

heijmans

Analisten presentatie

Overname Van Wanrooij door Heijmans

JUNI 2023

Disclaimer

Deze presentatie is opgesteld door en valt onder de verantwoordelijkheid van Heijmans N.V. Deze presentatie wordt uitsluitend aan u verstrekt en is ter informatie en voor gebruik tijdens de presentatie die zal worden of werd gehouden op 21 juni, 2023. De informatie mag niet verder worden verspreid of doorgegeven aan anderen of geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd of gereproduceerd. De informatie kan worden bijgewerkt, aangevuld, herzien en gewijzigd en dergelijke informatie kan wezenlijk veranderen.

Deze presentatie bevat bepaalde toekomstgerichte uitspraken met betrekking tot de activiteiten, financiële prestaties en resultaten van Heijmans N.V. en de sector waarin zij opereert. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige plannen, schattingen en projecties van Heijmans N.V. en haar management, alsmede haar verwachtingen ten aanzien van externe omstandigheden en gebeurtenissen. Met name de woorden "verwachten", "voorzien", "voorspellen", "schatten", "project", "plannen", "kunnen", "zouden", "zouden", "zullen", "voornemen", "geloven" en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte uitspraken aan te duiden. Vooruitblikkende verklaringen zijn verklaringen over toekomstige verwachtingen die zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en aannames en die bekende en onbekende risico's en onzekerheden met zich meebrengen die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, prestaties of gebeurtenissen wezenlijk verschillen van die welke in deze verklaringen worden uitgedrukt of geïmpliceerd. Heijmans N.V. noch haar dochterondernemingen nemen enige verplichting op zich om toekomstgerichte uitspraken publiekelijk te actualiseren of te herzien naar aanleiding van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie.

Heijmans N.V., haar adviseurs of andere personen geven geen enkele garantie, expliciet of impliciet, ten aanzien van de juistheid, volledigheid of billijkheid van de informatie of meningen in de presentatie en het vertrouwen dat u daarop stelt is geheel voor eigen risico. Onverminderd het voorgaande aanvaarden Heijmans N.V., haar medewerkers, haar adviseurs en haar vertegenwoordigers geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies op welke wijze dan ook direct of indirect voortvloeiend uit het gebruik van deze presentatie of de inhoud daarvan of anderszins verband houdend met deze presentatie. De presentatie vormt of maakt geen deel uit van, en mag niet worden opgevat als, een aanbod of uitnodiging tot inschrijving op of aankoop van effecten.

Presentatoren van vandaag



Ton Hillen

Heijmans CEO



Gavin van Boekel

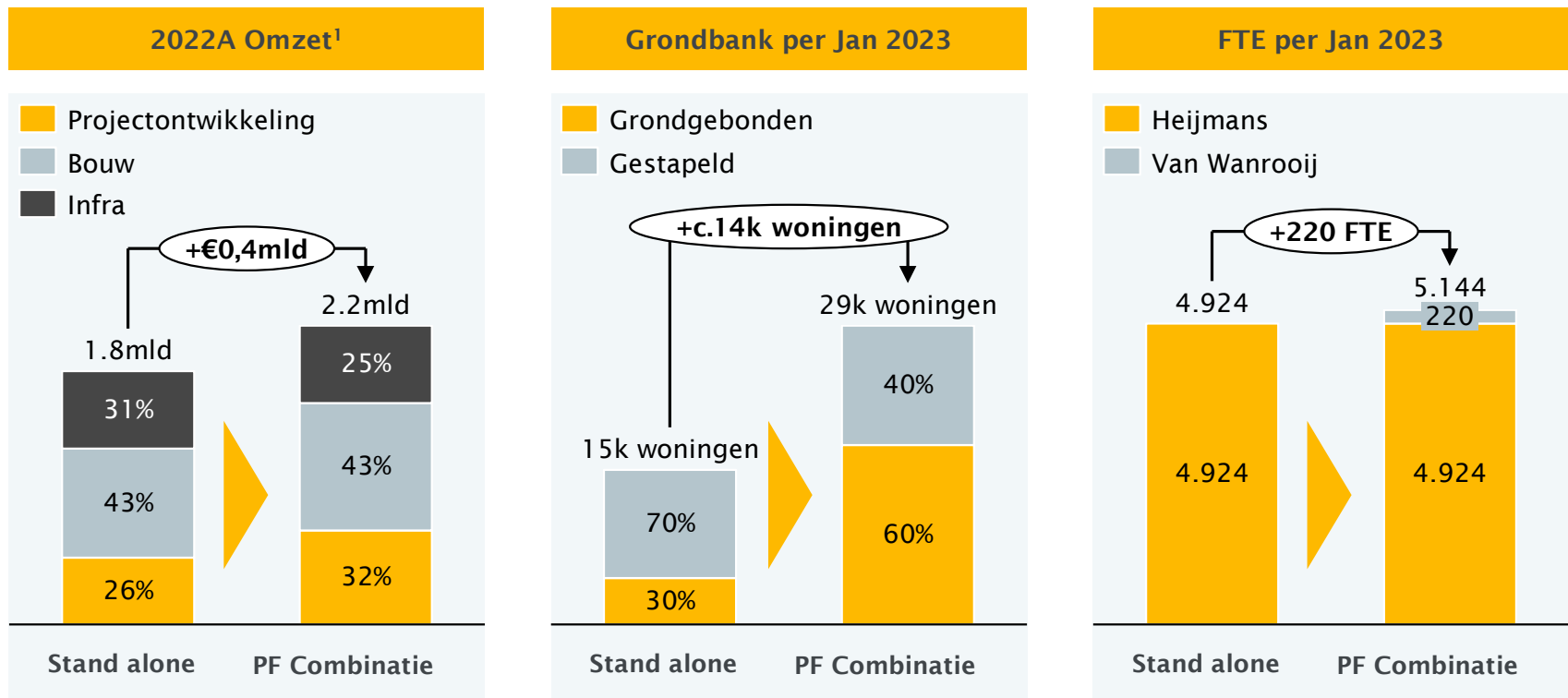
Heijmans CFO

Van Wanrooij, een gerenommeerd bedrijf in vastgoedontwikkeling en bouw...



