

Biroul Dentons din București are în lucru tranzacții de zeci de milioane de euro în Real Estate. Bogdan Papandopol, Partener: Se observa un grad crescut de „s sofisticare” a tranzacțiilor; de cele mai multe ori, atât perioada de due diligence, cât și negocierile, sunt mai extinse



大成 DENTONS
După un 2018 bogat în tranzacții, avocații Dentons spun despre 2019 ca este anul care va sta sub „zodia real estate”. „2019 a debutat în forță. Suntem în era inovației, a unei piețe logistice în România cu prime yields în top 5 în Europa, a unei cereri în creștere de spații de birouri clasa A și al unui segment rezidențial cu potențial. Avem așadar premisele unui an bun pentru piața imobiliară din România. Iar acest lucru se vede. Biroul nostru are în lucru o serie de tranzacții de zeci de milioane de euro. Sunt proiecte noi sau proiecte ce au debutat în 2018 și continua în prezent”, explica [Bogdan Papandopol](#), Partener și coordonator al practicii de Real Estate a biroului Dentons din București.

Proiectele derulate până acum arată faptul că sectorul logistic și sectorul clădirilor de birouri sunt de departe campionii la început de 2019. “De notat că România a avut creșteri și de 40% pe an în sectorul logistic/industrial, trend ce s-a mai temperat, având în vedere că era oricum cu mult peste media europeană. În top 5 aș adăuga și tranzacțiile cu terenuri agricole, unde interesul investitorilor rămâne crescut. Secolul 21 este marcat de preocuparea de a securiza resurse pentru o industrie alimentară în continuă creștere”, nuanțează **Bogdan Papadopol**.

Numele Dentons, asociat cu majoritatea proiectelor grele de Real Estate

În acest context, echipa de experți a biroului **Dentons** din București asistă clienții în proiecte de achiziții și vânzări, de management și dezvoltare și în finanțări. Avocații consiliază atât vânzatori, cât și cumpărători sau bănci finanțatoare.

“Avem o echipă bine calibrată, ce îmbină experiența de real estate cu cea din finanțări, litigii și insolvență. Menținem practica noastră de Real Estate la un nivel înalt prin preocuparea constantă de a aduce plus valoare clienților noștri, alături de optimismul și spiritul pozitiv, caracteristice echipei noastre. Am fost implicați în majoritatea proiectelor de referință din anul 2018, fie că vorbim despre achiziții sau finanțări, în domenii precum facilități industriale, birouri, logistica, centre comerciale. Vorbim în marea lor majoritate despre proiecte foarte complexe, ce au implicat de multe ori colaborări între mai multe jurisdicții și probleme juridice specifice nu doar practicii de real estate sau finanțări, ci și a unor practici precum insolvența, litigii, piețe de capital. Anul 2018 a fost foarte dinamic și am rețut uneori efervescența ce se întâlnea în anii 2006/2007”, subliniază Partenerul **Dentons** București.

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

Departamentul de Real Estate al biroului **Dentons** din București este format din zece avocați, fiind coordonat de **Bogdan Papandopol**. [Perry Zizzi](#), *Managing Partner* și coordonatorul grupului de practica din domeniul financiar bancar deține, de asemenea, un rol cheie în dezvoltarea practicii de real estate.

Pe lista proiectelor finalizate cu succes apare [asistența oferită Credit Suisse AG în finanțarea acordată Chimcomplex](#), în vederea cumparării bunurilor din procesul de privatizare Oltchim.

De asemenea, avocații au asistat un client de retail în cel mai mare proiect de relocare a operațiunilor sale logistice, cu o valoare de peste 100 milioane de euro, dar și P3 – dezvoltator și manager de proprietăți logistice la nivel european – la dezvoltarea și achiziția de noi spații logistice.

Echipa **Dentons** a fost alături de CPI Property Group în cadrul achiziției unui portofoliu de 11 proprietăți de retail de la CBRE Global Investors. Portofoliul cuprinde o suprafață închiriabilă totală de aproximativ 265,000 metri pătrați și include centrul comercial Felicia din România.

„Pentru business va conta stabilitatea internă din România, predictibilitatea legilor, lipsa unor șocuri care să nu fie luate în considerare în planurile de afaceri ale clienților. Pentru noi va conta să ne adaptăm încontinuu industriei și provocărilor venite ca urmare a revoluției tehnologice. Profesia noastră este într-un ritm alert de schimbare și societatea noastră de avocatură tratează acest subiect cu prioritate – în tot ceea ce facem încercăm să fim cu un pas înaintea așteptărilor clienților noștri.”

