

GECONSOLIDEERDE BALANS

| (vóór resultaatbestemming x € miljoen) | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|--------------|--------------|
| Vaste activa | | |
| (Im)materiële vaste activa | 96,1 | 83,1 |
| Financiële vaste activa | 26,9 | 19,3 |
| | 123,0 | 102,4 |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | 78,7 | 59,1 |
| Vorderingen en overlopende activa | 192,7 | 229,2 |
| Liquide middelen | 119,4 | 90,5 |
| | 390,8 | 378,8 |
| Kortlopende schulden | 311,4 | 307,7 |
| Saldo vlottende activa min kortlopende schulden | 79,4 | 71,1 |
| Saldo van activa min kortlopende schulden | 202,4 | 173,5 |
| Langlopende schulden | 5,4 | 6,6 |
| Voorzieningen | 19,1 | 17,0 |
| Eigen vermogen | 177,9 | 149,9 |
| | 202,4 | 173,5 |

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| (x € miljoen) | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|
| Bedrijfsopbrengsten | 1.504,2 | 1.337,4 |
| Bedrijfskosten | | |
| Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten | 1.233,8 | 1.099,8 |
| Lonen en salarissen | 170,3 | 155,0 |
| Sociale lasten en pensioenlasten | 42,4 | 39,2 |
| Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa | 11,6 | 9,5 |
| Overige bedrijfskosten | 1,1 | 0,8 |
| | 1.459,2 | 1.304,3 |
| Bedrijfsresultaat | 45,0 | 33,1 |
| Financiële baten en lasten | | |
| Saldo rentebaten en -lasten | -0,2 | -0,7 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen | 44,8 | 32,4 |
| Belastingen | -11,4 | -8,3 |
| | 33,4 | 24,1 |
| Resultaat uit deelnemingen | 2,7 | 2,0 |
| Resultaat na belastingen | 36,1 | 26,1 |

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 €1,5 miljard omzet en ruim 2.800 medewerkers staat Dura Vermeer in de top tien van bedrijven in de Nederlandse 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 en realisatie van bouw- en infrastructurele projecten, onderhoud en renovatie. Vaak complexe opgaven, waarbij kwaliteit en veiligheid cruciaal zijn. Onze activiteiten zijn gefundeerd op een solide financiële basis en een open en betrouwbare stijl van zaken doen. Dat is onze norm en waar onze klanten zich in herkennen.

MET ELKKAAR



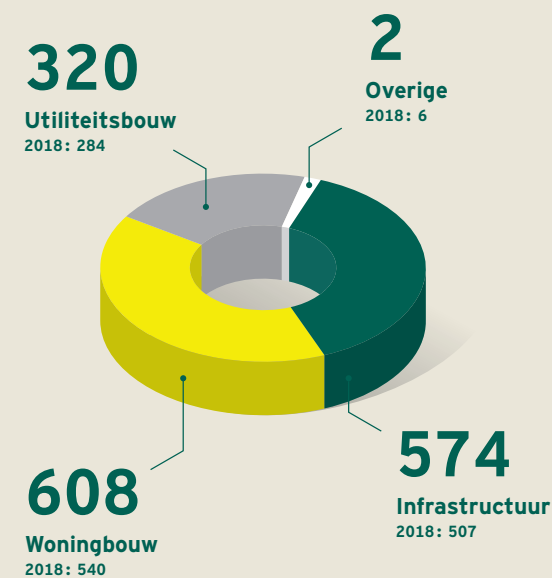
SAMENVATTING JAARVERSLAG 2019

NIEUWBOW 35 DUURZAME NOM KOOP- EN SOCIALE HUURWONINGEN THE LODGE WAALRE



BEDRIJFOPBRENGSTEN

(in miljoenen euro's)



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

165
jaar
met
elkaar



DURA VERMEER
Waarmaken van ambities

DURA VERMEER

De bouwsector heeft ook in 2019 een stevige groei laten zien. Het jaar kenmerkte zich daarbij door prijsstijgingen van bouwkosten en een gebrek aan capaciteit. In de tweede helft van het jaar kregen we te maken met de problematiek rond stikstof en PFAS. Projecten kwamen stil te liggen, werden uitgesteld en we zagen een afvlakking van de groei. Deze ontwikkelingen hadden in het verslagjaar nog nauwelijks effect op de cijfers van Dura Vermeer. De bedrijfsopbrengsten namen toe met 12,5%. Het nettoresultaat kwam met 38,3% beduidend hoger uit. De werkvoorraad groeide verder met 21,8%.