- Projectontwikkeling:
 - Verkoop en ontwikkeling van gemiddeld 1.200 woningen per jaar
 - C.14k 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®

... biedt een unieke kans om onze activiteiten in vastgoedontwikkeling te versnellen en te diversifiëren

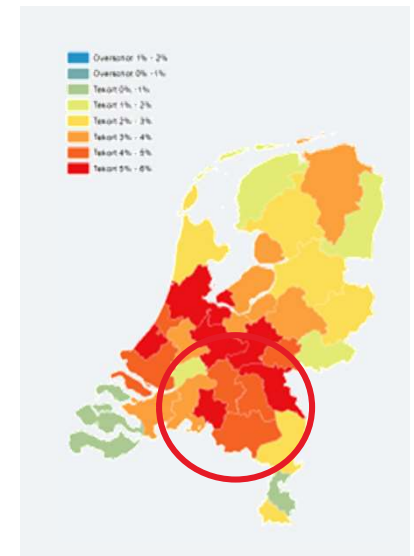


1) Van Wanrooij rapporteert op basis van Gesplitste Koop Aanneming (GKA), wat resulteert in lagere omzet uit Projectontwikkeling vs. rapportering op basis van Koop Aannemingsovereenkomsten (KAO) zoals Heijmans; Dit heeft geen impact op de (absolute) EBITDA. Zie p.48 voor verdere uitleg

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

Belangrijkste transactieparameters

- Heijmans neemt Van Wanrooij over voor een ondernemingswaarde van €298m, resulterende in een koopprijs van de aandelen per effectieve datum 1/1/2023 van €292m, te vermeerderen met 6% rente op jaarbasis tot en met closing
- De overname wordt conservatief gefinancierd in de vorm van een sub-10 aandelenemissie bij verkopende aandeelhouders, vrij beschikbare cash en €140m nieuwe (gecommitteerde) bankschuld:
 - Voldoende cash zal worden aangehouden voor operationele liquiditeitsbehoeften, zodat genoeg ruimte is voor investeringen in de verduurzamingsopgave en werkkapitaal
 - Zal resulteren in een gecombineerde netto schuld van c.€150 miljoen van c. 1,0x EBITDA per jaareinde 2023
 - Zal naar verwachting direct bijdragen aan de winst per aandeel en de operationele cash flow van de combinatie
- Closing vindt plaats na de gebruikelijke wettelijke goedkeuringen en wordt verwacht in het derde kwartaal van 2023

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

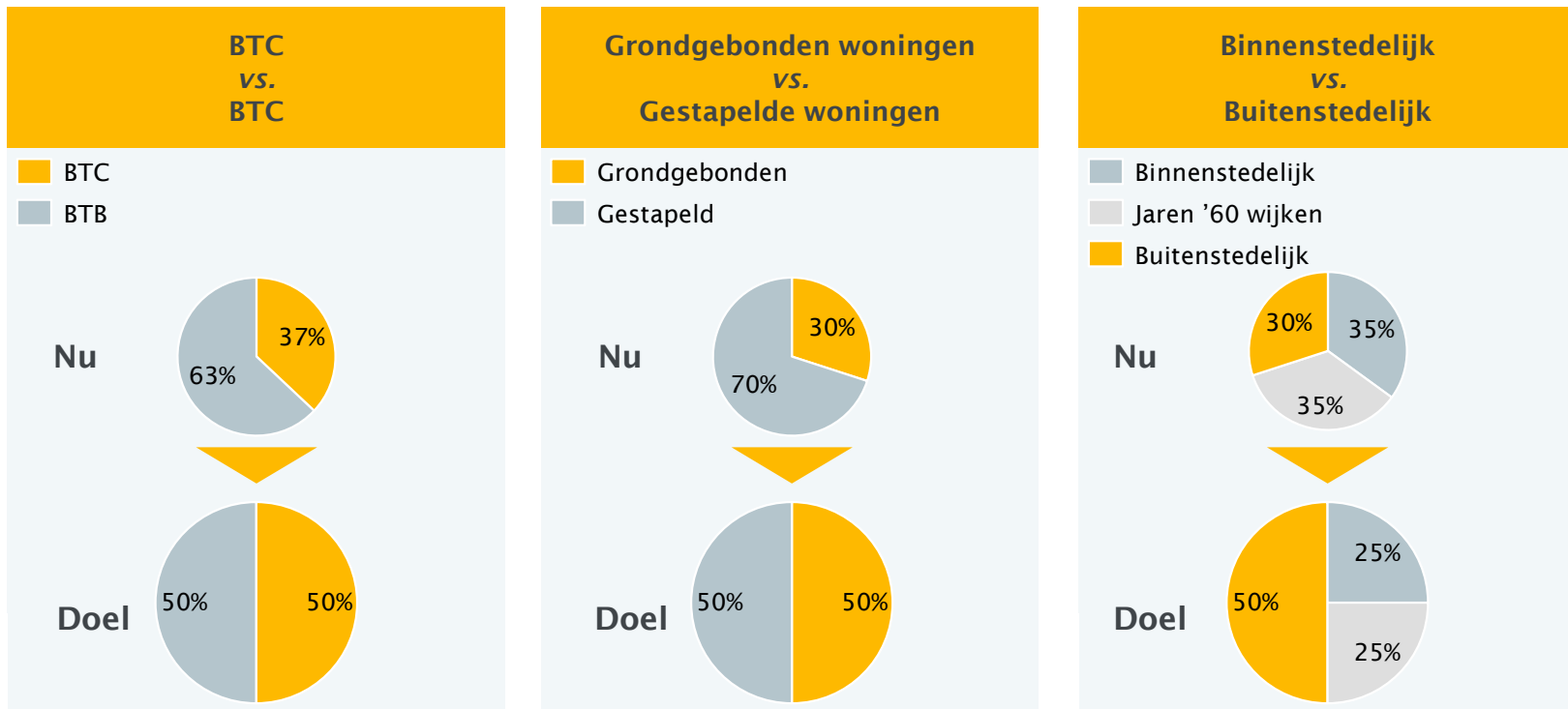
Q&A

Appendix

Heijmans Vastgoed levert momenteel een breed scala aan woningen binnen- en buitenstedelijk

- Heijmans Vastgoed heeft een leidende positie in gebieds- en vastgoedontwikkeling en werkt veel samen met (lokale) overheden en woningcorporaties
- Ontwikkeling van zowel grootschalige als kleinere projecten in de buiten- en binnenstedelijke gebieden (zowel gebiedsontwikkelingen als transformaties)
- Rol van zowel initiatiefnemer, (gebieds)ontwikkelaar als verkoper van voornamelijk woningen
- Diepgaande kennis van gebiedsontwikkeling in combinatie met de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van slimme steden en de energietransitie
- Focus op zowel nieuwbouw als transformatie binnenstedelijk en jaren '60 woningen
- Heijmans' eigen grondbank moet een continue stroom van projecten naar de markt mogelijk maken, waarbij grondposities fungeren als een belangrijk productiemiddel

...met als doel een gemengde grondbank wat betreft klanten, type woningen en locaties...

