

Tranzacție rară pe piața românească | Cum au lucrat avocații Legal Ground în proiectul legat de achiziția unor obligațiuni ‘tokenizate’, înregistrate și tranzacționate prin sistemul blockchain. Mihai Dudoiu (Partener): ”Pe lângă aspectele comune unor proiecte de finanțare ‘clasice’, a fost necesară integrarea unei componente de fintech. Arhitectura juridică a trebuit adaptată unui cadru relativ nou și încă în formare din punct de vedere normativ”



Legal Ground, un birou de avocatură de tip boutique, specializat în *Banking, Finance* și *M&A*, înființat anul trecut de avocați cu o bogată experiență dobândită în cadrul uneia dintre cele mai puternice firme locale de avocați, a asistat recent un proiect rar întâlnit în România: o investiție în obligațiuni tokenizate, înregistrate și tranzacționate prin sistemul blockchain. Tokenizarea activelor imobiliare este un concept relativ nou, iar aplicabilitatea sa concretă în investiții de anvergură abia începe să se contureze. Una dintre provocările majore a fost timpul foarte scurt și structura contractuală sofisticată, incluzând elemente transfrontaliere. Totodată, arhitectura juridică a trebuit adaptată unui cadru relativ nou și încă în formare din punct de vedere normativ.

O echipă de avocați coordonată de **Mihai Dudoiu** (*partener fondator* [Legal Ground](#)), a asistat APS Holding – un administrator de fonduri paneuropean - cu privire la toate aspectele de drept român legate de achiziția unei investiții în obligațiuni tokenizate emise de o entitate din Luxemburg. Obligațiunile sunt legate de performanța unor proprietăți rezidențiale din Italia, dar obligațiile emitentului sunt contra-garantate cu proprietăți imobiliare din România. Investiția totală a fost de aproximativ 3,4 milioane de euro, structurată prin două tranșe distincte.

APS, care gestionează active în valoare de peste 12 miliarde de euro, a devenit astfel primul investitor instituțional care a achiziționat direct active imobiliare ”tokenizate” prin intermediul MetaWealth - platforma de investiții bazată pe blockchain, a anunțat recent [CoinTelegraph](#), publicație care acoperă domeniile tehnologiei blockchain, activelor digitale, AI, NFT, iGaming și evidențiază tendințele emergente în domeniul fintech. „Tokenizarea reprezintă o transformare în domeniul investițiilor, oferind lichiditate crescută și tranzacții simplificate, menținând în același timp conformitatea și securitatea”, a declarat *Mihai Pop*, manager la APS, citat de publicația cu acoperire globală și prezență în peste 30 de țări.

Citește și

[→ EXCLUSIV | Avocații Clifford Chance Badea coordonează de la București tranzacții globale de securizări de peste 2,8 miliarde de lire sterline | De vorba cu Adam Craig \(Partener, Clifford Chance Londra\), Radu Ropota \(Partener, București\) și Dorin Giurgi \(Senior Associate, București\) despre modul în care acționează echipa în proiectele de mare anvergură și tranzacțiile reprezentative din acest segment](#)

O componenta de fintech, integrată în proiect

Avocații români au decriptat pentru *BizLawyer* modul în care a fost realizată această tranzacție.

”Mecanismul tehnic prin care s-a realizat investiția presupune achiziția acestor obligațiuni „tokenizate”, înregistrate și tranzacționate prin sistemul blockchain, ceea ce adaugă un plus de transparență procesului”, a precizat **Mihai Dudoiu**, într-un interviu acordat *BizLawyer*. ”Rolul nostru a fost de a coordona aspectele juridice ale tranzacției, de la propunerea structurii documentației de investiție și garanție, la redactarea și negocierea documentelor care au fost semnate în contextul tranzacției, inclusiv un acord de tip *put and call option*, care ofera părților flexibilitate și un mecanism controlat de exit”, a explicat partenerul *Legal Ground*.

Pe lângă aspectele comune unor proiecte de finanțare „clasice”, prin reglementarea contractuală a raporturilor dintre creditor și împrumutat, inclusiv în materie de garanții, a fost necesară integrarea unei componente de fintech. ”Astfel, am aplicat cunoștințele pe care le avem în finanțări structurate - în cazul acesta, o emisiune de bonduri cu opțiuni de rascumpărare - drept imobiliar, reglementări financiare europene și tehnologie blockchain.

Una dintre provocările majore a fost timpul foarte scurt și structura contractuală sofisticată, incluzând elemente transfrontaliere. Totodată, arhitectura juridică a trebuit adaptată unui cadru relativ nou și încă în formare din punct de vedere normativ”, a nuanțat **Mihai Dudoiu**.

Citește și

[→ FrieslandCampina a apelat la Deloitte pentru a explora vânzarea afacerilor din România](#)

[→ MaxBet România, în proces avansat de vânzare prin Oakvale Capital | Doi jucători strategici, listați la Londra, printre ofertanți](#)

Tokenizare și utilizarea tehnologiei blockchain, într-o structură clasică de proiect financiar

Start-up-ul fintech MetaWealth din Irlanda, ce a dezvoltat o platformă prin intermediul căreia utilizatorii pot investi în fracțiuni de active imobiliare, a intrat pe piața din România în urma cu doi ani. Start-up-ul a fost înființat de doi investitori și dezvoltatori imobiliari cu experiență - Michael Topolinski și Richard McLaughlin-Duane, împreună cu Amr Adawi, un antreprenor cu experiență directă în dezvoltarea unor startup-uri fintech și cu Darren Carvalho, fost vicepreședinte la Goldman Sachs.

