

Filip & Company și Legal Ground, arhitecții juridici ai tranzacției prin care BT Property, fondul imobiliar al Grupului Banca Transilvania, a cumparat complexul de birouri Record Park din Cluj-Napoca de la un fond belgian. Echipele de avocați, coordonate de Ioana Roman și Alina Stancu Bîrsan, pentru cumparator, și Alex Bumbu, pentru vânzator



Grupul Financiar Banca Transilvania, prin vehiculul de investiții imobiliare BT Property, a finalizat achiziția complexului de birouri de clasă AAA Record Park din Cluj-Napoca de la fondul belgian AYA Properties Fund. Tranzacția, una dintre cele mai importante de pe piața imobiliară regională, a fost coordonată juridic de casele de avocatură Filip & Company, de partea cumparatorului, și Legal Ground, de partea vânzătorului pe aspectele de drept românesc. Achiziția marchează o etapă de consolidare a prezenței BT pe segmentul activelor office premium și ieșirea strategică a investitorului belgian dintr-un proiect ajuns la maturitate. Valoarea tranzacției nu a fost făcută publică.

Tranzacția reprezintă transferul unui activ simbol al regenerării urbane din Cluj-Napoca, un ansamblu mixt ce cuprinde 15.000 de metri pătrați de spații de birouri high-end, facilitați de retail și wellness. Vânzătorul, AYA Properties Fund – un fond de investiții cu capital belgian deținut de o familie multigenerațională – achiziționase proiectul în anul 2022 de la dezvoltatorul Speedwell pentru suma de aproximativ 35 de milioane de euro. Exit-ul marchează închiderea primului ciclu de investiții al AYA în România, într-un moment în care activul este complet închiriat și stabilizat. Cumparatorul, BT Property, este un fond de investiții alternative administrat din octombrie anul trecut de INNO Investments (fosta OTP Asset Management), entitate integrată în Grupul BT, care gestionează acum un portofoliu imobiliar total de aproximativ 79 de milioane de euro.

Succesul acestei operațiuni de anvergură s-a sprijinit pe o infrastructură complexă de consultanță legală, financiară și tehnică.

Filip & Company a asigurat asistența juridică pentru BT Property, din echipa coordonată de [Ioana Roman](#) (Partner) și [Alina Stancu Bîrsan](#) (partener) făcând parte și [Simona Despa Ungureanu](#) (senior associate), [Roxana Roșca](#) (senior associate), [Alina Savastre](#) (senior associate), [Roxana Tiugan](#) (associate) și [Sergiu Paun](#) (associate).

„Această tranzacție reflectă maturizarea pieței de investiții imobiliare din orașele regionale și interesul constant al investitorilor pentru active de calitate, bine poziționate și aliniate la standarde ESG ridicate. Record Park este un exemplu relevant de proiect care combina amplasamentul strategic, calitatea construcției și sustenabilitatea. Ne bucurăm că am asistat BT Property în această achiziție și le mulțumim pentru încrederea acordată și colaborarea excelentă”, a declarat **Ioana Roman**, partener și coordonatoarea departamentului de drept imobiliar din cadrul Filip & Company.

De cealaltă parte, [Legal Ground](#) a oferit suportul juridic pe aspecte de drept românesc pentru AYA Properties Fund, facilitând procesul de negociere și structurare a ieșirii fondului belgian din proiect. Mandatul a fost coordonat de [Alex Bumbu](#), care a condus negocierile SPA și a gestionat toate aspectele de drept român, asigurând

un proces eficient și orientat comercial, de la semnare până la finalizarea tranzacției.

Pe plan juridic, implicarea simultana a unei firme de avocatura de elita, cu resurse vaste, și un boutique juridic specializat, format din avocați cu o cariera solida în firme de avocatura din prima linie a pieței locale, reflecta o practica uzuala în tranzactii cu miza: cumparatorul institutional își dorește suportul unei echipe cu capacitate de a gestiona structuri financiare și de conformitate la scara, în timp ce vânzatorul, mai ales dacă este un fond privat, opteaza pentru agilitate și senioritate în negociere. Aceasta combinație a asigurat echilibrul necesar între rigoarea procedurala ceruta de un investitor instituțional și agilitatea strategica impusa de un proces de vânzare de o asemenea anvergura.

Citește și

→ [ANALIZĂ DETALIATĂ \(prima parte\) - Cât costa talentul în avocatura de business din București: grilele asociaților, back-office-ul și „moneda” beneficiilor | Avocații asociați din firmele locale și internaționale câștiga între 1.500 - 5.500 €, un paralegal poate ajunge la 3.000 €, iar un translator la 1.800 €. Pe palierul funcțiilor de suport sunt poziții remunerate aproape de zona de top: director financiar - peste 7.000 €, marketing BD director - 6.000 €, director administrativ - 5.400 €, HR senior manager – 4.500 €. Cum se țin oamenii aproape, prin bonusuri și beneficii, când inflația mușca din salarii](#)

