

GECONSOLIDEERDE BALANS

(vóór resultaatbestemming x € miljoen)	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
(Im)materiële vaste activa	83,1	86,5
Financiële vaste activa	19,3	21,5
	102,4	108,0
Vlottende activa		
Voorraden	59,1	39,7
Vorderingen en overlopende activa	230,5	199,3
Liquide middelen	90,5	62,9
	380,1	301,9
Kortlopende schulden	310,2	259,1
Saldo vlottende activa min kortlopende schulden	69,9	42,8
Saldo van activa min kortlopende schulden	172,3	150,8
Langlopende schulden	6,6	7,9
Voorzieningen	15,8	14,0
Eigen vermogen	149,9	128,9
	172,3	150,8

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € miljoen)	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten	1.337,4	1.183,2
Bedrijfskosten		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	1.099,8	961,8
Lonen en salarissen	155,0	151,2
Sociale lasten en pensioenlasten	39,2	38,0
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	9,5	10,6
Overige bedrijfskosten	0,8	0,2
	1.304,3	1.161,8
Bedrijfsresultaat	33,1	21,4
Financiële baten en lasten		
Saldo rentebaten en -lasten	-0,7	-0,5
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	32,4	20,9
Belastingen	-8,3	-5,5
	24,1	15,4
Resultaat uit deelnemingen	2,0	1,7
Resultaat na belastingen	26,1	17,1

WIE ZIJN WIJ

Dura Vermeer, opgericht in 1855, is een onafhankelijk familiebedrijf dat zich richt op de Nederlandse markt met activiteiten op het gebied van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur. Met ruim € 1,3 miljard omzet en circa 2.750 medewerkers behoort Dura Vermeer tot de top tien van bedrijven in de bouwbranche. Met meer dan twintig zelfstandige werkmaatschappijen combineren we een sterke regionale verankering met de kennis, kracht en middelen van een landelijk opererend bedrijf. Onze kernactiviteiten betreffen ontwikkeling, realisatie, onderhoud en renovatie van bouw- en infrastructurele projecten.

DURA VERMEER GROEP NV

Dura Vermeer Groep NV
Rotterdam Airportplein 21
3045 AP Rotterdam
Postbus 11267
3004 EG Rotterdam
T (010) 280 87 00

info@duravermeer.nl

> DURAVERMEER.NL



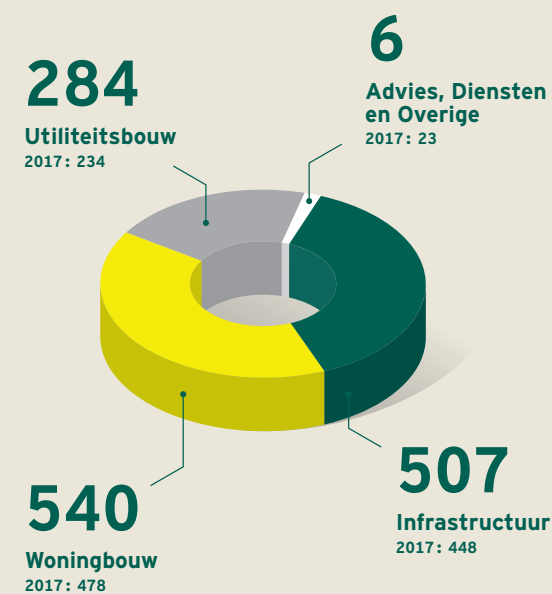
SAMENVATTING JAARVERSLAG 2018

RENOVATIE EN NIEUWBOUW HOOFDKANTOOR KPN ROTTERDAM



BEDRIJFOPBRENGSTEN

(in miljoenen euro's)



DURA VERMEER

Algemeen

De bouwproductie in Nederland is voor het vierde jaar op rij sterk gestegen. De groei kwam uit op 6,5%. De groei was in 2018 evenwichtig verdeeld over de verschillende sectoren binnen de bouw. Dura Vermeer ziet vorengaannde terug in een groei van de bedrijfsopbrengsten met 13%, een significant hoger nettoresultaat (+52%) en een flinke toename van de orderportefeuille (+20%).

