

## PERSBERICHT

Nieuwegein, 13 maart 2009  
Nummer 2009.004

**BALLAST NEDAM JAARCIJFERS 2008:  
RESULTATEN CONFORM VERWACHTING**

- **Operationeel resultaat conform verwachting: €42 miljoen (2007: €42 miljoen)**
- **Omzet gestegen: €1,4 miljard (2007: €1,3 miljard)**
- **Orderportefeuille gestegen: €1,7 miljard (2007: €1,4 miljard)**
- **Nettoresultaat gedaald: €24 miljoen (2007: €27 miljoen)**
- **Prognose 2009: lager operationeel resultaat van ongeveer €25 miljoen**

**Kerncijfers**

€ 1 miljoen	2008	2007
Omzet	1 426	1 270
EBIT	42	42
Marge	2,9%	3,3%
Resultaat voor belasting	31	38
Nettoresultaat	24	27
Orderportefeuille	1 667	1 438
Eigen vermogen	168	172
Solvabiliteit	17%	19%
Netto financieringspositie	( 41)	( 63)

**Resultaten conform verwachting**

Ballast Nedam heeft een omzet van €1,4 miljard behaald met een operationeel resultaat van €42 miljoen. Dit resultaat was conform de in maart 2008 uitgesproken winstverwachting van een ongeveer gelijkblijvend operationeel resultaat bij een hogere omzet. Het resultaat is behaald in een jaar dat de marktomstandigheden sterk zijn gewijzigd. Gedurende de eerste drie kwartalen van 2008 stegen de prijzen van toeleveranciers en onderaannemers sterk. De resultaten van de bouwbedrijven vielen mede daardoor tegen. In het laatste kwartaal van 2008 kwam de vastgoedmarkt nagenoeg tot stilstand, waarvan de negatieve effecten op het resultaat in 2009 en latere jaren zullen optreden. De marge daalde van 3,3% naar 2,9%. Van de omzet werd 95% in Nederland gerealiseerd (2007: 91%).

## Financiële resultaten

### Omzet

€ 1 miljoen	2008	2007
Infrastructuur	<b>708</b>	675
Bouw en Ontwikkeling	<b>735</b>	601
	<b>1 443</b>	1 276
Overig / eliminatie	<b>( 17)</b>	( 6)
Totaal	<b>1 426</b>	1 270

De omzet steeg met 12% tot € 1 426 miljoen.

### Infrastructuur

De omzet van de divisie Infrastructuur bedroeg €708 miljoen. Met name de toegenomen omzet van grote projecten droeg bij aan de 5% stijging.

De divisie Infrastructuur wist haar operationele resultaat wederom te verbeteren. Dit resultaat was conform de uitgesproken verwachting en was een goed resultaat gegeven de slechtere marktomstandigheden. Het volume in de infrastructuurmarkt was in alle segmenten prima. Het prijsniveau in de openbare aanbestedingsmarkt voor de traditionele contracten was echter nog steeds te laag. De sterk gestegen prijzen van toeleveranciers en onderaannemers drukten de marges nog verder. Met name de regiobedrijven, die grotendeels afhankelijk zijn van die openbare aanbestedingen, hadden hier last van. De grote projecten wisten zich hier beter aan te onttrekken en boekten een uitstekend resultaat. Enerzijds door projecten uit te voeren in nieuwe contractvormen en anderzijds door de focus op de niches zoals de industriebouw en offshore windmolens. Door de prijsstijgingen en het goede volume in de markt behaalden de specialistische bedrijven, de prefab bedrijven en de grondstoffenbedrijven goede resultaten.

In 2008 is invulling gegeven aan de strategie om de specialistische bedrijven te versterken door het producten aanbod verder te completeren, de posities in de grondstofwinning uit te breiden en de toegevoegde waarde voor de eigen regiobedrijven en grote projecten te vergroten. Dit werd gerealiseerd door de overname van het bedrijf Hamstra B.V., actief op het gebied van de specialistische boortechnieken, door de overname van Lugo N.V., met posities in de toekomstige winning van grind in België en door een indirecte deelneming in Antwerp Stone Terminal, een concessie- en vergunninghouder van een terminal in Antwerpen. Het resultaat van Infrastructuur verbeterde doordat vaker vroegtijdig de specialistische en de prefab bedrijven werden ingeschakeld door de regiobedrijven en de grote projecten. De interne omzet van de specialistische bedrijven en de prefab bedrijven is daardoor sterk toegenomen.