FINANCIËLE RESULTATEN

In financieel opzicht heeft Dura Vermeer een sterk jaar achter de rug, waarin de resultaten ten opzichte van 2018 wederom een verbetering lieten zien. Het nettoresultaat is gestegen van € 26,1 miljoen in 2018 tot € 36,1 miljoen in 2019. De bedrijfsopbrengsten namen toe tot € 1,5 miljard in 2019 tegenover € 1,3 miljard in 2018. Het resultaat en de bedrijfsopbrengsten zijn zowel bij de Divisie Bouw en Vastgoed als de Divisie Infra gestegen.

Naast een stijging van het nettoresultaat en de bedrijfsopbrengsten is:

- De werkvoorraad per einde boekjaar gestegen tot bijna € 2,7 miljard (2018: € 2,2 miljard);
- De solvabiliteit gestegen naar 34,6% (2018: 31,1%);
- De netto financieringspositie gestegen naar € 108,4 miljoen (2018: € 80,9 miljoen).

Het balanstotaal is gestegen van € 481,2 miljoen ultimo 2018 tot € 513,8 miljoen ultimo 2019. Deze stijging is met name het gevolg van de hoge(re) productie in 2019. Het saldo aan liquide middelen stijgt met € 29,0 miljoen tot € 119,5 miljoen terwijl het bedrag aan rentedragende schulden licht steeg van € 9,6 miljoen naar

een bedrag van € 11,1 miljoen, hetgeen resulteerde in een verbetering van de netto financieringspositie met € 27,5 miljoen tot € 108,4 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten in 2019 was positief en bedroeg € 63,9 miljoen tegenover € 46,3 miljoen in 2018. De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 28,5 miljoen negatief (2018: € 5,3 miljoen negatief). Dit kan verklaard worden doordat Dura Vermeer naast de gebruikelijke investeringen in materieel en automatisering tevens heeft geïnvesteerd in een kantoorlocatie en een 40%-belang heeft genomen in de Leeuwenstein Groep. De kasstroom uit financieringsactiviteiten komt uit op € 6,6 miljoen negatief tegenover € 12,5 miljoen negatief in 2018, als gevolg van het aantrekken van een projectfinanciering. De nettokasstroom voor 2020 wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin de beschikbare liquiditeit tijdelijk wordt ingezet om vastgoedprojecten te ontwikkelen en te verkopen, waarbij vooralsnog de verwachting bestaat dat geen gebruik zal worden gemaakt van de rekening-courant faciliteit.

Het eigen vermogen is ultimo 2019 gestegen tot € 177,9 miljoen, dit betekent dat de solvabiliteit over 2019 34,6% bedraagt. Dura Vermeer is met haar banken ratio's ten aanzien van solvabiliteit, leverage en interest coverage overeengekomen. Dura Vermeer voldoet ultimo 2019 ruim aan deze ratio's.

DIVISIE BOUW EN VASTGOED

Ook in 2019 is de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog. Echter, in 2019 liep het aantal aangevraagde vergunningen voor woningbouw terug door minder beschikbare bouwlocaties, gestegen bouwkosten, vertraging door complexere ontwikkelplannen en door de stikstof- en PFAS-problematiek. Vooralsnog hebben deze ontwikkelingen slechts beperkt impact op de activiteiten van de Divisie Bouw en Vastgoed gehad.

De Divisie kijkt terug op een goed jaar, met name door de groei van de eigen ontwikkelactiviteiten in combinatie met een goede beheersing van het bouwproces en een aantal gunstige verkooptransacties. In de woningbouw profiteerde de Divisie van de aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen. In de utiliteitsbouw zagen we de investeringen in commercieel vastgoed en nieuwe utiliteitsgebouwen toenemen. In de onderhouds- en renovatiemarkt (woning- en utiliteitsbouw) was eveneens sprake van een lichte groei, maar blijft het een zoektocht naar de beste oplossing voor de verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad.

Dura Vermeer leverde in 2019 4.254 woningen op, ten opzichte van 3.737 woningen in 2018. Het aantal verkochte woningen uit eigen ontwikkeling bij Dura Vermeer steeg met 15% tot 1.268 woningen in 2019. Ook zag Dura Vermeer de gemiddelde vrij-op-naam-prijs van door haar aan particulieren verkochte woningen opnieuw fors stijgen naar € 467.000 (2018: € 360.000).

