



---

PREZENTARE PENTRU INVESTITORI

Novarion DMX Construction, partener în construcții și antrepriză generală,  
activ în proiecte imobiliare și lucrări publice

Aprilie 2026

# DISCLAIMER

Prezentarea conține informații în legătură cu intenția NOVARION DMX CONSTRUCTION S.A. („Societatea”), societate pe acțiuni înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J2018001694320, cod unic de înregistrare 34964078, de a derula o Ofertă Publică Inițială Primară de Vânzare pe baza unui Prospect de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) („Oferta”). În cazul încheierii cu succes a Ofertei, Societatea intenționează să solicite admiterea la tranzacționare a Acțiunilor în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București (BVB).

Această prezentare nu constituie un Prospect, recomandare de investiții, juridică ori fiscală. Decizia de investiție trebuie luată exclusiv pe baza unui Prospect. Această prezentare nu constituie o ofertă sau invitație de a vinde ori cumpăra și nici o solicitare a vreunei oferte de a cumpăra sau subscrie valori mobiliare

Acest document nu a fost aprobat de nicio autoritate de reglementare sau de supraveghere. Nu a fost luată nicio decizie cu privire la derularea unei oferte publice de valori mobiliare.

Dacă și când Oferta va fi lansată, detalii suplimentare cu privire la Ofertă vor fi incluse într-un prospect care urmează să fie publicat de Societate în legătură cu Oferta („**Prospectul**”).

Aprobarea Prospectului de către Autoritatea de Supraveghere Financiară nu ar trebui interpretată ca o aprobare a calității acțiunilor oferite în cadrul Ofertei sau a Societății.

Oferta este intermediată de SSIF Tradeville S.A. („Intermediarul” sau „Tradeville”). Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent și, prin urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu Oferta și nu va fi ținut răspunzător față de nici o altă persoană, legal sau contractual, pentru niciun fel de prejudiciu generat din sau în legătură cu Oferta.

Anumite valori incluse în acest document au fost supuse unor rotunjiri. Prin urmare, valorile indicate pentru aceeași categorie de informații prezentată în tabele diferite pot diferi ușor, iar valorile indicate drept total în anumite tabele pot să nu fie o sumă aritmetică a valorilor care le preced.

Cu excepția României, Emitentul sau Intermediarul nu a luat nicio măsură care să permită derularea Ofertei în nicio altă țară (inclusiv, dar fără a se limita la: Statele Unite ale Americii, Australia, Canada sau Japonia) sau către persoane rezidente sau localizate în aceste țări.

Acțiunile ce ar putea face obiectul Ofertei nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii Valorilor Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările ulterioare (“Legea Valorilor Mobiliare din SUA” sau “Securities Act”) și nu pot fi oferite, vândute sau transmise în Statele Unite ale Americii sau către cetățeni sau rezidenți americani. Informațiile conținute în această prezentare nu constituie o ofertă de vânzare de valori mobiliare în nicio jurisdicție.

Această Prezentare conține diferite declarații privind perspectivele care se referă la, printre altele, evenimente și tendințe care sunt supuse riscurilor și incertitudinilor care ar putea face ca activitățile comerciale, rezultatele operaționale și poziția financiară curente ale Emitentului să difere. Investitorii sunt avertizați să nu își fundamenteze decizia de a investi pe aceste declarații privind perspectivele, care prezintă tendințe sau opinii care sunt considerate a fi adevărate la data Prezentării, cu excepția cazului în care este prezentată o altă dată de referință.

Aceste declarații privind perspectivele nu reprezintă garanții ale performanțelor viitoare și trebuie citite împreună cu „Factorii de risc” din Prospect.

În sensul prezentului avertisment, „prezentare” înseamnă acest document, conținutul său sau orice parte a acestuia, orice prezentare orală, orice corespondență electronică, sesiune de întrebări sau răspunsuri și orice material scris sau oral discutat sau distribuit în timpul reuniunii de prezentare sau înainte de reuniunea de prezentare.

Acest document trebuie tratat cu cea mai strictă confidențialitate și nu trebuie divulgat direct sau indirect niciunui terț și nu trebuie să se bazeze pe acesta. Informațiile din acest document nu trebuie reproduse integral sau parțial și nu trebuie utilizate în niciun scop, cu excepția cazului în care sunt autorizate în mod expres de către Societate.

