

Avocații Wolf Theiss din practica de Real Estate & Construction se aștepta ca volumul de activitate în 2023 să fie mai mare decât cel de anul trecut, când au fost implicați în multe proiecte cu relevanță pe piața. Condițiile de creditare nu s-au înasprit, dar contextul economic marcat de o puternică inflație își spune cuvântul în condițiile de finanțare. Un volum de munca mare vine și din mandate complexe, care au la baza alte domenii



Anul în curs este unul provocator pentru sectorul imobiliar. Proiectele din această industrie găsesc mai greu surse de finanțare, fiind necesare eforturi susținute pentru a identifica resursele care pot ajuta la dezvoltarea afacerilor din acest domeniu. În contextul actual, există chiar opinii care fac trimitere la faptul că putem asista la o recesiune financiară similară cu cea din 2008. Experții Wolf Theiss, una dintre firmele de avocatură puternic asociate față de sectorul imobiliar din România, nu susțin o astfel de opinie. Din punctul lor de vedere, problemele care există acum pe piața obligă jucătorii din sectorul imobiliar să-și diversifice sursele de finanțare și să caute soluții noi pentru susținerea proiectelor pe care vor să le implementeze.

Avocații biroului din București axați pe practica de drept financiar bancar au în lucru, în acest moment, mai multe mandate de finanțare în sectorul imobiliar. „În afara de finanțarea tradițională prin intermediul instituțiilor de credit, suntem implicați și în forme alternative de finanțare ce presupun fie atragerea de fonduri de pe piața de capital, fie de la anumiți investitori. Condițiile de creditare nu s-au înasprit, dar contextul economic marcat de o puternică inflație își spune cuvântul în condițiile de finanțare. Cu toate acestea, nu ne așteptăm la efectele crizei din anul 2008, ci mai degrabă la o diversificare a surselor de finanțare”, precizează [Claudia Chiper](#), Partener Wolf Theiss.

Cele mai active zone din sectorul imobiliar

Sectorul imobiliar este unul vast, existând zone care continuă să se extindă, în timp ce altele au fost puternic afectate de pandemie și ulterior de efectele economice ale războiului din Ucraina.

Un exemplu în acest sens îl constituie segmentul de office, acolo unde rata de neocupare a crescut și a început să prindă contur activitatea de subînchiriere a spațiilor sau de transformare în proiecte rezidențiale. „Într-adevăr, pe segmentul de office am observat și în practica noastră tendința multor chiriași (companii mari) de a-și reduce semnificativ spațiile de birouri și i-am asistat la renegocierea termenilor de închiriere și predare parțială a spațiilor închiriate către proprietari. Anul trecut, predominante au fost renegocierile de contracte de închiriere în contextul reducerii suprafețelor închiriate de către companii, dar și negocierea unor contracte noi în contextul unor tranzacții de M&A. Ne așteptăm ca trendul acesta să continue și în 2023 și să primim același tip de solicitări de la clienții noștri și anul acesta”, menționează [Roxana Dudau](#), Partener și coordonator al practicii de Real Estate & Constructii.

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

În plus, pe piața de birouri apar și provocări legate de refinanțarea unora din aceste proiecte. În prezent, un subiect de mare interes îl constituie refinanțarea cladirilor de birouri ce presupune și aducerea unor elemente „verzi”, - respectiv cu focus pe implementarea unor politici de sustenabilitate și de responsabilitate față de mediu, dar și de ordin social. „Asemenea finanțări nu sunt lipsite de provocări, dar sunt interesante pentru creditorii care, la rândul lor, au propriile politici de ESG pe care doresc să le urmeze. Echipa **Wolf Theiss** a fost implicată în mai multe proiecte cu elemente ESG, așadar suntem mândri că putem ajuta în procesul de acordare a finanțărilor „verzi”. Ultimul proiect de această factură este [asistarea SPEEDWELL în procesul de obținere a unui împrumut verde de 24,3 milioane de euro](#) pentru dezvoltarea a două cladiri rezidențiale în Timișoara, parte a proiectului Paltim. Finanțarea a fost acordată de către BRD-Groupe Société Générale și a fost structurată în conformitate cu Principiile LMA privind Împrumuturile Verzi”, arată **Roxana Dudau**.

O parte importantă a investițiilor imobiliare a fost direcționată, în ultimii ani, către spațiile logistice și de distribuție. Iar acest lucru este evident și în practica **Wolf Theiss**. De exemplu, echipa casei de avocatură a asistat dezvoltatorul imobiliar SPEEDWELL în procesul de obținere a finanțării - acord de facilitare de 6.300.000 euro și o facilitare TVA de 900.000 euro - pentru dezvoltarea SpacePlus, primul său proiect industrial, situat în nord-vestul Bucureștiului, cu acces direct spre și dinspre soseaua de centură și centrul orașului.

