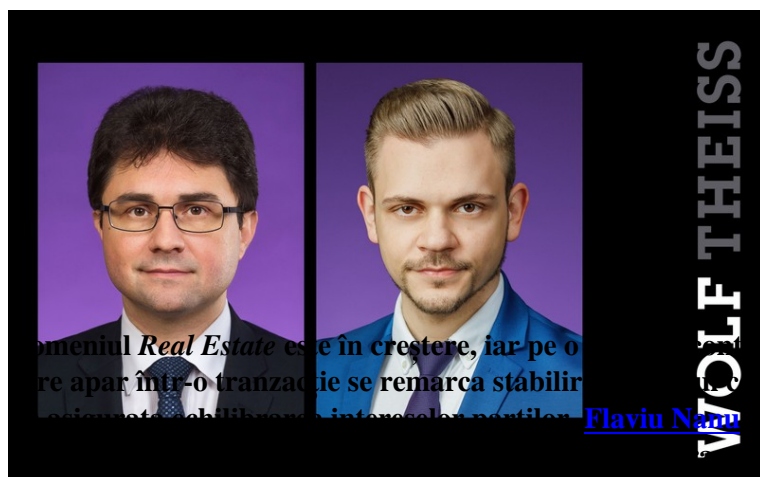


Practica de Real Estate & Construction de la Wolf Theiss a derulat anul trecut unele dintre cele mai mari tranzactii din piața locala | Interesul investitorilor se îndreapta acum, cu precadere, catre proiecte logistice si industriale, dar si catre parcuri fotovoltaice si eoliene. Piata rezidentiala continua sa fie atractiva, atât pe segmentul de high-end/ lux, cât si al locuințelor ‘affordable’, spun avocații



domeniul *Real Estate* este în creștere, iar pe o parte apar într-o tranzacție se remarca stăbilitatea pieței echilibrate, intereselor partilor.

[Flaviu Nănuș](#)

o noua dinamica printre cele mai dificile aspecte ale proiectului, dar și a termenelor de plata, astfel încât sa se asigure finalizarea proiectului. *Counsel Wolf Theiss Bucuresti*, menționeaza ca în prezent, precum si a garantiilor acordate de

vanzatori ramân principalele subiecte de negociere în tranzactiile de real estate.

2021 a fost un an foarte bun pentru practica *Real Estate & Construction* din cadrul **Wolf Theiss**, estimările facute până acum indicând faptul ca se va ajunge la depășirea anului 2020 în ceea ce priveste numarul de proiecte si tranzacții realizate.

În ciuda faptului ca restricțiile asociate pandemiei de COVID-19 nu au fost eliminate total, afacerile din acest domeniu au continuat sa apara. Astfel, pe tot parcursul anului trecut, proiectele industriale si logistice au continuat într-un ritm susținut atât pe segmentul de dezvoltare-operare, cât si în cadrul unor tranzactii M&A. Sectorul rezidențial ramâne în egala masura în interesul investitorilor, dar si al populației, continuând trendul ascendent din ultimii ani. De asemenea, exista un interes important pentru dezvoltarea de proiecte de energie regenerabila (solara si eoliana), ținând cont de necesitatea de tranziție catre o economie nepoluanta.

Avocații susțin ca bancile sunt alaturi de investitori în tot acest proces, fapt ce a condus la situația ca, în 2021, finanțarea pe segmentul de real estate sa fie la cele mai înalte cote de la criza din 2008.

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

„Asa cum o percem noi, piata imobiliara este optimista la începutul anului 2022. Exista interes pentru noi investitii, achizitii si dezvoltari pe toate segmentele de piata. Anumite evolutii atât la nivel global (dificultatile în lanțurile de aprovizionare), cât si la nivel national (recrudescența pandemiei de COVID-19, decizia recenta a BNR de a înaspri conditiile de creditare) ridica anumite semne de întrebare, dar credem ca cel puțin în orizontul de timp imediat nu sunt motive de îngrijorare”, susține **Flaviu Nanu**.

La rândul sau, [Alexandru Roman](#), *Associate Wolf Theiss Bucuresti*, precizeaza faptul ca practica de Real Estate & Construction din cadrul Wolf Theiss s-a plasat pe un trend ascendent în ultimii ani din punctul de vedere al proiectelor derulate, contribuind în mod substanțial la succesul general al firmei.

Firma s-a implicat în cele mai importante tranzacții de pe piața

Succesul acestei arii este evidențiat și de nivelul proiectelor în care echipa Wolf Theiss s-a implicat în ultimul an. Practica de Real Estate & Construction a derulat în 2021 printre cele mai mari tranzactii implicând finantarea unor proiecte imobiliare de retail, office, mixte si rezidentiale. „De asemenea, am asistat clienti români si straini în dezvoltarea si/sau vânzarea-cumpararea a numeroase parcuri eoliene si fotovoltaice, precum si a unor proiecte logistice si industriale. O alta componenta importanta a constituit-o tranzacțiile de tip M&A cu componenta prioritara sau semnificativa de real estate, în domenii diverse: ferme agricole, automotive, jocuri de noroc, produse industriale, etc. Și segmentul închirierilor de spatii de birouri, retail si logistice a fost activ în anul 2021, în ciuda pandemiei”, arata **Alexandru Roman**.

