

Persbericht

Datum 21 februari 2019

Pagina's 1 van 16

Heijmans jaarcijfers 2018: positief resultaat over de gehele linie

Kernpunten

- Alle bedrijfsstromen dragen bij aan positief resultaat;
- Omzet gegroeid met 13% naar € 1.579 miljoen;
- Onderliggende EBITDA met 43% toegenomen tot € 43 miljoen;
- Netto resultaat 2018 € 20 miljoen (2017: € 9 miljoen negatief excl. beëindigde activiteiten *);
- Orderportefeuille blijft met circa € 2 miljard op goed niveau;
- Solvabiliteit 25% (27% vóór IFRS15);
- Het aantal verkochte woningen bedraagt 2.237.

Kerncijfers

in € mln.

	H2 2018	H2 2017	2018	2017
Omzet	799	756	1.579	1.402
Onderliggende EBITDA **	23	21	43	30
Netto resultaat ***	12	0	20	20
Resultaat per aandeel (in €) ***	0,57	0,00	0,96	0,91
Orderportefeuille	2.014	1.898	2.014	1.898
Netto schuld / (netto kas)	-31	-14	-31	-14
Aantal FTE	4.524	4.442	4.524	4.442

Ton Hillen, CEO Heijmans:

“Voor het eerst sinds een aantal jaren leveren alle bedrijfsstromen een positieve bijdrage aan het bedrijfsresultaat. De grote vraag naar woningen vertaalde zich in een sterke winstverbetering voor onze vastgoed- en woningbouwactiviteiten. Om ook in de toekomst aan de grote woningbehoefte te kunnen blijven voldoen, is er landelijke regie nodig en daarbij moeten nieuwe ontwikkellocaties binnen- en buitenstedelijk worden aangewezen. Bij onze utilitaire activiteiten kunnen we concluderen dat de ingezette koerswijziging haar vruchten begint af te werpen. Het selectieve aannamebeleid, in combinatie met een aantrekkelijke markt, leidt tot groei bij een beheersbaar risicoprofiel. Bij Infra ontwikkelde het merendeel van de activiteiten zich volgens verwachting. Voorspelbaarheid van projecten en een selectief aannamebeleid blijven echter van het grootste belang en daar zetten we ook in 2019 vol op in. Voor een gezonde infrasector met succesvolle projecten is een evenwichtigere verdeling van de risico's tussen opdrachtgever en opdrachtnemer nodig, waarover we op diverse fronten in gesprek zijn.”

* Resultaat beëindigde activiteiten 2017: € 29 miljoen, dit is inclusief de eenmalige boekwinst verkoop buitenland van € 31 miljoen.

/ zie pagina 9 van dit persbericht

Datum 21 februari 2019
Pagina 2 van 16

Ontwikkelingen per segment

Vastgoed

Vastgoed ontwikkelde zich positief in 2018 en wist zijn positie in de woningmarkt te versterken, zowel in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling als in ontwikkeling aan de randen van steden en buitengebieden. Dit vertaalde zich in een verdere toename van omzet en resultaat. De omzet van Vastgoed steeg naar € 503 miljoen (2017: € 391 miljoen), de onderliggende EBITDA kwam uit op € 28 miljoen (2017: € 20 miljoen). Naast een aanzienlijke nieuwbouwpoging zien we ook een steeds grotere opgave in de transformatie van verouderde buurten in steden. Het uitblijven van voldoende nieuwe ontwikkellocaties, stijgende kosten en beschikbaarheid van resources leidde ertoe dat het aanbod in de woningmarkt achterblijft bij de enorme vraag en dat betaalbaarheid van woningen verder onder druk komt te staan. Heijmans heeft in totaal 2.237 woningen verkocht (in 2017: 2.192 woningen), waarvan iets meer dan de helft aan particulieren en veelal woningen in het hogere segment, wat zich vertaalt in hogere vrij-op-naam prijzen.

In 2018 boekte Heijmans voortgang bij een groot aantal lopende ontwikkelingen, zoals De Schoone Ley in Den Haag, Parijsch in Culemborg, Noorderhaven in Zutphen en Spaarndammerhart in Amsterdam. Ook startten nieuwe gebiedsontwikkelingen, zoals Nieuw Kralingen in Rotterdam en Koningsoord in Berkel-Enschot. Aan het einde van het jaar ondertekenden Heijmans en woningcorporatie Staedion een overeenkomst om met de gemeente Den Haag een stedenbouwkundige visie te maken voor Den Haag Zuidwest.

