

Echipa de Real Estate a BSMP lucreaza în cinci proiecte de achiziție a unor terenuri din București pe care se vor construi birouri și ansambluri rezidențiale. Daniela Milculescu, Partener: Suntem implicați și într-o serie de discuții privind potențiale tranzacții pe piața hoteliera



Dupa un 2018 bogat în proiecte, și 2019 se anunța un an destul de dinamic pentru industria de real estate. Avocații Bohâlțeanu & Asociații (BSMP) au observat ca, pe piața imobiliară, se constata o apetență pentru investiții care vizează atât zona de office, cât și zona rezidențială. "Anul 2018 a fost un an dinamic pentru practica de real estate, echipa noastră fiind implicată pe tot parcursul anului într-o gamă variată de tranzacții în acest domeniu, pornind de la achiziția unor imobile situate în poziții strategice din București, asocieri pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare complexe, până la acordarea de asistență juridică în vederea obținerii unor finanțări pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare de amploare sau în vederea încheierii unor contracte de locațiune complexe pentru cladiri de birouri de către corporații renumite", declara [Daniela Milculescu](#), avocat asociat și Coordonator al Departamentului de Real Estate din cadrul Bohâlțeanu și Asociații.

Pe acest fond, 2019 a debutat bine, avocații **BSMP** având așteptări mari de la practica de real estate pe care o vad ca fiind unul dintre domeniile cheie din activitatea firmei. Echipa de experți este implicată deja într-o serie de tranzacții, atât pe zona de office, cât și pe zona rezidențială.

"Ramâne de văzut în funcție și de contextul economic din România dacă și în anul 2019 zona de real estate va continua să crească. În ultimele 12 luni am asistat clienți într-o paletă variată de proiecte, iar dintre acestea au predominat achizițiile de proprietăți imobiliare și asocierile în vederea dezvoltării unor proiecte imobiliare complexe. În acest sens, echipa noastră de real estate a fost implicată într-un număr mare de analize juridice de tip due diligence având ca obiect titlul de proprietate al imobilului, dar și în pregătirea documentației pentru tranzacție și asistarea clientului în negocieri", punctează **Daniela Milculescu**.

În acest moment, echipa de Real Estate a **BSMP** este implicată în cinci proiecte având ca obiect achiziția/asocierea cu privire la terenuri importante din București. Intenția cumparatorului este dezvoltarea unor proiecte rezidențiale ample sau a unor proiecte de birouri. La unele dintre acestea, s-a finalizat *due diligence*-ul pe titlul de proprietate, în timp ce la altele s-a pregătit deja documentația de tranzacție și s-a intrat în faza de negocieri. "Estimăm că în prima jumătate a anului să se finalizeze o mare parte a acestor proiecte. În plus, se observă un interes crescut și în ceea ce privește hotelurile, unde suntem implicați într-o serie de discuții privind potențiale tranzacții", precizează partenerul **BSMP**.

Proiecte finalizate cu succes

Cu un volum de muncă ridicat și cu un număr mare de proiecte în lucru, echipa **BSMP** a finalizat mai multe mandate în 2018.

Unul dintre dosarele importante, încheiate anul trecut, a vizat asistența juridică oferită în vederea achiziționării unui teren situat într-o zonă centrală din București. Terenul este destinat dezvoltării unui proiect rezidențial complex. Echipa care s-a ocupat de acest dosar a fost formată din doi avocați seniori și doi avocați juniori fiind coordonată de **Daniela Milculescu**, partener în cadrul **BSMP**.

Un alt mandat cheie din ultimele 12 luni a constat în realizarea unui joint venture pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial de amploare într-o zonă centrală a Capitalei. Echipa **BSMP** a acordat asistență juridică constând în pregătirea raportului de due diligence, redactarea și revizuirea documentației de tranzacție, asistarea clientului pe parcursul negocierilor și semnarea documentației, precum și în diverse aspecte post-implementare.

Ce vor clienții?

“În funcție de tipul tranzacției, pot apărea dificultăți în ceea ce privește titlul imobilului sau în ceea ce privește agrearea condițiilor suspensive pentru finalizarea tranzacției etc. Din ce am observat, investitorii acordă o atenție sporită raportului preț-facilități oferite de imobil, precum localizarea în apropierea zonelor comerciale și de birouri, și potențialului de dezvoltare a zonei. În ceea ce privește acordarea finanțării pe sectorul de real estate, acestea depind în mare măsură de soliditatea împrumutului, iar garanțiile solicitate de bănci sunt de cele mai multe ori mixte, reprezentând adesea un cumul de garanții imobiliare asupra imobilului pe care se realizează proiectul, garanții mobiliare și fidejusiuni solicitate asociaților majoritari”, explică partenerul **BSMP**.

Daniela Milculescu mai spune că mai frecvente tipuri de finanțări pe care le-a observat sunt împrumuturile acordate de acționari, urmate de cele bancare. Clienții pe care avocații **BSMP** i-au asistat au preferat, astfel, fie să finanțeze cu capital propriu proiectele imobiliare, fie să apeleze la obținerea unui credit bancar.

Clienții din domeniul real estate asistați de avocații **BSMP** sunt atât dezvoltatori imobiliari consacrați, cât și grupuri concentrate pe alte domenii care însă își dezvoltă o linie adițională de business în zona de real estate.

“În 2018 am participat la șase mandate de real estate „pure”, având o pondere de 75% din paleta tranzacțiilor care au avut o componentă imobiliară. În plus față de cele amintite deja anterior, menționez și proiectul având ca obiect achiziția unui teren de aproximativ șase hectare în zona Pipera de un important dezvoltator din Anglia, pentru un preț ce a depășit 15 milioane de euro, în vederea dezvoltării unui proiect imobiliar rezidențial. Am asistat o serie de clienți pentru proiecte de închirieri atât de birouri, cât și de cladiri, fiind vorba despre corporații care activează în domenii variate. Aceste proiecte au presupus o analiză complexă a contractului de închiriere, unele dintre ele având și o componentă pregnantă de fit-out, care a presupus participarea în cadrul unor runde de negocieri complexe cu locatorul”, a arătat **Daniela Milculescu**.

Echipa de Real Estate se va extinde

Echipa de *Real Estate* din cadrul **BSMP** este formată în prezent din patru avocați colaboratori și este coordonată de **Daniela Milculescu**. Dar, având în vedere multitudinea proiectelor în domeniul imobiliar aflate în desfășurare, partenerii **BSMP** iau în calcul posibilitatea extinderii în viitorul apropiat a echipei implicate în acest domeniu.