

## Persbericht

Datum 22 februari 2007  
Pagina's 1 van 18

(x € miljoen)	2006	2005	Wijziging
Opbrengsten	2.942	2.835	+4%
Orderportefeuille per 31/12	3.196	2.559	+25%
Winst na belastingen	82,5	87,1	-5%
Operationele kasstroom	-34	109	
(x €)			
Winst per gewoon aandeel	3,43	3,67	-7%
Dividend	1,45	1,45	

### Heijmans realiseert winst na belastingen van €82,5 miljoen over 2006

Heijmans N.V. heeft over het jaar 2006 een winst na belastingen behaald van €82,5 miljoen tegenover een winst van €87,1 miljoen over 2005. Per aandeel komt het resultaat uit op €3,43 tegen €3,67 over 2005. Heijmans zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividend voorstellen van €1,45 per gewoon aandeel (2005: €1,45).

Een positieve invloed op het resultaat ging uit van een sterke winststijging bij de ontwikkeling van koopwoningen en winststijgingen in Engeland, België en Duitsland. Een eenmalige bate van €5 miljoen werd gerealiseerd bij de verkoop van deelneming Vebo. Van tegenvallende ontwikkelingen was sprake in de divisie Bouw waar de winst sterk daalde als gevolg van een onder minder goede omstandigheden opgebouwde orderportefeuille en van tekortschietend projectmanagement op enkele grotere projecten. Een éénmalig winstdrukkend effect ging uit van een extra last van €9 miljoen voor een boete van de Europese commissie ten bedrage van €17 miljoen. Deze viel hoger uit dan aanvankelijk voorzien. Als gevolg van de verlaging van het tarief van de Nederlandse vennootschapsbelasting per 1 januari 2007 is sprake van een éénmalige belastingbate van €7 miljoen.

De netto schuld nam toe van €403 miljoen ultimo 2005 tot €497 miljoen door vooral een toegenomen behoefte aan werkkapitaal bij de activiteiten in de Nederlandse inframarkt.

In 2006 is sterke vooruitgang geboekt met de uitvoering van de strategie die Heijmans tot een full service dienstverlener moet maken. Operationele processen werden mede verbeterd door (voorgenomen) organisatieaanpassingen in de divisies Infra en Bouw. De noodzakelijk geachte installatie- en spoorbouw- activiteiten werden via acquisitie aangekondigd resp. binnengehaald. De grondbank werd op niveau gehouden met nieuwe verwervingen, ontwikkelingscompetities werden gewonnen en in Engeland en Duitsland werd door overname van bedrijven de positie versterkt.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 2 van 18

**In 2007 verwacht Heijmans een winst na belastingen van ongeveer €90 miljoen. De winst per aandeel stijgt in 2007 naar verwachting met circa 10%.**

## Kernpunten

- **Vastgoed:** hogere marges op woningverkopen. Sterke afname risicoprofiel onverhuurd onverkocht opgeleverd vastgoed. Goede resultaten uit grondexploitatie. Ontwikkelingspotentieel blijft op hoog peil met 45.000 woningen en 675.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed. Dit potentieel zal nog verder verbeteren bij afronding van de acquisitie Bouwfonds Langewold.
- **Bouw:** uitvoering van onder minder gunstige omstandigheden opgebouwde orderportefeuille en tekortschietend projectmanagement bij enkele grote projecten zorgen voor teleurstellende resultaten. Management is versterkt en organisatieaanpassingen worden voorbereid.
- **Infra:** winstdaling lager dan verwacht door stijging van het resultaat van de reguliere activiteiten en door nagekomen resultaten grote projecten. Organisatieaanpassing verbetert concurrentiepositie. Acquisitie Heitkamp biedt toegang tot railbouwactiviteiten in Nederland.
- **Internationaal:** winst- en margestijging, ook op autonome basis, in alle landen. Acquisities Heitkamp Rail (2006) en Oevermann (2007) in Duitsland, Denne Construction (2006) in Verenigd Koninkrijk en Verbraeken (aangekondigd in 2007) in België versterken marktposities.
- **Overige:** desinvestering van niet kernactiviteiten verloopt succesvol: verkoop Vebo afgerond. Verliessituatie Heijmans Bestcon sterk verbeterd.
- Entree in installatietechniek, mede ter versterking Service en Onderhoud activiteiten door acquisitie van **Burgers Ergon** begin 2007.
- **Innovatie:** drie nieuwe concepten op de markt gebracht: Starterswoningen, Waterwonen en doorontwikkeling Wenswonen®.
- **Financiële positie:** Operationele kasstroom negatief €34 miljoen door toegenomen werkkapitaalbehoefte divisie Infra en betaling €30 miljoen boetes bouwzaak.
- **Orderportefeuille:** met €3.196 miljoen op fors hoger niveau, met name in Vastgoed, Infra en Engeland.