Mandatele pe care avocații **Wolf Theiss București** le primesc în acest domeniu sunt coordonate de [Bryan Jardine](#), *Managing Partner* și **Flaviu Nanu – Counsel**.

Lista dosarelor soluționate de experții firmei de avocatura include, printre altele, [consilierea fondului american Blackstone cu privire la achiziționarea de acțiuni la Superbet](#). Avocații au efectuat un due diligence pentru 15 entități ținta numai în România și au coordonat due diligence în Polonia, Croația și Serbia, au oferit consultanța tranzacționala în Malta și Cipru și au supravegheat toate celelalte jurisdicții în care Superbet este prezent sau intenționeaza sa deschida noi piețe, cum ar fi Austria, Republica Ceha și Slovacia.

Intra pe platforma [Dispute.Resolution.Center](#)

[Cât costa un arbitraj comercial. Taxe, cheltuieli administrative, volum de munca și onorarii platite avocaților](#)
[INTERVIU | Media tarifelor orare pentru firmele românești se situează între 100 și 250 de euro/ora. Avocații renumiți în domeniu pot ajunge să perceapă și o rată de 1.000 euro/ora](#)

Echipa **Wolf Theiss București** a consiliat și Novalpina Capital LLP, o firma europeana independenta de private equity care se concentreaza pe realizarea de investiții de control în companii de pe piața de mijloc de pe întregul continent, [într-o tranzacție în sectorul jocurilor de noroc din România](#), respectiv achiziția MaxBet, lider pe piața de pariuri și jocuri de noroc. Asistența a presupus, de asemenea, efectuarea unui due diligence juridic asupra a trei companii românești din grupul MaxBet. Aceasta se situeaza în top 3 tranzacții ca valoare semnate în România în 2020.

Specialiștii **Wolf Theiss București** au fost alături și de IRI Investments BV, divizia de investiții a IKEA, în timpul negocierilor lungi și dificile și a majorării documentelor de tranzacție pentru achiziția Greengold Value Forests,

care deține o afacere forestiera cu un portofoliu de aproximativ 33.000 de hectare de padure. Procesul de negociere s-a desfășurat în paralel cu procesul de due diligence.

De asemenea, avocații au consiliat OTP Bank Nyrt. și OTP Bank România S.A. în legatura cu facilitățile de 27.400.000 euro și 9.559.600 lei acordate către Cordia Parcului Residential Project S.R.L. în scopul refinanțării costurilor aferente dezvoltării unui complex rezidențial format din două cladiri, una cu 261 de apartamente de la una la cinci camere și parcare centrala și una cu 209 apartamente de la una la cinci camere, pe terenul situat în București, Sector 1, strada Parcului nr. 20.

Wolf Theiss București a fost alături de Erste Bank AG și Banca Comerciala Romana S.A., oferind asistența în legatura cu facilitățile de 38.000.000 euro și 26.749.800 lei acordate Oregon Park Building C S.R.L. cu scopul principal de a refinanța datoriile existente contractate în 2018 în legatura cu dezvoltarea clădirii de birouri C situata în Șoseaua Pipera nr. 46D-46E-48, București, având o suprafața totala construita de 44.296 mp și o suprafața de 4230 mp.

„Interesul investitorilor se îndreaptă cu precădere către proiecte logistice și industriale precum și către parcuri fotovoltaice și eoliene. De asemenea, piața rezidențială continua să fie atractivă, atât pe segmentul de high-end/lux, cât și al celor affordable care se pot încadra în programele de susținere guvernamentală Prima Casa. **Wolf Theiss** derulează în mod obișnuit tranzacții multijurisdicționale, în multe dintre acestea având și rolul de lead counsel”, spune **Flaviu Nanu**.

Firma de avocatură a avut și multiple proiecte de închirieri în cladiri cu destinația office, cu suprafețe diverse, de la etaje întregi până la unități individuale de business cu acces la facilități comune. „Am asistat de asemenea și pentru închirierea/prelungirea locațiilor pentru spații de retail în centre comerciale. Referitor la contractele de arenda, am asistat clienții la renegocierea acestora în scopul flexibilizării clauzelor contractuale”, completează **Alexandru Roman**.

Mai mult, sub coordonarea lui **Flaviu Nanu**, Wolf Theiss derulează în prezent un proiect complex de achiziție de terenuri pentru dezvoltarea unor proiecte logistic, segmentate pe multiple faze de achiziție, obținere documentații de urbanism și construcție și transfer de proprietate, prin intermediul unor contracte de „*forward purchase and build to suit leases*”.