FINANCIËLE RESULTATEN

De Divisie Bouw en Vastgoed zag in het verslagjaar haar bedrijfsopbrengsten toenemen tot € 928 miljoen (2018: € 824 miljoen) en het resultaat fors stijgen. Het verslagjaar kenmerkte zich door een aantal hoogtepunten, waaronder in samenwerking met Heijmans de oplevering van het EMA-kantoor (Europees Geneesmiddelen Agentschap) conform de harde opleveringsdatum, de oplevering van het uiterst duurzame Unilever Global Foods Innovation Centre in Wageningen, het winnen van een grote tender voor nieuwbouwwoningen in Diemen en de renovatie van het Paleis van Justitie in Den Bosch.

DIVISIE INFRA

In 2019 heeft de Divisie Infra een aantal grote projecten in uitvoering genomen, waaronder de verlengde A6, de Vechtdalverbinding en de spoorverbetering Naarden-Bussum. Deze projecten zijn het

resultaat van een gerichte strategie om alleen die projecten uit te voeren die passen bij de aard en omvang van Dura Vermeer in de segmenten mobiliteit, water en energie. In de markt voor regionale projecten bleef het volume op peil doch was sprake van sterke concurrentie, waarbij nog steeds met name op prijs werd aanbesteed. Verder zagen we bij opdrachtgevers een lichte verschuiving van traditionele RAW-bestekken naar geïntegreerde UAV-GC-contractvormen met meer risico's voor opdrachtnemers. In de railinframarkt was eveneens sprake van voldoende volume aan projecten.

De Divisie Infra heeft in het verslagjaar nagenoeg op alle fronten haar doelstellingen behaald. De bedrijfsopbrengsten en het resultaat zijn wederom verbeterd ten opzichte van voorgaand jaar. De financieel best presterende activiteiten waren de grote landelijke projecten, de railactiviteiten en het scala aan activiteiten onder de paraplu van participaties (waaronder milieu en asfaltontwikkeling en -productie). De activiteiten in de regionale inframarkt presteerden minder waarbij bepaalde regio's achterbleven bij de verwachtingen.

FINANCIËLE RESULTATEN

De Divisie Infra zag in het verslagjaar haar bedrijfsopbrengsten toenemen tot € 574 miljoen (2018: € 507 miljoen) en het resultaat aanzienlijk stijgen. De Divisie Infra kende het afgelopen jaar een groot aantal hoogtepunten. Zo was de ongevalindex (IF-rate) één van de laagste ooit, werd het railinfrabedrijf gecertificeerd op de hoogste trede (5) van de Veiligheidsladder en werd de verbrede A6 een jaar eerder opgeleverd dan gepland. Eind 2019 boekte het bedrijfsdeel Landelijke Projecten een groot succes met de definitieve gunning van de ViA15, het doortrekken van de A12 en de A15 ter hoogte van Ressen.

VOORUITZICHTEN

In 2020 - het jaar waarin Dura Vermeer haar 165-jarig bestaan viert - komt de groei van de bouwsector naar alle waarschijnlijkheid stil te

vallen. De vergunningverlening bij de nieuwbouw van woningen liep in de eerste maanden van 2019 al duidelijk terug en dit zette zich in de tweede helft van het jaar versterkt door als gevolg van de stikstofcrisis. Ook een deel van de infrastructuurprojecten liep door stikstof en PFAS vertragen op en overheidsmaatregelen moeten voorkomen dat de productie niet nog zwaarder terugvalt. De utiliteitsbouw-productie ontwikkelt zich relatief gunstig, maar dat leidt tot niet meer dan een stabilisatie. De productie van nieuwbouwwoningen staat onder druk, terwijl de renovatie en onderhoud van woningen stabiel blijven. De positieve kant is dat er waarschijnlijk meer arbeidskrachten op de markt vrijkomen, waar eerst sprake was van schaarste en dat de prijzen van materialen minder hard zullen stijgen door een afnemende vraag.

Ondanks de stikstof- en PFAS-problematiek zijn wij in 2020 gestart met een relatief goed gevulde orderportefeuille. Naast onze strategische vernieuwingsambities, blijft onze focus ook liggen op operational excellence: projectbeheersing en kostenoptimalisatie met als doel het verbeteren van werkenresultaten.