# CINE SUNTEM

11+

Ani de activitate

150.000

mp construiți

>180 mil. lei

Valoare portofoliu proiecte în  
execuție la 31.12.2025

+150%

Creștere CA 2025 YoY

**Novarion DMX Construction** este o companie sibiană cu peste 11 ani de experiență în construcții și antrepriză generală, cu proiecte în construcții rezidențiale premium, industriale și lucrări publice. Operăm în Sibiu, Brașov și Harghita, cu perspectivă de extindere națională, și gestionăm integral execuția proiectelor, de la coordonarea subcontractorilor până la livrarea finală.

## Momente cheie:

- Colaborare strategică cu Novarion Living Xperience și Hubix – proiectul The Lake Home, Sibiu
- Februarie 2026: Novarion Holding preia 80% din Novarion DMX Construction – obiectiv IPO în piața AeRO a BVB
- Investiții de 3 mil. EUR în echipamente (2021–2023, cofinanțat POR 2014–2020, proiect pentru modernizarea bazei tehnice și creșterea competitivității.)

# MODELUL DE AFACERI

*Două segmente echilibrate ca pondere în cifra de afaceri.*

*Valoare portofoliu contracte semnate, în lucru la 31.12.2025 (TVA inclus)*

## SEGMENT PUBLIC

> 80 mil. lei

- Construcții, reabilitare și eficientizare energetică
- Finanțare PNRR / ADR
- Beneficiari: autorități publice din Județele Sibiu, Brașov, Harghita
- Obiective: clădiri administrative - spitale, grădinițe, sediu ANAF, blocuri de locuințe

## SEGMENT PRIVAT

> 100 mil. lei

- Antreprenor general pentru dezvoltări rezidențiale și hoteliere
- **The Lake Home, Sibiu** (>102 mil. lei contractate). Ansamblu rezidențial emblematic pe malul Lacului Binder - **494 apartamente, 34 case, 3 restaurante și 20.000 mp spații verzi** - primul hub urban mixed-use din Sibiu, care transformă o fostă zonă industrială într-un nou centru de agrement și locuire premium

# ECHIPA DE MANAGEMENT

*Experiență antreprenorială susținută de expertiză tehnică*

## RAUL ȚĂRNARU

Președinte Consiliu de Administrație



- ~20 ani experiență antreprenorială
- Fondator Novarion Living Xperience
- Inițiator proiect The Lake Home – Cartierul Bunelor Maniere, Sibiu
- Licențiat în Științe Economice, Universitatea Alma Mater Sibiu

## DAN MUNTEANU

Director General (CEO)



- ~20 ani experiență în construcții civile
- Fondator DMX Construction
- Inginer, absolvent Universitatea Tehnică "Gh. Asachi" Iași
- Expert în managementul proiectelor rezidențiale și utilitare

# ECHIPA DE MANAGEMENT

*Experiență antreprenorială susținută de expertiză tehnică*

## OANA CRÎNGAȘU

Director Financiar (CFO)

**peste 25 de ani** de expertiză în sectorul financiar - bancar corporate



## DELIA PONDICHE

Inginer Departament Tehnic

**24 ani experiență** în proiectare și execuție lucrări infrastructură și construcții civile



## MIHAI REBEGEL

Manager Achiziții

**13 ani de experiență** în management, atât în țară, cât și în străinătate



## ROMINA POSEA

Manager Proiect

**peste 15 ani experiență** în proiectare, execuție și project management în construcții



## ILIE DUMITRU

Inspector SSM

**7 ani de experiență** în domeniul SSM (Securitate și Sănătate în Muncă), cu focus în domeniul construcțiilor, specializat în siguranța pe șantiere



## ALEXANDRU RAȚĂ

Inginer Constructor

**peste 40 de ani** de experiență în planificarea, organizarea și coordonarea lucrărilor de construcții civile, cu activitate în România, Germania, Rusia și Republica Moldova

# STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

---

80%

NOVARION HOLDING SRL (Raul Țărnaru)

20%

DAN MUNTEANU

Preluarea pachetului majoritar de 80% de către Novarion Holding a avut loc în Februarie 2026, cu obiectivul de listare la Bursa de Valori București (piața AeRO). Compania continuă cu aceeași echipă de management și strategie operațională.

