

Echipa de Real Estate de la D&B David și Baias asista mai multe tranzacții în curs de desfășurare, atât pe piața de birouri, cât și pe piața agri, aflate în diferite stadii de negociere. Georgiana Balan, liderul departamentului: Anul acesta este unul crucial pentru evoluția pieței de real estate, în special pentru sectorul de retail și pentru cel de birouri



Pentru echipa de Real Estate a D&B David și Baias anul 2020 a început în forța, cu câteva proiecte mari care, din fericire, nu au fost afectate de starea de urgență. Printre acestea pot fi menționate finalizarea cu succes a achiziției de către, compania Arion Green Felix, clientul firmei de avocați, a complexului de birouri Global City din Pipera, de la Global City Business Park. Tranzacția a fost semnată la sfârșitul lunii aprilie și este fără discuție una dintre cele mai mari tranzacții de pe piața de Real Estate din România din prima parte a acestui an. ”Avem și alte tranzacții în curs de desfășurare, atât pe piața de birouri, cât și pe piața agri, aflate în diferite stadii de negociere. Însa, din cauza situației sanitare globale, ritmul lor a încetinit”, a declarat pentru <sup>Biz</sup>Lawyer Georgiana Balan, Avocat Coordonator și Liderul departamentului de Real Estate al [D&B David și Baias](#).

”Proiectele începute, în care am acordat asistența juridică pentru dezvoltarea de construcții industriale, au continuat într-un ritm normal și nu au fost afectate substanțial de contextul actual. Este vorba despre două proiecte mari: construcția unei unități de producție în industria farmaceutică și a unei fabrici în industria automotive, unde lucrarile au fost finalizate și s-a efectuat recepția în prima jumătate a acestui an”, a adăugat avocatul.

În ultimele luni echipa de *Real Estate* a D&B David și Baias a întâlnit și situații deosebite, cauzate în cea mai mare măsură de instaurarea stării de urgență și de contextul legislativ actual. Avocații au asistat clienții, atât proprietari de centre comerciale, cât și chiriași/operatori de magazine în aceste centre, în demersurile lor de a recupera sume de la chiriași, respectiv de a reduce plățile către proprietari. ”Probabil acesta a fost cel mai « fierbinte » subiect al pieței de real estate din prima parte a anului”, spune **Georgiana Balan**.

”Situații neobișnuite am întâlnit și în construcții, unde, în perioada stării de urgență, am avut cazuri în care autoritățile au refuzat să participe la recepția lucrarilor, au suspendat anumite operațiuni sau au refuzat lucrul cu publicul. În mod evident, impactul de business al unor astfel de evenimente nu poate fi pozitiv, însă împreună cu clienții noștri am găsit modalități pentru a depăși aceste dificultăți”, a adăugat Liderul departamentului de *Real Estate* al **D&B David și Baias**.

---

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

---

### **Urmatoarele luni vor fi încă marcate de o stare de expectativa**

Avocatul spune ca anul acesta este unul crucial pentru evoluția pieței de real estate, în special pentru sectorul de retail și pentru cel de birouri. Provocarile nu sunt puține și nici ușoare. Proprietarii de centre comerciale sunt dependenți de succesul magazinelor pe care le gazduiesc, fie ca vorbim de o chirie calculata în funcție de cifra de afaceri a retailerilor, fie ca vorbim de capacitatea de plata a acestora. ”Cred însa ca lectiile anilor 2009 – 2010 au fost bine învățate și am observat o deschidere pentru discuții atât din partea chiriașilor, cât și din partea proprietarilor. Se fac compromisuri de ambele părți în ceea ce privește aranjamentele economice, ceea ce ma face sa îmi pastrez optimismul cu privire la viitorul acestui sector”, a subliniat **Georgiana Balan**.

Un alt aspect îmbucurător, evidențiat de avocatul **D&B David și Baias**, este ca în perioada închiderii centrelor comerciale a crescut comerțul on-line, fapt care a atenuat într-o oarecare masura impactul economic al masurilor de distanțare sociala.

”Din perspectiva mea, urmatoarele luni vor fi încă marcate de o stare de expectativa în ceea ce privește strategia de business și vor avea loc negocieri ale contractelor de închiriere mai ales pe termen scurt și mediu”, a nuanțat **Georgiana Balan**.