Financiële resultaten

In financieel opzicht heeft Dura Vermeer een jaar achter zich waarin de fundamenten voor een verdere verbetering en groei zijn neergezet. Het nettoresultaat van Dura Vermeer stijgt van € 17,1 miljoen naar € 26,1 miljoen. De bedrijfsopbrengsten in 2018 bedragen ruim € 1,3 miljard, een toename van 13% ten opzichte van 2017. Het resultaat en de bedrijfsopbrengsten zijn bij zowel de divisie Bouw en Vastgoed als de divisie Infra gestegen.

Naast een stijging van de bedrijfsopbrengsten en het nettoresultaat is:

- De werkvoorraad per einde boekjaar gestegen tot € 2,2 miljard (2017: € 1,8 miljard).
- De solvabiliteit ondanks een relatief sterk gestegen balanstotaal stabiel gebleven op afgerond 31%.
- De netto financieringspositie gestegen naar € 80,9 miljoen (2017: € 45,9 miljoen).

Het balanstotaal is gestegen van € 409,9 miljoen ultimo 2017 tot € 482,6 miljoen ultimo 2018. Deze stijging is ontstaan door een combinatie van factoren waarvan het hogere debiteurensaldo als gevolg van de hoge productie aan het eind van 2018 de belangrijkste is. Het saldo aan liquide middelen stijgt met € 27,6 miljoen tot

€ 90,5 miljoen terwijl het bedrag aan rentedragende schulden daalde van € 16,9 miljoen naar een bedrag van € 9,6 miljoen, hetgeen resulteerde in een verbetering van de netto financieringspositie met € 34,9 miljoen tot € 80,9 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten in 2018 was positief en bedroeg € 46,3 miljoen tegenover € 15,3 miljoen in 2017. De bruto investeringen in materiële vaste activa stegen naar € 15,0 miljoen ten opzichte van een investeringsniveau van € 13,2 miljoen in 2017 en bestonden in hoofdzaak uit vervangingsinvesteringen van materieel en investeringen in automatiseringstoepassingen. De kasstroom uit investeringsactiviteiten lag met negatief € 5,3 miljoen onder 2017 (€ 7,0 miljoen negatief). Door aflossing van onder andere projectfinancieringen, langlopende schulden alsmede de dividenduitkering met betrekking tot 2017 komt de kasstroom uit financieringsactiviteiten op € 12,5 miljoen negatief tegenover € 6,9 miljoen in 2017.

Dura Vermeer is met haar banken ratio's ten aanzien van solvabiliteit, leverage en interest coverage overeengekomen. Dura Vermeer voldoet in en ultimo 2018 ruim aan deze ratio's.

DIVISIE BOUW EN VASTGOED

De divisie Bouw en Vastgoed heeft in 2018 goed kunnen profiteren van de marktomstandigheden voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw. Ondanks de goede resultaten zijn de marktomstandigheden in de woningbouw uitdagend en complex. Voor ons, maar ook voor onze klanten, hebben de stijgende prijzen van onderaannemers en leveranciers evenals materiaal en arbeid een grote impact. Het is een grote uitdaging om woningen te (laten) bouwen binnen beschikbaar budget. Voor onze eigen ontwikkelactiviteiten zorgt de grote vraag naar woningen daarnaast voor toenemende concurrentie bij het verwerven van goede ontwikkellocaties die schaarser worden.

Dura Vermeer leverde in 2018 3.737 woningen op, ten opzichte van 2.257 woningen in 2017. Het aantal verkochte woningen uit eigen ontwikkelactiviteiten daalde met 6,5% van 1.183 woningen in 2017 tot 1.106 woningen in 2018. De gemiddelde vrij-op-naam-prijs van een Dura Vermeer woning steeg tot € 360.000 in 2018 (2017: € 325.000).

