

## Persbericht

Datum 14 november 2007  
Pagina's 1 van 4

### Heijmans handhaaft prognose winst na belastingen van circa €55 miljoen over 2007

- De op 12 oktober jl. aangekondigde additionele voorzieningen voor de divisie Bouw zijn toereikend
- Operationeel resultaat 2007\* divisie Vastgoed enigszins hoger dan 2006
- Operationeel resultaat 2007\* divisie Infra enkele miljoenen lager dan 2006
- Operationeel resultaat 2007\* internationale activiteiten hoger dan 2006
- Orderportefeuille ultimo september 2007 met €3,6 miljard op goed niveau

#### ***Bouw Nederland***

Het operationele resultaat 2007 van de divisie Heijmans Bouw zal ten opzichte van 2006 een forse daling laten zien en resulteren in een groot verlies over 2007. Zoals reeds aangegeven in het persbericht van 12 oktober jl. is sprake van nieuwe tegenvallers op in 2005 aangenomen werken. Het effect van deze tegenvallers bedraagt circa € 40 miljoen na belastingen. Dit is toe te schrijven aan een 50-tal in 2005 verworven projecten. Het risico- en projectmanagement voor een deel van deze groep projecten is ontoereikend geweest. Daarnaast is sprake van specifieke marktomstandigheden (sterke prijsstijging van materiaal en onderaannemers) die de verliezen op deze groep projecten hebben vergroot. Naar huidige inzichten zullen eind van dit jaar circa 35 van de 50 projecten technisch en financieel afgewikkeld zijn. De afwikkeling van de resterende 15 projecten zal grotendeels in 2008 zijn beslag krijgen (het merendeel in de eerste helft van 2008). De hiermee corresponderende bedrijfsopbrengsten in 2008 bedragen circa € 62 miljoen. De getroffen verliesvoorzieningen voor deze 15 projecten zijn toereikend. Gedurende het jaar zijn maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen. Deze maatregelen zijn deels gerealiseerd en deels nog in uitvoering. Realisatie geschiedt met externe ondersteuning.

\* Dit bericht is een trading update en geen kwartaalrapportage. Waar gesproken wordt over resultaat 2007 wordt dan ook bedoeld de prognose voor dat resultaat en niet de cumulatieve actuele cijfers voor de eerste drie kwartalen. Alle prognoses zijn gebaseerd op de ontwikkelingen tot en met het achterliggende kwartaal en een inschatting van de ontwikkelingen naar het jaareinde.

Datum 14 november 2007  
Pagina 2 van 4

De belangrijkste maatregelen zijn:

- Nieuw management vanaf begin 2007;
- Samenvoeging van regio's;
- Oprichting van unit grote projecten;
- Versterking risicomangement (tenderboard);
- Invoering van een intern audit programma;
- Extern onderzoek .

De orderportefeuille exclusief voornoemde resterende verliesprojecten heeft een positieve marge. Dit is mede het gevolg van in 2006 genomen maatregelen zoals risicomangement en selectief inschrijvingsbeleid. Overigens is deze marge lager dan gebruikelijk hetgeen ook een afspiegeling van het huidige marktbeeld is. Dit beeld wordt gekenmerkt door prijsstijgingen van lonen, onderaannemers en materialen.

### ***Vastgoed Nederland***

Het operationele resultaat 2007 van de divisie Heijmans Vastgoed zal enigszins hoger zijn dan het hoge niveau van 2006 (€ 80 miljoen).

Voor heel 2007 verwacht de divisie ongeveer 3.500 woningen te verkopen. Dit is lager dan het aantal verkochte woningen in 2006 (3.600) maar in lijn met de marktontwikkelingen. Hieruit blijkt dat het aantal verkooptransacties van nieuwbouwwoningen in de eerste 9 maanden van 2007 is gedaald met ca.15% ten opzichte van de vergelijkbare periode 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 zetten prijsstijgingen zich door met voor dit jaar naar verwachting ca. 4%. Dit is het gevolg van het nog steeds bij de vraag achterblijvend aanbod door vertragingen in Ruimtelijke Ordeningsprocedures 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.

Structureel blijft sprake van krachtige vraag als gevolg van groei in het aantal huishoudens en van achterblijvend aanbod zolang geen nieuwe uitbreidingslocaties worden aangewezen. De beschikking over bouwgronden blijft van groot strategisch belang. Heijmans heeft bij gelijkblijvende bouwvolumes nog voor circa 8 tot 10 jaar ontwikkelcapaciteit ter beschikking. In totaal kunnen hiermee 45.000 woningen (65% op basis van gronden en bouwrechten en 35% op basis van gewonnen ontwikkelingscompetities) en 675.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed worden gerealiseerd. Meer dan voorheen is naast locatie ook het product bepalend voor het succes van een ontwikkeling. Heijmans ontwikkelt

Datum 14 november 2007  
Pagina 3 van 4

doelgroepgericht met nieuwe producten als Water- of Seniorenwoningen en met doorontwikkelde producten als Wenswonen®.

