

# «Dea Capital Sgr ora punta su healthcare, hotel e case»

## L'INTERVISTA

EMANUELE CANIGGIA

La società scommette sulle opportunità offerte dalla crisi nel turismo

Desta preoccupazione la poca attenzione a creare nuova occupazione

Paola Dezza

Acceleratore sul settore healthcare e senior housing e nuovi focus su hotel e residenze. Sono le linee guida della strategia di investimento nel real estate di Dea Capital Sgr, prima Sgr italiana di fondi immobiliari guidata da Emanuele Caniggia con asset under manage-



**EMANUELE CANIGGIA**  
Amministratore delegato di Dea Capital Real Estate Sgr

ment di 9,9 miliardi di euro (da 9,5 miliardi di fine 2018) per un totale di 750 immobili. Azionista è al 100% il Gruppo De Agostini.

**Il real estate uscirà indebolito o rafforzato dalla crisi innescata dalla pandemia da Covid-19?**

Il nostro settore si trova a fronteggiare una crisi che non è strutturale, ma un evento esogeno che ha fermato all'improvviso un treno in corsa. Una situazione ben diversa da crisi passate, quando il real estate aveva subito le conseguenze di un sistema finanziario sotto scacco. Per fare ripartire il treno va eliminato l'agente esterno. E ci saranno comunque conseguenze sulla economia mondiale. Il problema economico

si rifletterà in disoccupazione e disagio sociale. Tanto più che il nostro governo ha pensato a tamponare la mancanza di occupazione senza mettere le basi per crearne di nuova.

**State rivedendo le vostre strategie di investimento alla luce di quanto accaduto negli ultimi mesi?**

È ancora presto. Ci sono settori che daranno grosse opportunità come turistico e alberghiero, occasioni che derivano dal fatto che in Italia il segmento dell'ospitalità è ancora molto frazionato e la proprietà delle strutture è in mano per il 90% circa a singole famiglie. Questa potrebbe essere una buona occasione per riorganizzare il settore che contribuisce per una fetta importante al Pil. Potrebbe essere il momento buono per costituire portafogli di hotel.

**State valutando di creare un fondo dedicato agli hotel?**

Sì, stiamo valutando il progetto.

**Quali sono altre asset class interessanti sulle quali puntare?**

La logistica, già appetibile prima del lockdown, e gli uffici.

**Avete investito di recente anche nel segmento healthcare.**

Abbiamo acquisito per 15 milioni di euro una struttura ospedaliera di Eurosanità, situata nel quartiere Casilino di Roma. L'operazione è stata definita attraverso Tessler, fondo di investimento alternativo immobiliare, riservato ai investitori professionali, interamente dedicato al settore della sanità. Del fondo fanno parte cliniche, ospedali privati o convenzionati con enti pubblici e privati, Rsa, centri di ricerca, laboratori di analisi, centri di radiologia e fisioterapia, per complessivi 600 posti letto. Del patrimonio del fondo che vale oltre 220 milioni di euro - fanno parte, sempre nel quartiere Casilino di Roma, due strutture sanitarie di grandi dimensioni come il Policlino Casilino e il Centro di Procreazione Assistita. Altri immobili sono la clinica Quisisana, la casa di cura Villa Stuart, le Rsa di Santa Elisabetta I e Santa Elisabetta II. Il nostro obiettivo è liberare risorse per il gestore e non sostituirci



Roma. The Pantheon, hotel del portafoglio Dea Capital gestito da Marriott

acchi a fare questo mestiere.

**Nel senior housing state realizzando strutture che possano unire giovani e anziani, in che modo?**

Il Fondo Civitas Vita nelle Marche prevede diversi progetti, di sviluppo immobiliare e riqualificazione per andare incontro alle esigenze di fasce deboli. Per esempio Villa Ceccolini a Pesaro prevede la realizzazione di circa 150 unità abitative in regime di social housing e funzioni commerciali; San Tenzio a Vallefoglia (PU) prevede la realizzazione di una cittadella integrata composta da una struttura sociosanitaria, con 240 posti letto, un talent lab, un palazzetto dello sport e un edificio di residenza protetta avente 23 unità abitative. Anziani e giovani potranno vivere in spazi vicini.

**C'è ancora interesse per il mercato italiano da parte degli investitori internazionali?**

Durante il periodo del lockdown abbiamo creato tre fondi nuovi e messo le basi per lanciare una Sicaf con investitori esteri. La strategia sul mercato non

cambia, l'interesse rimane. La novità è che tornano ad affacciarsi al nostro Paese investitori opportunistici più aggressivi. Si stanno muovendo alla ricerca di opportunità di acquisto anche gli investitori italiani, che erano sempre meno numerosi nell'ultimo periodo pre-Covid.

**Ci sono settori nuovi (per voi) che state valutando?**

Il residenziale è sempre stato residuale, anche se stiamo realizzando qualche importante operazione a Roma, come quella di Porta dei Leoni (una riconversione di uffici in residenze in zona Porta Portese), e a Milano. Ma anche il segmento delle infrastrutture e dei parcheggi, nel quale stiamo definendo un nuovo fondo.

**Secondo articolo di una serie**

Con questa intervista il Sole 24 Ore prosegue in un ciclo di colloqui con i protagonisti del mercato italiano del real estate. Il primo con Mario Abbadesse (Hines) è stato pubblicato il 30 giugno