De utiliteitsbouwmarkt kenmerkte zich door een hoger investeringsvolume in nieuwe utiliteitsgebouwen. Dit ging eveneens gepaard met stijgende prijzen en risico's en daarmee de vraag van klanten naar een bouwer die ontwerp en uitvoering tegen een vooraf afgesproken prijs kan aanbieden, een Design & Build-contract. De onderhouds- en renovatieactiviteiten lieten een minder grote groei laten zien en voldeden qua resultaat niet aan de verwachtingen.

Financiële resultaten

De divisie Bouw en Vastgoed zag in het verslagjaar haar bedrijfsopbrengsten toenemen tot € 824 miljoen (2017: € 712 miljoen) en haar resultaat fors stijgen. De werkvoorraad ultimo 2018 is met ruim 8% gestegen naar een totaal van € 1.283 miljoen. In het verslagjaar had de divisie een groot aantal aansprekende projecten in uitvoering zoals de nieuwbouw voor EMA (Europees Geneesmiddelen Agentschap), het AFAS Experience Center en het Unilever Global Food Innovation Centre welke laatste begin 2019 twee internationale BREEAM Awards won.

DIVISIE INFRA

Ondanks sterke concurrentie kan de divisie Infra terugkijken op een goed jaar. Naast een sterke verbetering van de veiligheidsperformance - zich uitend in een verdere stijging op de Veiligheidsladder trede 4 voor de hele divisie Infra (als enige in Nederland) - zag de divisie zowel haar resultaat verbeteren als

de bedrijfsopbrengsten stijgen. Tegelijk met het succesvol verwerven van nieuwe grote projecten voor onder meer Rijks-waterstaat, provincies en spoorbeheerder ProRail had de divisie Infra in het verslagjaar vele projecten in uitvoering. In de regionale inframarkt nam het volume aan wegebouwprojecten niet echt toe, waar de verwachting was dat deze markt nu echt op stoom zou raken. Wel was er sprake van een toename van woningbouw-gerelateerde projecten zoals bouw- en woonrijp maken van percelen alsmede de aanleg van ontsluitingswegen. Daar hebben de regionale infrabedrijven dan ook hun voordeel meegeedaan. In de spoormarkt zag Infra haar marktaandeel groeien in zowel het heavy rail segment (trein) als het light rail segment (tram, bus en metro).

De divisie had in het verslagjaar een groot aantal aansprekende projecten in uitvoering zoals de capaciteitsuitbreiding A6 Almere, de aanleg van een 380 kV verbinding Doetinchem-Wesel en gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum. De divisie Infra wil een rol van betekenis blijven spelen op de landelijke asfaltmarkt, hoewel deze op termijn zal krimpen en de concurrentie in deze markt groot is. Ook richt zij zich op de onderhoudsvraag bij gemeenten, mede omdat de verwachting is dat deze flink zal toenemen.

Financiële resultaten

De divisie Infra kan terugblikken op een goed jaar. Zo zag zij in 2018 de bedrijfsopbrengsten toenemen naar een totaal van € 507 miljoen (2017: € 448 miljoen) en het resultaat aanzienlijk stijgen. In 2018 is de werkvoorraad met bijna 42% gestegen naar een totaal van € 922 miljoen.

ADVIES EN DIENSTEN

In het verslagjaar is een deel van de ontwerpexpertise van advies- en ingenieursbureau Advin geïntegreerd in de ontwerpafdeling van divisie Infra. De overige externe activiteiten van Advin zijn verkocht aan respectievelijk ingenieursbureau Iv-Groep en ingenieursbureau Vicoma.