# PIAȚA CONSTRUCȚIILOR – CONTEXT & OPORTUNITATE

*Dinamica pozitivă a pieței susținută de investiții și cerere reală*

## OPORTUNITĂȚI

- Îmbunătățirea infrastructurii urbane la nivel național
- Acces la proiecte de investiții publice susținute din fonduri europene și naționale
- Cerere ridicată pentru cartiere rezidențiale integrate
- Perspectivă de implicare în reconstrucția Ucrainei
- Investiții masive în industria de apărare, finanțate prin programul SAFE

## PROVOCĂRI

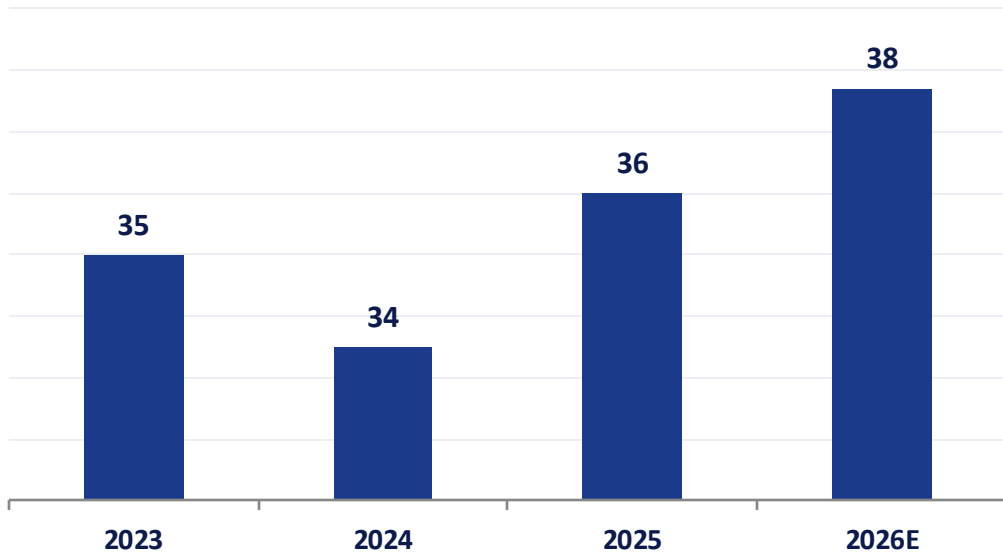
- Volatilitatea prețurilor materialelor de construcții
- Deficit de forță de muncă calificată
- Presiune fiscală și creșterea dobânzilor
- Întârzieri administrative și birocratice
- Necesitatea menținerii unui echilibru între proiecte publice și private pentru susținerea ritmului de execuție

## POZIȚIONARE DMX

- Management integrat al execuției proiectelor prin tehnologie BIM
- Experiență dovedită în proiecte publice și private
- Bază tehnică solidă, investiții realizate de aproximativ 3 mil. EUR în utilaje
- Vizibilitate bună asupra volumelor viitoare prin proiecte recurente precum The Lake Home
- Capacitate de execuție pentru un portofoliu de peste 100 mil. lei/an, aliniat cu ținta de cifră de afaceri pentru 2026

# DIMENSIUNEA PIEȚEI – CONTEXT MACROECONOMIC

Estimare valoare totală a Pieței Construcțiilor (mld. EUR)



**+8%**

Creștere ianuarie - noiembrie 2025 față de aceeași perioadă a anului 2024

**8,7%**

Contribuție la PIB (T1-T3 2025)

**~1,1%**

Creștere PIB estimată pentru 2026. Acest ritm creează baza pentru o accelerare în 2027

**300 + km**

Infrastructură rutieră prognozată livrată în 2026

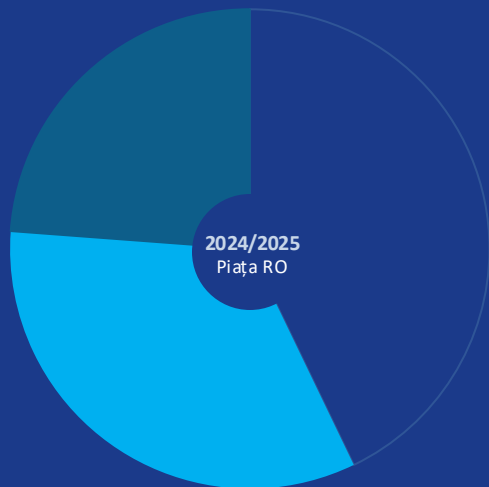
Sursa: Colliers, Neomar Consulting și alte rapoarte de piață.

