

heijmans

Koninklijke Heijmans

# Jaarcijfers 2023

VRIJDAG 1 MAART 2024



# Disclaimer

---

Deze presentatie is opgesteld door Heijmans N.V. die hiervoor verantwoordelijk is. De inhoud van dit document wordt u enkel verschaft ter informatie en voor gebruik op de presentatie welke is of wordt gehouden op 1 maart 2024. Deze informatie mag niet, geheel of gedeeltelijk, nader worden verspreid of verschaft aan anderen of worden gepubliceerd of gedupliceerd. De informatie is onderhevig aan eventuele aanvullingen, updates, herzieningen of overige veranderingen en deze informatie kan alsdan nog substantiële wijzigingen ondergaan.

Deze presentatie bevat bepaalde voorspellingen en verwachtingen met betrekking tot de bedrijfsvoering en financiële resultaten van Heijmans N.V. en de sector waarbinnen Heijmans N.V. actief is. Deze op de toekomst gerichte uitspraken van Heijmans N.V. en haar directie of overige leidinggevenden ten aanzien van Heijmans N.V. en haar bedrijfsvoering zijn gebaseerd op huidige plannen, inschattingen en voorspellingen en ook verwachtingen van externe factoren. In het algemeen wijzen termen en begrippen als "mogen", "zullen", "verwachten" "voornemen", "schatten", "voorzien", "geloven", "van plan zijn", "pogen", "voortzetten" en dergelijke op uitspraken die op de toekomst zijn gericht. Dergelijke op de toekomst gerichte uitspraken zijn geen garantie terzake van toekomstige prestaties. Ze zijn gebaseerd op huidige opvattingen en aannames en zijn onderhevig aan bekende en onbekende risico's, onzekerheden en overige factoren die zich veelal buiten de invloedssfeer van Heijmans N.V. bevinden, ten gevolge waarvan de daadwerkelijke resultaten of ontwikkelingen wezenlijk kunnen afwijken van de toekomstige resultaten of ontwikkelingen zoals die impliciet of expliciet zijn neergelegd in de op de toekomst gerichte verklaringen. Heijmans N.V. aanvaardt geen enkele verplichting ten aanzien van het actualiseren of wijzigen van op de toekomst gerichte verklaringen op grond van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of om welke andere reden ook.

Heijmans N.V., haar adviseurs noch enig ander persoon geeft enige vorm van garantie noch zullen deze worden geven, ex- of impliciet, ten aanzien van de juistheid, volledigheid of redelijkheid van de informatie of meningen die hierin zijn opgenomen en enig vertrouwen hierop komt voor uw eigen risico. Heijmans N.V. noch haar groepsmaatschappijen, werknemers, bestuurders of adviseurs aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade voortvloeiend of betrekking hebbend op het gebruik van deze presentatie of haar inhoud of anderszins ten aanzien van deze presentatie. Deze presentatie dient enkel informatiedoeleinden en geldt niet als een aanbieding - en kan niet als zodanig worden gekwalificeerd - tot verkoop of koop van certificaten van gewone aandelen in het kapitaal van of andere effecten van Heijmans N.V.

# Goed resultaat 2023; stevig fundament voor de toekomst

Ton Hillen, CEO | Gavin van Boekel, CFO



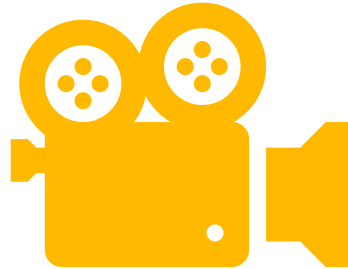


---

MET TROTS HEBBEN WIJ HET PREDICAAT KONINKLIJK ONTVANGEN

# Hoogtepuntentfilm

---



# Samen naar 2030

Ons land kampt met grote maatschappelijke vraagstukken.

Digitalisering  
 Klimaatverandering  
 Verduurzaming  
 Vergrijzing  
 Waterbalans  
 Energietransitie  
 Verstedelijking  
 Arbeidskrapte



Wij zijn

**Makers van de gezonde leefomgeving**

Ons gele hart

Wij zijn makers. Wij voegen iets toe aan de wereld. Dat doen we altijd met respect voor mens, dier en natuur. Wij helpen graag. We zorgen voor elkaar en dat het voor elkaar komt. Nu en in de toekomst.