Filip & Company, casa de avocatura care a asistat BT Property, ocupa o poziție de top în peisajul juridic românesc, fiind recunoscuta constant de marile directoare internaționale pentru expertiza sa în fuziuni, achiziții și drept imobiliar. Departamentul de real estate, coordonat de *Ioana Roman*, este apreciat pentru capacitatea de a naviga prin structuri tranzacționale complexe și pentru atenția deosebita acordata proceselor de audit juridic. Având o relație istorica și consolidata cu Grupul Banca Transilvania, echipa a adus în acest proiect expertiza necesara pentru a asigura conformitatea tranzacției cu exigențele specifice fondurilor de investiții alternative, facilitând integrarea acestui activ premium în portofoliul cumparatorului într-o structura juridica solida și eficienta. Prezența unor avocați experimentați a garantat o abordare multidisciplinara, esențiala pentru validarea tuturor aspectelor legale ale complexului Record Park.

Legal Ground reprezinta noua generație de firme de avocatura tip boutique care mizeaza pe senioritate și pe implicarea directa a partenerilor. Entitate agila, a carei forța rezida în experiența solida a avocaților sai, care au avut poziții de top în firme prestigioase de pe piața locala, Legal Ground a oferit vânzatorului belgian o consultanța personalizata, axata pe eficiența negocierilor și pe securizarea procesului de exit. Specializarea echipei de proiect în finanțari și proiecte imobiliare complexe a facilitat un dialog constructiv între părți, demonstrând ca expertiza de înalt nivel poate fi oferita într-un format flexibil, capabil sa raspunda rapid dinamicii unei tranzacții de zeci de milioane de euro.

Rezultatul colaborarii a fost o executie tranzactionala marcata de profesionalism și precizie, reflectând contributia complementara a ambelor echipe. În timp ce Filip & Company a oferit stabilitatea și profunzimea necesara unui cumparator de talia BT, Legal Ground a asigurat fluiditatea și precizia tactica necesare unui fond de investiții privat.

Componenta de audit financiar și fiscal (due diligence) a fost acoperita de echipa TPA România, în timp ce verificarile tehnice și de monitorizare a costurilor au fost realizate de Vitalis Consulting, sub îndrumarea lui *Vlad Supuran*. Evaluarea activului a fost încredințata specialiștilor de la Veridio, iar oportunitatea de piața a fost adusa în atenția investitorului de catre *Cristian Șimon*.

Din punct de vedere operațional, Record Park este un activ strategic care raspunde exigențelor moderne de sustenabilitate, fiind certificat BREEAM Excellent. Dezvoltat pe principiile Transit-Oriented Development, complexul integreaza birouri ocupate de chiriași internaționali de renume, un centru de fitness cu piscina, restaurante și spații de co-working, totul pe amplasamentul unei foste zone industriale. Pentru INNO Investments, achiziția subliniaza o orientare clara catre criterii ESG (Environment, Social, Governance), *Vlad Micu*, Directorul General al administratorului de fond, punctând faptul ca randamentul oferit investitorilor trebuie sa fie dublat de calitatea intrinseca și responsabilitatea ecologica a activului. INNO Investments SAI SA, companie a Grupului Banca Transilvania, administreaza 12 fonduri cu portofolii diversificate, incluzând plasamente imobiliare, cu focus pe dezvoltarea fondurilor de investitii alternative.

Citește și

→ [Câți avocați au firmele de top în evidențele Baroului București la începutul anului 2026 | Liderii nu se schimba, dar își ajusteaza echipele. Top 20 ramâne stabil ca nume, dar se schimba ca dinamica. Ce firme au înregistrat creșteri semnificative de "headcount", câte și-au micșorat efectivele și ce înseamna asta](#)

Echipa interna a Grupului Banca Transilvania a avut un rol central în aceasta achiziție, procesul fiind susținut de specialiști precum *Ioana Sima* (Investment Director), *Maria Vescan*, *Denisa Brîndaș*, *Bogdan Duma* și *Ruxandra Gencarau*. Aceasta sinergie între structurile de investiții ale Grupului Banca Transilvania și echipele de consultanți externi confirma faptul ca piața din Cluj-Napoca a atins un nivel de sofisticare vizibil în tranzacții de o complexitate sporita, a caror gestionare necesita rigoarea și experiența unor specialiști de top pentru a garanta sustenabilitatea și protecția activelor într-un portofoliu de investiții menit sa genereze valoare constanta pe termen lung.

Pentru AYA Properties Fund, reprezentat de *Mateusz Siejka* și *Piet Van Waes*, finalizarea acestui „deal” reprezinta validarea strategiei de a identifica, stabiliza și maturiza proiecte imobiliare de top în Europa Centrala și de Est înainte de a le transfera catre investitori instituționali locali.

Aceasta tranzacție nu doar ca extinde portofoliul BT Property la o suprafața totala închiriabila de 43.000 de metri patrați, dar reconfirma și vitalitatea economica a polului de business de la Cluj. Într-un context în care piața de birouri este supusa unor transformari profunde, Record Park ramâne un model de bune practici în dezvoltarea mixta, demonstrând ca activele care pun preț pe comunitate și conectivitate ramân cele mai reziliente în fața fluctuațiilor de piața.