România menține sectorul construcțiilor la niveluri ridicate, susținut de investiții publice și fonduri europene. Contribuția la PIB a ajuns la 8,7%, cea mai mare din UE. Creșterea continuă, dar într-un ritm moderat, pe fondul presiunii costurilor și al unei economii în încetinire.

# STRUCTURA PIEȚEI PE SEGMENTE

2024 / 2025

Distribuție Piață



2024/2025  
Piața RO

Infrastructură  
~40-45%

Non-Rezidențial  
~30-35%

Rezidențial  
~20-25%

## INFRASTRUCTURĂ

~40-45% din piață

+8-12% / an

Motor principal al pieței, susținut de investiții publice și fonduri UE. Volum ridicat de lucrări în infrastructură rutieră și feroviară, cu potențial de an record în 2026.

## NON-REZIDENȚIAL

~30-35% din piață

+2-5% / an

Segment stabil, cu activitate susținută în logistic & industrial. Cerere constantă din partea companiilor, cu tranzații relevante și proiecte recurente.

## REZIDENȚIAL

~20-25% din piață

-5% → +2% (volatil)

Segment volatil, influențat de dobânzi, costuri de construcție și acces la finanțare. Cererea rămâne selectivă, cu ritm de dezvoltare moderat.

# OPORTUNITĂȚI CHEIE PENTRU PIAȚA DE CONSTRUCȚII

## 01 INFRASTRUCTURĂ PUBLICĂ

- ▶ ~1.350 km autostrăzi și drumuri expres în operare (2025)
- ▶ 200 km livrați în 2024, ritm ridicat
- ▶ Pipeline solid susținut de PNRR

→ Proiectele majore A7, A0, A1 continuă să genereze volum

## 02 APĂ-CANAL – DEFICIT EUROPEAN

- ▶ Conectare apă potabilă: ~ 70% – (sub media UE)
- ▶ Conectare canalizare: ~55% (semnificativ sub media UE)
- ▶ Potențial imens: zone rurale (46% din populație)

→ Oportunitate majoră pentru infrastructură utilități

## 03 REZIDENȚIAL – DEFICIT STRUCTURAL

- ▶ 46% din locuințe au peste 60 ani (pre-1970)
- ▶ 1.1 mln locuințe cu probleme grave structurale
- ▶ Media suprafață: 24.7 mp/loc. – sub media UE

→ Cerere stabilă: 70.000–80.000 unități/an prognozate

## 04 INDUSTRIAL & LOGISTICĂ

- ▶ Stoc modern: ~8 mil. mp spații industriale și logistice
- ▶ Cerere în creștere: până la +64% YoY (leasing 2025)
- ▶ ~1.2–1.3 mil. mp tranzacționați în 2025
- ▶ București: ~70% din cerere, Vest ~17%, Est ~5%

→ Reshoring + IED susțin cererea, alături de dezvoltarea logisticii și a consumului intern

# PROVOCĂRI & FACTORI DE RISC

## Deficit de Forță de Muncă

RIDICAT

Deficitul de personal calificat crește costurile salariale și pune presiune pe execuție.  
**DMX utilizează de 3 ani forță de muncă din Asia și colaborează cu subcontractori specializați în funcție de proiect, asigurând continuitate și flexibilitate în execuție.**

**⚠ Risc capacitate execuție și presiune costuri**

## Inflația Costurilor de Construcție

RIDICAT

Costurile materialelor și manoperei rămân ridicate. Schimbările fiscale și volatilitatea economică cresc presiunea pe bugetele proiectelor.  
**DMX include clauze de ajustare a prețurilor, limitând impactul creșterii costurilor.**

**⚠ Risc marje & profitabilitate**

## Cerere în Construcții (Rezidențial vs. Nerezidențial)

RIDICAT

Sectorul construcțiilor a crescut cu 8,5% în 2025, susținut de infrastructură 15,5%, în timp ce rezidențialul revine lent 4%, iar nerezidențialul scade cu aproximativ 2%.  
**DMX beneficiază de capabilități tehnice dovedite prin proiectele realizate, ceea ce îi oferă flexibilitatea de a contracta lucrări atât în sectorul rezidențial, cât și în cel industrial, în funcție de evoluția pieței.**