Hier gaan we voor

Nederland loopt vast op grote maatschappelijke vraagstukken. Deze complexe uitdagingen vragen om regie en verbinding. Omdat wij ons betrokken voelen bij de toekomst van Nederland, willen wij daar een prominente rol in spelen. Wij zetten een stap naar voren en maken de beweging naar duurzame aanvoerder. Heijmans zorgt ervoor dat mensen prettig kunnen wonen, werken en verbinden.

Onze strategie



Onze basis

VEILIGHEID | WAARDECREATIE | KWALITEIT | RISICIBEHEERSING

Ons DNA

SAMENWERKEN | EIGENAARSCHAP | RESULTAATGERICHT





---

HEIJMANS NEEMT DE PROJECTONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, BOUWBEDRIJF, TIMMERFABRIEK EN BOUWMATERIALENHANDEL VAN VAN WANROOIJ OVER



# Veiligheidsdoelstellingen niet gehaald

KPI	Score 2023	Score 2022
Aantal ongevallen, incl onderaannemers	72	71
Aantal dodelijke ongevallen	1*	1
Ongevalsidentificatie (IF-cijfer**)	3,1	2,7

\* Dodelijk verkeersongeval bij projectcombinatie dijkversterking tussen Gorinchem-Waardenburg

\*\* De Injury Frequency (IF), ongevallenfrequentie-index, is het aantal ongevallen met verzuim dat in een bepaalde periode plaatsvindt, gedeeld door het aantal uren

# Wel hoger bewustzijn van veiligheid

---

- Medewerkers melden onveilige situaties eerder en vaker
- Van reactieve naar proactieve houding
- Proactieve veiligheidscultuur wordt daadwerkelijk zo ervaren
- Gecertificeerd op trede 4 Safety Culture ladder\*

Blijven bouwen aan het fundament van een veilige werkomgeving!

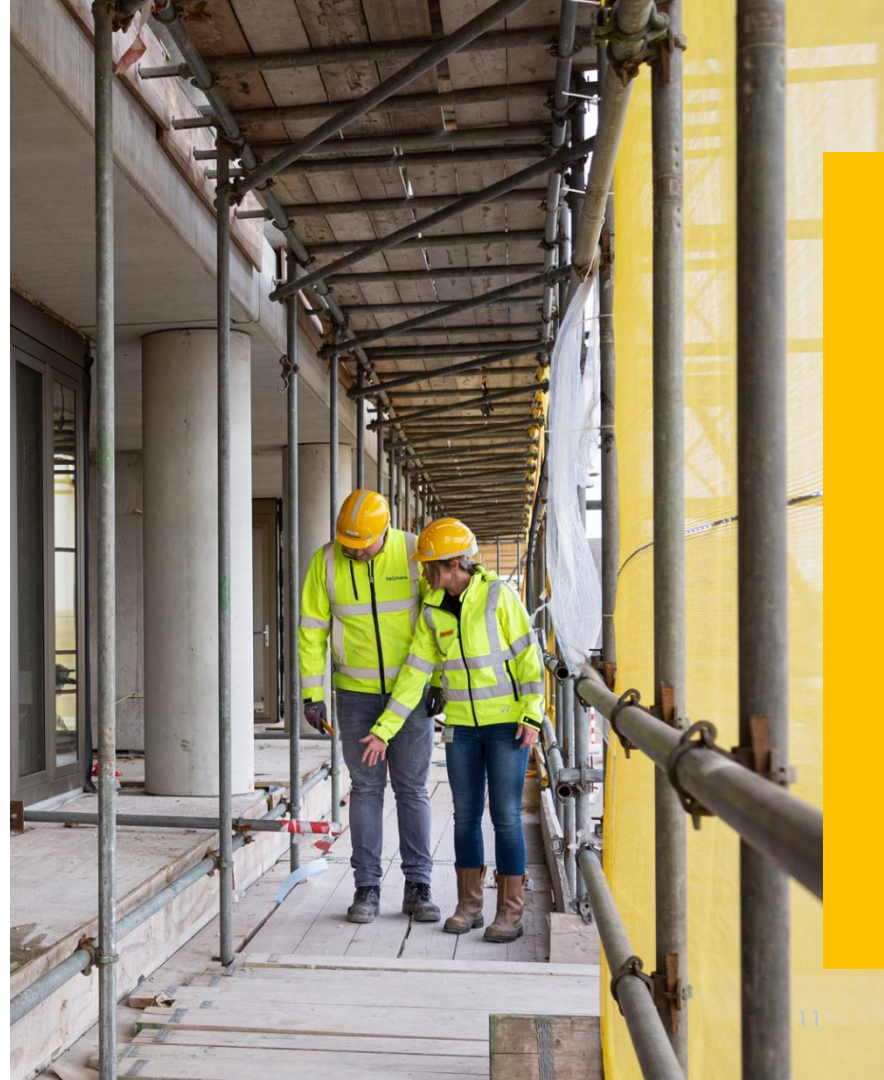
*\*Behoudens recent overgenomen bedrijven*



