

DVM Group Kft. vezetőségi jelentése a 2025-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 2025-ös 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 2025. 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, generálkivitelezés 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 DVM group jogelődjét is figyelembe véve 2025-ben ünnepli alapításának 30. évfordulóját. Különösen nagy örömmel tölt el bennünket, hogy ezalatt az idő alatt a vállalkozás folyamatos organikus növekedést ért el és mára számtalan budapesti és vidéki kivitelezéssel gazdagította sok település és Budapest városképét. Nehéz bármelyiket is kiemelni, hiszen például a volt budapesti Balettintézet ötcsillagos szállodává alakítása mellett olyan épületekre lehetünk büszkéek, mint a Váci úton a Promenade Gardens irodaház, a Nyugati térnél az Eiffel Palace irodaház vagy a Szervita téren a Szervita Square, ami lakóingatlanoknak, irodáknak, étteremnek és EU-s élményközpontnak is otthont ad.

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 képalkotáshoz 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). 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 tűzvédelmi 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 számtalan díjat nyertek el.

1.2 Piaci környezet, építőipari körkép

Az 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 után a 2025-ös év 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 30 évben több mint 1.000.000 m² irodaterület építését és felújítását végezte el. A retail- és kereskedelmi létesítmények építése 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. 230.000 m² nagyságrendben valósítottunk meg az elmúlt években, túlnyomórészt felső kategóriás szállodákban. Az előbbieken felül 2024-ben kezdtük meg a Duna Terasz Vista lakópark kivitelezési munkáit, ahol 631 magas színvonalú és technikai felszereltségű lakást fogunk átadni 2026 nyarán.

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 m² modern irodaterület, a kb. 4,1 millió m² 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 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.

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 vízgyútkkal 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 2025. első hat hónapjának eredményei, kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok

2025. 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 2024-re vonatkozó felülvizsgálata, melynek eredményeképpen a DVM group senior fedezetlen adósságának B+ minősítését megerősítette.

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.

A negatív hatások ellenére a DVM group megőrizte egyensúlyát, a 2024-es bevételnövekedést nagyságrendileg meg tudja tartani. 2025-ben is hangsúlyos szerepet kap a hatékonyság növelése és az, hogy mindezt mennyire költséghatékonyan tudja a Vállalkozás megvalósítani.

A Társaság befejezte napelemparkjai fejlesztését, melyek még 2024 végén üzembe helyezésre kerültek. Sikeresnek bizonyult az ipari ingatlanok piacára történő belépés is DVM-Greenfield nevű közös vezetésű vállalkozásunkkal. 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 támasztó megrendelői számára.

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

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

Mutató megnevezése	2024 I. félév	2025 I. félév	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	22 814 035	18 841 348	-17,4%
EBIT (üzemi eredmény)	737 320	425 721	-42,3%
EBITDA	767 042	481 287	-37,3%
Adózott eredmény	1 232 322	1 023 140	-17,0%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	3,23%	2,26%	-30,0%

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 2025. 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, 2025. 09. 30.

Haberl Péter
DVM Group Kft.
cégvezető