

DVM Group Kft. Vezetőségi jelentése a 2020-as évről

1. A Vállalkozás üzleti környezete

A DVM Group Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban DVM Group vagy Társaság) a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban Szabályzat), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban PM rendelet) alapján elkészítette és ezúton közzéteszi a 2020-as évre vonatkozó éves jelentését. A Társaság Éves Jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2020-as évre vonatkozó Éves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által auditáltak.

1.1 A DVM Group Kft. tevékenysége

Az 2001-ben alapított a D.V.M. Construction Kft. (2021. január 1-t követően DVM Group Kft.) egy 100%-ban magyar magánszemélyek tulajdonában álló közép vállalkozás, mely generáltervezéssel, belsőépítészettel, projektmenedzsmenttel, generálkivitelezéssel és környezetvédelmi tanácsadással foglalkozik.

A DVM Group alapvetően Magyarországon végzi építőipari tevékenységét. Néhány esetben előfordul, hogy megbízói kifejezett kérésére külföldön is – főleg a környező országokban – végez kisebb munkákat, de ez arányait tekintve nem jelentős.

Megalakulása óta nyereségesen működik, komplex építőipari szolgáltatóként piacvezető szerepet tölt be Magyarországon. Folyamatos, magas színvonalú és a megrendelőkkel történő állandó személyes kapcsolattartás mellett fő céljai a minőségi munkavégzés és a környezetvédelem.

A Társaság tevékenysége során fokozott figyelmet fordít a környezetszennyezés megelőzésére, munkatársak és megrendelők környezettudatos magatartásának előmozdítására, segítésére.

A Társaság kivitelőzi munkáit munkaszervezési szempontból projektvezetőségek irányítása alatt végzi, jelenleg három alapépület orientált, és négy fit-out orientált projektvezetőség működik a DVM Group keretein belül.

A megvalósított díjnyertes alapépület kivitelezések és felújítások, valamint „high-end” fit-out tervezés- és kivitelezések során szerzett referenciák a piac meghatározó szereplőjévé, a minőségi kivitelezés elismert képviselőjévé tették Magyarországon a DVM Groupot.

A DVM Group kiemelkedő tapasztalattal rendelkezik projektek ún. Design & Build megközelítésben történő megvalósításában, amelynek az ügyfelek számára számos előnye van.

A DVM Group kimagasló szakmaiságának és minőségi szolgáltatásainak köszönhetően diverzifikált, szektorokon átívelő, globális háttérű ügyfélkörrel rendelkezik Design & Build konstrukcióban Magyarországon gyakorlatilag egyedülként, fit-out szegmensben pedig piacvezetőként működik. Kivitelezési szolgáltatásai az alapozástól a szerkezetépítésen keresztül a magas hozzáadott értéket képviselő belsőépítészeti és speciális technológiákat követelő IT-, biztonságtechnikai- és speciális tűzvédelemi rendszerek megvalósításáig a teljes építési folyamatra kiterjednek.

Ezen túlmenően a Társaság „Construction Management” szolgáltatást is nyújt, mely szolgáltatás lényege, hogy az alvállalkozói számlákat közvetlenül a megrendelő fogadja be, a Társaság csak a saját megbízási díjat (ilyen esetekben jellemzően 8-10 %-ot) számlázza. Ebben a formában az elérhető haszon kisebb ugyan, de ezzel párhuzamosan kisebb a kockázat, illetve nem keletkezik forgótöke finanszírozási igény a Társaságnál.

A Társaság kivitelezési tevékenységet csak közvetlenül a megrendelő megbízásából - más kivitelező alvállalkozójaként vagy társvállalkozóként nem - végez, melynek kockázatkezelési szempontból van különös jelentősége.

Az elmúlt 10 évben elvégzett több mint 15 műemlék épület felújításának köszönhetően a DVM Group az átlagosnál nagyobb kihívást jelentő műemléki épületeken és műemléki környezetben végzett felújítások meghatározó szereplőjévé vált Magyarországon. A Társaság az elmúlt években számos emblemikus projekt megvalósításában vett részt, illetve vesznek részt jelenleg is. Munkái nemzetközi szinten is elismertek, amelyek az elmúlt években számos díjat nyertek el.