Infrastructuur was het afgelopen jaar succesvol in de groeiende markt voor offshore windmolenparken. Het hefschip de Svanen haalde een hoge bezetting op een drietal Engelse offshore windmolenparken. Voor het komende jaar zal de Svanen het lopende project van 32 funderingen Gunfleet Sands in Engeland afronden en starten met het project van 22 funderingen Baltic I in de Oostzee voor de Duitse kust.

Door innovaties wordt de positie op deze niche markt verstrekt. Infrastructuur heeft een frame ontwikkeld waarmee het hefschip de Svanen complete zware windmolens kan oppakken in de haven, kan transporteren naar de offshore locatie en vervolgens ter plekke kan installeren. Dit voorkomt het offshore opbouwen uit verschillende modules van windmolens in dure en risicovolle offshore tijd. Daarnaast is de technische haalbaarheid aangetoond van een geboorde geprefabriceerde betonnen paal als fundering voor offshore windmolens. De voordelen bestaan uit een reductie van de geluidsbelasting, doordat er niet meer geheid hoeft te worden, lagere fabricagekosten en de stabielere kostprijs van het beton ten opzichte van staal.

Voor de komende jaren verwachten we geen daling van het volume in de infrastructuurmarkt door de verwachte extra uitgaven door de overheid. Ondanks de remmende werking van de verminderde beschikbaarheid van financiering zien we goede kansen in de markten voor offshore windmolenparken in

Europa, voor industriebouw in de energiesector en voor internationale infrastructuurprojecten op en rond de havenkant.

### *Bouw en Ontwikkeling*

De omzet van de divisie Bouw en Ontwikkeling steeg met 22% tot € 735 miljoen. Deze stijging had grotendeels betrekking op grote projecten en was gedeeltelijk een inhaalslag op de opgetreden vertraging in opdrachtverlening in 2007 van deze grote projecten.

De divisie Bouw en Ontwikkeling behaalde een lager resultaat dan over 2007. Dit was in lijn met onze prognose van maart 2008.

Het volume in zowel de woning- als de utiliteitsbouw was in 2008 nog redelijk. Het volume in de utiliteitsbouw werd grotendeels gegenereerd door (semi-)overheidsopdrachten. Het marktbeeld in 2008 was zeer wisselend. In de eerste drie kwartalen was er nog sprake van sterk gestegen prijzen van toeleveranciers en onderaannemers. In het laatste kwartaal stabiliseerden deze inkooprijzen, maar stagneerde de vastgoedmarkt. De woningmarkt ging op slot door het sterk gedaalde consumentenvertrouwen en de beperkte beschikbaarheid van financiering. Voor de wat langere termijn blijven we onverminderd positief over de woningmarkt in Nederland door het structurele tekort aan woningen, zowel in aantal als in kwaliteit.

Een aantal regionale bouwbedrijven presteerde teleurstellend. De regiobedrijven hadden het meeste last van de sterk gestegen kosten die niet volledig aan de klanten in rekening konden worden gebracht. Hierdoor werden bij enkele regio's gemaakte fouten in het primaire proces financieel uitvergroot. Vervolgens zijn bij deze regio's wijzigingen in de organisatie en werkwijzen doorgevoerd. De grote projecten presteerden conform verwachting goed. De vastgoedontwikkeling behaalde uitstekende resultaten. Dit gold ook voor de twee prefab bedrijven in deze divisie.

Het aantal opgeleverde woningen is gedaald van 1 579 tot 1 128 woningen, waarvan 452 woningen uit eigen ontwikkeling voortkwamen. Het aantal woningen in aanbouw is toegenomen van 2 532 tot 3 217, waarvan 28% uit eigen vastgoedontwikkeling. De onverkochte voorraad bestond op jaareinde uit 11 woningen en 712 m<sup>2</sup> verhuurde commerciële ruimte. In het afgelopen jaar is terughoudendheid betracht in het aangaan van nieuwe verplichtingen voor de groundbank. Dit resulteerde in een daling van 1% van het ontwikkelingspotentieel tot 14.800 woningen. De per jaareinde nog uitstaande onvoorwaardelijke aankoopverplichtingen voor gronden zijn gehalveerd van € 32 miljoen op jaareinde 2007 tot € 16 miljoen. De boekwaarde van de voorraad grondposities steeg met € 11 miljoen tot € 142 miljoen.