De orderportefeuille is eind 2018 met € 435 miljoen op goed niveau (eind 2017: € 420 miljoen) en ook de verdere pijplijn ziet er goed uit. Zo sloot Heijmans zich aan bij het consortium dat het gebied rondom Feyenoord City gaat ontwikkelen. In 2018 verwierf en startte Heijmans diverse nieuwe vastgoedprojecten, zoals Vestibule in Leidsche Rijn en PUUR op de Heide in Ede. Bij een deel van deze projecten werd de woningverkoop opgestart. Recentelijk maakte Heijmans bekend het voormalige sportpark Vijfsluizen in Vlaardingen te gaan transformeren tot nieuwe woonwijk met 300 tot 400 woningen binnen die gemeente. De grond van dit gebied was al in eigendom van Heijmans.

Bouw & Techniek

Sinds 2018 zijn de activiteiten op het gebied van woningbouw, utilitaire woningbouw, utilitaire projecten en services onder de naam Bouw & Techniek onder één centrale aansturing gebracht. Bouw & Techniek ligt op koers met een duidelijke groei bij de woningbouwactiviteiten, het gericht benutten van kansen in de utilitaire markt en daarnaast het binnenhalen van en voortbouwen op langjarige contracten op het gebied van service & onderhoud. De gezamenlijke omzet van het bedrijfsonderdeel steeg daarmee fors naar € 726 miljoen (2017: € 537 miljoen), in lijn met de sterke order intake eind vorig jaar en dit jaar. Ook de onderliggende EBITDA kwam in 2018 aanzienlijk hoger uit, op € 16 miljoen (2017: € 1 miljoen negatief). De grootste omslag was zichtbaar bij de

Datum 21 februari 2019
Pagina 3 van 16

utilitaire projecten, die inmiddels ook een positieve bijdrage leveren aan het resultaat. De totale orderportefeuille van Bouw & Techniek bedraagt eind 2018 € 1.202 miljoen (eind 2017: € 1.024 miljoen).

De woningbouwactiviteiten lieten een forse toename in omzet en resultaat zien. De omzet bedroeg € 440 miljoen (2017: € 297 miljoen) en de onderliggende EBITDA € 11 miljoen (2017: € 5 miljoen). De orderportefeuille is met € 508 miljoen per einde 2018 op goed niveau (2017: € 435 miljoen). We werken zo veel mogelijk met vaste inkooppartners op basis van raamcontracten om de beperkte beschikbaarheid en stijgende kosten te ondervangen. Dat doen we onder andere bij onze conceptwoningen. De conceptwoningen Heijmans Wenswonen en Heijmans Huiskerk zijn in trek: afgelopen jaar is de productie van ruim 1.000 van dergelijke woningen gestart en zijn er 821 in 2018 opgeleverd. Met deze woningen speelt Heijmans in op de behoefte aan kwaliteit, comfort en betaalbaarheid en zorgen we tegelijkertijd voor een gecontroleerd proces van ontwikkeling tot en met oplevering. We zijn afgelopen jaar gestart met de doorontwikkeling van de conceptwoningen om ze circulair en energiezuiniger te maken. Ook op gebied van renovatie, onderhoud en beheer zien we groei, daarbij is verduurzaming van objecten een belangrijke opgave.

De productie van woningen draaide op volle toeren in 2018. Zo werd onder meer gewerkt aan de projecten Bananenstraat Rotterdam, Zuidpolder in Eemnes, Buitenplaats van Ruytenburgh in Vlaarding en uitbreidingswijk Parijsch Zuid in Culemborg. Ook verwierf Heijmans nieuwe opdrachten, zoals de realisatie van 121 sociale huurappartementen voor Mitros in Leidsche Rijn Utrecht en de bouw van een wooncomplex voor corporatie Stadsgenoot en een hotel voor Inntel Hotels op Oostenburgereiland in Amsterdam. Daarnaast werd in 2018 goede vooruitgang geboekt met utilitaire woningbouwprojecten zoals Fenix I in Rotterdam en het nieuwe woongebied 'De Schoone Ley' in Den Haag Zuid. Voorbeelden van lopende projecten op het gebied van renovatie, onderhoud en beheer zijn 174 woningen Alandsbeek in Leusden, de renovatie en verduurzaming van 1.000 woningen voor woningcorporatie Lefier in Groningen en de aanpak van 500 woningen in Sittard in opdracht van ZOWonen.