Afacerile ”verzi” sunt cele mai cautate

Clienții care caută afaceri în acest domeniu se concentrează, în prezent, pe proiecte de energie verde (parcuri fotovoltaice și logistice și industrial. Dar atât timp cât proiectele sunt structurate corect, există interes și pentru alte zone, inclusiv rezidențiale office și retail.

„Clienții *Wolf Theiss* sunt în general companii internaționale cu prezență multi-jurisdicțională care dețin active și în România. „Crescut și ponderea investitorilor locali”, amintește **Flaviu Nanu**.

În ceea ce privește fondurile necesare pentru derularea proiectelor din Real Estate, finanțarea bancară rămâne modalitatea preferată de atragere a resurselor bănești. Avocații sunt de părere că bancile oferă condiții de creditare avantajoase pentru proiecte diverse, întrucât investitorii apelează în mare măsură la această modalitate. Fondurile europene și cele care urmează să fie acordate prin alte instrumente guvernamentale suscită de asemenea un interes crescut.

Evoluția industriei de Real Estate este una pozitivă, profesioniștii *Wolf Theiss* fiind de părere că, odată cu dispariția efectelor

ale pandemiei, vom vedea cu siguranța o redresare și o dezghețare a proiectelor aflate până acum în stand-by. Există mulți care conduc spre această concluzie, firma de avocatură fiind solicitată să efectueze analize de risc de tip due diligence pentru care clienții le au în vedere pentru viitorul apropiat.

Inovația face parte din munca experților Wolf Theiss

Solicitarile numeroase pe care **Wolf Theiss** le primește din partea clienților pentru practica de Real Estate & Construction au obligat firma de avocatură să apeleze la elemente de inovație în munca sa. Astfel, **Wolf Theiss** a lansat două produse proptech, *BuildIT* și *LeaseIT*, softuri de automatizare care permit întocmirea contractelor de antrepriza de construcții și, respectiv, de locațiune, precum și gestionarea aspectelor complexe ale proiectelor de Real Estate, atât din punct de vedere juridic cât și de management.

Departamentul de Real Estate din cadrul **Wolf Theiss București** își desfășoară activitatea sub coordonarea lui **Bryan Jardine**, care lucrează împreună cu **Flaviu Nanu**. Din echipa face parte și **Alexandru Roman** – *Associate*.

Bryan Wilson Jardine este Partenerul Coordonator al biroului Wolf Theiss din București începând cu anul 2005, când a contribuit la deschiderea biroului Wolf Theiss în România. Membru al Baroului din California (din 1990), precum și al Baroului București, Bryan locuiește și lucrează în România din 1996. Având o experiență juridică vastă în toate domeniile de practică juridică (fuziuni și achiziții, domeniul energiei, aspecte de reglementare, privatizări, achiziții publice, litigii și real estate), Bryan a reprezentat cu succes un spectru larg de clienți de renume, activi în diverse sectoare de business din regiunea Europei Centrale, de Est și de Sud-Est.

Flaviu Nanu este Counsel în cadrul Wolf Theiss și membru al echipelor de Real Estate, Energie și Infrastructura ale biroului din București. Având o experiență de peste 20 de ani în profesia de avocat, în cadrul unor multiple arii de practică, Flaviu este specializat pe dreptul energiei, real estate și construcții, fuziuni și achiziții. Flaviu a asistat investitori importanți, români și internaționali, coordonând proiecte semnificative în domeniul imobiliar, privind achiziția, dezvoltarea și operarea de proiecte rezidențiale, de birouri, retail și logistice. În ceea ce privește sectorul energiei, a oferit consultanță juridică cu privire la proiecte de energie convențională, regenerabilă și nucleară, energie termică și waste-to-energy. Flaviu a fost de asemenea implicat în tranzacții și fuziuni și achiziții și a acordat suport în finanțarea investițiilor. Anterior alăturării **Wolf Theiss**, Flaviu a fost atât Partener în cadrul unei societăți românești repute de avocatură, cât și Counsel în cadrul biroului din România al unei societăți internaționale de avocatură cu sediul în SUA. Este licențiat al Facultății de Drept a Universității din București, deține un Master în Drept din partea Queen Mary University of London și o Maîtrise în drept a Universității Paris I Pantheon-Sorbonne. Este membru al Baroului București.

Alexandru Roman este asociat în biroul din București al Wolf Theiss. Este specializat în dreptul imobiliar și în domeniul construcțiilor și a consiliat companiile naționale și internaționale active în diverse sectoare industriale, cu privire la proiectele de due diligence, negocierea contractelor de vânzare și achiziție a imobilelor. Experiența sa include, de asemenea, asistarea clienților în soluționarea litigiilor și în probleme corporative. Alexandru este licențiat în drept, LL.M. în Științe Penale și a susținut cu succes teza de doctorat la Universitatea din București, obținând diploma de doctor. Este membru al Baroului București.