## Financiële gang van zaken

Het operationele resultaat kwam in 2006 uit op €117 miljoen (2005 €129 miljoen). Daarin begrepen zijn een bate van €5 miljoen uit hoofde van verkoop van deelneming Vebo en een aanvullende last van €9 miljoen uit hoofde van boete van de Europese Commissie.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 3 van 18

Het operationeel resultaat van 2005 bevatte eenmalige baten uit verkoop van een deelneming (€ 5 miljoen) en vrijval van de voorziening aandelenplan (€ 6 miljoen). Geschoond voor eenmalige baten en lasten verbeterde het operationeel resultaat van € 118 miljoen in 2005 naar € 121 miljoen in 2006.

De winst na belastingen is uitgekomen op € 82,5 miljoen tegen € 87,1 miljoen in 2005. De winst per gewoon aandeel komt daarmee uit op € 3,43 (€ 3,67 in 2005). De daling is een gevolg van lagere winst na belastingen en een hoger gemiddeld aantal uitstaande aandelen. Het gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen was over 2006 24.072.584 (23.695.626 over 2005). De stijging ten opzichte van 2005 is een gevolg van de emissie van 1.635.000 aandelen in maart 2005 waaruit voortijdige intrekking van cumulatief preferente aandelen A is gefinancierd.

### **Dividendvoorstel**

Aan de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld een dividend uit te keren van € 1,45 per aandeel (2005: € 1,45). Dit komt neer op een uitkering van 42% van de winst na belastingen. Het dividend is op 27 april 2007 betaalbaar. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 18 april 2007.

### **Vermogen en financiering**

De operationele kasstroom over 2006 was € 34 miljoen negatief (€ 109 miljoen positief over 2005) als gevolg van toegenomen behoefte aan werkkapitaal in met name de divisie Infra en de betaling van boetes bouwzaak.

De netto schuld bedroeg per 31 december 2006 € 497 miljoen ten opzichte van € 403 miljoen ultimo 2005. Het eigen vermogen bedroeg per 31 december 2006 € 442 miljoen tegen € 389 miljoen per 31 december 2005. Heijmans voldoet ultimo 2006 ruimschoots aan alle ratio's die zijn gesteld in financieringsarrangementen.

### **Medewerkers**

Het aantal medewerkers bedroeg per 31 december 2006 9.189, een lichte toename met 0,6% ten opzichte van de situatie ultimo 2005 (9.135 medewerkers) Onder andere door verkoop van deelneming Vebo (260 medewerkers) verminderde het aantal arbeidsplaatsen, acquisitie van Heitkamp (310 medewerkers) en Denne Construction (136 medewerkers) deden dit toenemen.

### **Orderportefeuille**

De orderportefeuille nam met 25% toe en bedroeg eind 2006 circa € 3,2 miljard (ultimo 2005 € 2,6 miljard). Het ontwikkelingspotentieel is met circa 45.000 woningen en 675.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed die op basis van groundbank en concessies kunnen worden gerealiseerd aanzienlijk groter.

### Ontwikkelingen per divisie

€ mln	Nederland						International	
	vastgoed		bouw		infra		2006	2005
	2006	2005	2006	2005	2006	2005		
Opbrengsten	866	889	845	889	791	776	687	545
Operationeel resultaat	80	66	6	30	25	34	20	13
Winst na belastingen	51	37	8	23	19	24	12	7
Operationele marge	9,2%	7,4%	0,7%	3,4%	3,2%	4,4%	2,9%	2,5%
orderportefeuille	915	798	1.000	1.031	977	588	720	433

#### Nederland

#### Vastgoed (27% van opbrengsten Heijmans NV) nu grootste divisie van Heijmans in Nederland

- Opbrengsten van € 889 miljoen in 2005 naar € 866 miljoen (-3 %)
- Winst na belastingen van € 37 in 2005 naar € 51 miljoen (+38 %)
- Orderportefeuille van € 798 miljoen ultimo 2005 naar € 915 miljoen (+15 %)

De stijging van het operationeel resultaat is vooral gerealiseerd door margestijging in ontwikkeling van koopwoningen en door goede resultaten van het grondbedrijf.

#### Woningbouw

Het aantal opgeleverde woningen in Nederland steeg volgens het EIB van 67.500 in 2005 tot 75.000 woningen in 2006. De gemiddelde prijs per woning steeg volgens de NVM in Nederland met circa 4% tot € 240.000. Bij Heijmans bedroeg de gemiddelde opbrengst per woning € 245.000 ex BTW. Heijmans verkocht in 2006 3.600 woningen, iets minder dan in 2005 toen 3.786 woningen voor eigen rekening en risico werden verkocht. De goede woningmarkt maakte het mogelijk te kiezen voor marge boven volume. De verkopen bestonden voor circa 70% uit koopwoningen en 30% uit huurwoningen. Van de verkochte woningen werd 65% gerealiseerd op eigen grond en 35% op basis van gewonnen prijsvragen. Eind 2006 beschikte Heijmans in Nederland over 26 opgeleverde onverkochte woningen (18 ultimo 2005).