# Extra maatregelen op het gebied van veiligheid in 2024

---

- Tools en procedures verder op orde brengen en naleven
- Duidelijkere standaarden voor hoog risico-activiteiten
- Leiderschap op het gebied van veiligheid in gedrag en cultuur blijvend ontwikkelen



# Bevorderen veiligheid, óók in de sector

---

- Afspraken met Rijkswaterstaat om voor de sector het werken op vluchtstroken veiliger te maken: hoog risico voor wegwerkers
- Stimuleren bij opdrachtgevers om het nachtwerk aan onze wegen te minimaliseren: structureel nachtwerk is ongezond en minder veilig



# Kernpunten 2023

Omzet

€ 2,1 ↑  
miljard

*Autonome groei 10%*

EBITDA\*

€ 147 ↑  
miljoen

*\*Marge 6,9% incl. Van Wanrooij*

Netto resultaat

€ 60  
miljoen

*Dividendvoorstel € 0,89 per  
aandeel (40% pay-out)*

Orderportefeuille

€ 2,8 ↑  
miljard

*(2022: € 2,4 miljard)*

Solvabiliteit

29%

*(2022: 29%)*

Netto schuld

€ 137  
miljoen

Verkoop  
woningen stabiel



*Vierde kwartaal 2023*

# Organisatie Heijmans

Medewerkers

**5.316** ↑  
fte

*Inclusief Van Wanrooij*

eNPS

**+35** ↑

*(2021: eNPS +25)*



# Ontwikkelingen per sector



# Vastgoed: Lager volume, onderliggende EBITDA-marge binnen brandbreedte

Vastgoed	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	412	570	212	275
Onderliggende EBITDA	27	42	14	22
Onderliggende EBITDA marge	6,6%	7,4%	6,6%	8,0%
Orderportefeuille	452	596	452	596

x € 1 miljoen

- In 2023 zijn 1.803 woningen verkocht, waarvan 680 aan particulieren en 1.123 aan corporaties en beleggers. Het totaal aantal verkochte woningen bleef praktisch gelijk aan 2022 (1.811 verkochte woningen)
- Rendement vergelijkbaar, door lager volume en dekkingsbijdragen
- Onderliggende EBITDA-marge van 7,4% naar 6,6%, binnen de strategische brandbreedte
- Twee oorzaken lager volume: bij binnenstedelijke appartementen meer tijd nodig om 70% gewenste voorverkoop tot start bouw te halen en langere RO-procedures
- Sinds het vierde kwartaal 2023 zien we de woningverkoop weer aantrekken





# Van Wanrooij: grondposities en Optio concept tonen waarde

Van Wanrooij (vanaf 5 september)	2023	H2 2023
Omzet	125	125
Onderliggende EBITDA voor release fair value step up	31	31
Onderliggende EBITDA	20	20
Onderliggende EBITDA marge	16,0%	16,0%
Orderportefeuille	149	149

x € 1 miljoen

- Vraag naar grondgebonden woningen blijft goed, 776 woningen verkocht in 2023 (netto)
- 431 woningen getransporteerd na 5 september: sterk resultaat
- Werkvoorraad aan grondposities toegenomen tot ruim 14.000 woningen (netto)
- Klaar om te accelereren als de woningmarkt zich herstelt en de woningverkoop verder aantrekken
- Purchase price allocation: € 297 miljoen aankoopprijs in grote mate onderbouwd door marktwaarde ontwikkelvoorraad van € 259 miljoen