Het herstel van de utilitaire activiteiten is zichtbaar in een stijging van de omzet, een beter resultaat en een toename van de orderportefeuille. De omzet bedroeg € 286 miljoen (2017: € 240 miljoen), het resultaat € 5 miljoen (2017: € 6 miljoen negatief) en de orderportefeuille bedraagt eind 2018 € 694 miljoen (2017: € 589 miljoen). Diverse nieuwe opdrachten (inclusief langjarig onderhoud) zijn het afgelopen jaar binnengehaald, waaronder de herinrichting van het belastingkantoor aan Laan op Zuid in Rotterdam en de vernieuwing en uitbreiding van installaties bij Paleis Het Loo. In 2018 ging de nieuwbouw van het Europees Medicijnagentschap (EMA) in Amsterdam van start en werkte Heijmans aan de realisatie van een aantal hoogwaardige datacenters voor private opdrachtgevers. De activiteiten van services lieten opnieuw winstgevend groei zien. Heijmans werkte voor diverse opdrachtgevers, zoals ministeries, onderwijsinstellingen en medische centra. Heijmans ontving van

Datum 21 februari 2019
Pagina 4 van 16

Schiphol in de tender 'Main contracts 2019' opdracht om de komende jaren alle werkzaamheden te verrichten voor de terminals 1 en 2. Eind januari 2019 werd het contract getekend.

Infra

Infra richtte zich in 2018 primair op voorspelbaarheid van projecten, verscherpte focus op kerncompetenties en risicobeheersing. Ook een goede balans tussen enerzijds grote projecten en anderzijds regionale projecten, asset management en specialistische activiteiten stond hoog op de agenda. We hebben hierin goede stappen gemaakt. De marktomstandigheden blijven echter uitdagend en de verhouding tussen risico en rendement zijn een voortdurend punt van aandacht. De selectieve aannamecriteria in combinatie met de uitdagende marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat de omzet licht is teruggelopen.

Infra behaalde een omzet van € 654 miljoen (2017: € 680 miljoen) en een onderliggende EBITDA van € 8 miljoen (2017: € 16 miljoen). Het resultaat werd in belangrijke mate beïnvloed door de beëindiging van het Wintrack II contract door TenneT. In het derde kwartaal heeft Heijmans € 10 miljoen afgeboekt voor nog niet betaalde facturen en kosten, alsmede de afwikkeling van reeds aangegane verplichtingen. Mede door de contractbeëindiging liep de orderportefeuille van Infra terug naar € 766 miljoen (2017: € 814 miljoen).

In 2018 werden verschillende projecten afgerond en nieuwe opdrachten verworven. Halverwege het jaar ontving Heijmans de definitieve gunning voor fase 1 van de uitbreiding A1 Apeldoorn – Azelo. Ook kregen we opdracht om aan de slag te gaan met de extra verdubbeling van de N381 tussen Donkerbroek en Oosterwolde. Samen met Dynniq HLD gaat Heijmans het onderhoud van de hoofdvaarweg Lemmer – Delfzijl uitvoeren voor de periode 2019 – 2023. De Schiphol 'Main contracts 2019' tender leverde ook voor Infra een nieuwe opdracht op. Heijmans gaat gedurende maximaal negen jaar alle infrastructuur en voorzieningen op en rond de start- en landingsbanen, waaronder taxibanen, dienstwegen, bebording en verlichting onderhouden.

Na tussenkomst van de Raad van Arbitrage voor de Bouw bereikte Heijmans met de provincie Noord-Holland overeenstemming om de Wilhelminasluis in Zaandam af te bouwen. De werkzaamheden zijn inmiddels herstart. Eind 2018 werden de nieuwe provinciale wegen N194 en N307 opengesteld voor verkeer, waarmee het project N23 Westfriaweg werd afgerond. De verbrede A27/A1 is in november officieel geopend en het werk aan de Beatrixsluis in Nieuwegein is volgens plan verlopen en de derde en laatste sluiscolk werd zeer recent door H.K.H. Prinses Beatrix officieel in gebruik gesteld. Bij het project Zuidasdok duurt de herijkingsfase langer dan gepland. Het consortium ZuidPlus (Fluor-HOCHTIEF-Heijmans), waarin Heijmans een aandeel heeft van 15%, voert constructief overleg hierover met de opdrachtgever om te komen tot een herijkingsvaststelling.

