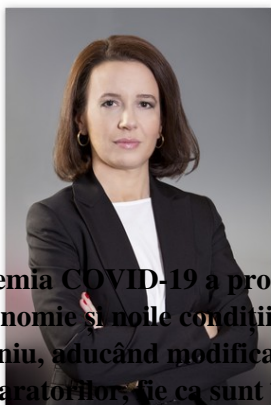


Echipa de Real-Estate de la Popescu & Asociații asista unul dintre cei mai mari retaileri de FMGC în cadrul extinderii, în negocieri privind preluarea altor concurenți locali și în diverse achiziții imobiliare. Loredana Popescu, Partener: Am observat în ultima perioada o creștere a solicitărilor de finanțare. Zona de achiziție/arenda pentru terenuri agricole pare din ce în ce mai atragătoare pentru investitori



Pandemia COVID-19 a produs schimbări importante în industria de Real Estate. Mai mult, criza generată în economie și noulă condiții POPESCU & ASOCIAȚII dintre firme vor continua să influențeze acest domeniu, aducând modificări majore în comportamentul jucătorilor din sector, fie ca sunt în tabara cumpărătorilor, fie ca sunt în cea a vânzătorilor. Estimările generale indică faptul că efectele majore ale actualei crize cauzate de pandemie își vor face simțita prezența mai pregnant, în sectorul imobiliar, începând cu prima jumătate a anului 2021.

Avocații **Popescu & Asociații** axați pe *Real Estate* și-au continuat activitatea și în această perioadă dificilă, practica societății de avocatură fiind relativ stabilă în prima jumătate a anului, în sensul că au fost continuate mandatele deja primite anterior, abordarea proiectelor fiind aceeași ca și în perioada anterioară.

„Este cert însă că segmentul de birouri a fost și cel mai probabil va rămâne afectat de efectele crizei medicale; investitorii au redevenit precauți, având în vedere nivelul de incertitudine și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile, examinând totodată mai atent active precum hoteluri, retail și spații de co-working. Mutarea către cumpărături online, în special pentru alimente, ar putea rămâne permanent o caracteristică a sectorului de retail, ceea ce la rândul său va stimula cererea de spații logistice”, a explicat

[Loredana Popescu](#), Partener *Popescu & Asociații*, pentru **BizLawyer**.

În prima parte a anului, echipa de *Real Estate* a continuat activitatea privind dezvoltarea rețelei de magazine pentru retailerul ce deține cel mai mare lanț de supermarketuri din România, societatea **Popescu & Asociații** fiind un partener activ al expansiunii clientului.

[Descopera oportunitățile de recrutare de pe LegiTeam! GRATUIT.](#)

„Am asistat deopotriva clienți și pe partea de permitting pentru construire și exploatare, oferind în același timp asistența în legatura cu diverse neînțelegeri contractuale aparute între dezvoltatori și clienți. Practica de *Real Estate* a presupus întotdeauna și o expertiza solida pe litigii, având în vedere ca în majoritatea cazurilor este necesara o analiza integrata a proiectelor, interdepartamentala. În general, noi am acordat asistența pentru proiecte de investiții declanșate înainte de pandemie a caror evoluție nu a fost oprita, chiar daca actualul context social le-a încetinit. Speram sa se relanseze și proiectele de investiții, în curând, însa cred ca sunt indisolubil legate de modalitatea în care se va soluționa/gestiona și criza medicala. Am observat în ultima perioada o creștere a solicitarilor de finanțare ca urmare a implementarii programului IMM Invest care a fost un suport pentru clienții ce aveau nevoie de lichidități pentru activitatea curenta. Continua solicitarile pe partea de corporate, PPP, obținere autorizații, licențe”, nuanțeaza avocatul.

Firma de avocatura a fost implicata în multe proiecte interesante. Printre acestea se remarca proiectul în care avocații au avut posibilitatea sa susțina dezvoltarea fulminanta a retailer-ului care deține cel mai mare lanț de supermarketuri din România.

De asemenea, avocații acorda asistența permanenta pentru definitivarea poziției juridice a celui mai înalt for cultural român într-un parteneriat de tip PPP cu orașul Mogoșoaia. Acest mandate implica atât colaborare pe parte privata, cât și publica.

„Ambele proiecte au venit cu multe provocari pentru echipa noastra și au presupus identificarea celor mai bune soluții legale pentru clienții noștri, însa suntem mândri și onorați ca am putut sa acordam suportul juridic necesar. Activitatea a fost coordonata de mine. Am lucrat îndeaproape cu colegele mele [Alina Pușca](#) și [Dora Bidica](#), și ne-am bucurat de sprijinul colegilor din echipa de litigii”, precizeaza avocatul.

Experții firmei de avocatura au avut în lucru și proiecte care vizeaza achiziții de terenuri pentru dezvoltari imobiliare noi, doar ca declanșarea crizei sanitare a pus toate aceste tranzacții în așteptare. Specialiștii se concentreaza însa destul de activ pe partea de achiziție/arenda pentru terenuri agricole, zona ce pare din ce în ce mai atragatoare pentru investitori.

Echipa de *Real Estate* prefera sa soluționeze problemele ivite în cadrul mandatelor prin negociere, evitându-se, pe cât posibil, ajungerea la un litigiu. „Rareori se întâmpla acest lucru, de vreme ce asistența noastra este direcționata pe practica de real estate în zona de dezvoltare a businessului, iar nu în cea de disputa. Evident însa ca daca apare o putem gestiona fara nicio problema, având o echipa specializata în cadrul departamentului de litigii pe partea de *Real Estate, permitting etc.*”, amintește **Loredana Popescu**.