---

PROJECT VAN WANROOIJ: LANDGOED COUDEWATER

# Bouw & Techniek: 15% omzettoename in 2023 bij stijgend orderboek

Bouw & Techniek	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	1.076	933	566	504
Onderliggende EBITDA	46	38	25	21
Onderliggende EBITDA marge	4,3%	4,1%	4,4%	4,2%
Orderportefeuille	1.481	1.227	1.481	1.227

x € 1 miljoen

- Opening Heijmans' houtskeletbouwwoningfabriek in Heerenveen met plaatsing eerste woningen in Eindhoven
- Vooral het groeiend aandeel recurring business voortkomend uit goede klantrelatie stemt tot tevredenheid
- Sterke omzetsijging te zien bij Utilitaire Projecten en Services
- Omzetdeel voor het (ver)bouwen van woningen op een gelijk niveau door opdrachten woningcorporaties
- 2000 woningen verbouwd en verduurzaamd in 2023



# Infra: 20% stijging omzet en onderliggende EBITDA-marge boven strategische bandbreedte

Infra	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	800	661	419	353
Onderliggende EBITDA (inclusief Wintrack II)	66	55	43	21
Onderliggende EBITDA (exclusief Wintrack II)	53	36	29	21
Onderliggende EBITDA marge (exclusief Wintrack II)	6,6%	5,4%	6,9%	5,9%
Orderportefeuille	1.011	1.007	1.011	1.007

x € 1 miljoen

- Ook zonder vrijval Wintrack II presteert Infra boven de strategische bandbreedte voor onderliggende EBITDA-marge
- Omzetstijging door hoger volume bij energie infrastructuur, assetmanagement en hoogwaterbeschermingsprogramma's (HWBP)
- Orderboek toont binding grotere opdrachtgevers door onderscheidend vermogen op duurzaamheid, toegevoegde waarde en klantrelatie
- Water steeds meer van belang: waterkwaliteit en waterhoeveelheid (te veel/te weinig)