În ceea ce privește proiectele de construcții de complexe rezidențiale sau cladiri cu această destinație, în 2022, echipa **Wolf Theiss** a asistat fie dezvoltatori (SPEEDWELL - în procesul de obținere a unei finanțări ecologice pentru două cladiri rezidențiale din Timișoara, acordată de către BRD-Groupe Société Générale) fie finanțatori (OTP Bank Plc și OTP Bank Romania S.A. - în legătură cu o facilitare de credit la termen parțial neangajată de maximum 34.440.465 euro și o facilitare neangajată de TVA de maximum 6.000.000 euro, acordate către IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., cu scopul principal de a (re)finanța dezvoltarea unui proiect rezidențial în partea de nord a Bucureștiului). „Proiectele în care am acordat consultanța aveau deja o rată de vânzări crescută. În ceea ce privește anul 2023, credem că acest sector va fi influențat de creșterea inflației și a costurilor de creditare. Prin urmare, este posibil ca investițiile în acest sector să cunoască o scădere sau o potențială încetinire comparativ cu anii trecuți”, susține **Claudia Chiper**.

De asemenea, un volum de muncă mare pentru avocații axați pe practica de *Real Estate* vine și din mandate complexe, care au la bază alte domenii. **Roxana Dudau** explică faptul că proiectele de energie regenerabilă au luat amploare în anii trecuți și s-a văzut, inclusiv în practica **Wolf Theiss** de *Real Estate*, un interes sporit pentru securizarea de terenuri de către astfel de dezvoltatori.

„Anul trecut am analizat un număr semnificativ de proiecte eoliene și fotovoltaice în diverse stadii de autorizare și am participat la tranzacții de referință pe această piață. Avem totodată în portofoliu și dezvoltatori care analizează un număr semnificativ de proiecte și/sau terenuri și avem în analiză astfel de proiecte. De asemenea, un volum mare de muncă pentru echipa de *Real Estate* vine din proiecte complexe de tip Greenfield, unde asistăm clienții

firmei pe toata plaja de servicii imobiliare, de la securizarea terenului, analiza de tip *Due Diligence* juridic, structurarea și negocierea tranzacției, la pregătirea pachetului de contracte pentru edificarea fabricii respective (contracte de proiectare, proiect management, antrepriza etc.) și analizarea avizelor și autorizațiilor emise în procedura de autorizare a construirii fabricii (evident, și toate celelalte arii de drept adiacente unei astfel de investiții: drept societar, dreptul muncii, protecția datelor și GDPR etc.). Asistam totodata clienți și pe partea de exit din România și îi sprijinim pe tot parcursul acestui proces: LOI, negociere antecontracte și contracte de vânzare, pregătirea camerei de date pentru a pune la dispoziția cumparatorilor documentele relevante pentru proprietatea respectiva”, detaliaza avocatul.

Totodata, într-o industria activa așa cum este cea imobiliara nu lipsesc litigiile. În acest context, *Departamentul Litigii si Arbitraj* din cadrul firmei de avocatura, coordonat de [Ligia Cecilia Popescu](#) (*Partener*), gestioneaza un portofoliu substanțial de clienți si cauze în domeniul construcțiilor, infrastructurii, *Real Estate* cu o valoare care depășește 80 milioane euro. „Predominante sunt litigiile si arbitrajele (locale si internationale) privind încălcarile contractuale în proiecte de infrastructura mare, între statul român (reprezentat de CNAIR) si investitori privați, precum si exclusiv între investitori privați. De asemenea, echipa reprezinta în instanta clienti internaționali în litigii privind anularea titlurilor de proprietate asupra unor terenuri forestiere emise pe baza Legii 18/1991 si a Legii 1/2000, litigii privind raspunderea contractuala sau delictuala a tuturor factorilor implicati în edificarea constructiilor, litigii privind regimul juridic aplicabil dreptului de proprietate în proiectele de creare a parcurilor eoliene. Echipa este, de asemenea, experimentata în domeniul cererilor adresate Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) pe baza Protocolului Nr. 1 la Conventia CEDO”, precizeaza **Ligia Cecilia Popescu**.

Un exemplu de speța complexa gestionata de echipa **Wolf Theiss** este cea în care avocații reprezinta cu succes în instanța, în toate gradele de jurisdicție, Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft MBH și filiala lor locala Degi Millenium. Este vorba despre mai multe procese complexe și de lunga durata.

În aceasta categorie se remarca un proces intentat de Aberdeen și de asiguratorul sau AIG împotriva constructorilor unei cladiri de birouri (un grup de companii de construcții românești, grecești și turcești contractate în baza unui contract FIDIC Yellow Book 1999) deținuta de client în București, care a fost grav avariata de un incendiu în 2009; un proces intentat de Aberdeen împotriva asiguratorului lor, AIG, în legatura cu recuperarea integrala a sumei asigurate în legatura cu evenimentul asigurat menționat mai sus; un caz de încălcare a drepturilor de autor împotriva Aberdeen inițiat de proiectantul cladirii de birouri privind o potențiala încălcare a drepturilor de autor pentru proiecte arhitecturale. Echipa a câștigat acest caz pentru client în prima instanța în martie 2021. De asemenea, mai este vorba despre un caz de raspundere civila delictuala inițiat împotriva Degi (Aberdeen) de catre Biserica Armeneasca din București în legatura cu posibilele vicii ascunse de construcție ale aceleiași cladiri de birouri, care a stârnit o mare atenție din partea presei ([link aici](#) si [aici](#)). Echipa a câștigat acest caz pentru client în prima instanța în mai 2022.

