

## DVM Group Kft. vezetőségi jelentése a 2024-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 2024-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 2024. 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 tevékenység a közelmúltban arculatváltáson is átesett, melynek keretében a lényegre törőbb és jobban kifejező „Visual”-ra neveztük át. A legújabb technológiákat alkalmazó számítógépes képkalkotáshoz a DVM Visual a már a kezdetektől használatban lévő, vadonatúj, nagy kapacitású hardware-parkkal dolgozik, saját, illetve idegen fejlesztésekhez szállítja az állóképektől a VR vizualizációkig terjedő termékeit ([www.dvmvisual.com](http://www.dvmvisual.com)).

A Társaság kivitelezői munkáit munkaszervezési szempontból projektvezetőségek irányítása alatt végzi, évek óta három alapépületorientált, 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 Vállalkozás 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 díjakat közvetlenül a megrendelő fizeti, a Társaság csak a saját megbízói díját számlázza. Ebben a formában az elérhető haszon kisebb ugyan, de ezzel párhuzamosan kisebb a kockázat, illetve nem keletkezik forgótőke finanszírozási igény.

A Vállalkozás kivitelezési tevékenységet kizárólag közvetlenül a megrendelő megbízásából végez, melynek ugyancsak kockázatkezelési szempontból van különös jelentősége.

Az elmúlt években 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 számos emblemikus projekt megvalósításában vett részt (Eiffel Palace, Drechsler-palota), illetve vesz részt jelenleg is (Klotild-palota). Munkái nemzetközi szinten is elismertek, az elmúlt években jónéhány díjat nyertek el.

## 1.2 Piaci környezet, építőipari körkép

A 2022-ben kirobbanó orosz-ukrán háború látványos, mintegy 8%-os visszaesést hozott. A szektorban az alapanyagköltség-növekedések 28 százalékos többletterhet jelentettek éves összehasonlításban, amiből természetesen következett, hogy a korábbi eredmények szinten tartása ebben az átmeneti időszakban megvalósíthatatlan volt. A háború elhúzódásával a piac többé-kevésbé stabilizálódott, ugyanakkor a 2010-es évekre jellemző piaci optimizmustól még nagyon messze vagyunk. A DVM group az elmúlt év következetes üzletpolitikájának köszönhetően az elmúlt éveket is stabilan vészelte át, a 2024-es év pedig várhatóan újra kiemelkedően magas árbevételt hozhat, köszönhetően a vállalkozás diverzifikált projektjeinek.

A Társaság árbevétele alapvetően három forrásból ered: az alapépület kivitelezésből, fit-out kivitelezésből, valamint tervezési- és projektmenedzsment munkákból. A DVM group az elmúlt 10 évben megközelítőleg

350.000 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. 180.000 m<sup>2</sup> nagyságrendben valósítottunk meg az elmúlt években, túlnyomórészt 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 nagyságrendileg 300 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 azok költségei is jelentősen emelkedtek.

## 2. A DVM group üzleti stratégiája

A DVM group küldetése, hogy nemcsak megbízói, hanem tágabb értelemben véve a társadalom meglégedésére 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 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, megfelelő 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 2024. első hat hónapjának eredményei, kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok

2024. 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 2023-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, ugyanakkor a korábban említett következetes üzletpolitika és a jól diverzifikált megrendelői állomány stabil pályán tartja a vállalkozást.

A bizonytalan piaci környezetben 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 változatlanul emelkednek. A DVM group az áremelkedésből eredő negatív hatásokat alvállalkozóinak előfinanszírozásával tudja továbbra is részben kompenzálni.

Kijelenthető, hogy a negatív hatások ellenére a DVM group megőrizte egyensúlyát, a 2023-as bevételviszással követően újra növekedési pályán van. 2023-ban hangsúlyosabb szerepet kapott a termelés hatékonyságának növelése és az, hogy mindezt mennyire költséghatékonyan tudja a Vállalkozás megvalósítani.

A Társaság korábbi döntése értelmében folytatta napelemparkjai fejlesztését, melyek még ebben az évben üzembe helyezésre kerülnek. Sikeresnek bizonyult az ipari ingatlanok piacára történő belépés is. Azt látjuk, hogy a fenti szegmensek egyrészt környezettudatos jövőt biztosítanak, másrészt pedig az építőipari termelés visszaeséséből nem olyan mértékben részesednek, mint pl. a kedvezőtlen kamatkörnyezettel sújtott lakóingatlan-piac vagy az alapépületépítés, a design&build és a fit-out projektek.

Összességében a Társaság egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét. Kihhasználva 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	2023 I. félév	2024 I. félév	Változás
--------------------	---------------	---------------	----------

Értékesítés nettó árbevétele	14 262 143	22 814 035	+59,96%
EBIT (üzemi eredmény)	1 047 898	737 320	-29,64%
EBITDA	1 105 329	767 042	-30,61%
Adózott eredmény	844 502	1 232 322	+45,92%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	7,30%	3,23%	-55,75%

## 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 2024. 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, 2024. 09. 30.

Haberl Péter  
DVM Group Kft.  
cégvezető