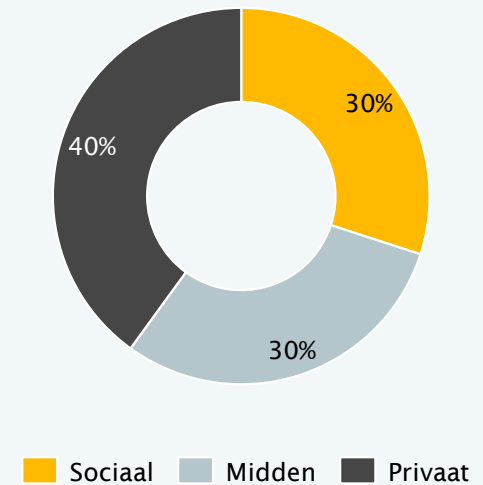


...met een focus op het ontwikkelen van betaalbare en duurzame concepten

Hoofdthema's

1. Betaalbaarheid van wonen en het bieden van passende oplossingen voor ruimtelijke orderings- en vergunningsvraagstukken
2. Toenemende complexiteit vraagt om onderscheidende kennis, concepten en keuzes
3. Focus ligt op duurzame concepten voor gestapeld bouwen (binnenstedelijk) en versnelde uitrol van onze Horizon houtskeletbouwwoonwoningen en Woonconcept woningen (buitenstedelijk)

Projectontwikkeling mix



Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Introductie Van Wanrooij

Van Wanrooij's fit binnen de strategische agenda van Heijmans

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Van Wanrooij is primair een ontwikkelaar, met een eigen gestandaardiseerd bouwbedrijf

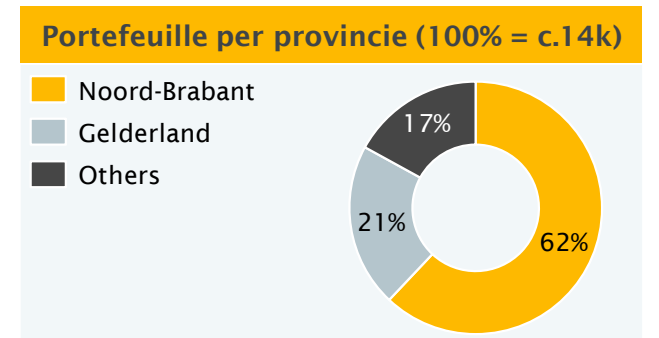
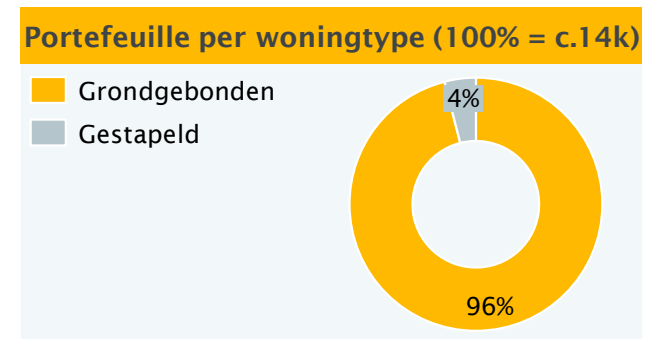


Van Wanrooij heeft een attractieve grondbank, een gestandaardiseerd ontwikkelconcept en een gestroomlijnde organisatie

- 1 **Zeer attractieve grondbank:** C. 14k te ontwikkelen woningen, veelal buitenstedelijk (95% in regio Noord-Brabant en Gelderland)
- 2 **Actief in de regio:** Primair actief in Brabant, Gelderland en Utrecht en heeft goede relaties met lokale gemeenten/partijen
- 3 **Goed track record in projectontwikkeling:** Gemiddeld 1.200 woningen ontwikkeld per jaar met een gemiddeld ontwikkelresultaat van meer dan €50k per woning
- 4 **In-house bouwactiviteiten:** Bouwbedrijf (incl. ondersteunend bouwmaterialenbedrijf en timmerfabriek), met een capaciteit van 600-700 woningen per jaar
- 5 **Sterk in conceptueel ontwikkelen:** woningconcept (Optio®) biedt klanten een breed scala aan keuzes binnen een volledig gestandaardiseerd concept met veel design flexibiliteit voor de consument (85% van de portefeuille wordt gebouwd met Optio)
- 6 **Lage organisatiekosten:** Door de volledige focus op standaardisatie en concepten heeft Van Wanrooij relatief lage organisatiekosten

Zeer aantrekkelijke grondbank, primair in buitenstedelijke gebieden

- Het overgrote deel (circa 80%) van de portefeuille bevindt zich in de aantrekkelijke regio Noord-Brabant, Gelderland
- Voornamelijk gericht op buitenstedelijke ontwikkelingen, met verschillende voordelen t.o.v. binnenstedelijk:
 - **Minder complexiteit** in RO procedures;
 - Voornamelijk grondgebonden woningen (i.p.v. gestapeld), wat **standaardisatie** van het product vergemakkelijkt;
 - Maakt **realisatie van Horizon product** mogelijk;
 - Grondgebonden woningen zijn qua realisatie makkelijker te faseren en hebben kortere doorlooptijden en daardoor een **lager risicoprofiel**



Sterk track record in projectontwikkeling

Historisch

- Van Wanrooij heeft een verkoop & ontwikkel track record van gemiddeld 1.200 woningen p.j.
- Het ontwikkelresultaat was erg sterk in de afgelopen jaren, met een gemiddelde brutomarge van >50k per woning sinds 2019

Verwachting

- In de toekomst levert Van Wanrooij naar verwachting 1.000 woningen per jaar op in de korte termijn, oplopend tot c. 1.500 woningen
- Rekening houdend met een tijdelijk uitdagende woningmarkt, is de conservatieve verwachting van Heijmans dat het ontwikkelresultaat zal dalen tot c. €30k - €40k per woning, wat de basis is geweest voor de biedprijs

In-house bouwactiviteiten met een capaciteit van 600-700 woningen per jaar

- Bouwbedrijf met een capaciteit van 600-700 woningen per jaar
- Bouwt uitsluitend voor Van Wanrooij Projectontwikkeling
- Bouwt voornamelijk woningen, waarvan circa 95% volgens het flexibele Optio® concept
- Het bouwbedrijf wordt ondersteund door het bouwmaterialenbedrijf (Bever) en de timmerfabriek, samen jaarlijks goed voor c. €10m EBITDA

Positie in waardeketen

W



Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Introductie Van Wanrooij

Van Wanrooij's fit binnen de strategische agenda van Heijmans

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Onderliggende marktindicatoren zijn gunstig