Wolf Theiss își menține angajamentul față de sectorul imobiliar din România, dovada fiind faptul ca doi avocați seniori din domeniul imobiliar, **Dana Toma** și **Roxana Dudau**, s-au alaturat firmei în 2022. Numirea lor reflecta angajamentul **Wolf Theiss** de a continua investițiile și creșterea în regiune și de a oferi servicii fara întreruperi în întreaga regiune CEE/SEE.

Citește și

[→ Wolf Theiss continua recrutarea unor avocați de top | Roxana Dudau se alatura biroului din București în calitate de Partener și coordonator al practicii de Real Estate & Constructii din România. Erik Steger, Partener și coordonator al acestei practici în CEE/ SEE: Recrutarea Roxanei subliniaza angajamentul firmei de a dezvolta o practica regionala preeminenta în acest domeniu](#)

”Avem cinci avocați dedicați exclusiv practicii de Real Estate. Ne așteptam ca volumul de activitate în 2023 sa fie mai mare decât cel de anul trecut”, mai spune **Roxana Dudau**.

Citește și

→ [The Legal 500 EMEA, ediția 2023 | Cele mai bune firme de avocatura din România, în 15 arii de practica. Tuca Zbarcea & Asociații menține în fruntea ierarhiei, NNDKP și Filip & Company sunt pe podium, iar PNSA și RTPR sunt în prima bandă în multe arii de practica. Foarte multe nume noi printre avocații considerați ‘Leading individuals’, ‘Next Generation Leaders’ și ‘Rising Stars’](#)

→ [Chambers Europe 2023 | Cele mai bune firme locale de avocați în 9 arii de practica. NNDKP, Filip & Company și Tuca Zbarcea & Asociații au cele mai multe nominalizari pe prima banda a performanței profesionale](#)

Mandatele anului 2022

Practica de Real Estate din cadrul biroului **Wolf Theiss București** a fost implicata anul trecut în multe proiecte cu relevanța pe piața. Avocații [au asistat AFI în legatura cu obținerea unei facilități de credit de 450 milioane de euro](#) în scopul refinanțării celor trei centre comerciale din România – AFI Cotroceni din București, AFI Ploiești și AFI Brașov. Sindicatul de creditori care acorda cea mai mare facilitate de credit imobiliar emisa vreodata în România a fost condus de importante banci austriece și românești. Acest proiect a implicat oferirea de asistența juridica companiilor din grupul AFI Europe pe tot parcursul procesului de negociere și semnare a contractului de credit sindicalizat și a celorlalte documente de finanțare.

Un alt proiect a vizat asistarea unui sindicat de banci, format din Erste Group Bank AG, Banca Comerciala Româna S.A., OTP Bank Nyrt, OTP Bank România S.A. și Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, [în legatura cu o facilitate de credit de 410 milioane de euro acordata singurului dezvoltator și operator de proiecte de regenerare urbana](#) cu destinație mixta din România. Iulius Group va folosi împrumutul pentru a susține planurile de investiții pe termen lung și pentru a-și refinanța rețeaua națională de centre comerciale regionale Iulius Mall, situate în Iași, Cluj-Napoca, Suceava și Timișoara.

De asemenea, avocații au asistat OTP Bank Plc și OTP Bank Romania S.A. în legatura cu anumite facilități (o facilitate de credit la termen parțial neangajata de maximum 34.440.465 euro și o facilitate neangajata de TVA de maximum 6.000.000 euro) acordate către IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. cu scopul principal de a (re)finanța dezvoltarea unui proiect rezidențial în partea de nord a Bucureștiului.

Specialiștii firmei de avocatura au asistat și Apex Alliance în legatura cu refinanțarea hotelului de 5* „The Marmorosch Bucharest”. Wolf Theiss a oferit consultanța juridica în legatura cu documentația de finanțare, documentația de asigurare a titlului de proprietate, precum și în legatura cu due diligence-ul juridic. Tranzacția a fost deosebit de interesanta deoarece a reflectat relansarea sectorului de turism și HORECA din România după pandemia Covid-19.

În plus, echipa a asistat dezvoltatorului imobiliar SPEEDWELL în procesul de obținere a finanțării pentru dezvoltarea SpacePlus, primul sau proiect industrial, situat în nord-vestul Bucureștiului, cu acces direct spre și dinspre soseaua de centura și centrul orasului (acord de facilitate de 6.300.000 euro și o facilitate TVA de 900.000 euro).

[Intra pe LadyLawyer.ro și afla mai multe despre activitatea, preocupările și proiectele doamnelor avocat din cele mai importante firme de pe piața locală](#)