Heijmans en BAM hebben hun voornemen voor de oprichting van een gezamenlijk asfaltproductiebedrijf voor de Nederlandse markt voorgelegd aan de Autoriteit Consument & Markt.

Beide bedrijven willen hun asfaltproductie activiteiten hierin onderbrengen. Deze joint-venture biedt de mogelijkheid om kennis, kunde en investeringen in vernieuwing en verduurzaming te bundelen.

Financiële resultaten

Omzet

De omzet over 2018 is toegenomen met 13% en komt uit op € 1.579 miljoen (2017: € 1.402 miljoen). De toename is vooral toe te schrijven aan de groei op de woningmarkt, waarvan Vastgoed de afgelopen jaren heeft kunnen profiteren en dat zich vertaalt in een stijgend aantal woningverkoppen en een hogere vrij-op-naam prijs. De omzet van Bouw & Techniek is ook flink gestegen. Zoals verwacht hebben niet alleen de woningbouwactiviteiten, maar ook utilitaire activiteiten daaraan bijgedragen. De omzet van Infra waren op niveau, maar lager dan vorig jaar als gevolg van het selectieve aannamebeleid dat wordt gehanteerd.

in € mln.	H2 2018	H2 2017	2018	2017
Omzet	799	756	1.579	1.402
Vastgoed	15	12	28	20
<i>Woningbouw</i>	5	3	11	5
<i>Utiliteit</i>	5	-5	5	-6
Bouw & Techniek	10	-2	16	-1
Infra	2	15	8	16
Concern	-4	-4	-9	-5
Onderliggende EBITDA	23	21	43	30
Correctie EBITDA joint ventures	-6	3	-6	14
Afwaardering vastgoed- en grondposities	-5	-3	-6	-6
Herstructureringskosten	-1	-4	-1	-8
Grondsanereringen	0	-3	0	-3
Vrijval indexatie pensioen	5	0	5	0
EBITDA	16	14	35	27
Afschrijving/amortisatie	-6	-7	-12	-13
Operationeel resultaat	10	7	23	14
Operationeel resultaat beëindigde activiteiten incl. boekresultaat	0	0	0	31
Operationeel resultaat incl. beëindigde activiteiten	10	7	23	45
Financiële baten en lasten	-3	-4	-8	-8
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	5	-4	5	-15
Resultaat voor belastingen	12	-1	20	22
Winstbelastingen	0	1	0	-2
Resultaat na belastingen	12	0	20	20

Datum 21 februari 2019
Pagina 6 van 16

De onderliggende EBITDA is gestegen naar € 43 miljoen in 2018 (2017: € 30 miljoen). De groei van de woningmarkt heeft geleid tot een beter resultaat bij Vastgoed (€ 28 miljoen in 2018 tegen € 20 miljoen in 2017). Het totale resultaat van Bouw & Techniek kwam uit op € 16 miljoen over 2018 (2017: € 1 miljoen negatief). Het resultaat van de woningbouwactiviteiten was € 11 miljoen in 2018 (2017: € 5 miljoen) en dat van de utilitaire activiteiten, waaronder ook services, steeg van € 6 miljoen negatief in 2017 naar € 5 miljoen in 2018. Het resultaat bij Infra is in 2018 uitgekomen op € 8 miljoen (2017: € 16 miljoen), bij een lagere omzet van € 654 miljoen (2017: € 680 miljoen).

Niet-operationele items

Het netto resultaat is beïnvloed door een aantal niet-operationele posten. Heijmans beoordeelt de vastgoed- en grondposities periodiek op basis van de geldende verslaggevingsregels. Naast een beperkte afwaardering in het eerste halfjaar, heeft dit in het vierde kwartaal geleid tot een afwaardering van € 5 miljoen op een relatief grote positie nabij Almere, als gevolg van een uitspraak van de Raad van State waarin akkoord gegeven is op de plaatsing van een groot aantal windmolens in de directe omgeving. Hierdoor is een gedeelte van het ontwikkelgebied minder geschikt geworden voor toekomstige woningbouw wat van invloed is geweest op de waardering van de gronden. Ook is een eenmalige pensioenbete van € 5 miljoen opgenomen. Dit is een uitvloeisel van de buy in van het pensioenfonds die eerder in het jaar plaatsvond. De bate is het gevolg van vrijval van een indexatieverplichting die Heijmans oorspronkelijk had over tot 2012 opgebouwde pensioenen. Besloten is om deze indexatietoezegging met ingang van 1 januari 2019 om te zetten in een loongerelateerde component.

Financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten is gelijk aan vorig jaar (€ 8 miljoen negatief). De resultaats- en werkkapitaalverbetering heeft geleid tot een lager gemiddeld schuldgebruik. Ook zijn de rentemarges vanaf het moment van herfinanciering in het tweede kwartaal op een lager niveau. Daar tegenover staat een verhoogde afschrijving van geactiveerde transactiekosten die verband hielden met de herfinanciering in voorgaande jaren. Bij de herfinanciering van dit jaar zijn die kosten versneld afgeschreven.

Vermogenspositie, netto schuld en financiering

Op basis van de geboekte voortgang in het herstel van de winstgevendheid en de schuldreductie is Heijmans in het eerste kwartaal van 2018 vroegtijdig met het bankensyndicaat in overleg getreden over een vernieuwing van de financieringsvoorwaarden die in februari 2017 werden gemaakt. In mei 2018 heeft dit geleid tot herfinanciering met het bankensyndicaat, bestaande uit ABN Amro, ING, KBC en Rabobank, waarbij de looptijd met 3 jaar is verlengd tot 1 juli 2022. Het totale commitment van de faciliteit is in twee stappen vervroegd teruggebracht van € 156 miljoen ultimo 2017 tot € 121 miljoen ultimo 2018. Een goede cash flow ontwikkeling lag hieraan ten grondslag. KBC maakt sinds 9 oktober 2018 niet langer onderdeel uit van het bankensyndicaat. Ter

Datum 21 februari 2019
Pagina 7 van 16

vergelijking: de faciliteit was in 2016 nog op een niveau van € 256 miljoen, hetgeen illustreert dat Heijmans substantiële voortgang heeft gemaakt met de beoogde schuldreductie.

De rentemarge is in mei 2018 verbeterd van 4% naar 3% en er zijn prestatieafspraken gemaakt waarmee de marge gefaseerd verder kan verbeteren tot 1,65%. Op basis van de uitkomsten van de financiële convenanten ultimo 2018 zal de rentemarge in Q1 2019 afnemen tot 2,25%. De financiële convenanten zijn opnieuw beoordeeld hetgeen geleid heeft tot de introductie van een solvabiliteitsratio per einde jaar en een aangepast niveau van de Average Leverage Ratio. De convenanten werden ultimo 2018 ruimschoots behaald. Het bestaande zekerhedenpakket van de syndicaatsbanken bleef ongewijzigd.

Heijmans N.V. maakt in haar financieringsstructuur gebruik van € 45,1 miljoen aan cumulatief preferente financieringsaandelen B. Iedere 5 jaar dient er conform de overeenkomst met de cumulatief preferente aandeelhouders een herziening van de coupon plaats te vinden. Voor de periode van 1 januari 2019 – 31 december 2023 zijn partijen overeengekomen dat de jaarlijkse coupon wordt verlaagd naar 7,21% ten opzichte van de huidige coupon van 7,90%.

Als onderdeel van de afspraken zal Heijmans, onder bepaalde voorwaarden, het uitstaande preferente kapitaal de komende jaren terug brengen en zo de vermogensstructuur van de onderneming optimaliseren. In dit kader zijn partijen aflossingselementen overeengekomen, die primair gekoppeld zijn aan het winst genererend vermogen van de onderneming.

De bovenstaande afspraken zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, tijdens de jaarlijkse vergadering te houden op 10 april 2019, goedkeuring verleent voor de daarvoor benodigde wijziging van de statuten van de Vennootschap.

Netto resultaat

Het netto resultaat komt uit op € 20 miljoen (2017: € 20 miljoen). Het resultaat per aandeel komt daarmee uit op € 0,96.

Orderportefeuille

De orderportefeuille ultimo 2018 kwam met € 2.014 miljoen op een hoger niveau uit dan het jaar daarvoor (ultimo 2017: € 1.898 miljoen). De grootste inkomende orders waren de nieuwbouw van het European Medicines Agency (Bouw & Techniek) en de uitbreiding van de A1 Apeldoorn Azelo (Infra). Het merendeel van de twee grote percelen van het project Main Contractors 2019 Schiphol, waarmee zowel Infra als Bouw & Techniek de komende jaren voorkeurspartner van Schiphol worden, is nog niet opgenomen in de orderportefeuille. De beëindiging van het Wintrack II contract leidde tot een verlaging van de orderportefeuille van circa € 130 miljoen. Als gevolg daarvan, in combinatie met een selectief aannamebeleid, is de orderportefeuille van Infra afgenomen. Deze

Datum 21 februari 2019
Pagina 8 van 16

werd gecompenseerd door een stijging van het order book bij Bouw & Techniek en Vastgoed. Van de totale geprognosticeerde omzet van 2019 is circa 65% in portefeuille (2018: circa 60%).