Potrivit *CoinTelegraph*, MetaWealth tokenizează proprietăți imobiliare paneuropene, permițând proprietatea fracționată și transferuri aproape instantanee de tokenuri imobiliare. Platforma a tokenizat proprietăți din România, Spania, Grecia și Italia, facilitând tranzacții tokenizate în valoare de peste 50 de milioane de dolari. Fiecare token de pe MetaWealth reprezintă o proprietate fracționată, permițând investitorilor instituționali și de retail să tranzacționeze participații imobiliare în câteva secunde.

Aveau avocații români experiența în astfel de tranzacții? Au mai asistat clienți în proiecte legate de

blockchain/tokenizare? **Mihai Dudoiu** a precizat, în interviul acordat ^{Biz}**Lawyer**, ca acesta este un domeniu care a evoluat rapid în ultimii ani și pe care el și colegii din firma îl urmaresc cu atenție, de la fintech la tehnologia blockchain. ”Desigur, am avut și alte proiecte legate de tokenizare și utilizarea tehnologiei blockchain. Totuși, acest proiect ne-a plăcut pentru ca a integrat aceste aspecte într-o structura clasică de proiect finance”, a menționat partenerul biroului de avocatură.

El spune că *Legal Ground* a fost singura echipă de avocați externi implicată pentru asistența juridică din perspectiva legii române, ceea ce a adăugat un plus de responsabilitate și a presupus acoperirea tuturor componentelor juridice ale tranzacției. De asemenea, a menționat că *Legal Ground* a colaborat foarte bine cu juriștii in-house ai APS și MetaWealth / Intero.

Proiectul a fost coordonat de **Mihai Dudoiu**, iar din echipă au făcut parte colegii săi din *Legal Ground*, **Sergiu Negreanu** și **Sorina Stefoni**. ”Am lucrat strâns împreună, într-un ritm intens, pentru a livra un pachet complet și coerent de documentație”, își amintește avocatul interviuat de ^{Biz}**Lawyer**.

Acest tip de proiect este încă rar în România – tokenizarea activelor imobiliare este un concept relativ nou, iar aplicabilitatea sa concretă în investiții de anvergură abia începe să se contureze. ”Tocmai de aceea, proiectul MetaWealth este atât de relevant”, a subliniat **Mihai Dudoiu**.

Citește și

[→ Superbet Group se va dezvolta prin achiziții înainte de a lansa IPO, în viitorul apropiat, cel mai probabil la Bursa din Londra](#)

[→ Fondul de private equity Trinity Investments Management are în vizor pentru achiziții două companii poloneze și una românească din domeniul alimentară](#)

APS, un client de cursa lungă

APS este un fond de investiții foarte activ pe piața românească și un client-cheie al biroului de avocatură *Legal Ground*. **Mihai Dudoiu** lucrează alături de APS din 2013, când a asistat investitorii (inclusiv Deutsche Bank și APS) în prima mare tranzacție cu credite neperformante de pe piața românească, iar echipa sa a asistat fondul în mai multe tranzacții relevante din ultimii ani.

Într-unul dintre aceste proiecte, avocații coordonați de **Mihai Dudoiu** au asistat APS și BERD în legătura cu investiția într-un portofoliu de credite neperformante și sub-performante, garantate sau negarantate, investiție realizată prin achiziționarea de acorduri de participare la risc. Portofoliul are o valoare nominală totală de aproximativ 400 de milioane de euro și cuprinde aproximativ 1.800 de expuneri de credit.

O alt proiect recent este și [achiziția, de către APS și alți investitori, a companiei IMO Property Investments SA de la Eurobank SA](#), o tranzacție ce a vizat un portofoliu semnificativ de proprietăți imobiliare din România.

De asemenea, avocații *Legal Ground* au asistat entități din grupul APS și în diverse proiecte de finanțare, atât sub

forma de *debt* cât și de *equity*. Unul dintre acestea este finanțarea acordată pentru achiziția și dezvoltarea proiectului rezidențial Skylight Residence.

Pe lângă achiziții de portofolii de credite și finanțări imobiliare, echipa coordonată de **Mihai Dudoiu** a asistat APS și în legătura cu achiziția unor entități financiare nebancare.

Mihai Dudoiu este specializat în probleme bancare și financiare, reprezentând banci internaționale și locale și syndicate de instituții financiare. El este unul dintre cei mai experimentați avocați români în tranzacții cu credite neperformante și alte active provenite de la banci, oferind consultanța investitorilor locali și internaționali de peste 20 de ani. Avocatul este evidențiat de ghidul juridic Chambers Global în Band 2. ”*Mihai Dudoiu de la Legal Ground este popular printre clienții din sectorul bancar și al serviciilor financiare pentru consultanța oferită în tranzacții NPL, acorduri de facilități de credit și tranzacții de finanțare imobiliară*”, notează ediția europeană a directorului juridic internațional.

Grupul APS, înființat în 2004, deține acum o poziție de lider pe piețele din Europa Centrală și de Sud-Est și este specializat în gestionarea alternativă a activelor, în investiții imobiliare și în recuperarea creanțelor. În prezent, compania gestionează peste 100 de portofolii de credite neperformante cu o valoare nominală totală de peste 11 miliarde de euro. Grupul este prezent în România din 2007 și este activ în alte nouă țări.