Bogdan Papandopol, Partener și coordonator al practicii de real estate a biroului Dentons din București

Un alt proiect cheie a vizat [asistența oferită dezvoltatorului internațional VGP în legătura cu achiziția de terenuri](#) în vederea dezvoltării de spații logistice/ industriale, dar și cea acordată fondului de investiții Europa Capital în cadrul unui proces complex de due diligence și vânzare a unor active importante.

În plus, **Dentons** a [consiliat BERD și BCR în legătura cu finanțarea acordată CTP](#), unul dintre cei mai mari dezvoltatori de spații logistice din România, care vizează refinanțarea unui împrumut existent și finanțarea dezvoltării a două noi depozite "verzi" cu o suprafață închiriabilă de peste 70.000 mp. situate în apropiere de București.

“Fiecare tranzacție are particularitățile ei. Unele tranzacții ridică probleme legate de structurare sau de istoricul proprietății. Alte probleme pot viza impedimente cadastrale, tehnice sau legate de autorizații și avize. Dacă în trecut investitorii nu erau familiarizați cu problemele privind proprietatea imobiliară din țările din Europa de Est, în prezent ei sunt tot mai conștienți de aceste probleme. Personal am observat un grad crescut de complexitate („sofisticare”) a tranzacțiilor. Totodată, de cele mai multe ori, atât perioada de due diligence, cât și negocierile,

sunt mai extinse”, a aratat **Bogdan Papandopol**.

Cât despre garanții, avocatul spune ca, daca vorbim pur și simplu despre relația dintre constructori și beneficiari, se cere garanția de buna execuție (performance bond), iar în finanțari se cere pachetul clasic de garanții – garanții ipotecare, asupra conturilor, asupra creanțelor, etc.

”România e o țara cu numeroase probleme legate titlurile de proprietate. În acest context, personal sunt bucuros ca investitorii și bancile finanțatoare apeleaza tot mai frecvent la *title insurance*. Echipa noastra are cea mai experimentata practica în domeniul asigurarii de titlu, consolidata la nivelul Europei Centrale și de Est. Totodata, biroul nostru a negociat prima asigurare legata de declarații și garanții (*Warranty and Indemnity Insurance*) din România. Acesta este un instrument foarte util în tranzacțiile complexe, destinat sa ofere o mai mare siguranța investitorilor, prin asigurarea diverselor clauze (garanții) acordate în contractele de achiziție de proiecte (*shares deals*)”, a adaugat **Bogdan Papandopol**.

Intra pe www.in-houselegal.ro pentru a vedea opiniile unor profesioniști care ocupa poziții de top în companii importante, urmarește teme dezvoltate de avocați sau membri ai comunității in-house și propune subiecte. Suntem alături de tine!

Cu o vasta experiența în finanțările de real estate, **Dentons** a fost implicata anul trecut finanțari de referința (cladiri de birouri reper din Capitala, centre comerciale, terenuri și bunuri industriale).

Spre exemplu, o echipa multi-jurisdicționala a **Dentons** (România, Marea Britanie și Olanda) a acordat asistența Credit Suisse în finanțarea oferita Chimcomplex, în vederea cumpararii bunurilor din procesul de privatizare Oltchim. Pe lângă acordarea împrumutului bancar, echipa **Dentons** a asistat clientul și în anumite chestiuni cu privire la due diligence și structurarea tranzacției.

“În astfel de tranzacții complexe, impedimentele pot fi diverse, inclusiv problemele legate de titlul de proprietate, probleme de infrastructura, probleme cu permisele. Totuși, în practica noastra nu am semnalat ca impedimentele pur legale sa reprezinte un veritabil „*deal-breaker*” (în afara de situația unor proiecte cu probleme foarte grave, care sa nu poata fi rezolvate sau atenuate)”, susține avocatul.

Majoritatea proiectelor în care echipa biroului **Dentons București** se implica are o componenta multi-jurisdicționala. De altfel, portofoliul de clienți al firmei de avocatura este unul foarte vast, **Dentons** asistând fonduri internaționale de investiții, instituții financiare internaționale, dezvoltatori și antreprenori internaționali și locali. ”În ultimele 12 luni am fost implicați și în multe proiecte imobiliare pure – vânzari/cumparari de imobile și/sau închirieri. Însa am observat o creștere a gradului de complexitate a proiectelor, care au avut legatura și cu alte domenii. Investitorii vizeaza segmente ca birouri, spații industriale/logistice, agricultura, retail, rezidențial”, mai spune Partenerul **Dentons București**.

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