Heijmans onderscheidt zich naar de eindgebruiker, de woonconsument, door meer flexibiliteit en individualisering mogelijk te maken. Wenswonen® maakt dit mogelijk. Onder dit label zijn momenteel circa 2.400 woningen in ontwikkeling of realisatie. Andere voorbeelden van nieuwe concepten in ontwikkeling zijn 'Waterwonen' en de 'Starterswoning'. Naar gemeenten onderscheidt Heijmans zich met een integrale benadering, waarbij zowel woningen als winkels en (infrastructurele) voorzieningen worden ontwikkeld. Naast grootschalige ontwikkelingen in buitengebieden is in toenemende mate sprake van complexe ontwikkelingen in binnenstedelijke gebieden zoals bijvoorbeeld met Turfschip in Breda. Het betreft een integrale ontwikkeling van woningen, bioscopen, fitnessruimten en kantoren.

### *Commercieel vastgoed*

De vraag naar kantoren nam in 2006 duidelijk toe. Vooral door vervangingsvraag maar nu ook door uitbreiding werd meer kantooruimte opgenomen dan in 2005. Zo startte Heijmans in 2006 de bouw van een nieuw kantoor voor CBS in Leidschenveen (eigen ontwikkeling in combinatie met derden). Huurders tonen weer meer interesse. De belangstelling van institutionele beleggers voor goed verhuurd commercieel vastgoed blijft goed.

Heijmans Vastgoed heeft de hoeveelheid onverkochte en onverhuurde meters in 2006 fors zien afnemen. Per 31 december 2006 hield Heijmans Vastgoed circa 44.000 m<sup>2</sup> opgeleverd onverkocht commercieel vastgoed voor eigen rekening en risico tegen 51.400 m<sup>2</sup> eind 2005. Daarvan is ongeveer 33.300 m<sup>2</sup> verhuurd tegen 15.000 m<sup>2</sup> eind 2005. In het INIT gebouw in Amsterdam werd 15.500 m<sup>2</sup> verhuurd aan PCM. Verhuurtransacties voor de resterende ruimte worden voorbereid. Naar verwachting is het gebouw in de loop van dit jaar volledig verhuurd. In het nu nog in voorraad gehouden commercieel vastgoed is € 138 miljoen geïnvesteerd. Heijmans ziet het als een belangrijke prioriteit om het vermogensbeslag in deze voorraad sterk te reduceren. De kansen daartoe verbeteren onder de huidige omstandigheden.

### *Ontwikkelpotentieel*

Heijmans is één van de grootste ontwikkelende bouwers in Nederland en beschikt over een omvangrijke grondbank en talrijke ontwikkelingsconcessies en bouwclaims ("het ontwikkelingspotentieel": alles wat in 2007 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 van Heijmans inclusief Proper Stok bedraagt momenteel circa 45.000 woningen en 675.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels etc.). Het beleid is circa 7 à 8 jaar productie als ontwikkelingspotentieel te hebben. Om het potentieel op peil te houden investeerde Heijmans in 2006 onder andere in gronden van Reesink in Zutphen (800 à 1000 woningen) en in prijsvragen (1500 woningen). Daarmee speelt Heijmans ook in op de trend van grootschalige ontwikkelingen in stedelijke regio's naar meer kleinschalige ontwikkelingen in of nabij middelgrote steden. De grondbank zal op korte termijn worden aangevuld met gronden die bij de acquisitie van Bouwfonds Langewold worden overgenomen. Hiermee wordt het ontwikkelingspotentieel met ongeveer 1.000 woningen uitgebreid.

### **Bouw ( 26% van opbrengsten van Heijmans NV) werkt aan rendementsherstel door operational excellence**

- Opbrengsten van € 889 miljoen in 2005 naar € 845 miljoen (-5%)
- Winst na belastingen van € 23 miljoen in 2005 naar € 8 miljoen (-65%)
- Orderportefeuille van € 1.031 miljoen ultimo 2005 naar € 1.000 miljoen (-3%)

De utiliteits- en woningbouwmarkt groeide in 2006 met circa 6%. De markt werd gekenmerkt door sterke inkooprijstijgingen, budget tekorten bij opdrachtgevers, vooral in de zorgsector en een langzame toename van het bouwteam als samenwerkingsvorm tussen opdrachtgevers en bouwers.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 6 van 18

In deze divisie werd 42% van de opbrengsten (2005: 54%) gerealiseerd in woningbouw, 46% (2005: 35%) in utiliteitbouw en 12% (2005: 11%) in servicebouw.

Van de opbrengsten in 2006 werd het merendeel gerealiseerd uit onder minder goede marktomstandigheden verworven projecten. Van de opbrengsten werd 60 % gerealiseerd in bouwteam of voor Heijmans Vastgoed tegen 71% in 2005.