Voor de komende jaren verwachten we een grote teruggang in het volume van zowel de woning- als de utiliteitsbouw. Voor de woningbouw voorzien we een daling van het aantal op te leveren woningen in vergelijking met 2008. In de utiliteitsmarkt zal het aandeel van (semi-)overheidsprojecten, zoals bijvoorbeeld de zorgsector, stijgen.

### *Ballast Nedam Concessies*

Concessies heeft in 2008 voor drie grote pps-projecten het definitieve contract gesloten. Dit betroffen het Detentiecentrum Zestienhoven in Rotterdam, de kantoren voor IB Groep en Belastingdienst in Groningen en de Kromhoutkazerne in Utrecht. In februari 2009 is ook het definitieve contract voor een substantiële uitbreiding van de Kromhoutkazerne getekend. De capaciteit van deze huisvesting voor defensie stijgt hiermee met 1 000 medewerkers tot 3 000. Het consortium is erin geslaagd om in een turbulente financiële markt een financiering van € 90 miljoen af te sluiten. Concessies heeft met de verwerving van deze projecten een uitstekende invulling aan de strategie van het bereiken van een vooraanstaande plaats in de publiek-private samenwerkingsmarkt gegeven. Naast deze drie projecten in de realisatiefase heeft Concessies het pps-infrastructuurproject Wâldwei N31 in de operationele fase. De met deze projecten gemoeide pps-vorderingen daalden licht van € 30 miljoen eind 2007 tot € 27 miljoen. Op basis van de huidige portefeuille van pps-projecten zullen deze pps-vorderingen naar jaareinde 2009 oplopen tot ongeveer € 100 miljoen. In 2009 verwacht Concessies mee te doen aan de aanbestedingen van de infrastructuurprojecten A15 Maasvlakte - Vaanplein en A12 Utrecht - Veenendaal, alsmede van diverse pps-vastgoedprojecten. Ballast Nedam

Concessies werkt aan projecten voor beide divisies en wordt voor 50% bij beide divisies proportioneel geconsolideerd.

### *Ballast Nedam Beheer*

In 2008 is Ballast Nedam Beheer opgericht door de samenvoeging van de activiteiten vanuit de beide divisies. Ballast Nedam Beheer richt zich op het beheer van het onderhoud en van de exploitatie van zowel infrastructuurobjecten, vastgoedobjecten en energiegerelateerde projecten. Beheer was ondermeer betrokken bij de succesvolle verwerving van de pps-projecten en van design & construct infrastructuurprojecten met een langjarige beheercomponent van het onderhoud. Het lopende wegenproject Wâldwei N31, het in aanbouw zijnde wegenproject N210, de vastgoedportefeuilles voor Alliance Apotheek, SEB en Belgravia, het offshore windmolenpark Egmond en de aardgastankstations van CNG Net zijn voorbeelden van projecten die in beheer zijn. Ballast Nedam Beheer werkt aan projecten voor beide divisies en wordt voor 50% bij beide divisies proportioneel geconsolideerd.

### **EBIT**

€ 1 miljoen	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>20</b>	18
Bouw en Ontwikkeling	<b>29</b>	33
	<b>49</b>	51
Overig	<b>(7)</b>	(9)
Totaal	<b>42</b>	42

Het operationeel resultaat was gelijk aan dat van voorgaand jaar en bedroeg € 42 miljoen.

De divisie Infrastructuur heeft haar resultaat met € 2 miljoen verbeterd tot € 20 miljoen. Dit is conform de in maart 2008 uitgesproken verwachting van een hoger operationeel resultaat en is goed gezien het nog steeds lage prijsniveau in de openbare aanbestedingsmarkt. De resultaatsverbetering werd gedragen door de regiobedrijven en de grote projecten.

De divisie Bouw en Ontwikkeling behaalde een lager operationeel resultaat van € 29 miljoen bij een hogere omzet. Dit was conform de uitgesproken verwachting. De hogere resultaten op vastgoedontwikkeling, grote projecten en prefab compenseerden de teruggang in de resultaten bij de regionale bouwbedrijven niet.