Vooruitzichten

De woningnieuwbouw kan ook in 2019 een stevige groei laten zien, al verwachten we dat de groei wel zal afvlakken ten opzichte van het afgelopen jaar. De stabilisatie van het aantal vergunningen in 2018 geeft dat ook aan. De condities op de woningmarkt blijven echter gunstig, de orderportefeuilles zijn zeer goed gevuld en het productievolume per woning stijgt mede als gevolg van hogere duurzaamheidseisen. De groei van de herstel- en verbouwinvesteringen is in 2019 bescheiden. De investeringen in de utiliteitssector groeien naar verwachting krachtig in de komende twee jaar met groeicijfers van 7 tot 8%. Ook in de sector grond-, weg- en waterbouw wordt groei van de investeringen in vervangingen en renovaties verwacht. Eerder al gereserveerde publieke budgetten zijn het afgelopen jaar maar ten dele besteed en ook de investeringen van marktpartijen zitten in de lift.

Wij zijn 2019 gestart met een goed gevulde orderportefeuille. Onze focus blijft liggen op projectselectie, projectbeheersing en kostenoptimalisatie met als doel het verbeteren van werkenresultaten en investeren in duurzame, digitale en innovatieve oplossingen in onze processen, maar juist ook in onze producten, diensten en concepten. De investeringen buiten de projecten en vastgoedposities om zullen het komende jaar naar verwachting beperkt blijven tot vervangingsinvesteringen.

Onze liquiditeitspositie blijft naar verwachting goed. Voor projecten die reeds verkocht en/of verhuurd zijn, zullen wij indien nodig

externe financieringen op non-recourse basis aanvragen op een dusdanig niveau dat wij blijven voldoen aan de met de banken gemaakte afspraken. De rekening courant faciliteit bij de banken van € 60 miljoen zullen wij, waar nodig en gewenst, gedeeltelijk inzetten voor eigen vastgoedontwikkelingsprojecten.

De in dit verslag opgenomen cijfers zijn ontleend aan het jaarverslag 2018 van Dura Vermeer Groep NV. Dit verslag is te downloaden via www.duravermeer.nl

KERNCIJFERS

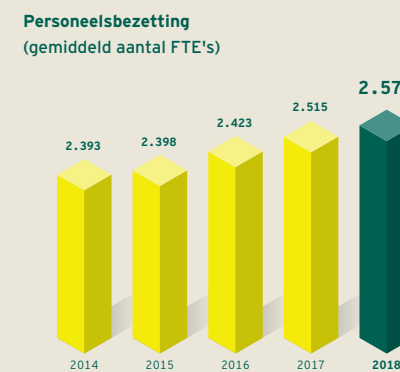
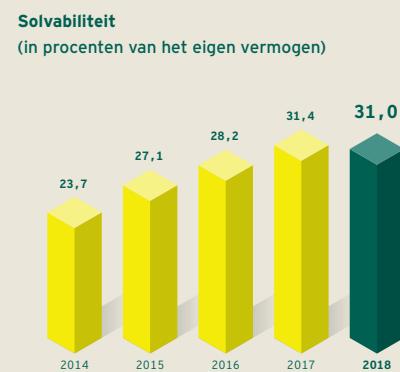
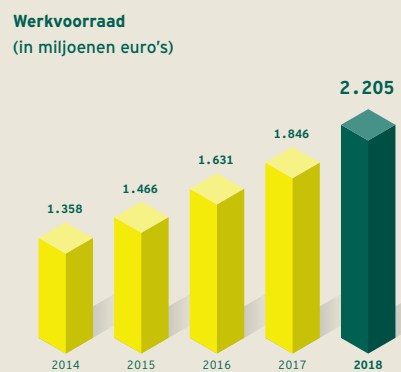
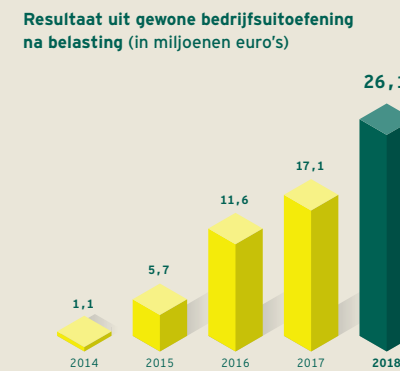
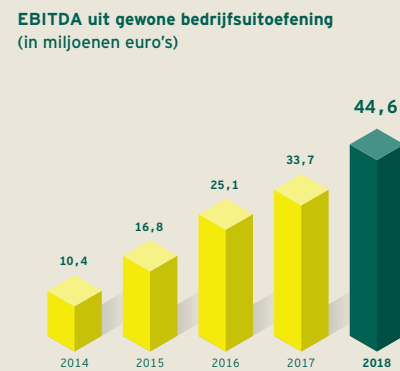
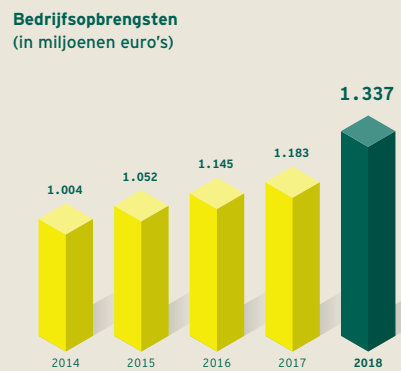
Bedragen in miljoenen euro's		
	2018	2017
Omzet, resultaat en vermogen		
Bedrijfsopbrengsten	1.337	1.183
Werkvoorraad*	2.205	1.846
Bedrijfsresultaat (EBITDA)**	44,6	33,7
Resultaat vóór interest en belastingen (EBIT)**	35,1	23,1
Resultaat na belastingen	26,1	17,1
Netto financieringspositie	80,9	45,9
Eigen vermogen	149,9	128,9
Totaal vermogen	482,6	409,9