Dividend

Gegeven het belang dat wordt gehecht aan het verder verbeteren van de balansverhoudingen, is besloten dat over het boekjaar 2018 geen dividend wordt uitgekeerd op (certificaten van) gewone aandelen.

Outlook

De omzet komt naar verwachting op een vergelijkbaar niveau uit als in 2018, waarbij een daling bij Infra als gevolg van een selectief aannamebeleid gecompenseerd zal worden door groei bij de andere activiteiten. Uitgaande van gelijkblijvende marktomstandigheden verwachten wij in 2019 een verdere verbetering van het overall resultaat.

In 2018 heeft een herfinanciering van de syndicaatslening plaatsgevonden. Ook is een aanpassing van de jaarlijkse coupon van de cumulatief preferente aandelen B afgesproken voor 2019. We verwachten dat de kapitaalkosten in 2019 daarmee verder zullen dalen. De corporate financiering is hiermee op een gebalanceerd niveau gekomen met een sterk commitment van financiers naar de toekomst. Heijmans streeft ernaar om de solvabiliteit de komende jaren op eigen kracht verder te verbeteren richting 30%.

Over Heijmans

Heijmans is een beursgenoteerde onderneming die activiteiten in vastgoed, woningbouw, utiliteit en infra combineert in de werkgebieden Wonen, Werken en Verbinden. Door te sturen op voortdurende kwaliteitsverbetering, innovatie en integraliteit realiseren we toegevoegde waarde voor onze klanten. Heijmans realiseert projecten voor woonconsumenten, bedrijven en overheden en bouwt samen met hen aan de ruimtelijke contouren van morgen. Voor meer informatie, kijk op www.heijmans.nl.

Voor meer informatie / niet voor publicatie:

Pers

Marieke Swinkels-Verstappen

Communicatie

+31 73 543 52 17

[m~~swinkels~~-verstappen@heijmans.nl](mailto:mswinkels-verstappen@heijmans.nl)

Datum 21 februari 2019
Pagina 9 van 16

Analisten

Guido Peters

Investor Relations

+ 31 73 543 52 17

gpeters@heijmans.nl

De gepubliceerde resultaten over 2018 zullen door de raad van bestuur vandaag, 21 februari 2019, worden toegelicht tijdens een persconferentie en analistenbijeenkomst. De agenda en inschrijfmogelijkheid voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 10 april aanstaande is vanaf 27 februari op de website te vinden.

Heijmans publiceert jaarverslag en jaarrekening 2018 uiterlijk op 22 februari 2019.

Dit persbericht is ook in de Engelse taal verschenen. In geval van enige discrepantie tussen dit originele persbericht en de Engelstalige versie van dit persbericht, prevaleert de Nederlandstalige versie.

*** De onderliggende EBITDA is het operationeel resultaat vóór afschrijvingen inclusief EBITDA joint ventures, exclusief afwaarderingen vastgoed, reorganisatiekosten, boekresultaten op de verkoop van entiteiten en overige indien van toepassing in bovenstaande tabel benoemde niet operationele resultaten die door de groep als bijzonder worden aangemerkt.*

**** 2017 inclusief beëindigde bedrijfsactiviteiten*

Datum 21 februari 2019
Pagina 10 van 16

Overzichten behorende bij het jaarbericht 2018 Heijmans N.V.