Onvoldoende buffers in de orderportefeuille 2005 tegen sterke inkooprijstijgingen en tekortschietend projectmanagement op enkele grotere projecten zorgden voor de tegenvallers. Deze deden zich vooral voor op grotere utilitaire projecten. Met het oog daarop heeft Heijmans besloten de organisatie aan te passen en meer af te stemmen op de trend van groter en ingewikkelder wordende projecten. Zowel het lijn- als het financieel management van de divisie werd versterkt. Deze maatregelen volgden op de al eerder in 2006 ingestelde tenderboard en aangescherpt risicomangement voor grote en gecompliceerde projecten. De divisie wil het aandeel in bouwteam verworven projecten in de orderportefeuille doen toenemen. Heijmans is van mening dat het bouwteam uiteindelijk voor de opdrachtgever tot een betere prijs/kwaliteitsverhouding leidt en ook uitstekend past binnen de Europese aanbestedingsregels.

De winst na belastingen daalde met 65% van € 23 tot € 8 miljoen. De orderportefeuille bevindt zich in omvang op een goed niveau maar vertegenwoordigt nog voor circa 20% aan opbrengsten die in 2007 zullen worden gerealiseerd met een nul-resultaat. De orderportefeuille bestaat voor 57% aan opbrengsten voor Heijmans Vastgoed of in bouwteam. In 2006 werden aansprekende projecten verworven als de nieuwbouw van het RABO hoofdkantoor in Utrecht.

Het voor woningbouwcorporaties ontwikkelde 'Adaptis': een door software ondersteunde ontwerp en analysemethode die corporaties in staat stelt het wenselijke woningprogramma in een nieuw te realiseren of te herstructureren wijk en de financiële haalbaarheid daarvan op elkaar af te stemmen. Door kennis over doelgroepen in kaart te brengen, is het beter mogelijk woningproductie te koppelen aan eisen en wensen. Volgende stap is woningen zo te bouwen dat ze gemakkelijk zijn aan te passen aan een ander type bewoner. Door industrieel flexibel te bouwen zijn woningen sneller te realiseren en aan te passen. Daarmee is dit een instrument voor met name corporaties bij hun herstructureringsopgave voor oude wijken.

### **Infra (25% van opbrengsten Heijmans NV) heeft organisatie afgestemd op nieuwe marktdynamiek**

- Opbrengsten van € 776 miljoen in 2005 naar € 791 miljoen (+ 2%)
- Winst na belastingen van € 24 miljoen in 2005 naar € 19 miljoen (- 21%)
- Orderportefeuille van € 588 miljoen ultimo 2005 naar € 977 miljoen (+ 66%)

De Inframarkt in Nederland groeide met 4%. Het prijsniveau bij aanbestedingen van kleinere reguliere werken verbeterde licht, maar bleef te laag. Een aantal grote projecten, die in uitvoering komen na 2006, werd aanbesteed. Prijsniveaus in dit marktsegment, hoewel nog steeds concurrerend, waren beter dan in de markt voor kleinere projecten.

De opbrengsten van Heijmans Infra stabiliseerden als gevolg van aanhoudend selectief beleid in aanbestedingen. Het resultaat daalde zoals verwacht als gevolg van de afname van de bijdrage uit grote projecten als HSL en Betuwelijn die grotendeels in 2005 werden opgeleverd en in 2005 substantieel bijdroegen aan het resultaat. In 2006 was de resultaatsbijdrage van deze projecten aanzienlijk lager. Het resultaat van de reguliere activiteiten verbeterde sterk als gevolg van het selectieve aanbestedingsbeleid en de genomen efficiencymaatregelen. Heijmans won enkele nieuwe grote projecten waarbij ook criteria als doorlooptijd, aanpak en kwaliteit van het ontwerp doorslaggevend waren voor de klant. Bijvoorbeeld A2 bij Eindhoven (€294 miljoen), en recent het traject Culemborg-Deil, eveneens op de A2 (€85 miljoen, nog niet in orderportefeuille). Ook werd in 2006 een meerjarig onderhoudscontract voor Schiphol verworven (€30 miljoen).

In de marktsituatie moet onderscheid worden gemaakt tussen de grote en kleinschalige infrastructurele projecten. Voor de laatste categorie zijn efficiency en kostenniveaus doorslaggevend. Na de organisatorische aanpassing in 2006 is Heijmans sterk concurrerend in dit segment vanuit slagvaardige regionale front office kantoren dicht bij de lokale wegebouwmakten. Centrale aansturing van onder andere asfaltproductie en zekerstelling van strategische grondstoffen bijvoorbeeld door verwerving in 2006 van ontginningsrechten voor steenslag (belangrijkste grondstof voor asfalt) in Noorwegen dragen hieraan bij.