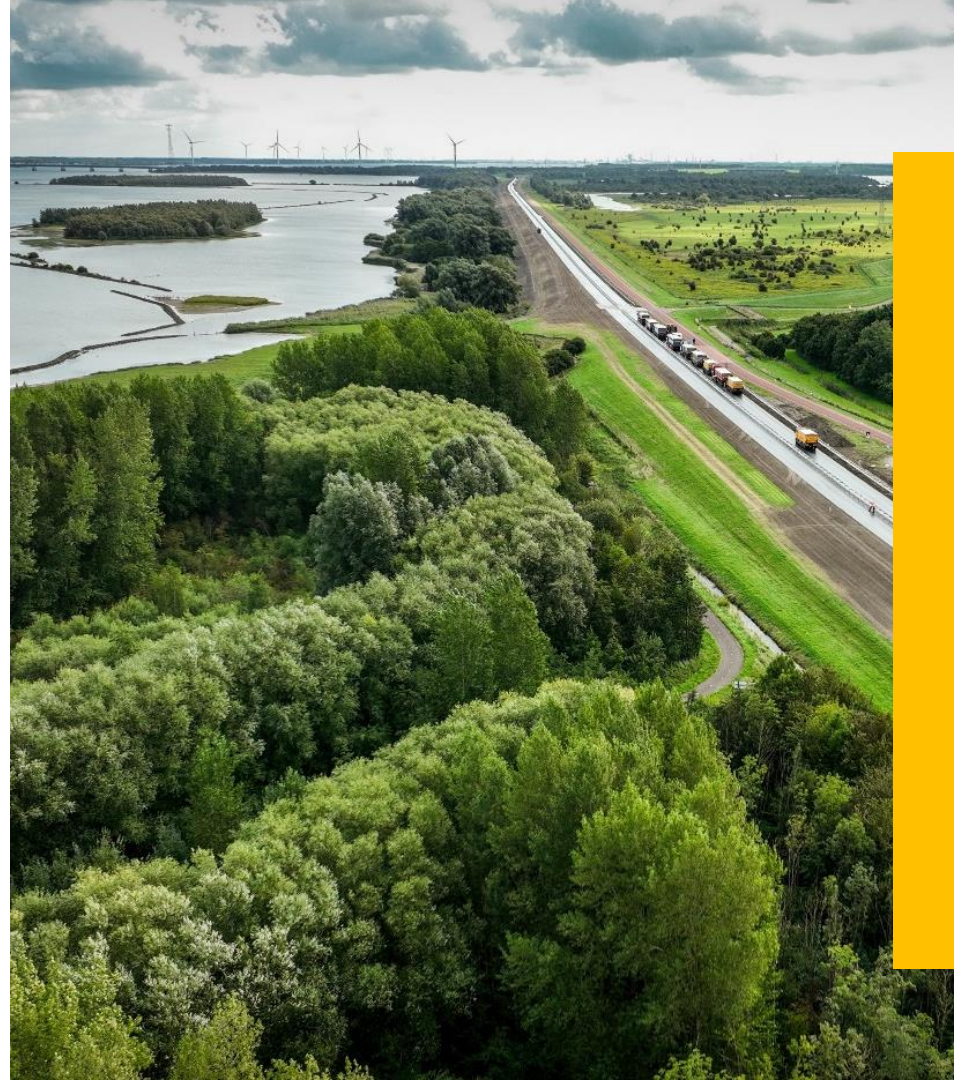
---

HEIJMANS DE VERBINDINGSWEG N59 TUSSEN ZEELAND EN ZUID-HOLLAND VERBREED.

# Concrete stappen op duurzaamheid

---

- Aanmelding Science Based Target initiative (SBTi) voor validatie van onze plannen voor vermindering uitstoot
- Verdere daling op totale CO<sub>2</sub>-uitstoot; doelen CO<sub>2</sub> aangescherpt
- € 12 miljoen geïnvesteerd in elektrisch materieel
- Waterberging en -hergebruik in projecten
- Voor alle gebiedsontwikkelingen het hoogste Label (methodiek om duurzaamheid van de buitenruimte te beoordelen)
- Inmiddels 1.200 elektrische leaseauto's op geel kenteken





# Financieel



# Winst- en verliesrekening

	2023	2022	H2 2023	H2 2022
→ Omzet	2.117	1.812	1.305	949
Vastgoed	27	42	14	22
Bouw & Techniek	46	38	25	21
Infra (exclusief Wintrack II)	53	36	29	21
→ Wintrack II	14	19	14	0
→ Van Wanrooij	31	0	31	0
→ Van Wanrooij release fair value step up	-11	0	-11	0
→ Concern	-12	-9	-4	-4
<b>Onderliggende EBITDA</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>98</b>	<b>60</b>
→ <i>Onderliggende EBITDA (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>127</i>		<i>78</i>	

x € 1 miljoen

# Winst- en verliesrekening

	2023	2022	H2 2023	H2 2022
<b>Onderliggende EBITDA</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>98</b>	<b>60</b>
<i>Onderliggende EBITDA (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>127</i>		<i>78</i>	
Correctie EBITDA joint ventures	-5	-9	-3	-7
Afwaardering vastgoed- en grondposities	0	-4	0	0
→ Acquisitiekosten	-9	0	-6	0
→ Retentiebonussen	-3	0	-3	0
Herstructureringskosten	-3	-3	-2	-2
<b>EBITDA</b>	<b>127</b>	<b>110</b>	<b>84</b>	<b>51</b>
<i>EBITDA (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>110</i>		<i>67</i>	
Afschrijving/amortisatie	-46	-39	-26	-21
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>81</b>	<b>71</b>	<b>58</b>	<b>30</b>
<b>Operationeel resultaat (EBIT) (excl. Van Wanrooij)</b>	<b>67</b>		<b>43</b>	
→ Financiële baten en lasten	-3	-4	-3	-2
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	3	7	1	6
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>81</b>	<b>74</b>	<b>56</b>	<b>34</b>
→ Winstbelastingen	-21	-14	-15	-4
→ <b>Resultaat na belastingen</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>41</b>	<b>30</b>