1.2 Piaci környezet, építőipari körkép

Hazánkban az építőiparban a 2008 utáni, elhúzódó gazdasági válságot követően 2016 óta dinamikus növekedés figyelhető meg. 2017 óta éves szinten átlagosan 30 százalékos is meghaladó növekedés volt tapasztalható. A jelentős bővülés az európai uniós forrásoknak, a kormányzat jelentős megrendeléseinek, az 5 százalékos körüli éves gazdasági növekedésnek, Budapest turisztikai vonzereje növekedésének és a 2016. január 1-től határozott időre bevezetett 5 százalékos újlakás Áfa-nak volt köszönhető. Az ágazat profit margin-ja az elmúlt években 5-20 százalék között változott annak függvényében, hogy az adott társaság az építőiparon belül milyen területen működik.

A 2020-as gazdasági folyamatok középpontjában a koronavírus járvánnyal kapcsolatos intézkedések álltak, melyek érzékenyen érintették az építőipart is. Az első, tavaszi hullám gyökeres változásokat hozott az élet több területén, és jelentős gazdasági visszaeséssel járt, egyes ágazatok szinte teljesen leálltak. A korlátozások feloldásával a gazdaság teljesítménye élénkült, de az egy évvel korábbi szinttől a III. negyedévben még elmaradt.

2020 IV. negyedévben az építőipari termelés 9,1 ezen belül az épületek építése 5,7 az egyéb építményeké 13,1 százalékkal csökkent. A IV. negyedévben az építőipar termelői árai 6,3 százalékkal emelkedtek az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az építőipar ágazatain belül az épületek építésében 5,8 az egyéb építmények építése vonatkozásában 6,5, a legnagyobb súlyú, speciális szaképítésben 6,6 százalékkal nőttek

az árak a 2019. IV. negyedévihez mérten. Az építőipar IV. negyedévi árai 1,1 százalékkal magasabbak voltak az előző negyedévinél.

2021 januárjában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 11,0 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbinál. Mindkét építményfőcsoport termelése bővült: az épületeké 10,0, az egyéb építményeké 12,8 százalékkal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése a decemberihez mérten 7,4 százalékkal nőtt, januárban 32,8 százalékkal haladta meg a 2020. májusi mélypontot.

A Társaság Árbevétele alapvetően három forrásból ered: (i) az alapépület kivitelezésből, (ii) fit-out kivitelezésből, valamint (iii) tervezési- és projektmenedzsment munkákból. Az elmúlt 10 évben megközelítőleg 300.000 m² irodaterület építését és felújítását végezte el, amely bevételi oldalon az egyes funkciókat tekintve a legnagyobb arányt képviseli. A retail- és kereskedelmi létesítmények megvalósítása terén megbízásai a 200 m²-től a 8.000-10.000 m²-es üzletekig a teljes magyarországi spektrumot lefedik nemcsak funkció, de méret tekintetében is, míg szállodai kivitelezéseket összesen kb. 140.000-150.000 m² nagyságrendben valósított meg az elmúlt években a Társaság, első sorban felső kategóriás szállodákban.

A Társaság a hazai – éves szinten kb. 100 milliárd forint nagyságrendű és dinamikusan növekvő – fit-out részpiac meghatározó szereplője. A fit-out piacon, mint piacvezető szolgáltató cég az építőipar ezen szegmensében mintegy 30 százalékot meghaladó piaci részesedéssel rendelkezik. Ezen szegmensben a legfőbb versenytárs piaci szereplők az EBH Invest Kft., a Fit-Out Zrt., a Rekon Zrt., valamint az Epronex Zrt..

A teljeskörű belsőépítészeti kialakítás és berendezés nemcsak az új fejlesztések, hanem a jelenleg körülbelül 4 millió m² modern irodaterület, a kb. 4,1 millió m² kiskereskedelmi ingatlanállomány és a kb. 250 egységből álló magyarországi négy- és ötcsillagos szálloda kapacitás kapcsán is folyamatosan és rendszeresen jelentkező megbízói (bérlői) igény, amely az utóbbi években egyre komplexebbé vált ezzel párhuzamosan a költségei jelentősen emelkedtek.