De ambities van Dura Vermeer zijn hoog. Wij willen (blijvend) vooroplopen op het gebied van kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid, digitalisering en moderne arbeidsrelaties. Wij willen door effectieve innovatie een voorsprong hebben en houden in de markt en doorlopend waarde toevoegen voor medewerker, klant en maatschappij. We willen als belangrijke speler in de Nederlandse bouwbranche een bijdrage leveren aan een gezonde, duurzame leefomgeving door het ontwikkelen van circulaire concepten en het toepassen van bio-based materialen. Ook willen we koploper blijven als het gaat om virtueel bouwen met BIM en gaan we in hoog tempo door met het ontwikkelen van digitale oplossingen (waaronder drone-inspecties, communicatie met kopers en huurders, data-mining). De investeringen in materiële vaste activa - buiten vastgoedposities om - zullen het komende jaar naar verwachting beperkt blijven tot vervangingsinvesteringen. Onze liquiditeitspositie

blijft naar verwachting goed. De rekening courant faciliteit bij de banken van € 60 miljoen zullen wij, waar nodig en gewenst, (gedeeltelijk) inzetten voor eigen vastgoed-ontwikkelingsprojecten.

De in dit verslag opgenomen cijfers zijn ontleend aan het jaarverslag 2019 van Dura Vermeer Groep NV. Dit verslag is te downloaden via www.duravermeer.nl.

KERNCIJFERS

| Bedragen in miljoenen euro's | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|
| Omzet, resultaat en vermogen | | |
| Bedrijfsopbrengsten | 1.504 | 1.337 |
| Werkvoorraad* | 2.686 | 2.205 |
| Bedrijfsresultaat (EBITDA)** | 59,3 | 44,6 |
| Resultaat vóór interest en belastingen (EBIT)** | 47,7 | 35,1 |
| Resultaat na belastingen | 36,1 | 26,1 |
| Netto financieringspositie | 108,4 | 80,9 |
| Eigen vermogen | 177,9 | 149,9 |
| Totaal vermogen | 513,8 | 481,2 |

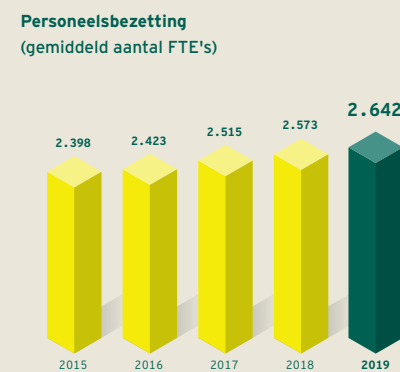
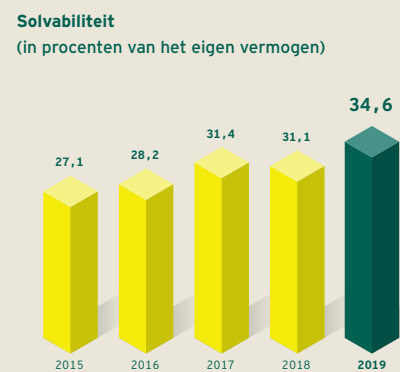
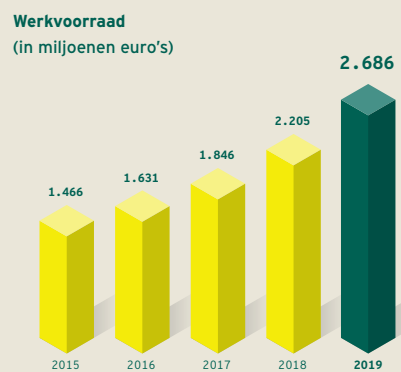
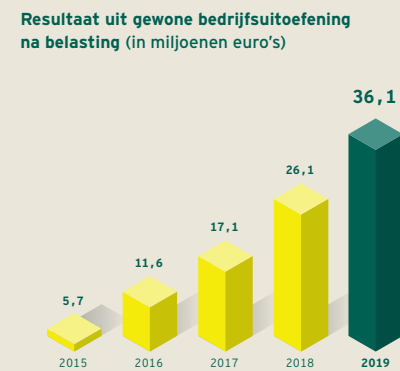
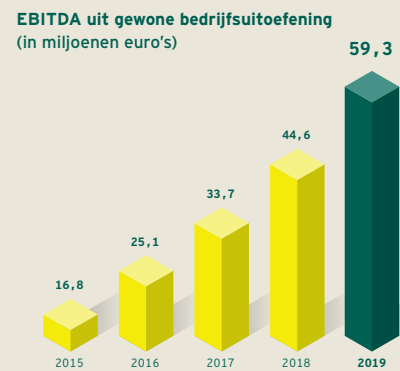
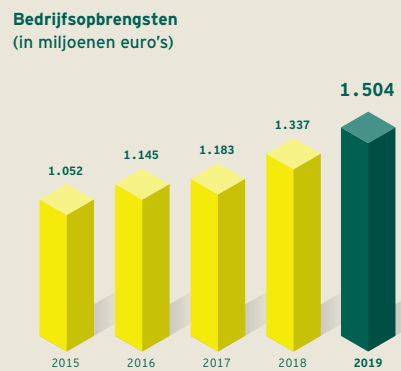
| Ratio's | | |
|---|-------|-------|
| Resultaat na belastingen als percentage van de bedrijfsopbrengsten | 2,4% | 2,0% |
| Solvabiliteit op basis van eigen vermogen | 34,6% | 31,1% |