# Netto kaspositie en financiering

- Netto schuldpositie naar € 137 miljoen, versus 151 miljoen netto cashpositie een jaar eerder
- Daling primair vanwege aankoopprijs Van Wanrooij (€ 297 miljoen waarvan € 23,5 miljoen in de vorm van aandelenuitgifte). Acquisitieprijs voor het overgrote deel zichtbaar in gestegen voorraadpositie
- Werkkapitaal bleef op goed niveau, met name door sterke onderhanden werk posities
- Ultimo 2023 € 75 miljoen (alleen de Term Loan) van de € 252,5 miljoen syndicaatslening gebruikt
- Na acquisitie: solvabiliteit blijft op gezond niveau van 29%, leverage ratio op 0,7
- Netto schuld eind 2023 volgens verwachting en daarmee op koers om in 2026 weer netto kaspositie te bereiken

# Van Wanrooij – verbeterde outlook

## Guidance 21/6

## Laatste outlook

### Korte termijn

- € 30 miljoen - € 40 miljoen onderliggende EBITDA per jaar voor impact PPA o.b.v.:
  - Verkoop 1.000 woningen per jaar (bruto)
  - Bouwen 600 woningen per jaar (netto)
- Vanaf closing cash flow positief

- € 30 miljoen - € 50 miljoen onderliggende EBITDA per jaar na impact PPA, o.b.v.:
  - Verkoop 750-1.000 woningen per jaar (netto)
  - Bouwen 600 woningen per jaar (netto)
- Vanaf closing cash flow positief
- Impact PPA: € 15 miljoen - € 25 miljoen per jaar

### (Middel)lange termijn

- € 50 miljoen - €70 miljoen onderliggende EBITDA per jaar voor impact PPA , o.b.v.:
  - Verkoop 1.500 huizen per jaar (bruto)
  - Bouwen 600 woningen per jaar (netto)
- Heijmans blijft na overname conservatief gefinancierd en verwacht rond 2026 weer een netto kaspositie

- € 50 miljoen - € 70 miljoen onderliggende EBITDA per jaar na impact PPA , o.b.v.:
  - Verkoop 1.000-1.250 huizen per jaar (netto)
  - Bouwen 600 woningen per jaar (netto)
- Heijmans blijft na overname conservatief gefinancierd en verwacht rond 2026 weer een netto kaspositie
- Impact PPA: neemt gradueel van € 15 miljoen af naar nul

# PPA impact Van Wanrooij - openingsbalans

Verkrijgingsprijs per 5/9/2023 (incl rente en verrekeningen)	€ 296,8 miljoen
Boekwaarde eigen vermogen per 5/9/2023 (na IFRS conversie)	-/- € 107,0 miljoen
<b>Aankoopprijs &gt; te alloceren</b>	<b>€ 189,8 miljoen</b>
<b>Posten tot waardering / herwaardering gebracht:</b>	
Immaterieel: Orderboek bouwactiviteiten	-/- € 6,4 miljoen
Materieel: Opwaardering voorraadpositie naar marktwaarde	-/- € 142,1 miljoen
Belastinglatentie (i.v.m. herwaardering grond) en voorziening	+ € 49,5 miljoen
<b>Restant: goodwill</b>	<b>€ 90,8 miljoen</b>