În ceea ce privește sectorul logistic și industrial, avocatul **D&B David și Baias** spune ca impactul economic al masurilor de distanțare sociala a fost de mai mica anvergura. ”Nu am avut în aceasta perioada mandate cu privire la renegocierea chiriilor în acest sector. Am avut însa mandate de asistența juridica privind prelungirea termenelor de predare a construcțiilor noi, în structuri juridice de tip “built to suit”. Și aceste solicitari au fost într-o oarecare masura dependente de contextual sanitar actual, una dintre cauze fiind imposibilitatea intrarii pe teritoriul României a personalului strain calificat pentru executarea unor lucrari specifice”, a aratat Liderul departamentului de *Real Estate* al **D&B David și Baias**.

---

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

---

### **Echipele au în lucru doua mandate de achiziții specifice sectorului imobiliar**

La acest moment echipa de *Real Estate* are în lucru doua mandate de achiziții specifice sectorului imobiliar, una în zona de birouri și una în cea de agri. Prima se afla în negocieri destul de avansate, iar cea de-a doua la început.

Cel mai interesant proiect de real estate pentru echipa **D&B David și Baias**, în aceasta perioada, a fost achiziția complexului de birouri Global City din Pipera de catre clientul Arion Green Felix. Aceasta a fost de altfel și una dintre cele mai mari tranzacții încheiate pe piața imobiliara din România în prima parte a acestui an.

Proiectul a fost unul deosebit de complex și a reunit avocați din multiple arii de specializare. Din partea **D&B David și Baias** au fost implicați **Anda Rojanschi**, Partener, **Georgiana Balan**, Avocat Senior Coordonator, Lider al Echipei de Real Estate, **Romana Petre**, Avocat Senior, **Alice Spridon** și **Carmen Crețu**, Avocați Colaboratori, **Iulian Ursache** și **Larisa Jurca**, Avocați Juniori.

”Achizițiile și vânzarile în care am fost implicați anul acesta au avut ca obiect imobile sau afaceri deja consolidate”, a precizat **Georgiana Balan**.

În portofoliu sunt și clienți pe tiparul new money care investesc în real estate pentru ca își doresc un plasament sigur, dar cele mai frecvente investiții imobiliare rămân cele cu finanțari bancare. ”Am avut astfel de tranzacții, în special proiecte de construcții, unde investiția a venit din fonduri proprii, mai ales în rândul clienților care sunt deja dezvoltati pe piața internațională și doresc să își extindă prezența pe piața românească”, spune avocatul **D&B David și Baias**.

De asemenea, echipa a fost implicată și în proiecte complexe unde inclusiv construcția a fost finanțată prin ajutor de stat.

”La acest moment, este dificil să facem predicții privind evoluția pieței, dar mă aștept la o creștere a proiectelor de construcții finanțate prin ajutor de stat. Fac aici o precizare importantă: în general afacerile imobiliare nu se finanțează prin ajutor de stat. Finanțarea unei construcții prin astfel de granturi apare acolo unde tipul afacerii îl permite, de cele mai multe ori fiind vorba de investiții noi în producție, care includ edificarea unei fabrici sau a unui alt tip de construcții suport pentru afacerea principală”, a explicat Liderul departamentului de *Real Estate* al **D&B David și Baias**.

Departamentul de *Real Estate* al **D&B David și Baias** este format din cinci avocați specializați și doi parteneri, **Anda Rojanschi** și **Sorin David**. Anul acesta departamentul s-a extins prin integrarea **Ralucai Mustaciosu**, Avocat Senior, ca urmare a cooptării echipei Pachiu și Asociații. Din cadrul echipei mai fac parte **Georgiana Balan**, Avocat Coordonator și Lider al departamentului, **Andrei Vlasin**, Avocat Asociat, **Iulian Ursache** și **Doina Iliescu**, Avocați Juniori.

**Georgiana Balan** spune că, din mandatele în care echipa pe care o coordonează este implicată la acest moment, nu poate afirma că avocații se vor confrunța cu un nou val de insolvențe. ”Nu avem clienți care să analizeze la acest moment posibilitatea de a intra în insolvență. În opinia mea, evoluția pieței în perioada următoare va depinde în principal de evoluția situației sanitare la nivel global. În alta ordine de idei, avem clienți care privesc insolvența ca pe o oportunitate de business și prospectează piața pentru achiziția de «*distressed assets*»”, a conchis interlocutorul

**BizLawyer**.