Het resultaat Overig verbeterde met € 2 miljoen. De holdingkosten waren nagenoeg ongewijzigd. De verbetering kwam voort uit de afhandeling van de oude internationale activiteiten.

### **Marge**

	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>2,8%</b>	2,7%
Bouw en Ontwikkeling	<b>3,9%</b>	5,5%
Totaal	<b>2,9%</b>	3,3%

De marge op concernbasis daalde tot 2,9% bij een 12% hogere omzet. Deze marge lag daarmee net onder de range van de doelstelling van 3% tot 5%. De marge van Infrastructuur nam toe van 2,7% naar 2,8% bij een licht hogere omzet. Bij een sterk gestegen omzet zag Bouw en Ontwikkeling de marge dalen van 5,5% tot 3,9%.

### Nettoresultaat

€ 1 miljoen	2008	2007
EBIT	42	42
Rentebaten en -lasten	<u>( 11 )</u>	<u>( 4 )</u>
Resultaat voor belastingen	31	38
Belastingen	<u>( 7 )</u>	<u>( 11 )</u>
Nettoresultaat	24	27

Het nettoresultaat daalde met €3 miljoen tot €24 miljoen, met name door de teruggang van het resultaat voor belastingen.

Het resultaat voor belastingen daalde tot €31 miljoen door een €7 miljoen lager renteresultaat. De rentelasten namen met €5 miljoen toe door het oprenten van de voorzieningen met €2 miljoen, een afwaardering van de rentederivaten met €1 miljoen en door een gemiddeld hoger werkzaam vermogen als gevolg van de investeringen in materieel en grondposities in combinatie met een gestegen rente op de kortlopende werkkapitaalleningen. De rentebaten daalden daarentegen met €2 miljoen door een lagere geactiveerde rente op de pps-vorderingen.

De belastinglasten daalden met €4 miljoen tot €7 miljoen. De effectieve belastingdruk nam af van 28% in 2007 tot 23% door het voor €3 miljoen tot waardering gebrachte liquidatieverlies van de voormalige Duitse activiteiten. De uitgestelde belastingvordering bedroeg op jaareinde €37 miljoen en had voor €33 miljoen betrekking op compensabele verliezen.

### Orderportefeuille

€ 1 miljoen	2008	2007
Infrastructuur	705	541
Bouw en Ontwikkeling	<u>1 005</u>	<u>916</u>
	1 710	1 457
Overig / eliminatie	<u>( 43 )</u>	<u>( 19 )</u>
Totaal	1 667	1 438

De orderportefeuille steeg met 16% van €1 438 miljoen eind 2007 tot €1 667 miljoen. De kwaliteit en de grootte van de orderportefeuille verschaffen ons een relatief sterke uitgangspositie in een dalende markt met toegenomen debiteurenrisico's. Enerzijds doordat de orderportefeuille voor een groot gedeelte kredietwaardige (semi-)overheidsopdrachtgevers betreft en anderzijds doordat naar verwachting de inkooprijzen zullen dalen.

In 2008 werden door beide divisies aansprekende grote, meerjarige projecten verworven zoals de nieuwbouw van het Ministerie van Justitie en Binnenlandse Zaken in Den Haag, de Kromhoutkazerne in Utrecht, het zorgverzamelgebouw Medimall bij het Maasstadziekenhuis in Rotterdam, de reconstructie van de A12 Zoetermeer – Gouda en de multi-fuel centrale voor Nuon Magnum in de Groningse Eemshaven. De verwachting is dat de opdrachtgever de vergunningen voor de bouw van de multi-fuel centrale in de tweede helft van 2009 verkrijgt en de bouw dan ook in de tweede helft van het jaar kan starten.

Recente ontwikkelingen die uitstekend binnen de strategie van Ballast Nedam passen zijn de definitieve contractering van het offshore windmolenpark Baltic 1 en een contract voor de bouw van het stadshuis in Nieuwegein. Nadat CNG Net in 2008 al een contract met HTM had afgesloten voor het ontwerp, bouw, onderhoud, financiering en exploitatie van een aardgastankstation voor 125 stadsbussen, is onlangs een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Tamoil Nederland B.V. voor de realisatie van tenminste 10

aardgastankstations. Dit is een belangrijke stap in de uitrol van een landelijk dekkend netwerk van tankstations. Eind 2008 waren er 13 tankstations in bedrijf en 7 in aanbouw. Daarnaast heeft Ballast Nedam Concessies in samenwerking met Econcern de exclusieve ontwikkelingsrechten verworven voor twee Nederlandse offshore windparken, namelijk Helmveld 493 MW en Rotterdam NW 180 MW.