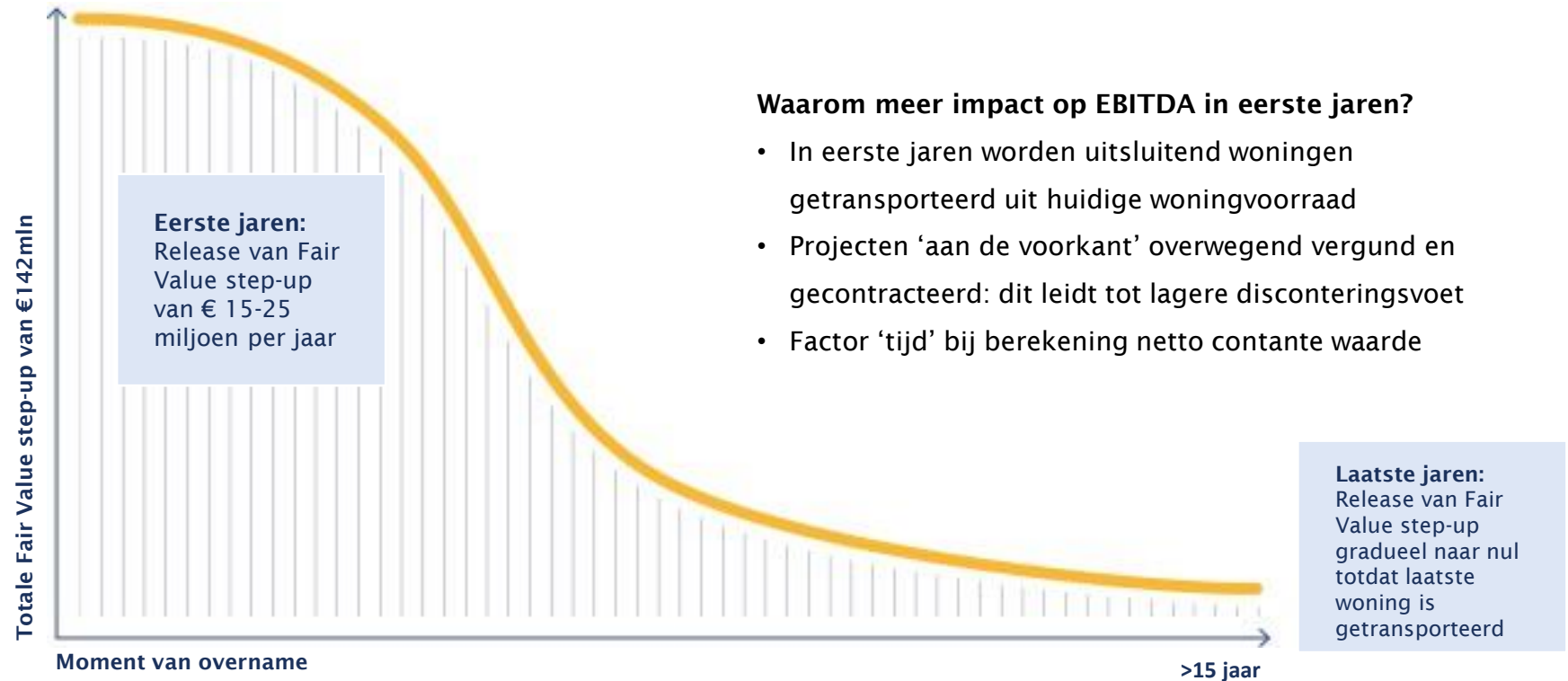
**Goodwill: jaarlijkse impairment test vereist op het niveau van cash generating unit Van Wanrooij**

# PPA impact Van Wanrooij - winst- en verliesrekening

		5/9/23 - 31/12/23	2024 (outlook)
<b>Onderliggende EBITDA voor impact PPA/acquisitie</b>		<b>€ 31 miljoen</b>	<b>€ 50 - € 70 miljoen</b>
Release fair value step up PPA	-/-	€ 11 miljoen	€ 15 - € 25 miljoen
<b>Onderliggende EBITDA</b>		<b>€ 20 miljoen</b>	<b>€ 30 - € 50 miljoen</b>
Retentiebonus personeel	-/-	€ 2 miljoen	€ 5 miljoen
<b>EBITDA (gerapporteerd)</b>		<b>€ 17 miljoen</b>	<b>X</b>
Amortisatie orderboek	-/-	€ 2 miljoen	€ 4 miljoen

- De omzet in 2024 zal naar verwachting circa € 300 miljoen zijn
- Fair value step up volgt uit boekhoudkundige opwaardering van ontwikkelportefeuille naar marktwaarde per 5 september met € 142 miljoen. Dit verhoogt de kostprijs en verlaagt daarmee de winstgevendheid naarmate de 14.000 woningen getransporteerd worden
- Geen impact op cash: cash genererend vermogen dus hoger dan beoogde nettowinst
- NB. De fair value step up in 2024 correspondeert met grofweg € 20.000 - € 25.000 per getransporteerde woning / sterk afhankelijk van winstgevendheid van de te transporteren woningen