1. Resultaten en ontwikkelingen operationele activiteiten
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
3. Geconsolideerde balans
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
5. Orderportefeuille
6. Convenanten en financiering

Op de financiële overzichten opgenomen in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

1. Resultaten en ontwikkelingen operationele activiteiten

Vastgoed

in € mln.	H2 2018	H2 2017	2018	2017
Omzet	258	205	503	391
Onderliggende EBITDA	15	12	28	20
<i>Onderliggende EBITDA marge</i>	5,8%	5,9%	5,6%	5,1%
Orderportefeuille	435	420	435	420

De voorraad strategische grondposities is afgenomen van € 150 miljoen tot € 127 miljoen. De onvoorwaardelijke verplichtingen, die leiden tot vastgoedaankopen in de toekomst, zijn in 2018 gedaald tot € 41 miljoen (2017: € 73 miljoen). De voorwaardelijke verplichtingen, die mogelijk later leiden tot vastgoedaankopen, zijn gestegen naar € 121 miljoen (2017: € 114 miljoen). Het overgrote deel van deze voorwaardelijke verplichtingen heeft bij materialisatie slechts een beperkte cash impact. Het betreffen met name verplichtingen tot grondafname op het moment dat sprake is van een verleende bouwvergunning en/of gerealiseerd verkooppercentage.

Bouw & Techniek

in € mln.	H2 2018	H2 2017	2018	2017
<i>Omzet - Woningbouw</i>	227	158	440	297
<i>Omzet - Utiliteit</i>	150	122	286	240
Omzet - Bouw & Techniek	377	280	726	537
<i>Onderliggende EBITDA - Woningbouw</i>	5	3	11	5
<i>Onderliggende EBITDA - Utiliteit</i>	5	-5	5	-6
Onderliggende EBITDA - Bouw & Techniek	10	-2	16	-1
<i>Onderliggende EBITDA marge</i>	2,7%	-0,7%	2,2%	-0,2%
Orderportefeuille	1.202	1.024	1.202	1.024

Infra

in € mln.	H2 2018	H2 2017	2018	2017
Omzet	342	379	654	680
Onderliggende EBITDA	2	15	8	16
<i>Onderliggende EBITDA marge</i>	0,6%	4,0%	1,2%	2,4%
Orderportefeuille	766	814	766	814

Datum 21 februari 2019
Pagina 12 van 16

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in € mln.

	2018	2017		Totaal
	Voortgezette activiteiten	Voortgezette activiteiten	Beëindigde activiteiten	
Omzet	1.579	1.402	85	1.487
Kostprijs verkopen	-1.435	-1.265	-78	-1.343
Bruto omzet resultaat	144	137	7	144
Overige bedrijfsopbrengsten	1	2	31	33
Verkoopkosten	-34	-30	-2	-32
Beheerkosten	-86	-93	-5	-98
Overige bedrijfskosten	-2	-2	0	-2
Operationeel resultaat	23	14	31	45
Financiële baten	2	3	0	3
Financiële lasten	-10	-11	0	-11
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	5	-15	0	-15
Resultaat vóór belastingen	20	-9	31	22
Winstbelastingen	0	0	-2	-2
Resultaat na belastingen	20	-9	29	20

Datum 21 februari 2019
Pagina 13 van 16

3. Geconsolideerde balans

in € mln.

	31 december 2018	31 december 2017
Vaste activa		
Materiële vaste activa	44	47
Immateriële activa	78	80
Joint ventures en geassocieerde deelnemingen	72	66
Personeelsgerelateerde vordering ¹	0	30
Overige vaste activa	59	59
	253	282
Vlottende activa		
Voorraad strategische grondposities	127	150
Overige voorraden ²	80	37
Onderhanden werken	51	61
Vorderingen	176	166
Liquide middelen	89	74
	523	488
Totaal activa	776	770
Eigen vermogen	149	162
Langlopende verplichtingen		
Cumulatief preferente financieringsaandelen	45	45
Rentedragende leningen	7	9
Voorzeningen ³	37	18
	89	72
Kortlopende verplichtingen		
Rentedragende leningen	6	6
Handels- en overige schulden	369	377
Onderhanden werken	142	129
Voorzeningen	21	24
	538	536
Totaal passiva	776	770
Solvabiliteit op basis van garantievermogen⁴	25%	27%

1. Door de herverzekering van Pensioenfonds Heijmans in 2018, is de personeelsgerelateerde vordering nihil geworden.

2. De overige voorraden zijn gestegen ten opzichte van eind 2017 vanwege het niet langer opnemen van projecten met betrekking tot woningen in aanbouw met een creditsaldo in deze post. Als gevolg van IFRS 15 zijn deze opgenomen in de post onderhanden werk credit.

3. De voorzieningen zijn gestegen ten opzichte van eind 2017 met name door de reclassificatie van verliesvoorzieningen die vóór toepassing van IFRS 15 waren opgenomen in de post onderhanden werk.

