

## **DVM Group Kft.**

### **Vezetőségi jelentése a 2021-es év első félévéről**

#### **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 2021-es év első hat hónapjára vonatkozó féléves jelentését. A Társaság Féléves Jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2021-es első hat hónapjára vonatkozó Féléves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

#### **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. ld. 2.1 pontban) egy 100%-ban magyar magánszemélyek tulajdonában álló közép vállalkozás, mely generáltervezéssel, belsőépítészettel, építészeti vizualizációs szolgáltatással, projektmenedzsmenttel, generálkivitelezéssel, és környezetvédelmi tanácsadással foglalkozik.

A DVM Group alapvetően Magyarországon végzi építőipari tevékenységét. Néhány esetben előfordul, hogy megbízási 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.

Az építészeti vizualizáció 2017 óta kiemelt eleme a DVM Group integrált építészeti szolgáltatási portfóliójának. A belső projektek egyre növekvő volumene, a nemzetközi piacról érkező sokrétű CGI-igények (render, film, 360° és VR-környezet), valamint a cég 2021. évi csatlakozása a Studio Alliance szervezethez mind közrejátszott abban a döntésben, hogy a Társaság egy dedikált ArchViz divíziót hívjon életre, megjelenve ezzel a nemzetközi és tengerentúli piacokon is.

A legújabb technológiákat alkalmazó számítógépes képalkotáshoz a DVM ArchViz egy vadonatúj, nagy kapacitású hardware-parkot állított fel, és új szakértőkkel bővítette csapatát.

A Társaság kivitelezési 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, amelyek 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 egyedüliként, 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 tűzvédelmi 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 forgótőke finanszírozási igény a Társaságnál.

A Társaság kivitelezési tevékenységet csak közvetlenül a megrendelő megbízásából - más kivitelező alvállalkozójaként vagy társállalkozóként 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 a koronavírus járvány 2020 év eleji kirobbanásáig. A pandémia előtt 2017--től éves szinten átlagosan 30 százalékot is meghaladó növekedés volt tapasztalható. A jelentős bővülés az európai uniós forrásoknak, a kormányzat jelentős megrendeléseinek, az 5 százalék 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 jelentősen élénkült, de az egy évvel korábbi szinttől a III. negyedévben még elmaradt, az ellátási láncban továbbra is jelentkeznek fennakadások, amely időszakosan építőanyag hiány, illetve az építőanyagok jelentős drágulása formájában nyilvánul meg.

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 korábnál. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-től a 8.000-10.000 m<sup>2</sup>-es üzletekig a teljes magyarországi spektrumot lefedik nemcsak funkció, de méret tekintetében is, míg szállodai kivitelezéseket összesen kb. 140.000-150.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> modern irodaterület, a kb. 4,1 millió m<sup>2</sup> kiskereskedelmi ingatlanállomány és a kb. 250 egységből álló magyarországi négy- és ötcillagos szálloda kapacitás kapcsán is folyamatosan és rendszeresen jelentkező megbízási (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 a tulajdonosok várakozása szerint érezhető hatékonyságnövekedést, valamint gyorsabb kommunikációt és gördülékenyebb adminisztrációt fog eredményezni

### 2.2 Környezetvédelmi szempontok és intézkedések

A Társaság számára fontos, hogy kivitelezéseink során nagy hangsúlyt fektessen a környezettudatossági 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 2021. első hat hónapjának eredményei, kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok**

2021. első félévében megtörtént a Társaság, illetve annak a 2020-as üzleti évében a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett vállalati kötvényeinek a Scope Ratings GmbH nemzetközi hitelminősítő cég által kiadott hitelminősítésének felülvizsgálata, melynek eredményeképpen a Társaság megerősítette az eddigi B/Stable, illetve a kibocsátott kötvényre vonatkozó B+ minősítését.

A jelenlegi üzleti környezetet több tényező is megnehezítette és a bizonytalan irányba terelte, legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy az építőipari alapanyagok piaci árának drasztikus növekedéséről.

Az elmúlt hónapokban meredeken emelkedett világszerte, így Magyarországon is az építőipari alapanyagok és építőanyagok ára. Május végén 25-30 százaléknál tartott az építőipari áremelkedés. Az elmúlt másfél évben a világjárvány miatt az építőanyag-gyártás területén dolgozó cégek jelentős része nem termelt, vagy csak részlegesen, most pedig a járvány elmúltával egy másfél évvel elhalasztott kereslet jelent meg hirtelen; most tehát kevesebb az előre gyártott anyag, raktárra pedig nem termelt senki.

Az építőipari alapanyagok árának növekedése az ellátási láncok helyreállításával, természetesen a járvány helyzet alakulásától is függően várhatóan az év második felében lassulni fog és meg fog állni, majd azt követően egy ideig stagnálni fog a kialakult árszinten, azonban visszaesés a Társaság várakozásai szerint nem várható ekkor sem.

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.

A sok bizonytalanság és megpróbáltatás ellenére üzleti értelemben a DVM Group Kft. sikeres időszakot zárt 2021. első félévében.

Az időarányos eredmények, illetve a menedzsment várakozása szerint 2021-ben a DVM Group mind a projektek számosságát, mind nagyságát illetően a pandémia ellenére is legalább az előző évihez hasonló nagyságrendű forgalmat lesz képes generálni.

Összességében a Társaság egy változó, bizonytalanabb 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	2020 I. félév	2021 I. félév	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	14 610 465	11 902 838	- 2 707 627
EBIT (Üzemi eredmény)	576 861	1 109 743	+ 532 882
EBITDA	618 615	1 146 226	+ 527 611
Adózott eredmény	636 265	1 090 199	+ 453 934
Árbevétel arányos üzemi eredmény	3,95%	9,16%	+ 5,21%

*Megjegyzés: Tekintettel arra, hogy a D.V.M. Construction Kft., a DVM Design Kft., és a DVM Fővállalkozás Kft. 2021. január 1-től jogilag egyesült, és DVM Group Kft. néven folytatja működését, a táblázat az összehasonlító előző időszaki adatokat is proforma konszolidált adatokként tartalmazza.*

## 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 2021. gazdasági év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Társaság legjobb tudása szerint elkészített féléves 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 pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2021. július 31.

Czár Balázs András  
DVM Group Kft.  
ügyvezető igazgató