

DVM Group Kft. vezetőségi jelentése a 2026-os 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 2026-os 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 2026. 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, belsőépítészeti, 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 ünnepelte 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 ötcillagos szállodává alakítása mellett olyan épületekre lehetünk büszkéek, mint a Váci úton a Promenade Gardens irodaház, a Nyugati téren 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 megújított, 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 hátterű 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 megbízási 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 a Klotild-palota luxushotellé alakításában, amely 2026. áprilisában nyitotta meg kapuit. 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 okozott. 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. és 2025. évi kiemelkedően magas árbevételt követően 2026 első félévében is jelentős, 15,3 milliárd forintos árbevételt ért el, 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 lakás átadása várhatóan 2026. októberében zárul le.

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 ötcsillagos 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.

2026. április 12-én országgyűlési választást tartottak Magyarországon, amelyet a Magyar Péter vezette Tisza Párt nyert meg kétharmados többséggel, 16 éves Fidesz–KDNP-kormányzást lezárva; az új kormány 2026 májusában alakult meg. A szaksajtó (pl. Portfolio, Telex, Index, ÉVOSZ-elemzések) beszámolóit szerint a kormányváltás körüli hónapokban az építőipari új szerződések volumene visszaesett, és mind az állami, mind a nagy értékű magánmegrendelések körében kivárás alakult ki: a beruházók a gazdaságpolitikai irány és a finanszírozási feltételek tisztázódására várva halasztják vagy később indítják projektjeiket. Ezt súlyosbítja, hogy a választási év jellemzően az állami beruházási ciklus záró szakasza, és mivel 2025-ben nem készült elő számottevő új közösségi beruházás, az állami megrendelésállomány 2026-ban is alacsony maradt.

A fentiek üzleti következményei egy DVM Group méretű és tevékenységi körű szolgáltató számára – piaci oldaltól függetlenül – az alábbiakban foglalhatók össze:

Előnyök (lehetséges pozitív hatások)

- Hosszabb távon átláthatóbb, versenyalapú közbeszerzési gyakorlat egyenlőbb versenyfeltételeket teremthet minden piaci szereplő számára, a korábbi politikai kapcsolatrendszerrel függetlenül.
- A befagyasztott, kb. 16,4 milliárd eurós uniós forrás felszabadítása (várhatóan 2026 Q4-től) új megrendelés-hullámot indíthat el, különösen energiahatékonysági korszerűsítés, lakhatás és infrastruktúra területén – ez indokolja a 2027. évi árbevétel-felfutásra vonatkozó feltevésünket.
- Intézményi és szabályozási reformok, az Európai Ügyészséghez való csatlakozás és a szabályozási kiszámíthatóság javulása középtávon csökkentheti a piaci torzulásokból eredő kockázatokat, és javíthatja a nemzetközi befektetői/hitelezői megítélést – ez releváns lehet a DVM2030 kötvény és a jövőbeli finanszírozási feltételek szempontjából is.

- A közbeszerzési verseny szélesedésével a piaci szereplők szélesebb köre számára bővíthet a hozzáférés az állami megrendelésekhez.

Hátrányok (lehetséges negatív hatások / kockázatok)

- Rövid távon jelentős piaci bizonytalanság és kivárás: az állami és nagy magánmegrendelések elhalasztása közvetlenül csökkentheti az iparági rendelésállományt; a Társaság 2026. első félévi árbevétele az előző év azonos időszakához képest 18,7%-kal csökkent, de a megtorpanás elhúzódása a rendelésállomány későbbi szakaszában már éreztetheti hatását.
- Az uniós forrás tényleges kifizetése csak 2026 negyedik negyedétől várható, így pozitív hatása 2026-ban még nem, csak 2027-től jelentkezhet – 2026-ra emiatt nem számítottunk ellensúlyozó keresletélénküléssel.
- A korábban kiemelt beruházási státuszok felülvizsgálata és a szerződés-felmondási/visszakövetelési gyakorlat jogi és szerződéses bizonytalanságot kelt az egész ágazatban, függetlenül attól, hogy egy adott szereplő élvezte-e korábban az érintett kedvezményeket.
- A verseny kiéleződése és a nemzetközi szereplők esetleges előretörése fokozhatja az árversenyt, és szűkítheti a hazai, közepes méretű szolgáltatók árását.
- Az átmeneti időszak gazdaságpolitikai iránya (költségvetési fegyelem, euróbevezetés előkészítése, jóléti kiadások finanszírozása) egyelőre nem tisztázott, ami önmagában is bizonytalanságot jelent a beruházási környezetre nézve.