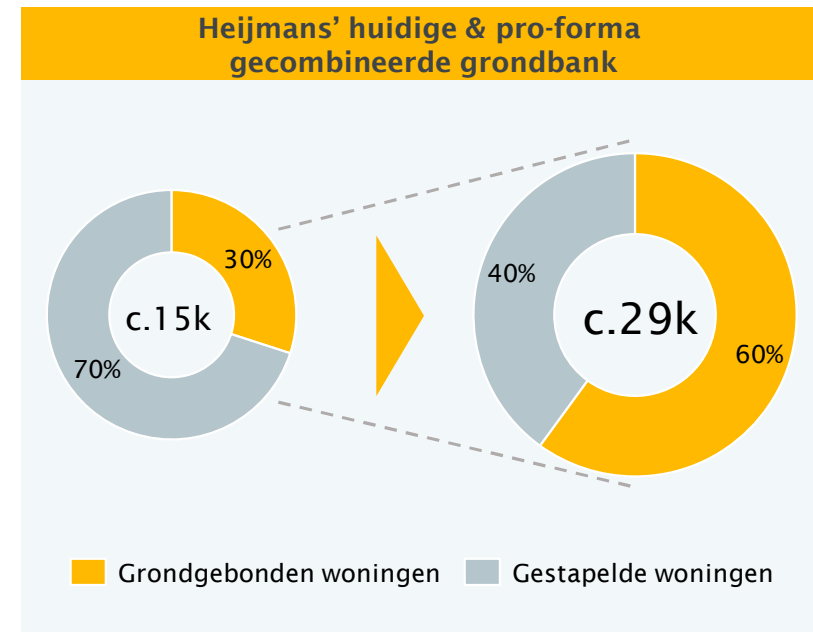
- Ondanks de huidige tegenwind, zijn de onderliggende indicatoren gunstig voor de woningmarkt:
 - Bevolkingsgroei, migratie, vergrijzing en gemiddeld kleinere huishoudens zorgen voor een **structureel groeiende vraag** naar woningen;
 - Huidig **woningtekort van 315k loopt naar verwachting in korte termijn op** door de huidige macro-economische omgeving, toegenomen regeldruk, trage voortgang van het stikstofdossier en lage vergunningverlening;
 - Om het groeiende tekort aan te pakken, heeft de overheid zich het doel gesteld om zowel binnen- als buitenstedelijk **jaarlijks 100k woningen te bouwen** (vs. 65-70k gebouwd in de afgelopen 5 jaar). Woningbehoefte in totaal 900k vóór 2030;
 - Stijgende rente en inflatie als ook beschikbaarheid van arbeid zetten de betaalbaarheid van woningen onder druk; **standaardisatie in de bouw** kan een oplossing bieden door snellere en efficiëntere realisatie van woningen

Overname Van Wanrooij zorgt voor betere balans in de grondbank

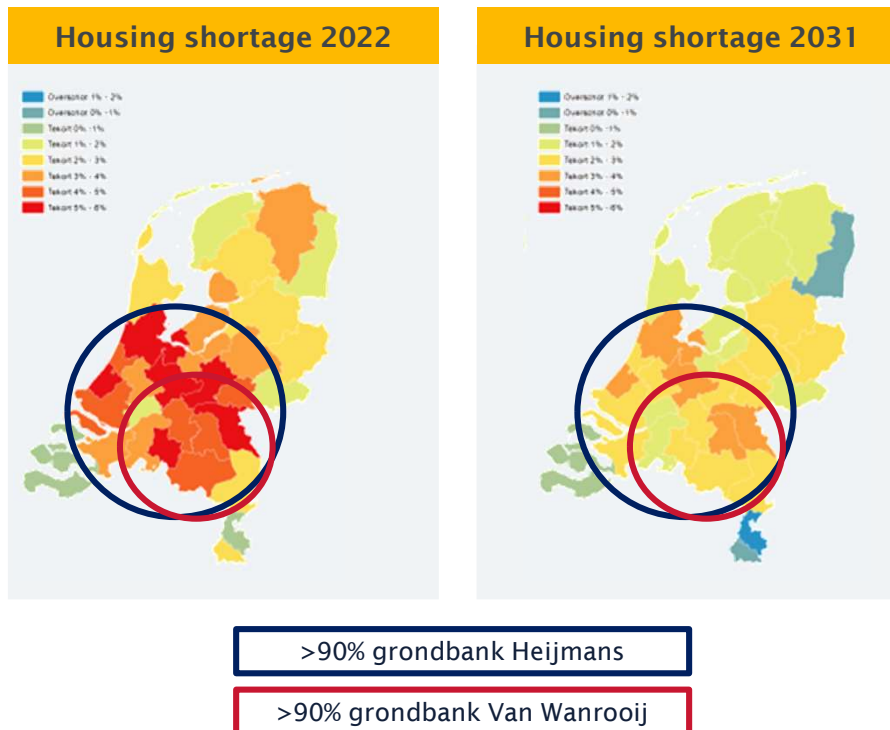
- Afgelopen jaren heeft Heijmans op succesvolle wijze vele buitenstedelijke posities tot ontwikkeling gebracht, waarmee aanvulling van de grondbank gewenst is
- Voorraad grondposities, inclusief niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, bleef in 2022 relatief stabiel, al is er wel een verschuiving van (buitenstedelijk) grondbezit naar (binnenstedelijke) ontwikkelrechten en vorderingen
- Heijmans heeft al eerder aangegeven de ambitie te hebben om de posities in gronden de komende jaren aan te vullen, met name met grondgebonden woningen in buitenstedelijke gebieden, waarbij de brug kan worden geslagen met de ambitie van de woningbouwactiviteiten om meer conceptueel en geïndustrialiseerd te bouwen

Van Wanrooij's grondbank biedt een directe verbetering, zowel in omvang als in mix

- Van Wanrooij heeft een aantrekkelijke grondbank, met c.14k te ontwikkelen woningen
- Directe verbetering van de mix grondgebonden/gestapelde woningen
- Grondgebonden woningen worden gezien de hogere marges, lagere complexiteit en betere faseerbaarheid als aantrekkelijk beschouwd
- De gecombineerde grondbank verzekert ontwikkeling in de nabije en verdere toekomst en biedt daarmee de mogelijkheid om te versnellen bij een aantrekkende woningmarkt



De gecombineerde grondbank is geografisch uitstekend gepositioneerd



- Verdere bevolkingsgroei - en met name verdere groei van het aantal huishoudens - leidt tot een fors woningtekort (vooral in groeigebieden)
- Gecombineerde voorraden bevinden zich bijna uitsluitend in de gebieden met de grootste (en aanhoudende) tekorten

De overname biedt de mogelijkheid om de eigen (conceptuele) bouwactiviteiten uit te breiden

Industrieel & conceptueel bouwen

- Heijmans wil steeds meer conceptueel bouwen op industriële schaal met voldoende variëteit in look & feel en flexibiliteit voor de consument
- In 2022 kocht Heijmans een fabriek om houtskeletbouwwoningen te bouwen
- Eerste woningen worden opgeleverd in H2 2023, verdere opschaling naar 1.000 woningen per jaar mogelijk
- Van Wanrooij's portfolio van conceptuele woningen biedt volume om de fabriek snel op te schalen