Een nieuwe businessunit voor grote geïntegreerde infrastructuurprojecten werd gestart. Op dit gebied is sprake van nieuwe vormen van samenwerking tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers. Rijkswaterstaat en andere grote opdrachtgevers zoals Prorail werken steeds meer met nieuwe contractvormen waarbij geselecteerd wordt op andere kwaliteiten dan alleen prijs. Risico-, ontwerp- en contractmanagement zijn hier kerncompetenties. Ook in 2007 zal een groot aantal grote projecten worden aanbesteed. Als gevolg van deze ontwikkeling zullen bouwers te maken krijgen met hogere tenderkosten. Daarnaast zullen de nieuwe contractvormen leiden tot ander betalingsgedrag door opdrachtgevers, meer prestatie- dan tijdsgebonden. Dit zal leiden tot hoger kapitaalbeslag. Deze toenemende kapitaalsintensiteit zal ertoe leiden dat de toetredingsdrempels in dit marktsegment hoger worden.

#### **Heijmans International (22% van opbrengsten Heijmans NV)**

- Opbrengsten van €545 miljoen in 2005 naar €687 miljoen (+ 26%)
- Winst na belastingen van €7 miljoen in 2005 naar €12 miljoen (+ 71%)
- Orderportefeuille van €433 miljoen in 2005 naar €720 miljoen (+ 66%)

Heijmans International omvat de activiteiten in België, Duitsland en Engeland.

De verdeling van de opbrengsten van Heijmans International was in 2006 als volgt:

In € miljoen	Infra	Bouw	Vastgoed	Totaal
Engeland	-	264	-	264
België	142	101	45	288
Duitsland	135	-	-	135
Totaal	277	365	45	687

### **Engeland**

De vraag naar met name sociale en betaalbare woningen was onverminderd hoog en zal de komende jaren verder toenemen. Dit is het segment van de markt waarop Leadbitter zich richt naast opdrachten van publieke klanten in met name zorg, onderwijs en recreatie. Het was voor Leadbitter dan ook opnieuw een goed jaar. De groei van de Engelse activiteiten vond plaats langs autonome weg onder andere door opening van nieuwe regionale vestigingen, maar ook door de acquisitie van Denne Construction die vanaf 1 oktober 2006 werd meegeconsolideerd. Denne richt zich op hetzelfde segment als Leadbitter maar is een geografische aanvulling. Het zwaartepunt van de activiteiten ligt ten zuidoosten van London. Denne realiseert jaarlijks opbrengsten van circa € 75 miljoen. In Engeland werden € 264 miljoen opbrengsten gerealiseerd in 2006 waarbij het operationele resultaat groeide tot € 7 mio mede door toenemende marges op projecten.

### **België**

De bouwmarkt groeide in 2006 en profiteerde onder andere van goede ontwikkelingen in de woningbouw maar ook door toegenomen investeringen in Infra vooruitlopend op de gemeenteraadsverkiezingen in november.

Van de opbrengsten van Heijmans International werd € 288 miljoen gerealiseerd in België (2005: € 265 miljoen). Het operationeel resultaat steeg naar € 10 miljoen vooral dankzij verbeterde resultaten in wegen- en leidingbouw. Heijmans verkocht in 2006 in België 183 woningen, voornamelijk appartementen.

In vastgoed richt Heijmans zich in België verder op binnenstedelijke herontwikkeling en de bouw van koopappartementen. De vraag naar koopappartementen, het segment in de woningmarkt waar Heijmans zich in België uitsluitend op richt, ontwikkelde zich in 2006 opnieuw goed. Een voorbeeld van een omvangrijk herontwikkelingsproject is de site Bavière in Luik waar Heijmans circa 500 appartementen ontwikkelt op een voormalige ziekenhuislocatie.

In de markt voor infrastructurele projecten is Heijmans in België actief in grond- weg- en waterbouw en leidingbouw. Evenals in Nederland is in België sprake van een aantal grootschalige infrastructurele ontwikkelingen. Het Masterplan Antwerpen is daar één van. Nieuwe markten in de leidingbouw zijn woonhuisaansluitingen voor digitale televisie en leidingnetwerken in de chemische industrie.

In 2007 kondigde Heijmans de mogelijke overname aan van groep Verbraeken, actief in kabels en leidingen met opbrengsten van circa € 40 miljoen. Het ligt in de bedoeling deze

activiteiten samen te voegen met die van Van den Berg. De activiteiten en het geografische werkgebied van Verbraeken zijn complementair aan die van Van den Berg.

### **Duitsland**

De Duitse bouwmarkt toonde voor het eerst in een lange reeks van jaren weer groei, waarbij deze voornamelijk is geconcentreerd in het westen van het land. Ook voor 2007 wordt opnieuw groei verwacht.

Heijmans was in 2006 actief in de infra en railmarkt voornamelijk met Franki Grundbau en het begin 2006 overgenomen Heitkamp Rail. Franki profiteerde van de groeiende markt onder andere in Hamburg. Heitkamp Rail profiteerde van de toenemende vraag naar spooronderhoud vooral in de tweede helft van 2006. Beide bedrijven behaalden een duidelijk positief resultaat. De totale opbrengst in Duitsland in 2006 bedroeg €135 miljoen bij een operationeel resultaat van €3 miljoen.