2. A DVM GROUP üzleti stratégiája

A DVM Group küldetése, hogy nemcsak megbízói, hanem tágabb értelemben véve a társadalom megalégedésére formálja az épített környezetet. A DVM Group stratégiai célja, hogy teljes vertikumot lefedő prémium mérnöki szolgáltatásaival Magyarország vezető fit-out, illetve „Design & Build” építőipari szolgáltatója legyen.

A Társaság stratégiai céljainak elérése érdekében fokozni kívánja versenyképességét azáltal, hogy egyrészt továbbra is szigorú kritériumok mentén választja ki szakembereit és szakértőit, másrészt mélyíti teljes vertikumot lefedő szolgáltatásait, akár speciális tudással, illetve szűkös kapacitásokkal bíró társaságok akvizícióján keresztül is. Stratégiai céljai elérése érdekében a DVM Group az elmúlt években követett organikus növekedési pályáját kívánja tartani, melyhez ki kívánja terjeszteni együttműködését meglévő és potenciális hazai és nemzetközi ingatlanfejlesztő- és építőipari szolgáltató partnereivel, továbbá komoly piaci lehetőséget lát korai fázisban lévő speciális tervezési- és kivitelezési szaktudást igénylő ingatlanépítési, illetve -felújítási (ún. Co-development) projektek akvizíciójában és megvalósításában.

2.1 DVM Csoport cégeinek összeolvadása

A működési hatékonyság növelése érdekében fontos szervezeti változás történt a DVM Group életében. Az eddig különálló jogi és gazdasági egységként működő D.V.M. Construction Kft. DVM Design Kft., és DVM Fővállalkozás Kft. 2021. január 1-től jogilag egyesült, és DVM Group Kft. néven folytatja működését. Ez a DVM Group számára jelentős hatékonyságnövekedést, valamint gyorsabb kommunikációt és gördülékenyebb adminisztrációt fog eredményezni

2.2 A DVM Group Kft. vállalati kötvény kibocsátása

A Társaság stratégiai céljainak elérése érdekében a Scope Ratings GmbH 2020. májusában közzétett hitelminősítését követően 2020. július 27-én a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényvásárlási Programjának keretein belül sikeres vállalati kötvényaukciót tartott. A DVM2030 kötvény lejáratát 2030. július 29. A felajánlott mennyiség névértéken 8 milliárd forint, a benyújtott összes ajánlat névértéken 10,8 milliárd forint volt. A forgalomba hozatal összmenyisége névértéken 8 milliárd forint, a bevont forrás összege 8,12 milliárd forint volt.

A vállalat kötvénye fix kamatozású, a kupon mértéke 3,00 százalék, az átlaghozam 2,7851 százalék.

2.3 Környezetvédelmi szempontok és intézkedések

A Társaság számára fontos, hogy kivitelezéseink során nagy hangsúlyt fektessen a környezettudatosági szempontok érvényesítésére, a fizikai környezet és a környéken élők védelmére. A földmunkákkal óhatatlanul együtt járó porszennyezést vízágyúkkal csökkenti, szükség szerint zaj- és porvédő fallal védi a szomszédos épületeket és lakóikat. Építkezései során törekszik arra, hogy a felhasznált anyagok többsége helyi vagy regionális, környezetbarát, újrahasznosított, és lehetőség szerint minősített legyen, megfelelően minden fenntarthatósági és biztonsági feltételnek. Hangsúlyt fektet emellett a környezettudatos hulladékgazdálkodásra is, nemcsak a kivitelezés alatt, hanem az épület működésére tekintettel is.

A fenntarthatósági szemlélet az irodai székhelyen is hangsúlyos: pl. belvárosi irodái tömegközlekedéssel és kerékpárral is könnyen megközelíthetőek; a kommunikáció túlnyomórészt elektronikus úton történik, csak a legszükségesebb anyagok kerülnek nyomtatásra, amit csak lehet elektronikusan továbbít és dolgoz fel; a világítást energiatakarékos és mozgásérzékelő fényforrások látják el; a hulladékot szelektíven gyűjti; wc öblítéshez szürkevizet használ; és irodáiba zöldfalat telepített.