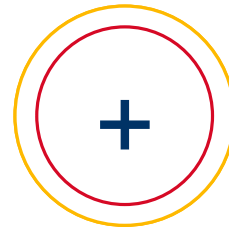
Uitbreiding woningbouw

- Van Wanrooij verwacht jaarlijks 1.000 - 1.500 woningen te ontwikkelen en verkopen, terwijl de eigen bouwcapaciteit 600 - 700 woningen bedraagt
- De overige woningen worden gerealiseerd door regionale bouwbedrijven en kunnen op termijn (deels) gerealiseerd worden door Heijmans Woningbouw (o.a. vanuit houtskeletbouw fabriek)

Win-win gedreven door sterke culturele fit en complementaire vaardigheden

heijmans

- Flexibel, open/transparant en oplossingsgericht
- Eigenaarschap, samenwerking en resultaatgericht
- Regisseur in gebiedsontwikkeling
- Vakkundig en loyaal personeel
- Gevestigd in Brabant



-
- Ondernemend familiebedrijf
 - No-nonsense cultuur
 - Autonomie voor de teams
 - Sterke processen en conceptueel denken
 - Vakkundig en loyaal personeel
 - Gevestigd in Brabant

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Eigenaren blijven de eerste 24 maanden na signing verbonden aan de onderneming

Blijvende betrokkenheid eigenaren

- Van Wanrooij zal zelfstandig blijven opereren onder de huidige naam en vanuit het eigen hoofdkantoor
- De eigenaren van Van Wanrooij zetten zich in voor een goede overdracht en integratie en blijven de eerste twee jaar na ondertekening aan het bedrijf verbonden
- De eigenaren worden met 9% aandelenbelang voor langere termijn betrokken bij Heijmans

Heijmans' betrokkenheid en governance

- Van Wanrooij rapporteert rechtstreeks aan de RvB van Heijmans op basis van een nauwkeurig uitgewerkt management reglement
- Heijmans heeft voor de komende jaren een gefaseerd integratieplan opgesteld om een goede overdracht van kennis en best-practices te waarborgen

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Van Wanrooij zal op de (middel)lange termijn €50m - €70m aan EBITDA toevoegen

Korte termijn

- Toevoeging van €30m - €40m onderliggende EBITDA¹ per jaar, gedreven door
 - › Ontwikkeling en verkoop van 1.000 woningen per jaar
 - › Bouwen van 600 woningen per jaar
- Levert direct vanaf closing een positieve bijdrage aan de cash flow van de combinatie

(Middel)lange termijn

- Toevoeging van €50m - €70m onderliggende EBITDA¹ per jaar, gedreven door
 - › Ontwikkeling en verkoop van 1.500 huizen per jaar
 - › Bouwen van 600 woningen per jaar
- Heijmans blijft na overname conservatief gefinancierd en verwacht rond 2026 weer een netto kaspositie

1) IFRS vereist dat de koopprijs gealloceerd wordt aan materiële en immateriële activa (PPA). Primair zal dit resulteren in een reële waarde aanpassing van grondposities en goodwill. Op basis van een globale inschatting heeft dit jaarlijks een neerwaartse impact op de gerapporteerde EBITDA van ongeveer €10m. Dit 'non cash' effect zal uitgezonderd worden bij de bepaling van de onderliggende EBITDA

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Key transaction terms

Waardering en prijs

- Ondernemingswaarde per effectieve datum: € 298m
- Koopprijs aandelen (excl rente tot closing): € 292m

Voorwaarden

- Gebruikelijke voorwaarden, waaronder goedkeuring van regelgevende instanties

Tijdslijnen

- Closing verwacht in Q3 2023
- Effectieve datum per 1/1/2023

Conservatieve financieringsstructuur

- Overname wordt gefinancierd met
 - › Sub-10 aandelenemissie (ter grootte van €23,5m), volledig te plaatsen bij verkopende aandeelhouders, met een lock-up periode van 3 jaar tekenend voor hun vertrouwen in de combinatie
 - › €150 miljoen uit vrij beschikbare liquide middelen
 - Heijmans behoudt voldoende liquide middelen voor haar operationele liquiditeitsbehoeften en investeringen in o.a. duurzaamheidsopgave en werkkapitaal
 - › Restant uit uitbreiding van gecommiteerde nieuwe bankfinanciering
 - €80 miljoen 4-jaars Term Loan A
 - Verhoging van de RCF met €60 tot €177,5 miljoen, verlengd tot 5 jaar na closing (eind 2028)
- Resulteert in een gecombineerde nettoschuld van c.€150 miljoen per jaareinde 2023 (correspondeert met c. 1,0x EBITDA)

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

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

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Vragen & Antwoorden

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

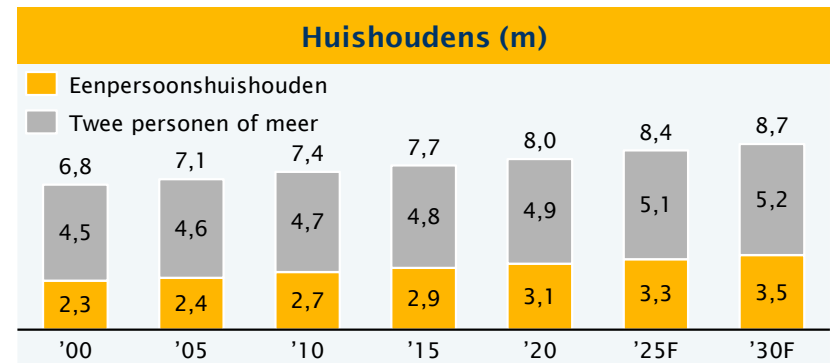
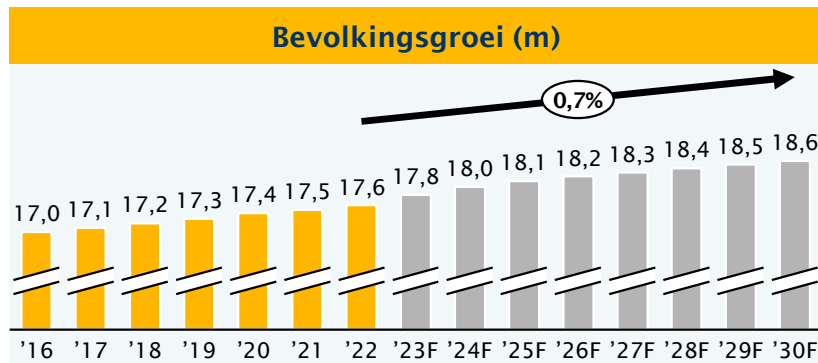
Appendix

