

## **DVM group Kft. vezetőségi jelentése a 2022-es év első félévéről**

### **1. A Vállalkozás üzleti környezete**

A DVM group Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban DVM group, Társaság vagy Vállalkozás) 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 a 2022-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 a 2022. év első hat hónapjára vonatkozó féléves jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

#### **1.1 A DVM group tevékenysége**

A DVM group Kft. 100%-ban magyar magánszemélyek tulajdonában álló közép vállalkozás. Generáltervezés, belsőépítészet, építészeti vizualizációs szolgáltatás, projektmenedzsment, generálkivittelezés és környezetvédelmi tanácsadás tartoznak főbb tevékenységei körébe.

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

A Vállalkozás 2001-es megalapítása 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 már több éve 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 (Architectural Visualisation) divíziót hívjon életre, megjelenve ezzel az európai és tengerentúli piacokon is.

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

A Társaság kivitelezői 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 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 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 kizárólag közvetlenül a megrendelő megbízásából végez, melynek ugyancsak 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 vesz részt jelenleg is. Munkái nemzetközi szinten is elismertek, az elmúlt években jó néhány díjat nyertek el.

## 1.2 Piaci környezet, építőipari körkép

Hazánkban az építőiparban 2016 óta dinamikus növekedés volt megfigyelhető 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 2021-es gazdasági folyamatok középpontjában még mindig a koronavírus járvánnyal kapcsolatos intézkedések álltak, melyek érzékenyen érintették az építőipart is. A korlátozások feloldásával a gazdaság

jelentősen élénkült, de az egy évvel korábbi szinttől az év nagyobb részében még elmaradt, az ellátási láncban továbbra is jelentkező fennakadások, amely időszakosan építőanyaghiány, illetve az építőanyagok jelentős drágulása formájában nyilvánult meg.

2021. decemberében az építőipari termelés mintegy 25 százalékkal, ezen belül az épületek építése több, mint 30 százalékkal növekedett. Ez egyértelmű jele volt annak, hogy a járvány okozta korlátozások miatti visszaesésből gyors ütemben elkezdődött a kilábalás. A negyedik negyedévben az építőipar termelői árai 4,6 százalékkal emelkedtek az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az építőipar ágazatain belül az épületek építésében 4,9 százalékkal nőttek az árak éves összehasonlításban.

A beszámolási időszak gazdálkodását egyértelműen meghatározó esemény a 2022. februárjában kirobbant orosz-ukrán háború. 2022 júniusában az építőipari termelés volumenindexe már mintegy 8 százalékos visszaesést mutatott. Ha ehhez még hozzátesszük, hogy a termelői árak június végére - a háború járulékos hatásaként megnövekedett energiahordozó-árak, valamint alapanyagköltség-növekedések miatt - 28 százalékos emelkedést értek el éves összehasonlításban, látható, hogy a szektorra rendkívül nagy nyomás nehezedik, a korábbi eredmények szinten tartása ebben a remélhetőleg átmeneti időszakban szinte megvalósíthatatlan.

A Társaság árbevétele alapvetően három forrásból ered: (i) az alapépület kivitelezéséből, (ii) fit-out kivitelezéséből, valamint (iii) tervezési- és projektmenedzsment munkákból. A DVM Group az elmúlt 10 évben megközelítőleg 300.000 m<sup>2</sup> irodaterület építését és felújítását végezte el. A retail- és kereskedelmi létesítmények építése 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 valósítottunk meg az elmúlt években, elsősorban felső kategóriás szállodákban.

A Társaság a hazai – éves szinten kb. 100 milliárd forint nagyságrendű, dinamikusan növekvő – fit-out piac meghatározó szereplője. A fit-out piacon, mint piacvezető szolgáltató cég az építőipar e szegmensében továbbra is 30 százalékot meghaladó piaci részesedéssel rendelkezik.

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 szállodai 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 megelégedésére 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, akár szűkös kapacitásokkal bíró társaságok akvizícióján keresztül. 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.

### **3. 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 környezetben is hangsúlyos: 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; irodáiba zöldfalat telepített.

### **4. A Társaság 2022. első hat hónapjának eredményei, kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok**

2022. első félévében is megtörtént a Társaság, illetve annak a 2020-as üzleti évben 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 2021-re vonatkozó felülvizsgálata, melynek eredményeképpen a DVM group ismét megkapta a B/stabil, illetve a kibocsátott kötvényre vonatkozó B+ minősítést.

A jelenlegi üzleti környezetet a korábban említett több tényező is megnehezítette és bizonytalan irányba terelte, legyen szó az építőipari alapanyagok piaci árának drasztikus növekedéséről vagy az orosz-ukrán háború gazdasági destabilizáló hatásairól.

A tárgyidőszak második negyedévében éves összehasonlításban 27 százalék volt az építőipari áremelkedés. A világjárvány miatt az építőanyag-gyártás területén dolgozó cégek jelentős része csak részlegesen vagy egyáltalán nem termelt, most pedig a járvány elmúltával egy másfél évvel elhalasztott kereslet jelent meg rövid idő alatt; tehát kevesebb az előre gyártott anyag, raktárra pedig nem termelt senki. Ezt a helyzetet most tovább nehezítette a háborús konfliktus.

A bizonytalan piaci környezetben, illetve a korlátozások miatt el nem indított vagy hosszabb előkészítő fázisra kényszerült projektek többsége a járványügyi intézkedések lazítását követően időközben elindult, így már nem lesz akkora az építőipar leterheltsége, mint a korábbi időszakban, a kivitelezési költségek viszont jelentősen emelkednek.

A 2022. februárjában kitört háború hosszútávú hatásai még nem láthatóak teljeskörűen. Az ukrán piaci kapacitások kiesése mind a fémiparban (betonacél, szerkezeti acél), mind pedig más építőipari alapanyagok terén (pl.: cement) átmeneti hiányhoz, nehezebb beszerzési utakhoz és magasabb beszerzési árakhoz vezetett. Ez a nehézség hosszabb távon áthidalható, de ahogy korábban írjuk, szükségszerűen magasabb költségeket generál. A DVM group az áremelkedésből eredő negatív hatásokat alvállalkozóinak előfinanszírozásával tudja részben kompenzálni.

A sok bizonytalanság és negatív hatás ellenére a DVM group megőrizte egyensúlyát, stabilan és eredményesen kezeli a jelenlegi nehézségeket. Elmondható, tehát, hogy sikeres időszakot zárt 2022. június 30-val.

Az időarányos mutatók, illetve a menedzsment várakozása szerint a DVM group 2022-ben is mind a projektek számosságát, mind nagyságát illetően az előző évinél magasabb forgalmat fog generálni.

Összességében a Társaság egy változó, bizonytalanabb és előre nem látható nehézségekkel tűzdelt üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét. Kihasználva magas szintű szakmai tapasztalatát, magas minőségű ingatlanokat tervez és épít a hasonlóan magas minőségi igényeket támaztó megrendelői számára.

## 5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.

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

Mutató megnevezése	2021 I. félév	2022 I. félév	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	11 902 838	15 147 165	+21,42%
EBIT (üzemi eredmény)	1 109 743	423 909	-261,79%
EBITDA	1 146 226	477 232	-240,18%
Adózott eredmény	1 090 199	340 982	-349,05%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	9,16%	2,80%	-327,14%

## 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 2022. 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, 2022. 08. 19.

Haberl Péter  
DVM Group Kft.  
cégvezető