
	<b>569</b>	<b>516</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Rentedragende leningen	96	261
Handels- en overige schulden	880	746
Onderhanden werken	165	135
Voorzieningen	33	30
Verplichtingen aangehouden voor verkoop	0	0
	<b>1.174</b>	<b>1.172</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.205</b>	<b>2.130</b>

Datum 21 februari 2008  
Pagina 21 van 23

#### 4) Geconsolideerd kasstroomoverzicht Heijmans N.V.

(in € miljoenen)	2007	2006
Winst na belastingen	56	83
Aanpassing voor boekwinst verkoop deelnemingen	-2	0
Aanpassing voor boekwinst verkoop vaste activa	-8	-14
Afschrijvingen	36	29
Mutatie voorzieningen (lang)	-40	-3
Mutatie werkkapitaal	212	-124
Mutatie uitgestelde belastingvorderingen	1	-1
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>255</b>	<b>-30</b>
Aankoop deelnemingen	-101	-40
Verkoop deelnemingen	5	13
Investerings materiële vaste activa	-29	-24
Overige mutaties vaste activa	7	12
<b>Investeringskasstroom</b>	<b>-118</b>	<b>-39</b>
Betaald dividend	-35	-35
Mutatie schulden	-91	112
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>-126</b>	<b>77</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
Liquide middelen geacquireerde deelnemingen	31	12
Liquide middelen verkochte deelnemingen	-1	0
Saldo liquide middelen 1 januari	193	173
<b>Saldo liquide middelen 31 december</b>	<b>234</b>	<b>193</b>

Datum 21 februari 2008  
Pagina 22 van 23

### 5) Segment informatie

#### Opbrengsten per geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)	2007	2006
<i>Nederland</i>	2.594	2.255
<i>België</i>	348	288
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	378	264
<i>Duitsland</i>	412	135
<b>Totaal</b>	<b>3.732</b>	2.942

#### Opbrengsten naar bedrijfs- / geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Overig/ eliminatie	Totaal 2007	Totaal 2006
<i>Vastgoed</i>	1.015	69	-	-	0	1.084	909
<i>Bouw</i>	806	139	378	-	-288	1.035	978
<i>Infra</i>	911	140	-	412	-56	1.407	1.030
<i>Techniek</i>	229	-	-	-	-36	193	-
<i>Overig/eliminatie</i>	-367	0	0	0	380	13	25
<b>Totaal</b>	<b>2.594</b>	<b>348</b>	<b>378</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>3.732</b>	2.942

#### Operationeel resultaat per geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)	2007	2006
<i>Nederland</i>	59	97
<i>België</i>	10	10
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	12	7
<i>Duitsland</i>	7	3
<b>Totaal</b>	<b>88</b>	117

#### Operationeel resultaat naar bedrijfs- / geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Totaal 2007	Totaal 2006
<i>Vastgoed</i>	82	3	-	-	85	85
<i>Bouw</i>	-53	0	12	-	-41	13
<i>Infra</i>	22	6	-	7	35	34
<i>Techniek</i>	5	-	-	-	5	-
<i>Overig/eliminatie</i>	3	1	0	0	4	-15
<b>Totaal</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>88</b>	117

Datum 21 februari 2008  
Pagina 23 van 23

## Winst na belastingen per geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)

	2007	2006
<i>Nederland</i>	38	71
<i>België</i>	5	5
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	10	5
<i>Duitsland</i>	3	2
<i>Totaal</i>	56	83

## Winst na belastingen naar bedrijfs- / geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)

	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Totaal 2007	Totaal 2006
<i>Vastgoed</i>	54	2	-	-	56	54
<i>Bouw</i>	-37	0	10	-	-27	14
<i>Infra</i>	11	4	-	3	18	24
<i>Techniek</i>	5	-	-	-	5	
<i>Overig/eliminatie</i>	5	-1	0	0	4	-9
<i>Totaal</i>	38	5	10	3	56	83