Visie op de huidige marktdynamiek

Koop-aannemingsovereenkomst (KAO) vs. gescheiden koop-aanneming (GKA)

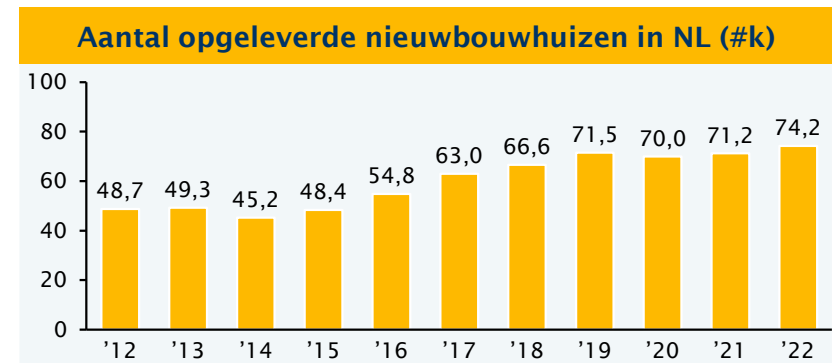
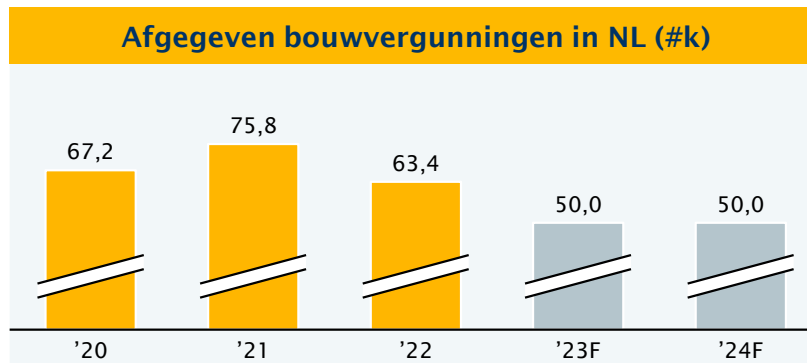
Details financieringsstructuur

Bevolkingsgroei en vergrijzing zorgen voor een structureel groeiende vraag naar woningen



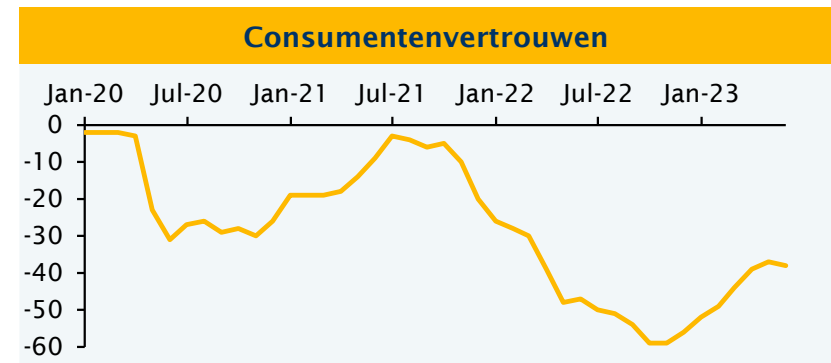
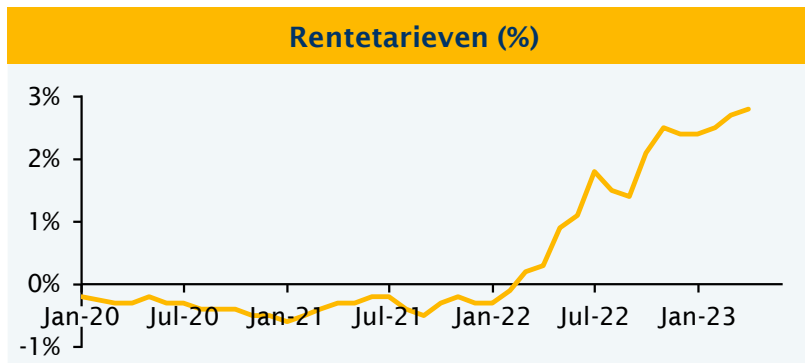
- De Nederlandse bevolking groeit de komende jaren naar verwachting met een CAGR van 0,7%
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland neemt af door een groeiend aantal alleenstaanden als gevolg van een vergrijzende samenleving, wat leidt tot een groeiend aantal huishoudens

In combinatie met een achterstand in het verlenen van vergunningen zal dit leiden tot een toenemend woningtekort



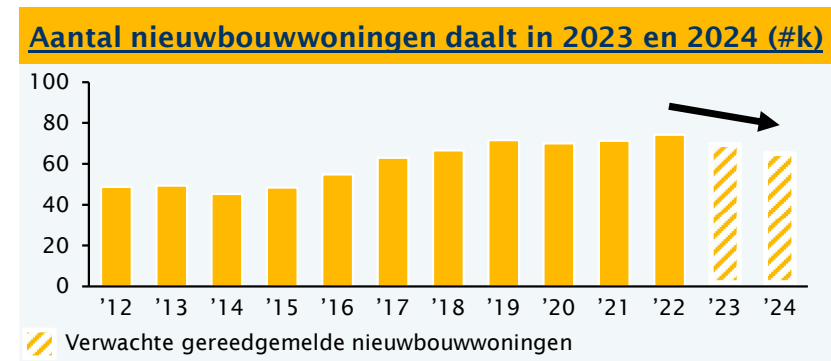
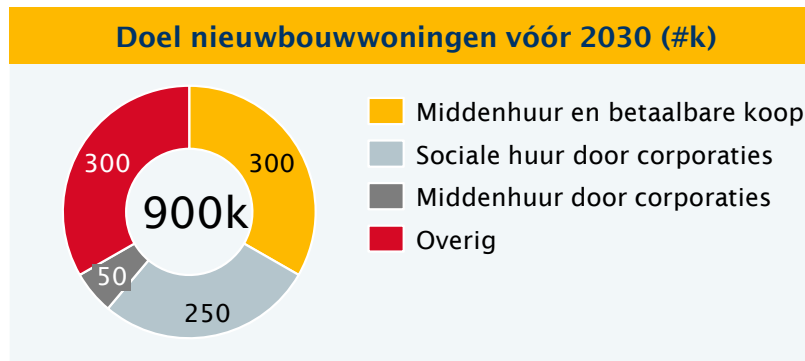
- Huidig woningtekort: 315k woningen of 3,9% van de totale voorraad, waarbij 2% als grens wordt gezien voor 'normale' verhoudingen
- Tekort loopt naar verwachting op korte termijn verder op doordat productie beperkt wordt door toegenomen regeldruk, trage voortgang stikstofdossier en lage vergunningverlening

Ondanks korte-termijn uitdagingen...