Met de overname van Oevermann uit Münster in januari 2007 (opbrengsten 2006 €230 miljoen en een operationeel resultaat genormaliseerd van circa €4 miljoen) heeft Heijmans zijn positie verder versterkt in met name de wegenbouwmarkt van Nordrhein Westfalen.

De verwachtingen voor 2007 zijn goed gezien de voorgenomen investeringen van Deutsche Bahn in spoorbouw en gezien de noodzakelijke onderhoudsinvesteringen in wegen.

### **Overige activiteiten**

Seriematige productie van standaardproducten voor de bouw is geen kernactiviteit van Heijmans. Daarom is in 2006 besloten tot verkoop van Vebo. Voor de aandelen van Vebo ontving Heijmans €12 miljoen (resultierend in een boekwinst van €5 miljoen). Vebo realiseerde opbrengsten van circa €20 miljoen.

Het resultaat van het enige nog overgebleven productiebedrijf, Bestcon, verbeterde sterk in 2006, hoewel nog licht negatief. De in 2006 getroffen maatregelen zijn effectief gebleken terwijl ook de markt voor prefab betoncasco's aantrekt.

### **Strategie en doelstellingen voor de middellange termijn.**

De strategie van Heijmans is gebaseerd op aanwezigheid in de gehele bouwketen waarbij groei vooral moet plaatsvinden in ontwerp- en (plan)ontwikkelingsactiviteiten alsmede in onderhoud en beheer. Op die manier wil Heijmans de full service dienstverlener in vastgoed, bouw en infra zijn. Operational excellence door kostenbeheersing, scherpe inkoop en project- en risicomanagement blijven daarnaast een belangrijke basis voor winstgevendheid.

Waar het de voorkant van de keten betreft (ontwerp en ontwikkeling) kan Heijmans autonoom groeien door het ontwikkelingspotentieel aan grondposities, claims en concessies (totaal 45.000 woningen en 675.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed). Verdere groei in deze activiteiten zal ook door acquisities worden nagestreefd. De doelstelling is voortgaande groei van het aantal verkochte woningen tot circa 4.500 in 2008.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 10 van 18

Bij infrastructuur en gebouwen gaan opdrachtgevers er steeds meer toe over projecten compleet uit te besteden, dus inclusief ontwerp, uitvoering en steeds vaker ook onderhoud en beheer. Heijmans wil zich in toenemende mate richten op het ontwikkelen van concepten die aan deze vraag tegemoet komen. Voor voorbeelden van vernieuwende projecten zie [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl).

De huidige marktontwikkelingen stimuleren de kennis- en kapitaalintensiteit van bouwondernemingen en daarmee schaalgrootheid. Daarvoor zullen acquisities noodzakelijk zijn waarbij uitgangspunt blijft een sterke thuisbasis in Nederland te behouden.

Daarnaast wil Heijmans verder acquireren in het buitenland als daar full service mogelijkheden liggen zoals in Engeland of synergie met Nederlandse activiteiten mogelijk is zoals in België en Duitsland. Doelstelling is om de buitenlandse activiteiten 20 à 25 % van de totale omzet te laten zijn. Het acquisitiebeleid van Heijmans kent strenge randvoorwaarden. Zo moet goed management aanwezig zijn en moet de acquisitie positief bijdragen aan de winst van Heijmans.

#### **Stap gezet met acquisitie Burgers Ergon**

Doel is de activiteiten op het gebied van service en onderhoud uit te breiden in de richting van technisch facilitair management van gebouwen, dus inclusief installatietechniek. De acquisitie van Burgers Ergon in 2007 stelt Heijmans in staat hiervoor totaalaanbiedingen te doen. Dat geldt ook voor projecten die in PPS/PFI vorm op de markt komen en waarbij aanbiedende partijen worden uitgenodigd een complete aanbidding te doen van ontwerp en uitvoering tot onderhoud en financiering. Burgers Ergon is betrokken bij de renovatie van het Ministerie van Financiën dat in deze vorm op de markt is gebracht. Heijmans heeft business units opgericht voor PPS (publiek private samenwerking) en TFM (technisch facility management). Burgers Ergon realiseerde in 2006 opbrengsten van circa €210 miljoen met een operationele marge van ongeveer 3%.

#### **Financiële en strategische doelstellingen**

Heijmans wil zijn rendement op het gemiddelde geïnvesteerd vermogen doen toenemen van 12,3% in 2006 naar circa 14% in 2008. Deze doelstelling is gebaseerd op IFRS definities en daarmee vergelijkbaar met de 18% doelstelling onder NL GAAP.

De doelstelling voor de winst in 2008 bedraagt 3% van de opbrengsten (2006: 2,8%).

De belangrijkste margegroei in de komende twee jaar moet worden gerealiseerd in de Bouw activiteiten die naar verwachting in 2007 wel beter, maar nog op een te laag margeniveau zullen presteren. Vastgoed presteert reeds op een zeer hoog margeniveau. Verdere resultaatgroei zal daar vooral door opbrengstgroei moeten worden gerealiseerd. Op de langere termijn zal Heijmans verdere groei van de onderneming nastreven bij een 3% marge doelstelling gemiddeld over de conjunctuurcyclus.