## Vermogen en kasstromen

Het eigen vermogen is per saldo met € 4 miljoen gedaald en bedroeg € 168 miljoen. Deze daling bestond uit het nettoresultaat van € 24 miljoen verminderd met de dividendbetaling van € 14 miljoen, de vorming van een afdekkingsreserve van € 11 miljoen voor rentederivaten en € 3 miljoen voor valutakoersverschillen. De afdekkingsreserve betrof de rentederivaten die de variabele rente van de pps-leningen omzetten naar een vaste rente. Dit zijn over de looptijd van de leningen tijdelijke verschillen. De totale activa stegen met € 106 miljoen tot € 1 004 miljoen. Door de toename van de activa en de daling van het eigen vermogen daalde de solvabiliteit van 19% eind 2007 naar 17%. Het werkzaam vermogen op jaareinde bedroeg € 252 miljoen en was ongeveer gelijk aan dat van vorig jaar. Het gemiddelde werkzaam vermogen gedurende het jaar was echter hoger. In de komende jaren zullen het totaal aan activa, alsmede het werkzaam vermogen, verder stijgen door de realisatie van de pps-projecten.

De kasstroom over 2008 bedroeg € 40 miljoen positief tegenover € 10 miljoen negatief over 2007.

De operationele kasstroom over 2008 bedroeg € 66 miljoen positief tegenover een negatieve operationele kasstroom van € 26 miljoen over 2007, deels verklaard door een sterke reductie van het werkkapitaal tegen jaareinde.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 42 miljoen negatief, grotendeels bestaande uit € 60 miljoen aan investeringen, € 21 miljoen aan desinvesteringen en € 4 miljoen aan de verwerving van bedrijven. De investeringen en acquisities betroffen voor € 44 miljoen de materiële vaste activa, voor € 2 miljoen de immateriële vaste activa en voor € 14 miljoen de financiële vaste activa. De desinvesteringen betroffen met name de ontvangsten op pps-vorderingen. De netto investeringen in materiële vaste activa van € 41 miljoen overtroffen de afschrijvingen van € 24 miljoen.

De positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 15 miljoen bestond uit de per saldo voor € 29 miljoen opgenomen langlopende leningen en € 14 miljoen dividendbetaling over 2007.

### Netto financieringspositie

€ 1 miljoen	2008	2007
Netto liquide middelen	92	52
Kortlopend deel langlopende leningen	( 7)	( 18)
Langlopende leningen	<u>( 126)</u>	<u>( 97)</u>
	( 41)	( 63)

De netto financieringspositie verbeterde met € 22 miljoen tot € 41 miljoen. De langlopende leningen zijn met € 29 miljoen toegenomen tot € 126 miljoen. Deze toename betrof ondermeer de per saldo met € 10 miljoen toegenomen pps-leningen en een toename met € 15 miljoen van de lening voor financiering van grondposities. Het kortlopende deel van de langlopende leningen betrof voornamelijk de pps-leningen en was met € 11 miljoen afgenomen tot € 7 miljoen. De netto liquide middelen stegen met € 40 miljoen tot € 92 miljoen. De vooruitbetalingen op projecten zijn toegenomen van € 68 miljoen eind 2007 tot € 79 miljoen. Gedurende het jaar bestond er een grotere financieringsbehoefte dan op het jaareinde.

## Financiering

Voor de komende jaren is er geen noodzaak voor herfinanciering van de langlopende leningen. De algemene lening van €50 miljoen heeft een looptijd tot 1 april 2012 en een vaste rente van 4,63%. Als zekerheid is hypotheek gevestigd op een aantal onroerende zaken die in gebruik zijn door Ballast Nedam. De leningsvoorwaarden bevatten bovendien geen financiële covenanten. De andere grote lening van €33 miljoen is voor de financiering van een aantal grondposities in een aparte vennootschap. Deze lening heeft een looptijd tot oktober 2012 en een rente van Euribor plus 100 basispunten. Als zekerheid is hypotheek gevestigd op de betreffende grondposities. De overige langlopende leningen van €43 miljoen betreffen grotendeels de pps-leningen, zonder verhaalsmogelijkheid op Ballast Nedam, waarvan de rente is gefixeerd door middel van derivaten.