**⚠ Risc cerere neuniformă pe segmente**

## Absorbția PNRR – Risc de Implementare

MEDIU

Creșterea sectorului depinde de proiectele finanțate prin PNRR. Întârzierile în licitații publice și incertitudinile bugetare pot decala proiectele prognozate.  
**DMX are contracte cu autorități publice executate în proporție de peste 90%, ceea ce reduce riscul de performanță.**

**⚠ Risc calendar proiecte publice**

## Lanțuri de Aprovizionare & Geopolitică

MEDIU

Volatilitatea economică și geopolitică afectează costurile și disponibilitatea materialelor, iar dependența de importuri persistă.  
**DMX include clauze de ajustare a prețurilor, limitând impactul creșterii costurilor.**

## Birocrație & Permise de Construcție

SCĂZUT

Permisele de construire au intrat într-o fază de stabilizare, cu creșteri moderate în 2024–2025 (+3–4%), dar avizarea rămâne lentă.  
**DMX reduce riscul de autorizare prin existența unui PUZ aprobat pentru întreg proiectul The Lake Home și prin experiență fără întârzieri majore în procesele de avizare.**

# REZULTATE FINANCIARE 2025

*Creștere accelerată, profitabilitate peste media sectorului*

**67,8**  
**mil. lei**

**+150%**

Cifra de afaceri  
2025 preliminar neauditat

**14,7**  
**mil. lei**

**+62%**

EBITDA

**22%**

**sector avg ~13%**

Marjă EBITDA

**8,9**  
**mil. lei**

**+54%**

Profit net

INDICATOR	2024	2025 (preliminar)	VARIAȚIE
Cifra de afaceri	27,1 mil. lei	67,8 mil. lei	+150%
EBITDA	9 mil. lei	14,7 mil. lei	+62%
Profit net	5,7 mil. lei	8,9 mil. lei	+54%
Active totale	56,6 mil. lei	98,5 mil. lei	+74%
Capitaluri proprii	14,8 mil. lei	19,9 mil. lei	+34%