- De snel gestegen hypotheekrente en energiekosten in het afgelopen jaar hebben geleid tot een verminderde leencapaciteit en een lager consumentenvertrouwen, wat leidt tot minder verkochte woningen en een groter aanbod
- Prijzen van nieuwbouw blijven nog redelijk stabiel, terwijl de prijzen van bestaande woningen dalen, gedreven door een verschuiving van vraag naar duurzamere en energiezuinigere woningen

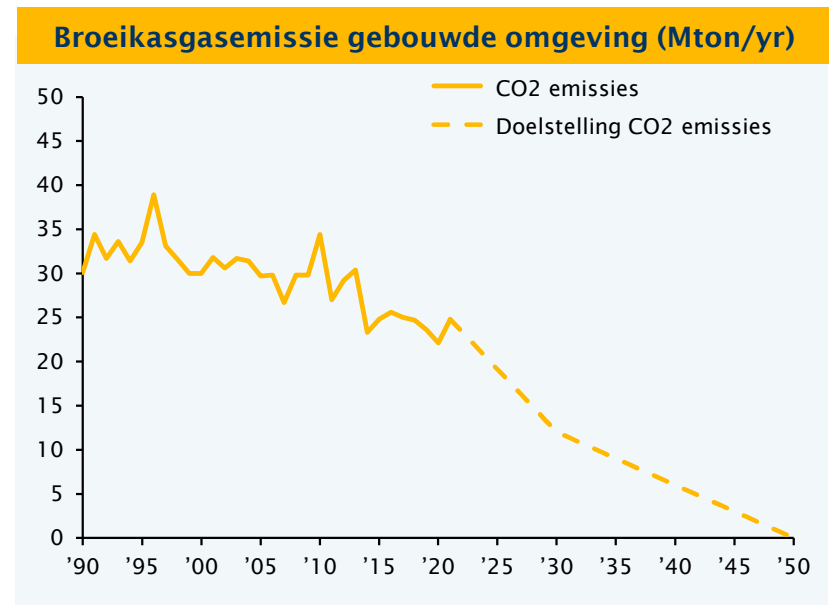
... moet op lange termijn aan de vraag naar woningen worden voldaan



- De regering heeft zich tot doel gesteld om 100.000 woningen per jaar te bouwen, zodat er in 2030 in totaal 900.000 woningen zijn gebouwd
- Overheid stimuleert sector met pakket aan maatregelen (o.a. Woonimpuls, afschaffing verhuurdersheffing en aanpassing regelgeving) om dit doel te bereiken
- Tegelijkertijd zal het aantal gereedgemelde nieuwbouwwoningen naar verwachting nog dalen in 2023 en 2024 door de huidige achterstand in het verlenen van vergunningen (er zit gemiddeld 1,5 tot 2 jaar tussen vergunning en uiteindelijke realisatie)

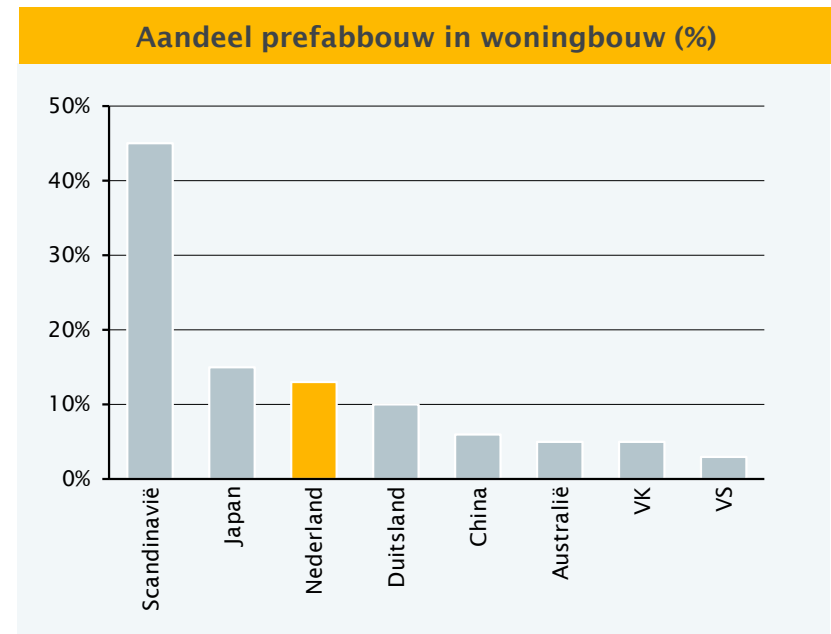
Met de verschuiving naar duurzaam bouwen...

- Omslag naar duurzaam, energiezuinig en klimaatneutraal bouwen in navolging van het Klimaatakkoord van Parijs en de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel
- Overheidsplicht om de uitstoot van stikstofverbindingen naar de lucht bij bouwwerkzaamheden te beperken

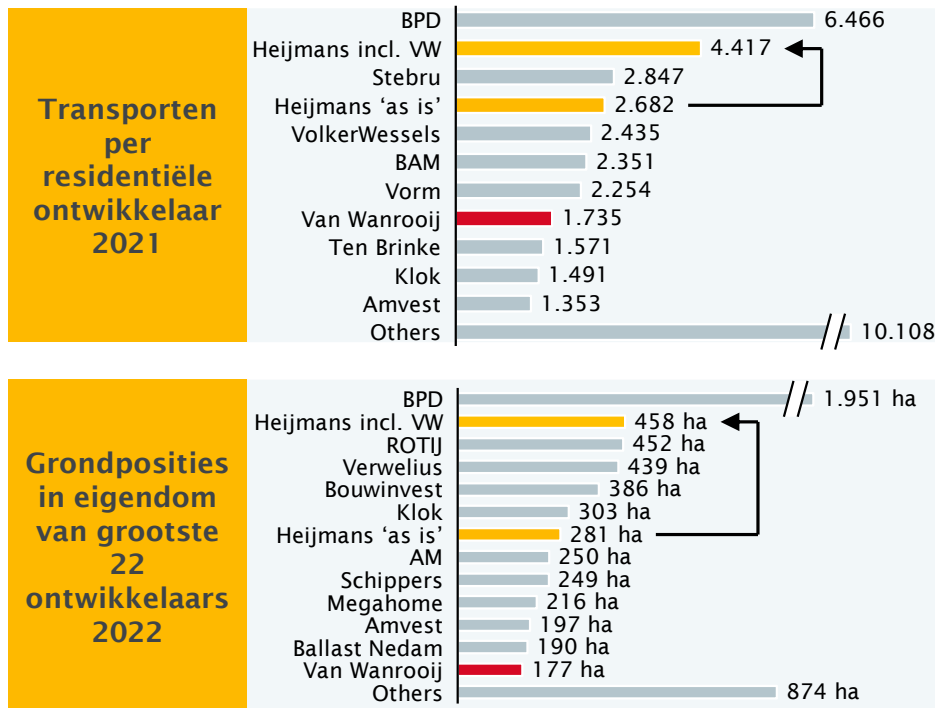


... zal toenemende standaardisatie in bouwprocessen noodzakelijk zijn

- Gestandaardiseerde bouwprocessen zoals modulair bouwen zijn een innovatieve en efficiënte manier om aan duurzaamheidseisen te voldoen
- Een gestandaardiseerd bouwproces zorgt voor lage ontwikkel- en bouwkosten en een snellere, efficiëntere realisatie van woningen