## Het aandeel Ballast Nedam

Het aantal uitstaande aandelen van de geplaatste 10 miljoen aandelen bedroeg 9 900 000 op jaareinde 2007. In 2008 is een inkoopprogramma gestart van 100 000 aandelen ter afdekking van de verplichtingen vanuit de lopende managementoptieregeling. In 2008 zijn in dat kader 29 751 certificaten van aandelen ingekocht. Ballast Nedam hield per jaareinde 129 751 aandelen in portefeuille. Op 24 februari 2009 is het inkoopprogramma afgerond en bedroeg het aantal uitstaande aandelen 9 800 000. Het nettoresultaat per gemiddeld uitstaand aandeel is gedaald van €2,75 in 2007 tot €2,46.

De slotkoers 2007 van het aandeel Ballast Nedam op NYSE Euronext was €28,30. Het jaar 2008 werd afgesloten op een 51% lagere koers van €13,83. De hoogste koers van €27,85 werd bereikt op 2 januari 2008. De laagste koers van €9,37 werd genoteerd op 5 december 2008. De liquiditeit van het aandeel Ballast Nedam daalde van 39 744 over 2007 tot 27 452 per handelsdag. De AScX index, waarin het aandeel Ballast Nedam is opgenomen, daalde in 2008 met 53%.

Op basis van de meldingen was Navitas per jaareinde 2008 de grootste aandeelhouder met 15,4%. Andere partijen die per jaareinde 5% of meer van de (certificaten van) aandelen van Ballast Nedam bezaten zijn: Hurks Groep, Delta Deelnemingen Fonds, Delta Lloyd, Menor Investments en Bibiana Beheer. Op 6 maart 2009 heeft Hurks Groep een belang gemeld van 15,4%. Per jaareinde bedroeg dit belang nog 10,3%.

## Dividendbeleid

Het huidige dividendbeleid is om 50% van het nettoresultaat voor dividend ter beschikking te stellen. De Raad van Bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor om conform dit dividendbeleid per uitstaand aandeel €1,24 als dividend over 2008 te betalen. Het dividend over 2007 bedroeg €1,38. De betaling van het dividend vindt plaats op 15 mei 2009. De notering ex-dividend zal op 8 mei 2009 zijn.

## Strategie

De drie belangrijkste strategische kernpunten van Ballast Nedam in 2009 zijn:

Het vergroten van de waarde van de onderneming door het verder verbeteren van de operationele prestatie van de onderneming ('operational excellence') en door het verhogen van de structurele marge door de mix van activiteiten te wijzigen: naar verhouding meer ontwikkeling alsmede meer beheer van het onderhoud en van de exploitatie ten opzichte van het bouwen en naar verhouding meer actief in niches (zoals offshore windmolens, industriebouw, internationale projecten, grote complexe projecten, hoogbouw en CNG stations). In 2009 heeft het realiseren van de verbetering van de operationele prestaties van de regiobedrijven grote prioriteit.

Het versterken van de voor- en achterkant van de horizontale waardeketen door grondposities te verwerven en de activiteiten op het gebied van projectontwikkeling versterken, door het beheer van het onderhoud en van de exploitatie te versterken en door het innemen van een vooraanstaande plaats in de publiek-private samenwerkingsmarkt. In 2009 wordt terughoudendheid met investeringen in grondposities betracht.

Het versterken van de toeleverende bedrijven in de verticale waardeketen door het verder completeren van het productenaanbod en het uitbouwen van de specialistische bedrijven, door het verder verbeteren van de

operationele prestaties van de prefab bedrijven en door het vervangen en mogelijk uitbreiden van de posities voor de grondstofwinning.

### **Vooruitzichten Ballast Nedam 2009**

In het laatste kwartaal 2008 is de markt voor vastgoedontwikkeling gestagneerd. De Raad van Bestuur verwacht over 2009 een lager operationeel resultaat van ongeveer € 25 miljoen te behalen bij een lagere omzet. Het operationeel resultaat over 2008 bedroeg € 42 miljoen.

Voor 2009 verwacht de Raad van Bestuur dat het operationele resultaat van de divisie Infrastructuur ongeveer gelijk zal blijven bij een eveneens ongeveer gelijkblijvende omzet.