Ratio's		
Resultaat na belastingen als percentage van de bedrijfsopbrengsten	1,95%	1,44%
Solvabiliteit op basis van eigen vermogen	31,0%	31,4%

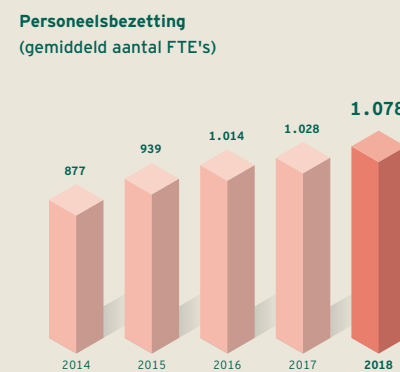
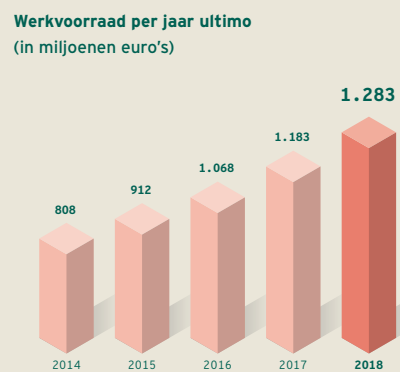
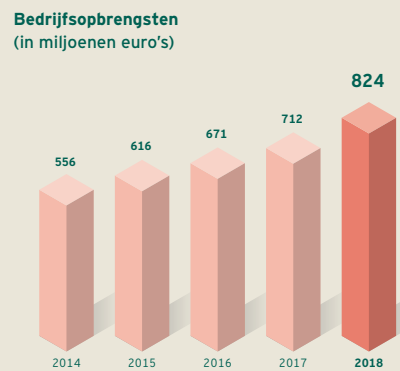
Personeelsbezetting		
Gemiddeld aantal FTE's	2.573	2.515

* Werkvoorraad betreft het nog niet uitgevoerde deel van de opdrachtwaarden van de projecten die op balansdatum in uitvoering waren, verhoogd met die werken waarvan de doorgang met grote mate van zekerheid vaststaat (prioriteitswerken).
** Inclusief resultaat deelnemingen.

GECONSOLIDEERD



DIVISIE BOUW EN VASTGOED



DIVISIE INFRA