De vastgoed-, advies- en ontwerpactiviteiten moeten in 2008 circa 35% uitmaken van de activiteiten van Heijmans. Doelstelling voor service en onderhoud is een aanwezigheid van 20% in 2008 maar wel onder het voorbehoud dat acquisities daartoe de mogelijkheid bieden. De buitenlandse activiteiten moeten in 2008 ongeveer 20 à 25% van de opbrengsten van Heijmans bedragen.

### **Vooruitzichten en speerpunten voor 2007**

De orderportefeuille ultimo 2006 is met €3,2 miljard ruim 25% hoger dan ultimo 2005. Voor 2007 verwacht Heijmans een winst na belastingen van circa €90 miljoen, onvoorziene omstandigheden buiten beschouwing gelaten. Daarbij zal naar verwachting de winst per aandeel toenemen met circa 10%. Uitgangspunt is dat de divisie Vastgoed minimaal op eenzelfde hoog niveau presteert als in 2006 en dat de bij Bouw genomen maatregelen zullen leiden tot rendementverbetering. Een deel van de opbrengsten uit overlopende projecten 2006 van de divisie Bouw wordt echter gerealiseerd tegen 0-resultaat. De bijdrage uit de nieuwe grote projecten in de divisie Infra zal nog onvoldoende zijn voor een resultaatstijging in 2007. Voor alle buitenlandse activiteiten wordt een verdere resultaatverbetering verwacht. Bij de bepaling van de prognose is rekening gehouden met hogere financieringslasten, een hoger effectief belastingtarief en afschrijving op in verband met acquisities geactiveerde immateriële activa.

Naast de verdere uitwerking van de strategie als hierboven beschreven moet in 2007 een slag worden gemaakt in duurzaamheid. In 2006 zijn daartoe prestatie indicatoren vastgesteld waarvoor in 2007 doelstellingen zullen worden bepaald. Belangrijke onderdelen hiervan zijn sociaal beleid (veiligheid, gezondheid en welzijn) en duurzaamheid van door Heijmans ontworpen en toegepaste producten en processen. Het aantrekken en behouden van goede gemotiveerde medewerkers wordt in een aantrekkende bouwmarkt en een krappe arbeidsmarkt een bijzonder punt van aandacht en speerpunt voor 2007.

Voor meer informatie <noot voor de redactie>

---

Pers	Analisten
Frank Janssen	Fons van Lith
Directeur Concerncommunicatie	Directeur Investor Relations
+31 73 543 51 69	+31 6 51314952
fjanssen@heijmans.nl	flith@heijmans.nl

Vandaag, 22 februari 2007 wordt een toelichting op dit bericht verstrekt aan de pers en analisten. Deze toelichting is live te volgen via audiowebcast op [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl). Na vandaag blijft deze toelichting als on-demand versie op de website beschikbaar.

Heijmans zal over 2006 een interactief digitaal jaarverslag op haar website publiceren op 15 maart 2007. Gedrukte exemplaren van het jaarverslag 2006 zijn niet beschikbaar. Wel is een jaaroverzicht in magazinevorm in druk beschikbaar vanaf 26 maart 2007.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 12 van 18

### **Overzichten bij het persbericht inzake de jaarcijfers 2006 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 2006 van Heijmans N.V. waarbij een goedkeurende accountantsverklaring is verstrekt en die op 15 maart 2007 op de website van Heijmans [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl) zal worden geplaatst.

Datum 22 februari 2007  
Pagina 13 van 18

<b>Kerncijfers</b> (bedragen in € miljoenen)	<b>2006</b>	2005
Opbrengsten	2.942	2.835
Operationeel resultaat <i>- operationele marge -</i>	117 4,0%	129 4,5%
Winst na belastingen <i>- winst marge -</i>	83 2,8%	87 3,1%
Orderportefeuille	3.196	2.559
Eigen vermogen	442	389
Netto schuld	497	403
Operationele kasstroom	-34	109
Rendement op gemiddeld geïnvesteerd vermogen	12,3%	14,5%
 (bedragen in euro's)		
Winst per aandeel	3,43	3,67
Dividend per aandeel	1,45	1,45
Koers aandeel Heijmans 31-12	41,66	36,49
Koers aandeel Heijmans 1-1	36,49	24,10

Datum 22 februari 2007  
Pagina 14 van 18

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

(in € miljoenen)

	2006	2005
Opbrengsten	2.942	2.835
Kostprijs verkopen	-2.703	-2.596
<b>Bruto omzet resultaat</b>	<b>239</b>	<b>239</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	11	5
Verkoopkosten	-30	-24
Beheerskosten	-107	-95
Overige bedrijfskosten	-1	-1
Winst verkoop deelnemingen	5	5
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>117</b>	<b>129</b>
Financiële baten	8	8
Financiële lasten	-14	-15
Resultaat geassocieerde deelnemingen	1	1
<b>Winst vóór belastingen</b>	<b>112</b>	<b>123</b>
Winstbelastingen	-29	-36
<b>Winst na belastingen</b>	<b>83</b>	<b>87</b>