# PPA Impact Van Wanrooij – Fair Value step-up





# Outlook 2024



# Outlook 2024

---

- Uitstekende positionering voor oplossingen bij infra, bouw- en vastgoedontwikkelingsopgaven van vandaag en morgen
- Omzet groeit in 2024, waarbij de € 2,5 miljard in zicht komt, met onderliggende EBITDA-marge van minimaal 6,5%
- Verwachting is dat Heijmans beter zal presteren dan de vooruitzichten voor de markt als geheel
- Het goed gevulde orderboek en de kwaliteit daarvan, biedt solide basis om rendementscriteria te behalen
- De zichtbaarheid op omzet- en resultaatsontwikkeling voor 2024 is goed
- In Bouw & Techniek en Infra sprake van een stijgend aandeel recurring business
- Verwachting voor Heijmans Vastgoed en Van Wanrooij eveneens positief gezien aantrekkende woningverkoppen vanaf het vierde kwartaal 2023
- Terugkeer naar netto kaspositie ultimo 2026 blijft realistisch. In 2024 gezonde stap in die richting

# Financiële agenda 2024

Datum	Evenement	Tijdstip
30 april	Algemene Vergadering van Aandeelhouders	14.00 uur
3 mei	Ex-dividend	Vóór beurs
7 mei	Trading update Q1	Vóór beurs
22 mei	Capital Markets Day	
26 juli	Publicatie halfjaarcijfers 2024	Vóór beurs
31 oktober	Trading update Q3	Vóór beurs



---

Heijmans.nl





# Appendix

---



# Van Wanrooij, een gerenommeerd bedrijf in vastgoedontwikkeling bouw

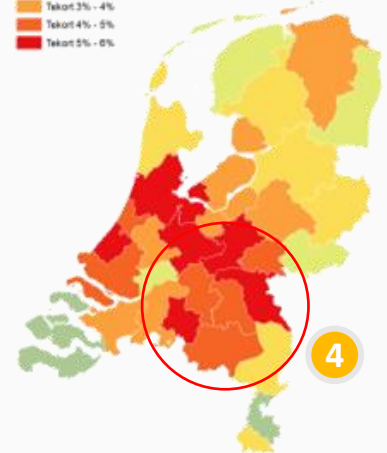
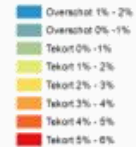
- Projectontwikkeling:
  - Verkoop en ontwikkeling van gemiddeld 1.200 woningen per jaar
  - Circa 14.00 woningen in grondbank
  - 95% grondgebonden (vs. gestapeld)
  - Voornamelijk in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht
- Bouw: 600 - 700 woningen per jaar
- 220 fulltime werknemers
- Uitstekend track record en zeer winstgevend
- Hoge mate van standaardisatie in ontwikkel- en bouwproces door flexibel woonconcept Optio



# Belangrijkste strategische rationale

- 1 Sterke match met activiteiten van Heijmans, waardoor exposure naar de markt voor residentiële projectontwikkeling en bouw wordt vergroot (een markt die gekenmerkt wordt door gunstige onderliggende ontwikkelingen)
- 2 Zeer aantrekkelijke grondbank (c.14k woningen), die een directe verbetering oplevert, zowel in omvang, mix als marge potentie  
De combinatie wordt #2 projectontwikkelaar in NL op basis van aantal hectare grondposities en woningtransacties
- 3 Uitstekend track record m.b.t. winstgevendheid, cashgeneratie, operationele efficiëntie en project controle
- 4 Aantrekkelijke kansen voor verdere waardecreatie, mede door:  
Versnellen van de ontwikkeling van de Van Wanrooij portefeuille  
Op termijn bouwen van een deel van de portefeuille van Van Wanrooij door Heijmans Bouw & Techniek  
Opschaling industriële & conceptuele productie van Heijmans, incl. de Horizon fabriek

WONINGTEKORT 2022



>90% grondbank Van Wanrooij



# Investeringscase voor de combinatie

---

- 1 Verhoogde exposure aan winstgevende sector met sterke lange termijn markttrends
- 2 Directe verbetering van grondbank zowel in omvang als in mix (#2 grondbank in NL)
- 3 Kans om industriële en conceptuele productie op te schalen, inclusief de fabriek
- 4 Win-win door culturele fit, complementaire vaardigheden en uitwisseling best practices
- 5 Conservatieve en robuuste financieringsstructuur
- 6 Draagt naar verwachting direct bij aan de cash flow van de combinatie