### ***Infra Nederland***

De divisie Heijmans Infra zal in 2007 een operationeel resultaat realiseren dat enkele miljoenen lager is dan in 2006 (€ 25 miljoen). De bij de halfjaarcijfers uitgesproken verwachting ging nog uit van een operationeel resultaat gelijk aan dat van 2006. De bijstelling van de verwachting is het gevolg van een lager dan verwachte omzet bij de wegenbouwactiviteiten. Doordat de prijsverbeteringen in de wegenbouwmarkt onvoldoende doorzetten, is het niet mogelijk de resterende omzet voor 2007 in dit onderdeel van de divisie tegen aanvaardbare prijzen te verwerven. De resultaatbijdragen uit de vanaf 2006 verworven nieuwe grote(re) projecten zijn nog onvoldoende voor een resultaatstijging van de divisie in dit jaar. De komende periode komen nieuwe grote projecten in aanbesteding of naar de markt (A15, A12, A2 Maastricht). Met de eind 2006 doorgevoerde organisatie aanpassingen is de divisie goed gesteld voor dergelijke omvangrijke orders.

### ***Burgers Ergon***

Met de acquisitie van Burgers Ergon in januari 2007 is invulling gegeven aan de strategie tot uitbreiding van de activiteiten met installatietechniek en daarmee samenhangende onderhoudsactiviteiten. Het resultaat van Burgers Ergon zal positief bijdragen aan het resultaat van Heijmans over 2007. Burgers Ergon profiteert van de groei die vooral wordt gerealiseerd in de sectoren “zorg” en “kantoren”.

### ***Buitenland***

Het operationele resultaat 2007 van de internationale activiteiten zal zowel autonoom als door gerealiseerde acquisities naar verwachting stijgen (2006: € 20 miljoen). De acquisities van Denne Construction en Oevermann dragen mede bij aan een verdere verbetering van het operationele resultaat in Engeland en Duitsland. Resultaatverbetering wordt in beide landen ook gerealiseerd door de bestaande activiteiten. In België wordt een lichte daling van het operationele resultaat verwacht voornamelijk als gevolg van lagere woningverkopen.

### ***Ontwikkeling opbrengsten en orderportefeuille***

De verwachte opbrengsten 2007 groeien met bijna 30% tot circa € 3,8 miljard. Dit is nagenoeg geheel het gevolg van de acquisitie van Denne Construction (Engeland), Burgers Ergon, Oevermann (Duitsland) en Bouwfonds-Langewold.

De orderportefeuille per 30 september 2007 bedraagt bijna € 3,6 miljard (ultimo 2006: € 3,2 miljard) en is van goede kwaliteit.

Datum 14 november 2007  
Pagina 4 van 4

### ***Financiële doelstellingen***

In 2003 werden aan de strategie financiële targets voor de middellange termijn verbonden. Gegeven de volumedaling in de markt voor koopwoningen en de resultaatsontwikkeling bij de divisie Bouw zijn de doelstellingen voor 2008 ten aanzien van het aantal te verkopen woningen (4500), de nettomarge (3%) en het rendement op gemiddeld geïnvesteerd vermogen (14%) niet langer haalbaar. De bij de divisie Bouw getroffen maatregelen zullen enige tijd nodig hebben alvorens zij zodanig effect sorteren dat weer sprake is van gangbare marges. Bij publicatie van de jaarcijfers over 2007 zal Heijmans nadere mededelingen doen over verwachtingen voor 2008. De inzet van Heijmans is op dit moment vooral gericht op operational excellence: verbetering van risico-, project-, inkoop- en werkkapitaalmanagement. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt en gebrek aan gekwalificeerde medewerkers zet Heijmans verder in op goed werkgeverschap.

### ***Financiële positie***

Heijmans voldoet aan de voorwaarden verbonden aan financiering verstrekt door banken en institutionele beleggers. De financieringsruimte is toereikend

### ***Dividend***

De prognose voor de winst na belastingen 2007 impliceert een verwachting voor de winst per aandeel van €2,30. Heijmans handhaaft haar voornemen om aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van april 2008 een dividendvoorstel te doen van €1,45 per aandeel (2007: €1,45 per aandeel).

### ***Jaarcijfers 2007***

Op 21 februari 2008 zal Heijmans vóór beurs de resultaten over 2007 presenteren.

Voor meer informatie <noot voor de redactie>

---

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

Analisten  
Fons van Lith  
Directeur Investor relations  
+31 6 51314952  
flith@heijmans.nl