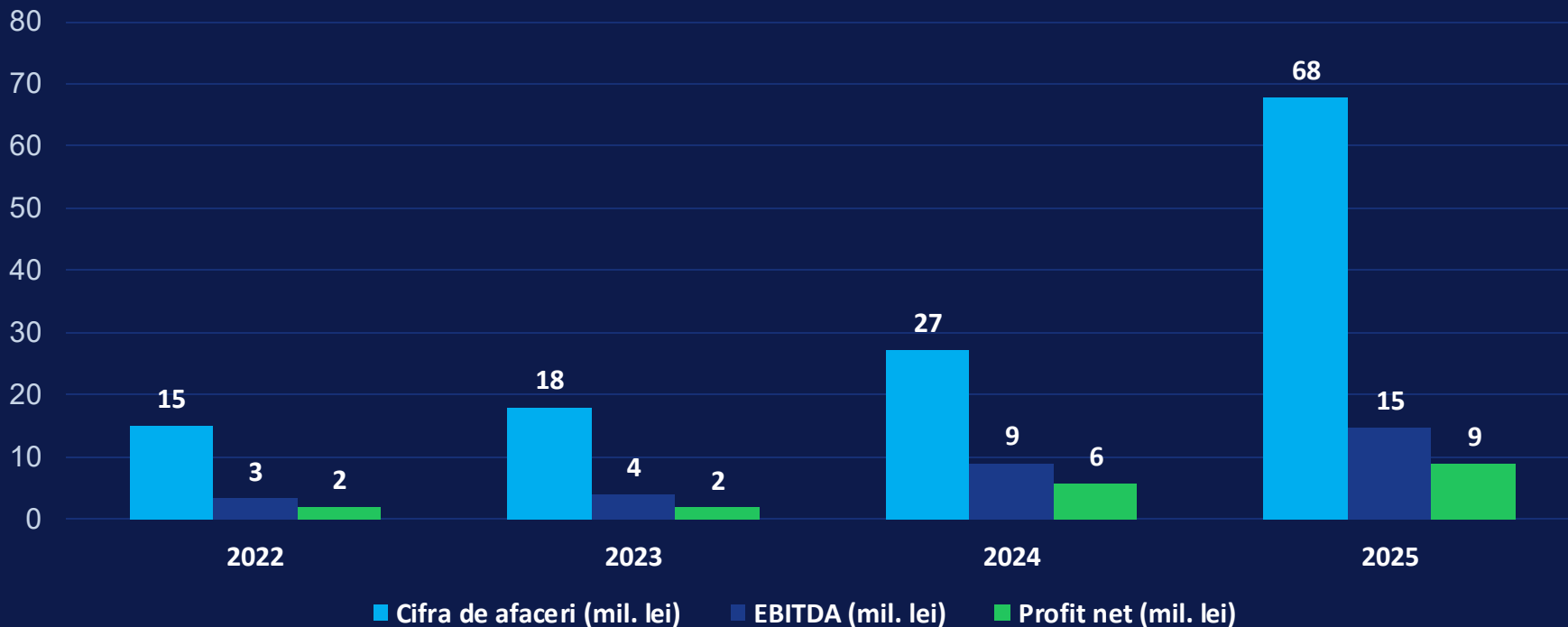
# REZULTATE FINANCIARE 2025

INDICATOR	2024	2025	Δ 24→25
Capitaluri proprii	14,8 mil.	19,9 mil.	+34%
Datorii financiare	21,7 mil.	35,4 mil.	+63%
Active totale	59,6 mil.	98,5 mil.	+74%
Active curente	28,2 mil.	69,3 mil.	+146%
Pasive curente	15,3 mil.	38,5 mil.	+151%
Lichiditate curentă	1,84x	1,80x	-0,04x
Total datorie financiară / EBITDA	2,40x	2,41x	+0,01x



# EVOLUȚIE FINANCIARĂ 2022–2025

Creștere de peste **4x** a cifrei de afaceri în 3 ani



# VENITURI VIITOARE ȘI OBIECTIVE STRATEGICE

Informații la 31.12.2025

## CIFRA DE AFACERI CUMULAT

168 mil. lei

(fără TVA) de la înființare până la dec. 2025

~35% public

~65% privat

## PIPELINE SECTOR PRIVAT

50 mil. lei / an

The Lake Home · Sibiu · 2026–2028

2026

2027

2028

## PIPELINE SECTOR PUBLIC

28 mil. lei

Contracte semnate

2026

2027

## OPORTUNITĂȚI - SECTOR PRIVAT

The River Hotel

50 mil. lei

contract în curs de  
semnare

## OPORTUNITĂȚI - SECTOR PUBLIC

Licitații în curs

15,5 mil. lei

În evaluare

## OBIECTIV STRATEGIC



50% public

50% privat

Menținerea unui portofoliu echilibrat între sectorul privat și public

## OBIECTIV STRATEGIC 2026

50 mil. lei

venituri executate și facturate din **Sectorul Public**

# FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ PROFITABILITATEA

Gestionare activă a variabilelor-cheie pentru menținerea marjelor peste media sectorului

## Controlul Costurilor

POZITIV

- › Negociere directă cu furnizorii și subcontractorii – reducere costuri cu 8-12%;
- › Actualizare constantă a ofertelor și clauze de ajustare a prețurilor;
- › Control riguros al costurilor în faza de execuție (devize detaliate per proiect);
- › Investiții în echipamente proprii – evitarea chiriei utilajelor (3 mil. EUR la 31.12.2025).

## Volatilitatea Prețurilor Materialelor

RISC

- › Oțel, beton, materiale termoizolante – fluctuații 15-30% în contractele pe termen lung;
- › Strategie: aprovizionare anticipată pentru proiecte PNRR cu termene fixe;
- › Clauze de revizuire a prețurilor negociate în contractele publice și private;
- › Impact direct asupra marjei EBITDA dacă nu este contractat corect.

## Forța de Muncă & Productivitatea

RISC

- › Deficit de personal calificat pe piața românească - presiune salarială continuă;
- › Costurile cu forța de muncă sunt importante în industrie, însă la noi impactul este redus prin utilizarea subcontractorilor, ceea ce oferă flexibilitate și control al costurilor;
- › Soluție: echipe proprii stabile + parteneriate cu subcontractori verificați;
- › Productivitate crescută prin planificare riguroasă și dotare tehnică modernă.