Consolidatie binnen de sector zal helpen om kansen te grijpen en uitdagingen aan te pakken



- De vastgoedontwikkeling en woningmarkt is sterk gefragmenteerd
- Schaalvoordelen, ketenbeheersing en industrialisatie zijn nodig gegeven huidige uitdagingen
 - Toegenomen complexiteit
 - Schaarste aan personeel
 - Schaarste aan materialen
 - Verhoogde procedurele aspecten

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Visie op de huidige marktdynamiek

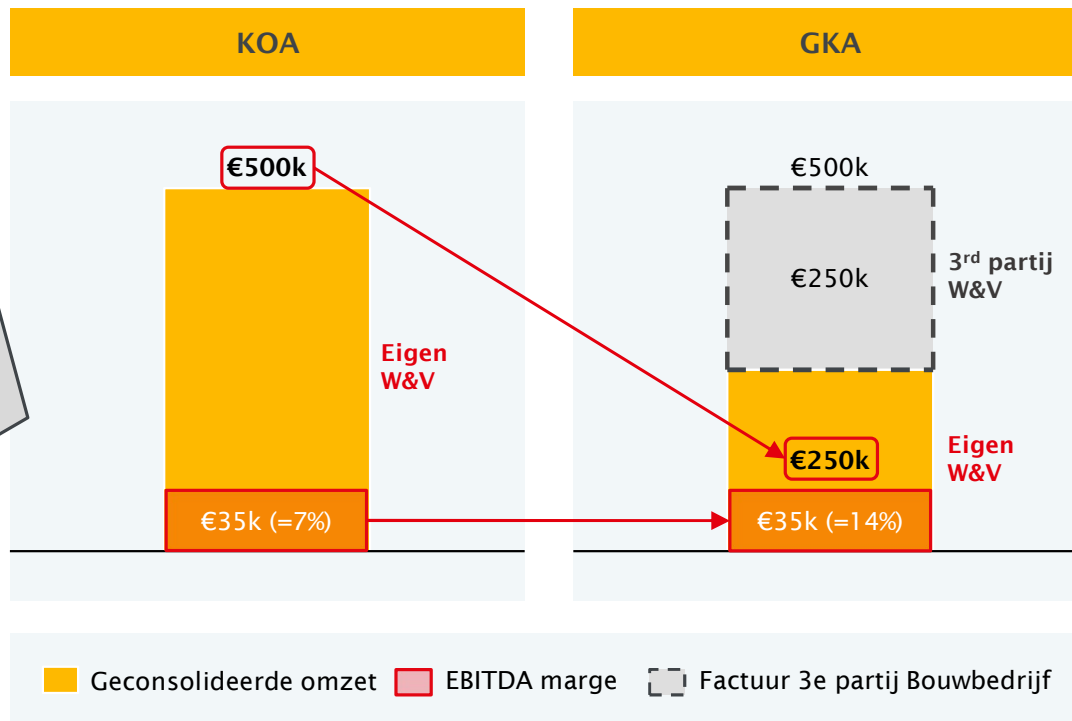
Koop-aannemingsovereenkomst (KAO) vs. gescheiden koop-aanneming (GKA)

Details financieringsstructuur

Koop-aannemingsovereenkomst (KAO) vs. Gesplitste koop-aanneming (GKA) ¹

Aanname:

- €500k totale omzet per huis
- 100% van de bouwactiviteiten wordt uitgevoerd door derden
- 50%/50% Bouw- & Ontwikkelomzet
- EBITDA-marge van 7% voor vastgoedontwikkeling



- Bij KAO worden de bouwinkomsten verantwoord in de winst-en-verliesrekening van Vastgoedontwikkeling en worden de bouwkosten gefactureerd
- Onder GKA worden de bouwinkomsten niet verantwoord onder Projectontwikkeling; als gevolg daarvan zijn de totale inkomsten lager (250k vs. 500k links)
- In aanvulling op dit voorbeeld wordt de totale winst onder GKA direct genomen bij de verkoop van het huis versus naar rato van de voortgang van de bouw zoals onder KAO (verschil in timing)

1) Conceptueel (niet gebaseerd op werkelijke cijfers) en gesimplificeerd

Agenda

Huidige strategie van Heijmans Vastgoed

Strategische rationale van de transactie

Governance en integratie

Financieel profiel van de combinatie

Transactievoorwaarden

Slotopmerkingen

Q&A

Appendix

Visie op de huidige marktdynamiek

Koop-aannemingsovereenkomst (KAO) vs. gescheiden koop-aanneming (GKA)

Details financieringsstructuur

Details over financieringsstructuur (1/2)

- Volledig gecommiteerde uitbreiding van de bankfinanciering met het huidige bankenconsortium (ABN AMRO, ING en Rabobank), die ingaat op Closing
- Termijnlening A van € 80 miljoen
 - Aflossing op kwartaalbasis in 4 jaar na afsluiting
 - Rentemarge van 1,9% - 2,9%, afhankelijk van de Leverage Ratio
- Verhoging en verlenging van de huidige RCF met €60 miljoen tot €177,5 miljoen
 - Termijn verlengd van eind 2025 tot 5 jaar na Closing (c. eind 2028)
 - Verlaging naar € 150 miljoen in het vijfde jaar na Closing

Details over financieringsstructuur (2/2)

- Financiële convenanten en het zekerhedenpakket blijven ongewijzigd
- Heijmans verwacht een FY 2023 Leverage Ratio (nettoschuld / voortschrijdende EBITDA) van ca. 1,0, resulterend in rentemarges na Closing in een range van 2,15-2,50%.
- RCF wordt gedeeltelijk aangewend voor de financiering van de transactie, headroom blijft op robuust niveau
- Heijmans verwacht rond 2026 terug te keren naar een positieve netto kaspositie door de positieve kasstromen van de combinatie
- Eind 2023 zal de solvabiliteit naar verwachting niet materieel afwijken van de gerapporteerde solvabiliteit over 2022 (29%)

heijmans