4. Garantievermogen is gedefinieerd als eigen vermogen plus cumulatief preferente financieringsaandelen.

Datum 21 februari 2019
Pagina 14 van 16

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

indirecte methode
in € mln.

	2018	2017 ¹
Operationeel resultaat - inclusief beëindigde activiteiten	23	45
Boekwinst op verkochte entiteiten	0	-31
Boekwinst op verkoop vaste activa	0	-1
Afschrijvingen materiële vaste activa	10	12
Amortisatie immateriële activa	2	2
Aanpassing waardering vastgoed- en grondposities exclusief joint ventures	6	5
Mutatie werkkapitaal en langlopende voorzieningen	-9	0
<i>Operationeel resultaat na aanpassingen</i>	<i>32</i>	<i>32</i>
Betaalde rente	-7	-11
Ontvangen rente	2	2
Betaalde winstbelastingen	0	-2
Kasstroom uit operationele activiteiten	27	21
Investeringskasstroom		
Investeringen in materiële vaste activa	-8	-4
Investeringen in immateriële activa	-1	0
Verkoop van materiële vaste activa	1	1
Opbrengst verkochte entiteiten	0	97
Saldo kapitaalverstrekkingen aan en dividendontvangsten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-9	-1
Saldo leningen verstrekt aan en afgelost door joint ventures en geassocieerde deelnemingen	7	-2
Investeringskasstroom	-10	91
Financieringskasstroom		
Opgenomen rentedragende leningen	5	0
Afgeloste rentedragende leningen	-7	-116
Financieringskasstroom	-2	-116
Mutatie liquide middelen	15	-4
Saldo liquide middelen 1 januari	74	30
Aanpassing Liquide middelen inzake activa aangehouden voor verkoop	0	48
Saldo liquide middelen 31 december	89	74

1. 2017 inclusief beëindigde activiteiten

Datum 21 februari 2019
Pagina 15 van 16

5. Orderportefeuille

in € mln.	31-12-2018	30-06-2018	31-12-2017
Vastgoed	435	451	420
<i>Woningbouw</i>	<i>508</i>	<i>476</i>	<i>435</i>
<i>Utiliteit</i>	<i>694</i>	<i>729</i>	<i>589</i>
Bouw & Techniek	1.202	1.205	1.024
Infra	766	953	814
Eliminatie	-389	-406	-360
Totaal	2.014	2.203	1.898

6. Convenanten en financiering

Bedragen in € mln.	2018 FY	2017 FY
Netto schuld	-30,7	-13,6
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Netto schuld joint ventures	78,1	0,0
Netto schuld non-recourse projectfinanciering	-92,4	0,0
Cumulatief preferente financieringsaandelen B	-45,1	0,0
Overig	2,1	0,0
Netto schuld convenanten (A)	-88,0	-59,2
Gerapporteerde EBITDA	34,2	0,0
Buitengewone lasten	3,0	0,0
EBITDA joint ventures	5,7	0,0
Onderliggende EBITDA	42,9	0,0
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Geactiveerde rente	1,5	0,0
EBITDA projecten met non-recourse financiering	-4,2	-5,2
Overig	-1,3	0,0
EBITDA convenanten (B) - Interest Cover	38,9	-5,2
EBITDA toerekenbaar aan desinvesteringen	0,0	0,0
EBITDA convenanten (C) - Leverage Ratio	38,9	-5,2
Netto Rentelasten	9,4	0,0
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Netto rentelasten joint ventures	1,1	0,0
Rentelasten non-recourse projectfinanciering	-2,8	-2,8
Rente cumulatief preferente financieringsaandelen B	-3,6	0,0
Overig	-3,9	0,0
Netto rentelasten convenanten (D)	0,2	-2,8
Gemiddelde netto schuld convenanten (E)	-10,9	
Gerapporteerd garantievermogen	194,2	
Correcties ivm implementatie IFRS 15	1,3	
Garantievermogen voor berekening solvabiliteit (F)	195,5	
Gerapporteerd balanstotaal	776,1	
Correcties ivm implementatie IFRS 15	-40,4	
Balanstotaal voor berekening solvabiliteit (G)	735,8	
Leverage ratio (A/C) <3	-2,3	-2,4
Interest cover ratio (B/D) >4	180,3	7,7
Average Leverage ratio (E/C) <1,5	-0,3	
Solvency ratio (F/G) > 20%	26,6%	

1. In 2017 golden minimum niveau's voor EBITDA en Solvabiliteit