

NEPI Rockcastle și AFI Europe au închis cea mai mare tranzacție de birouri din istoria pieței din România. Reff & Asociații și Colliers au consiliat vânzatorul, CMS și JLL au fost alături de cumparator în transferul unui portofoliu de 307 mil. E. Tranzacția reprezintă o treime din piața estimată de investiții în 2020



AFI Europe, proprietarul celui mai mare mall din București, printre altele, a finalizat preluarea portofoliului format din patru proiecte de birouri de la NEPI Rockcastle, în cea mai importantă tranzacție istorică de birouri din România. Cu o valoare de 307 milioane euro, tranzacția prin care NEPI Rockcastle a vândut patru proiecte de birouri către AFI Europe reprezintă o treime din piața de investiții imobiliare estimată la aproximativ un miliard de euro din 2020. Achiziția pune România pe harta marilor investitori strategici și are potențialul să devină un catalizator pentru noi tranzacții semnificative în viitor, fiind un reper important privind lichiditatea pieței locale și contribuind la creșterea încrederii investitorilor, potrivit specialiștilor Colliers International.

Vânzatorul a fost asistat de **Herbert Smith Freehills** pe chestiunile care privesc dreptul englez, în timp ce **Reff & Asociații** și **Deloitte Legal** au asigurat consultanța privind aspectele juridice din România. **Colliers International** a fost consultantul vânzătorului și a acordat suport suplimentar pentru NEPI Rockcastle și subsidiarele sale.

Pregătirea proiectului și asistența oferită de echipa de drept imobiliar a **Reff & Asociații** s-au întins pe o durată de peste un an de zile și au vizat toate aspectele tranzacției guvernate de legea română.

Echipa dedicată proiectului a fost condusă de **Irina Dimitriu**, Partener și liderul practicii de drept imobiliar a **Reff & Asociații**, și a fost alcătuită din **Simona Iacob**, Senior Managing Associate, **Maria Nițulescu**, Senior Associate, **Ioana Georgescu-Mureșanu**, Senior Associate, **Diana Stan**, Senior Associate, **Calin Georgescu-Mureșanu**, Senior Associate, **Alexandru Butușina**, Associate.

Vânzarea portofoliului de birouri NEPI Rockcastle către AFI Europe, agreeată inițial la finalul anului 2019, este probabil cea mai mare tranzacție cu imobile comerciale generatoare de venituri din România, concurând cu tranzacții majore din regiunea Europei Centrale și de Est. În plus, este cea mai importantă vânzare strategică a unui portofoliu intermediată de Colliers International în România.

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

De partea cumparatorului au acționat **CMS** (juridic), **Ernst & Young** (financiar) și **JLL** (comercial). **CMS** a asistat AFI, în aceasta achiziție, cu o echipa coordonată de *partenerul* **Horea Popescu** (București) și **Roxana Frațila** (*Partener și Head of Real Estate & Construction*, București), pe partea de drept românesc, și **David Cranfield** (*CMS CEE Corporate/M&A Group*), pe partea de drept englez.

Din echipa CMS au mai făcut parte **Claudia Popescu** (Senior Associate, Corporate), **Catalin Vasile** (Associate, Corporate), **Claudia Nagy** (Senior Associate, Competition), **Ana Radnev** (Partner, Finance), **Alina Tihan** (Senior Counsel, Finance), **Alexandru Dumitrescu** (Senior Associate, Real Estate), **Alexandru Trandafir** (Associate, Real Estate).

Tranzacția dintre NEPI Rockcastle și AFI Europe agreeată la finalul anului 2019, întreruptă în contextul actual al pandemiei de COVID19, a fost restartată pe 6 august 2020 prin semnarea unui acord. În conformitate cu prevederile acestuia, preluarea portofoliului de birouri de către AFI era programată să se încheie până în luna decembrie a acestui an, data de finalizare urmând să fie stabilită de către cumparator.

AFI Europe a plătit către NEPI Rockcastle un avans de 15 milioane euro cash, valoare care reprezintă o garanție pentru finalizarea tranzacției. Rezultat al acestui proces, părțile au renunțat la arbitrajul început ca urmare a întreruperii tranzacției precedente.