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 2026–2027. évre vonatkozó stratégiai céljai a korábbi években meghatározott célok irányvonalának folytatását tükrözik:

- az organikus növekedési pálya fenntartása, a meglévő és potenciális hazai és nemzetközi ingatlanfejlesztő- és építőipari szolgáltató partnerségek kiterjesztésével;
- korai fázisú, speciális tervezési/kivitelezési szakutadást igénylő ingatlanépítési és -felújítási (co-development) projektek azonosítása és megvalósítása;
- a fit-out szegmensben elért piacvezető pozíció megtartása, illetve erősítése;
- a szigorú alvállalkozó- és szakember-kiválasztási kritériumok fenntartása, a teljes vertikumot lefedő szolgáltatási portfólió mélyítése;
- minimum 2,5%-os EBITDA-marzs elérése és – amennyiben a piaci körülmények engedik – meghaladása a tervezett időszakban.

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 porszenyezést 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, megfelelve 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 2026. első hat hónapjának eredményei, kilátások, kihívások, kockázatok, bizonytalanságok

2026. 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 felülvizsgálata, melynek eredményeképpen a DVM group senior fedezetlen adósságának 2025. évben meghatározott 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 Társaság 2026. első félévében 15 319 532 ezer Ft nettó árbevételt ért el, ami 18,7%-kal marad el az előző év azonos időszakától (18 841 348 ezer Ft). Az árbevétel csökkenése ellenére az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 508 769 ezer Ft volt (+19,5%), az árbevétel-arányos üzemi eredmény 2,26%-ról 3,32%-ra nőtt. Az anyagjellegű ráfordítások az árbevétel 88,9%-át, a személyi jellegű ráfordítások 8,3%-át tették ki.

A pénzügyi műveletek eredménye 730 983 ezer Ft volt, amely elsősorban a kapott osztalékból (290 513 ezer Ft), a kapott kamatokból (533 977 ezer Ft, ebből kapcsolt vállalkozástól 319 631 ezer Ft) és a pénzügyi műveletek egyéb bevételeiből (416 361 ezer Ft) származott, a fizetendő kamatok 136 891 ezer Ft-ot tettek ki. A Társaság adózott eredménye 1 239 752 ezer Ft (+21,2%).

A kormányváltás körüli kivárás miatt több projekt indítása későbbre tolódott, így az építőipar kapacitáskihasználtsága mérséklődött, a kivitelezési költségek ugyanakkor 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. Bár 2026 első félévében árbevétele az előző év azonos időszakához képest 18,7%-kal csökkent, üzemi eredményét 19,5%-kal, EBITDA-ját 18,1%-kal növelni tudta, EBITDA-marzsa 3,71%-ra javult. 2026-ben is hangsúlyos szerepet kap a hatékonyság növelése és az, hogy mindezt mennyire költséghatékonyan tudja a Vállalkozás megvalósítani.

A Társaság napelemparkjai fejlesztését idén energiatárolók telepítésével és üzembehelyezésével egészíti ki, melynek segítségével a termelt energia mennyiségének legoptimálisabb értékesítését kívánja elérni. 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. 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.

Jövedelmezőségi mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	2025 I. félév	2026 I. félév	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	18 841 348	15 319 532	-18,7%
EBIT (üzemi eredmény)	425 721	508 769	+19,5%
EBITDA	481 287	568 442	+18,1%
Adózott eredmény	1 023 140	1 239 752	+21,2%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	2,26%	3,32%	+1,06 %-pont
EBITDA-marzs (EBITDA / árbevétel)	2,55%	3,71%	+1,16 %-pont

NYILATKOZAT

A DVM group Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1133 Budapest, Váci út 80-84. 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 2026. 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, 2026. 09. 30.

Haberl Péter
DVM Group Kft.
cégvezető