„În prezent, asistam unul dintre cele mai mari retailer-i de FMGC din România în cadrul extinderii rețelei sale de magazine (peste 700 de magazine) în legatura cu negocierile privind achiziția altor concurenți pe piața româneasca și diverse achiziții imobiliare. Mandatul este extrem de important si complex pentru ca este programata deschiderea unui numar de aproximativ 100 de magazine/an pentru urmatorii 3 ani, în contextul în care industria de retail, sub toate aspectele sale este supusa atât efectelor produse de pandemie cât și provocarilor inerente etapei de dezvoltare în care ne aflam. Ma refer aici la nevoia de performanța în serviciile de livrare online, care sunt extrem de competitive pentru clientul nostru, dar și la provocarea privind utilizarea și gestionarea datelor cu caracter personal, ce constituie o preocupare permanenta. În ce privește partea de real estate, acordam suport atât la structurarea și coordonarea tranzacțiilor, cât și la elaborarea documentației aferente, inclusiv prin efectuarea

rapoartelor de tip due diligence având ca obiect imobilele relevante pentru client și facilitarea negocierilor cu partenerii contractuali.”

Loredana Popescu, Partener - Popescu & Asociații

Toata lumea cauta soluții pentru adaptarea la noul stil de viața

Instituirea stării de urgență la nivel național, începând cu luna martie 2020, a afectat și legislația din domeniul imobiliar. De altfel, s-a ajuns în situația în care operatorii economici, care dețineau în chirie spații în diverse centre comerciale, și-au închis total business-urile. „Lockdown-ul a determinat mulți clienți să-și închidă activitatea, însă nu au găsit întotdeauna înțelegere în relația cu proprietarii, motiv pentru care posibilitatea obținerii certificatelor de urgență pentru amânarea la plata a chirii datorate a fost ca o gura de oxigen pentru mulți clienți, sens în care am avut multiple solicitări pe aceasta temă. Am asistat numeroși clienți în legătura cu (re)negocierea contractelor cu marile mall-uri, cumpărări imobile în zone rezidențiale sau terenuri agricole. Au continuat mandatele privind revizuirea diverselor contracte pe practica de real estate care aveau termene anterior stabilite (vânzări, achiziții, etc.) precum și parteneriatele cu participare publică și privată, asistând în acest sens un important for academic în negocierea participării la un proiect uriaș în urma caruia va fi ridicat un complex universitar modern”, subliniază **Loredana Popescu**.

Partenerul **Popescu & Asociații** atrage atenția ca provocările industriei de *Real Estate* sunt aceleași ca ale întregului segment de business și sunt bineînțeles în strânsă legătură cu fluctuația economiei. „Din păcate, sunt deja șase luni de când suntem în plină pandemie, iar efectele acesteia se resimt în toate sectoarele, inclusiv în avocatura de business. Vor fi ca întotdeauna și câștigatori, cum se întâmplă în orice criza generată la nivel de societate, însă marea majoritate se va vedea nevoită să se adapteze noilor cerințe de servicii avocațiale. Practica de Real Estate va funcționa în continuare în cadrul societății noastre și cel mai probabil va fi orientată către susținerea clienților în identificarea unor soluții sustenabile pentru traversarea perioadelor dificile (renegocieri contracte, closing-uri, relocări, etc.)”, arată **Loredana Popescu**.

Avocatul a observat că toți clienții sunt mult mai atenți la orice tranzacție și analizează orice clauză ce ar putea da naștere la interpretări nefavorabile. De asemenea, apetența pentru investiție este ușor temperată în acest context, aspect oarecum predictibil într-o perioadă atât de impredictibilă.

„Cu siguranță astăzi clauzele de operare a forței majore vor avea o altă importanță în cazul contractelor. Dacă în trecut țineau de zona clauzelor standard (sau erau preluate cu copy-paste dintr-un contract într-altul), derularea evenimentelor de la începutul anului până în prezent a arătat că aceia care și-au reglementat corespunzător mecanismele contractuale pentru eventualitatea apariției stării de forță majoră în proiectele aflate în derulare au fost și cei protejați. Greu de spus care vor fi cifrele care vor anima din nou investitorii însă este cert că sectorul de office building va cunoaște modificări din perspectiva celor mai importanți actori economici. Ceea ce ne-a învățat Covid19 pare aproape imposibil în urma cu 6 luni, respectiv că mii de oameni obișnuiți să lucreze în sistem building-corporate să se acomodeze și să își desfășoare activitatea de acasă, remote total sau parțial (avem o serie de clienți a căror activitate a rămas în sistem remote și va fi prelungită cel puțin până în septembrie 2020, iar pentru o parte dintre ei va rămâne pe termen nelimitat în acest mod). Evident că acest aspect va impacta serios și linia de dezvoltare a office building-urilor și respectiv a investițiilor în acest sector”, detaliază expertul.

[Intra pe portalul de concurență pentru mai multe articole referitoare la proiectele avocaților din această arie de pra](#)

Echipa de *Real Estate* din cadrul firmei **Popescu & Asociații** este specializată în achiziția/vânzarea de spații

industriale/retail/logistica, proprietăți, spații de birouri și rezidențiale, dezvoltări de birouri și de tip rezidențial, parcuri de retail, finanțări de proiecte, dar și închirieri de spații.

Ca regula, societatea de avocați lucrează în toate ariile de practică în echipe ce integrează cel puțin un partener coordonator cu implicare directă și management zilnic al proiectului, echipa fiind formată din trei- patru avocați, deopotrivă seniori și juniori, în funcție de amploarea și complexitatea mandatului.

Echipa de *Real Estate* este coordonată de **Loredana Popescu** și lucrează în strânsă colaborare cu echipa de Litigii și Drept bancar și financiar.