| Personeelsbezetting | | |
|-------------------------------|-------|-------|
| Gemiddeld aantal FTE's | 2.642 | 2.573 |

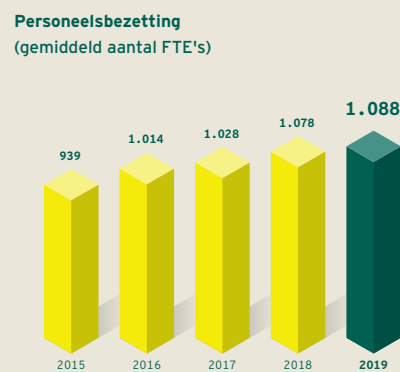
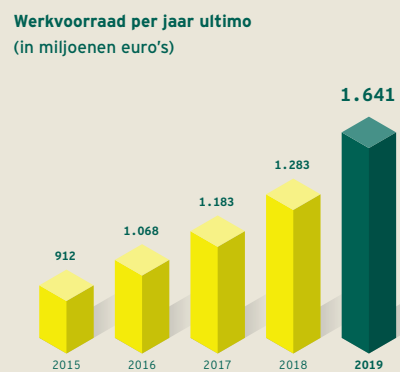
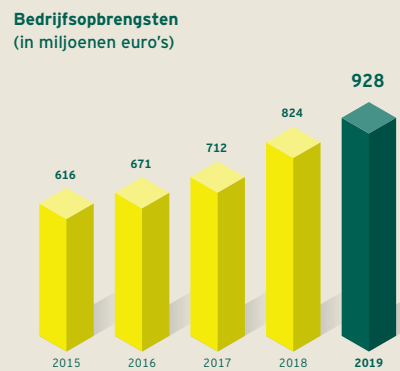
* Werkvoorraad betreft het nog niet uitgevoerde deel van de opdrachtwaarden van de projecten die op balansdatum in uitvoering waren, verhoogd met die werken waarvan de doorgang met grote mate van zekerheid vaststaat (prioriteitswerken).

** Inclusief resultaat deelnemingen.

GECONSOLIDEERD

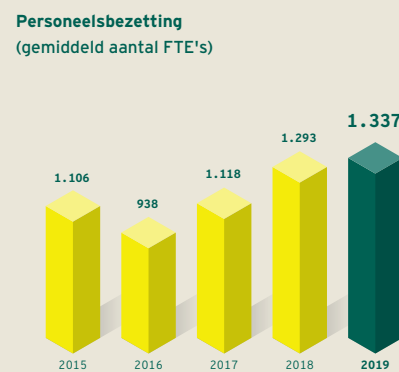
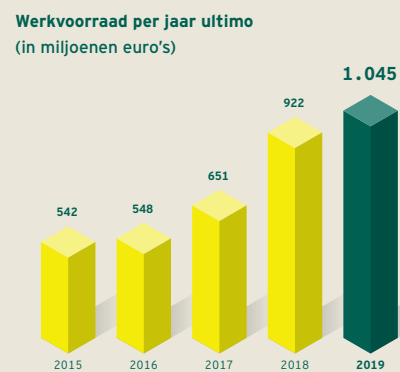
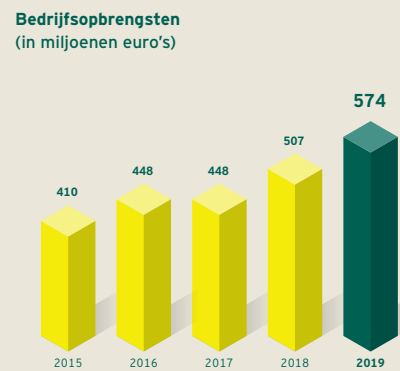


DIVISIE BOUW EN VASTGOED



**NIEUWBOUW
KANTOOR EUROPEES
GENEESMIDDELEN
AGENTSCHAP
AMSTERDAM**

DIVISIE INFRA



**OPLEVERING NIEUWE
VERBREDE A6
ALMERE**