De Raad van Bestuur verwacht dat de divisie Bouw en Ontwikkeling een lager operationeel resultaat zal behalen bij een lagere omzet, doordat de markt voor vastgoedontwikkeling, en dan met name de woningmarkt, nagenoeg tot stilstand is gekomen. Op korte termijn wordt daarin ook geen verbetering verwacht. Bouw en Ontwikkeling zal het kostenniveau van de ontwikkelingsactiviteiten aanpassen, de samenwerking met woningcorporaties intensiveren en versneld goedkopere woningen (her)ontwikkelen.

**Kerncijfers**

€ 1 miljoen	2008	2007
Omzet	<b>1 426</b>	1 270
EBIT	<b>42</b>	42
Marge	<b>2,9%</b>	3,3%
Resultaat voor belasting	<b>31</b>	38
Nettoresultaat	<b>24</b>	27
Orderportefeuille	<b>1 667</b>	1 438
Eigen vermogen	<b>168</b>	172
Solvabiliteit	<b>17%</b>	19%
Netto financieringspositie	<b>( 41)</b>	( 63)

De bij dit persbericht opgenomen geconsolideerde winst-en-verliesrekening, balans en kasstroomoverzicht zijn gebaseerd op de jaarrekening 2008 en betreft een deel daarvan. Openbaarmaking van de jaarrekening vindt krachtens wettelijk voorschrift plaats na vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 mei 2009. De accountant heeft bij de opgemaakte jaarrekening een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

**Segmentatie**
**Omzet**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>708</b>	675
Bouw en Ontwikkeling	<b>735</b>	601
	<b>1 443</b>	1 276
Overig / eliminatie	<b>( 17)</b>	( 6)
Totaal	<b>1 426</b>	1 270

**EBIT**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>20</b>	18
Bouw en Ontwikkeling	<b>29</b>	33
	<b>49</b>	51
Overig	<b>( 7)</b>	( 9)
Totaal	<b>42</b>	42

**Marge**

	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>2,8%</b>	2,7%
Bouw en Ontwikkeling	<b>3,9%</b>	5,5%
Totaal	<b>2,9%</b>	3,3%

**Nettoresultaat**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
EBIT	<b>42</b>	42
Rentebaten en -lasten	<b>( 11)</b>	( 4)
Resultaat voor belastingen	<b>31</b>	38
Belastingen	<b>( 7)</b>	( 11)
Nettoresultaat	<b>24</b>	27

**Segmentatie (vervolg)**
**Orderportefeuille**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>705</b>	541
Bouw en Ontwikkeling	<b>1 005</b>	<u>916</u>
	<b>1 710</b>	1 457
Overig / eliminatie	<b>( 43)</b>	<u>( 19)</u>
Totaal	<b>1 667</b>	1 438

**Operationele kasstroom**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>46</b>	20
Bouw en Ontwikkeling	<b>26</b>	<u>( 31)</u>
	<b>72</b>	( 11)
Overig	<b>( 6)</b>	<u>( 15)</u>
Totaal	<b>66</b>	( 26)

**Investeringskasstroom**

<i>€ 1 miljoen</i>	<b>2008</b>	2007
Infrastructuur	<b>( 39)</b>	( 22)
Bouw en Ontwikkeling	<b>( 6)</b>	<u>( 7)</u>
	<b>( 45)</b>	( 29)
Overig	<b>3</b>	<u>-</u>
Totaal	<b>( 42)</b>	( 29)

**Geconsolideerde winst- en verliesrekening**

€ 1 miljoen	2008	2007
Omzet	1 426	1 270
Kosten van grondstoffen en uitbesteed werk	(1 077)	( 923)
Personeelsbeloningen	( 267)	( 260)
Overige bedrijfskosten	<u>( 15)</u>	<u>( 25)</u>
	(1 359)	(1 208)
Resultaat geassocieerde deelnemingen	<u>-</u>	<u>1</u>
EBITDA	67	63
Afschrijving en amortisatie immateriële vaste activa	<u>( 25)</u>	<u>( 21)</u>
EBIT	42	42
Financieringsbaten	2	4
Financieringslasten	<u>(13)</u>	<u>( 8)</u>
	<u>( 11)</u>	<u>( 4)</u>
Resultaat voor belastingen	31	38
Belastingen	<u>( 7)</u>	<u>( 11)</u>
Nettoresultaat	24	27
Toe te rekenen aan:		
Aandeelhouders	24	27
Minderheidsbelang	<u>-</u>	<u>-</u>
Nettoresultaat	24	27
<hr/>		
Toe te rekenen aan aandeelhouders:		
Nettoresultaat per aandeel (€)	2,46	2,75
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	2,46	2,75