Datum 22 februari 2007  
Pagina 15 van 18

## Geconsolideerde balans Heijmans N.V.

( in € miljoen)

	31 december 2006	31 december 2005
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	178	165
Immateriële vaste activa	177	153
Vastgoedbeleggingen	10	8
Geassocieerde deelnemingen	2	2
Financiële vaste activa	80	90
	<b>447</b>	<b>418</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraad strategische grondposities	297	278
Overige voorraden	343	335
Onderhanden werken	150	108
Vorderingen	700	572
Liquide middelen	193	173
Activa aangehouden voor verkoop	0	22
	<b>1.683</b>	<b>1.488</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.130</b>	<b>1.906</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>442</b>	<b>389</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Financieringspreferente aandelen	66	66
Rentedragende leningen	363	301
Vorzieningen	87	87
	<b>516</b>	<b>454</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Rentedragende leningen	261	208
Handels- en overige schulden	746	656
Onderhanden werken	135	164
Vorzieningen	30	25
Verplichtingen aangehouden voor verkoop	0	10
	<b>1.172</b>	<b>1.063</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.130</b>	<b>1.906</b>

Datum 22 februari 2007  
Pagina 16 van 18

### Geconsolideerd kasstroomoverzicht Heijmans N.V.

(in € miljoen)	2006	2005
Winst na belastingen	83	87
Aanpassing voor boekwinst verkoop vaste activa	-15	-9
Afschrijvingen	29	30
Mutatie voorzieningen (lang)	-3	-15
Mutatie werkkapitaal	-127	14
Mutatie uitgestelde belastingvorderingen	-1	2
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-34</b>	<b>109</b>
Verkoop deelnemingen	13	23
Aankoop deelnemingen	-40	0
Investerings materiële vaste activa	-24	-23
Overige mutaties vaste activa	15	-13
<b>Investeringskasstroom</b>	<b>-36</b>	<b>-13</b>
Uitgifte aandelen	0	47
Betaald dividend	-35	-29
Mutatie schulden	113	-103
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>78</b>	<b>-85</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
Mutatie liquide middelen van activa aangehouden voor verkoop	0	-3
Liquide middelen geacquireerde deelnemingen	12	-
Saldo liquide middelen 1 januari	173	165
<b>Saldo liquide middelen 31 december</b>	<b>193</b>	<b>173</b>

Datum 22 februari 2007  
Pagina 17 van 18

**Opbrengsten per geografisch segment**  
(bedragen in € miljoenen)

	2006	2005
<i>Nederland</i>	2.255	2.290
<i>België</i>	288	265
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	264	227
<i>Duitsland</i>	135	53
<b>Totaal</b>	<b>2.942</b>	<b>2.835</b>

**Opbrengsten naar bedrijfs- / geografisch segment**

(bedragen in € miljoenen)	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Overig/eliminatie	Totaal 2006	Totaal 2005
<i>Vastgoed</i>	866	45	-	-	-2	909	940
<i>Bouw</i>	845	101	264	-	-232	978	940
<i>Infra</i>	791	142	-	135	-38	1.030	907
<i>Overig/eliminatie</i>	-247	0	0	0	272	25	48
<b>Totaal</b>	<b>2.255</b>	<b>288</b>	<b>264</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>2.942</b>	<b>2.835</b>

**Operationeel resultaat per geografisch segment**  
(bedragen in € miljoenen)

	2006	2005
<i>Nederland</i>	97	116
<i>België</i>	10	8
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	7	5
<i>Duitsland</i>	3	0
<b>Totaal</b>	<b>117</b>	<b>129</b>

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

(bedragen in € miljoenen)	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Totaal 2006	Totaal 2005
<i>Vastgoed</i>	80	5	-	-	85	71
<i>Bouw</i>	6	1	7	-	14	36
<i>Infra</i>	25	5	-	3	33	36
<i>Overig/eliminatie</i>	-14	-1	0	0	-15	-14
<b>Totaal</b>	<b>97</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>117</b>	<b>129</b>

Datum 22 februari 2007  
Pagina 18 van 18

## Winst na belastingen per geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)

	2006	2005
<i>Nederland</i>	71	80
<i>België</i>	5	4
<i>Verenigd Koninkrijk</i>	5	4
<i>Duitsland</i>	2	-1
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>87</b>

## Winst na belastingen naar bedrijfs- / geografisch segment

(bedragen in € miljoenen)

	Nederland	Belgie	Verenigd Koninkrijk	Duitsland	Totaal 2006	Totaal 2005
<i>Vastgoed</i>	51	3	-	-	54	40
<i>Bouw</i>	8	1	5	-	14	27
<i>Infra</i>	19	3	-	2	24	24
<i>Overig/eliminatie</i>	-7	-2	0	0	-9	-4
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>83</b>	<b>87</b>