

## Sebastian Gutiu, Schoenherr si Asociatii: Dezvoltatorii și investitorii imobiliari sunt tot mai interesați de diversificarea portofoliilor



**Diversificarea portofoliului imobiliar ca modalitate de atenuare a riscurilor, creștere a randamentelor și valorificare a potențialului diferitelor proprietăți și arii geografice este o strategie folosită tot mai frecvent de către dezvoltatorii și investitorii imobiliari. Provocări precum cele generate de pandemie în piața de birouri, blocajele urbanistice din București, în ultimii ani, sau accesul la finanțare, sunt doar unele dintre exemplele de situații care pot fundamenta o decizie de diversificare.**

„Vedem un interes crescând din partea dezvoltatorilor și investitorilor imobiliari în a-și diversifica portofoliile. Fie ca vorbim despre noi clase de active sau despre expansiunea geografică, diversificarea portofoliului imobiliar vine cu o serie de avantaje, dar și cu provocări specifice intrării într-un segment de piață nou, o zonă nouă, sau chiar o nouă industrie, dacă ne gândim, spre exemplu, la dezvoltatorii imobiliari care se extind în direcția producerii de energie verde sau dezvoltarea de data centers”, a declarat avocatul [Sebastian Guțiu](#), *managing partner* Schoenherr și Asociații SCA, care coordonează practica de real estate a firmei.

Dezvoltatorii și investitorii imobiliari s-au reunit la un eveniment organizat recent de firma de avocatură Schoenherr și Asociații SCA, care le-a avut ca lectori invitați pe Alina Necula (country manager, Lion's Head), Oana Radulea (managing partner, SEMA Real Estate) și Anda Constantin (group chief operating officer, Yellow Tree Group).

„Aici, în România, Lion's Head este cunoscut ca fiind proprietarul clădirilor de birouri Oregon Park. Începând cu anul 2022, ne-am diversificat activitatea către sectorul logistic, unde vedem un potențial de creștere semnificativ. Inițial, am dorit să achiziționăm active deja existente, generatoare de venit, dar, cum ofertele nu ne-au îndeplinit așteptările, am decis să ne orientăm spre dezvoltare. Astfel, anul trecut am achiziționat un teren de 15 hectare în Popești-Leordeni, unde vom construi primul nostru proiect logistic, cu o suprafață totală de aproximativ 86.000 m<sup>2</sup>. Planul este să începem construcția în luna mai, anul acesta, cu o primă fază de 20.000 mp. În prezent, suntem în ultima etapă de obținere a autorizației de construire”, a declarat la eveniment [Alina Necula](#), *country manager*, Lion's Head.

„În ultimii 15 ani, am dezvoltat peste 150.000 mp de birouri clasa A. Unele dintre aceste proiecte au fost vândute, iar altele sunt încă în portofoliul nostru. Suntem pe cale să ne diversificăm portofoliul prin dezvoltarea unui proiect rezidențial pe platforma SEMA, pe care îl pregătim în prezent. Totodată, vom demara dezvoltarea unui parc fotovoltaic, pentru care am achiziționat terenul și ne aflăm în faza de avizare. Este o extindere complementară activității noastre în domeniul imobiliar, în sensul că intenționăm să folosim SEMA ca loc de consum pentru

proiectul fotovoltaic, ceea ce ne va permite sa producem energie verde și sa asiguram independența de rețea a proiectelor imobiliare de pe platforma, inclusiv a dezvoltarilor viitoare”, a declarat **Oana Radulea**, *managing partner, SEMA Real Estate*.

„Grupul de investiții imobiliare Yellow Tree este activ în șase țări, unde deține peste 50 de cladiri, și este pe cale sa se extinda în alte doua jurisdicții. Avem un mandat foarte larg în privința sectoarelor în care putem investi, astfel ca portofoliul nostru la nivel de grup include cladiri de birouri, proiecte de logistica, hoteluri, centre medicale, precum și active din sectoarele retail sau rezidențial. În București, deținem șase cladiri de birouri și un spațiu logistic și suntem interesați în continuare sa ne diversificam portofoliul în privința tipurilor de active, dar nu și geografic. Mai mult, anul acesta marcheaza o noutate în activitatea noastra – debutul în zona de dezvoltare imobiliara, România fiind prima țara în care vom demara construcția unui proiect”, a declarat **Anda Constantin**, *group chief operating officer la Yellow Tree Group*.

Dezvoltatorii și investitorii imobiliari au discutat în detaliu despre aspectele care dicteaza decizia de diversificare a portofoliilor imobiliare, dar și despre provocarile practice întâlnite la intrarea într-un nou sector sau extinderea o noua zona geografica.

„Diversificarea portofoliului imobiliar ridica o serie de provocari din perspectiva juridica. Spre exemplu, e nevoie ca dezvoltatorii și investitorii sa se adapteze unui nou cadru de reglementare, atunci când se extind în noi sectoare ale pieței imobiliare sau în noi industrii (precum cea a producției de energie din surse regenerabile, fie ca vorbim de proiecte fotovoltaice construite pe acoperișul unor cladiri existente, sau de parcuri fotovoltaice de sine-statoare). În unele cazuri, trecerea din zona B2B în zona B2C – și ma gândesc aici, în special, la cazul unui proprietar de birouri care intra în sectorul rezidențial – apar cerințe specifice, cum ar fi cele din domeniul protecției consumatorului. În egala masura, atunci când investitorii sau dezvoltatorii opteaza pentru alte localități decât cele în care au operat pâna atunci, e nevoie de înțelegerea și adaptarea la specificul local al practicii autoritaților în domeniul urbanismului.” – a punctat **Madalina Mitan**, *partener, avocat specializat în real estate la Schoenherr și Asociații SCA*.

Schoenherr este o firma regionala de avocatura, activa în Europa Centrala și de Est și Europa de Sud-Est, unde opereaza 15 birouri. Firma este prezenta în România din anul 1996, oferind servicii de asistența juridica în principalele arii de practica relevante pentru activitatea companiilor locale și multinaționale. Avocații Schoenherr și Asociații SCA sunt recunoscuți la nivel internațional de principalele organisme independente de cercetare a pieței de avocatura (Chambers, Legal500) pentru activitatea în domeniul real estate.