## Mixul Public / Privat & Predictibilitatea

POZITIV

- › Contractele PNRR/ADR asigură predictibilitate: termene clare, finanțare garantată;
- › Segmentul privat (The Lake Home) – marje superioare față de lucrările publice;
- › Echilibrul 50/50 reduce dependența de un singur tip de finanțare;
- › Portofoliu >180 mil. lei contractate: vizibilitate solidă pentru 12-18 luni înainte.

Novarion DMX · ANTREPRENOR GENERAL



Șantier The Lake Home · vedere panoramică



Corp finalizat



Fațadă lucrări de termoizolare



Montaj balcoane



Echipa DMX · izolare acustică plafon

# PORTOFOLIU PUBLIC

PNRR și ADR · SIBIU · BRAȘOV · HARGHITA

3 județe

Sibiu · Brașov · Harghita

PNRR + ADR

surse de finanțare



Centru rezidențial de tip familial



Bloc de locuințe · reabilitare termică



Bloc locuințe reabilitat



Lucrări industriale



Construcții industriale · hale

# GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

*Structuri de guvernanză implementate – pregătire pentru piața de capital*

## Consiliu de Administrație

CA activ cu structură clară, implicat strategic în deciziile companiei

## Audit Intern

Procese interne de control și monitorizare a riscurilor operaționale

## Audit Extern

Verificare independentă a situațiilor financiare de un auditor extern

## Raportare Periodică

Implementare standarde de raportare conform cerințelor pieței de capital AeRO

## Transparență Financiară

Publicare rezultate financiare și comunicare continuă cu investitorii post-listare

## Finanțare Bancară

Relație solidă cu instituțiile bancare, susținută de guvernanză implementată

# STRATEGIE ȘI OBIECTIVE 2026

## OBIECTIVE FINANCIARE 2026

Cifră de afaceri **100 mil. lei**

Profit net **13-15 mil. lei**

EBITDA **~22 mil. lei**

Marjă EBITDA **22%**

## ROLUL PIEȚEI DE CAPITAL

- Fonduri destinate capitalului de lucru pentru etapele viitoare de dezvoltare;
- Consolidarea structurii financiare și capacitatea de a prelua noi proiecte;
- Susținem creșterea portofoliului prin dezvoltare organică și achiziții selective de jucători locali care aduc valoare și se aliniază strategiei noastre de creștere;
- Acces la mecanisme viitoare: majorări de capital și emisiuni de obligațiuni.

Creștere organică · Proiecte noi · Extindere geografică · Piețe noi

2026  
**100** mil. lei

Țintă CA

01

## Consolidare locală

- Construcție The River Hotel în zona istorică a Sibiului
- Construcție parc industrial logistic cu acces la calea ferată
- Operare containere

02

## Expansiune națională

- Proiecte în București și Iași
- Continuare proiecte PNRR / ADR

03

## Achiziții strategice

- Achiziție selectivă de companii locale  
\*Companii care aduc valoare și expertiză specializată complementară

04

## Sectoare noi

- Industria de apărare  
\*Sector în creștere în context NATO

Certificare NCAGE obținută ✓

05

## Extindere Internațională

- Implicare în reconstrucția Ucrainei  
\*Expertiză construcții civile și industriale

Dependent de context

# CE DEFINEȘTE PERFORMANȚA NOVARION DMX CONSTRUCTION?



Creștere accelerată: +150% cifră de afaceri în 2025 vs. 2024, cu venituri în creștere preconizate



Profitabilitate peste media sectorului: marjă EBITDA 22%, marjă netă 13%



Portofoliu solid de contracte: >180 mil. lei, vizibilitate asupra veniturilor viitoare



Echilibru public/privat: predictibilitate (PNRR+ADR) și potențial de creștere (rezidențial, industrial și comercial)



Management cu istoric dovedit și experiență de 20 de ani



Structură financiară sănătoasă, grad de îndatorare confortabil



Pregătire avansată pentru IPO și acces la piața de capital AeRO BVB



## CONTACT

[www.dmxconstruction.ro](http://www.dmxconstruction.ro)

Contact: Oana Crîngașu  
[ir@novariondmx.ro](mailto:ir@novariondmx.ro)

Sediu: Sibiu, România