**Geconsolideerde balans**

€ 1 miljoen

	31 december 2008	31 december 2007
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	25	22
Materiële vaste activa	176	158
Financiële vaste activa	36	23
Investerings in geassocieerde deelnemingen	-	1
Uitgestelde belastingvorderingen	37	38
	<b>274</b>	242
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden	199	179
Onderhanden werk	127	105
Vorderingen	295	285
Geldmiddelen en kasequivalenten	109	87
	<b>730</b>	656
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Bankkredieten	( 17)	( 35)
Kortlopend deel langlopende lening	( 7)	( 18)
Voorraden	( 29)	( 15)
Onderhanden werk	( 141)	( 130)
Crediteuren	( 300)	( 211)
Belastingen	-	( 1)
Overige schulden	( 145)	( 156)
Kortlopend deel voorzieningen	( 21)	( 24)
	<b>( 660)</b>	( 590)
Werkkapitaal	70	66
	<b>344</b>	308
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Leningen	126	97
Derivaten	15	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	3	4
Personeelsbeloningen	4	5
Voorzieningen	28	30
	<b>176</b>	136
<b>Eigen vermogen</b>		
Minderheidsbelang	-	-
Eigen vermogen toe te rekenen aan de aandeelhouders	168	172
Totaal eigen vermogen	<b>168</b>	172
	<b>344</b>	308
<b>Eigen vermogen</b>		
€ 1 miljoen	<b>2008</b>	2007
Geplaatst aandelenkapitaal	60	60
Agio	52	52
Overige reserves	60	46
<b>Openingsstand</b>	<b>172</b>	158
Koersverschil	( 3)	-
Afdekkingsreserve	( 11)	-
<b>Direct in eigen vermogen verwerkte resultaten</b>	<b>( 14)</b>	-
Nettoresultaat	24	27
Dividend	( 14)	( 13)
Overig	-	-
<b>Eindstand</b>	<b>168</b>	172

**Geconsolideerd kasstroomoverzicht**

€ 1 miljoen

	2008	2007
<b>Netto liquide middelen - beginstand</b>	<b>52</b>	62
Nettoresultaat	24	27
Afschrijvingen	24	20
Amortisatie	1	1
Financieringslasten	13	8
Financieringsbaten	( 2)	( 4)
Op aandelen gebaseerde beloningen	-	-
Belastingen	7	11
Resultaat geassocieerde deelnemingen	-	( 1)
Boekresultaat op verkoop materiële vaste activa	-	( 1)
Mutatie overige reële waarde investeringen	( 1)	( 3)
Mutatie overige vorderingen	( 1)	2
Mutatie onderhanden werk	( 11)	( 23)
Mutatie voorraden	( 6)	( 33)
Mutatie voorzieningen en personeelsbeloningen	( 7)	( 10)
Betaalde rente	( 10)	( 8)
Ontvangen rente	1	1
Betaalde belastingen	( 2)	( 4)
Mutatie overig werkkapitaal	36	( 9)
<b>Netto kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>66</b>	( 26)
Immateriële vaste activa		
investeringen	( 2)	( 2)
desinvesteringen	-	-
Materiële vaste activa		
investeringen	( 44)	( 29)
desinvesteringen	3	3
Financiële activa		
investeringen	( 14)	( 6)
desinvesteringen	18	4
ontvangen dividend	1	1
Verwerving van dochteronderneming	( 4)	-
Verworven geldmiddelen uit overname	-	-
<b>Netto kasstroom investeringsactiviteiten</b>	<b>( 42)</b>	( 29)
Opgenomen langlopende leningen	43	71
Aflossing langlopende leningen	( 14)	( 10)
Betaald dividend	( 14)	( 13)
(In) verkoop eigen aandelen	-	( 1)
<b>Netto kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>15</b>	47
Effect van koersverschillen op liquide middelen	1	( 2)
<b>Netto liquide middelen - eindstand</b>	<b>92</b>	52