Citește și

[→ Tranzacția NEPI-AFI Europe, consiliată de CMS, Herbert Smith Freehills și Reff & Asociații, merge în direcția unui litigiu](#)

„Tranzacția este de referință nu doar prin valoare și prin complexitate. Faptul că a fost finalizată într-un context economic marcat de Covid-19, în termenii stabiliți inițial, confirmă încrederea investitorului în potențialul activelor și al pieței. Totodată, dovedește că există lichiditate în sectorul imobiliar local, fiind de referință pentru tranzacții viitoare și contribuind la creșterea încrederii potențialilor investitori noi în România”, a spus **Robert Miklo**, *Director Investment Services la Colliers International*.

Tranzacția reprezintă o vânzare strategică a fondului de investiții NEPI Rockcastle, unul dintre cei mai mari investitori din piața imobiliară din Europa Centrală și de Est cu un portofoliu total evaluat la circa 6,1 miliarde de euro, axată pe sectorul calitativ și dominant de retail. Totodată, AFI Europe, proprietarul centrului comercial AFI Cotroceni și al aproximativ 92.000 de metri pătrați de birouri în proiectele AFI Park și AFI Tech Park din București, se află într-un proces de extindere pe plan local. Portofoliul vândut de NEPI Rockcastle către AFI Europe cuprinde patru proiecte de birouri: Floreasca 169, The Lakeview, Aviatorilor 8 din București și City Business Centre din Timișoara, toate cu certificări verzi și poziționate strategic în cele mai cautate centre de afaceri din România, cu o suprafață închirială totală de 118.500 de metri pătrați.

„Procesul de vânzare a fost elaborat și a implicat abordarea unor strategii complexe care să răspundă anvergurii tranzacției și să atragă cu succes un investitor strategic major cu forța financiară să susțină o astfel de achiziție. Vorbim de o tranzacție semnificativă nu doar pentru România, dar și pentru regiune, ținând cont că astfel de preluări nu sunt des întâlnite nici în piețe mult mai ample cum ar fi Polonia, unde lichiditatea pieței este de 4-5 ori mai mare decât în România. Așadar, este un mesaj foarte puternic pentru investitorii străini care doresc să

investeasca capital substanțial în piața, uitându-se la achiziții de amploare și având strategii pe termen lung”, a spus **Mihai Patrulescu**, *Senior Associate Investment Services în cadrul Colliers International*.

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

Tranzacția NEPI Rockcastle și AFI Europe, o treime din piața investițiilor din 2020

Prima jumătate a „anului pandemic” s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de peste 400 de milioane de euro în România, cu aproximativ 18% peste nivelul din primul semestru al anului 2019, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 86% din volum, potrivit unui raport de piață Colliers International pentru primul semestru al anului 2020.

Peste un sfert din volumele înregistrate în primele șase luni au fost generate de vânzarea portofoliului GTC către fondul de private equity Optimum, care include mai multe proiecte de birouri în București (tranzacție estimată în jurul a 116 milioane de euro pentru România). Două tranzacții de dimensiuni similare (care depășesc 50 de milioane de euro) au provenit din încheierea celei de-a treia faze a proiectului de birouri The Bridge (achiziționate de proprietarii lanțului de bricolaj românesc Dedeman) și de birourile Global City Business Park (achiziționate de grecii de la Arion Green).

Împreună cu tranzacțiile dintre NEPI Rockcastle și AFI Europe, respectiv dintre fondul german GLL și compania de investiții Fosun din China pentru proiectul de birouri Floreasca Park, piața de investiții depășește în prezent 800 de milioane de euro și este estimată să depășească pragul de un miliard de euro, similar nivelului din 2019.

La nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), piața locală a atras, în primul semestru al anului, aproape 6,5% din volumul total de investiții de circa 6,3 miliarde de euro. Polonia și Cehia sunt liderii regiunii pe piața de investiții, cu o pondere cumulată de circa 78% din total, urmate de Ungaria și România. Cel mai activ sector a fost și în regiune tot cel de spații de birouri, cu o pondere de 41% din volumul total de investiții, urmat la o distanță destul de mare de cel de spații industriale și logistice (22%), în vreme ce sectorul de retail a avut o pondere de 12% din total.