3. Társaság 2020. évi eredményei, és 2021. évi kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok

A Társaság a 2020-as üzleti évben több mérföldkövet is sikerült elérnie. Megtörtént a Társaság vállalati kötvényeinek Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetése, sikeres volt a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban való részvétel (s egyben a Scope Ratings által kiadott hitelminősítés megszerzése), valamint jelentősen bővült a projekt portfólió.

Az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte, legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör).

A bizonytalan piaci környezetben, illetve a korlátozások miatt el nem indított vagy hosszabb előkészítő fázisra kényszerült projektek többsége a járványügyi intézkedések lazítását követően várhatóan elindul, de már nem lesz akkora az építőipar leterheltsége, mint az egy évvel ezelőtti csúcsidőszakban.

2021 az új lendület éve lesz. A rengeteg megpróbáltatás ellenére üzleti értelemben a DVM Csoport 25 éves működésének egyik legsikeresebb évét zárta 2020-ban. Mindez munkatársaink és partnereink összefogásának, szakértelmének és szabálykövetésének köszönhető.

Minden várakozás szerint 2021-ben a DVM Group az előző évihez hasonló nagyságrendű forgalmat fog generálni. Ez a projektek számosságára és nagyságára is vonatkozik. 2020. év végén a Társaság több jelentős szerződést írt alá, többek között az egykori Balettintézet épületében megvalósuló ötcsillagos luxusszálloda kivitelezési munkáira, valamint elindul a ParkSide Irodaház projekt tervezése is. A Monori Center területén tervezés alatt áll egy 40 ezer négyzetméter körüli lakóház és retail üzletek kialakítására indult komplexum, a Szervita téren épülő Irodaház és luxusapartman projekt esetében pedig befejezés alatt állnak a bérlői kiépítések, illetve a lakások kiépítései. Elindult a Henkel Irodaház projekt keretében annak átépítése, valamint a Szigetszentmiklós közigazgatási területén megvalósítandó, 25-30 ezer négyzetméter területű ipari és logisztikai csarnok megvalósítása is.

Összességében a Társaság egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva magas szintű szakmai tapasztalatát és minőségű ingatlanokat tervez és épít a magas minőségi igényeket támaztó megrendelői számára.

4. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	2019	2020	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	11 372 819	9 772 285	-1 600 534
EBIT (Üzemi eredmény)	929 659	556 807	-372 852
EBITDA	37 671	39 759	2 088
Adózott eredmény	857 154	564 621	-292 533
Befektetett eszközök aránya	16,33%	52,96%	36,63%
Tárgyi eszközök aránya	22,95%	1,93%	-21,02%
Forgó eszközök aránya	54,43%	43,79%	-10,64%
Vevő/Szállító aránya	72,51%	133,52%	61,01%
Tőke ellátottsági mutató	288,22%	142,13%	-146,09%
Idegen tőke aránya	32%	507,41%	475,41%
Eladósodottsági mutató	1,84	7,01	5,17
Likviditási ráta	101,61%	192,83%	91,22%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	8,17%	5,70%	-2,47%

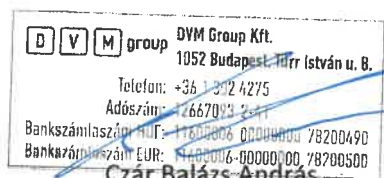
Megjegyzés: Az értékesítés nettó árbevétele, valamint az eredmény csökkenése annak tudható be, hogy a 2020. év folyamán a DVM Csoport részeként még külön jogi entitásként működő D.V.M. Construction Kft. (2021. január 1-től DVM Group Kft.) és DVM Fővállalkozás Kft. között a projektek árbevételének nagyobb hányada a DVM Fővállalkozás Kft.-ben realizálódott.

NYILATKOZAT

A DVM Group Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., cégjegyzékét vezeti a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-09-697535, a továbbiakban: „Társaság”) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint szervezeti képviselője által nyilatkozik, hogy:

- a 2020. gazdasági évről az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Társaság legjobb tudása szerint elkészített éves auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- Az éves beszámolót független könyvvizsgáló által auditálva van.

Budapest, 2021. március 31.



Czár Balázs András
DVM Group Kft.
ügyvezető igazgató

