

**Real Estate**

# Dea Capital punta su alberghi, uffici e case di lusso

**ADRIANO BONAFEDE**

La principale Sgr immobiliare italiana prepara il piano industriale, che fa leva sull'alleanza con Radovan Vitek. L'ad Caniggia: "Pronti per i fondi paneuropei"

**M**ettiamo in fila soltanto le ultime operazioni: il 28 dicembre scorso **Dea Capital Re**, la società di gestione del risparmio immobiliare controllata da **Dea Capital**, ha comprato un portafoglio di cinque asset di pregio da Amundi del valore di 44 milioni. Qualche giorno prima, il 21 dicembre, la stessa società aveva avuto un finanziamento "green" di 358 milioni da Unicredit, per conto del **Fondo Go Italia VII**, per acquisire un portafoglio di 20 asset logistici con i massimi standard ambientali distribuiti tra Milano, Bologna, Verona e Roma. Se poi torniamo allo scorso agosto, troviamo l'importante operazione messa in atto con la Next Re (ex Nova Re), una Siiq (società d'investimento quotata) controllata dalla Cpi dell'imprenditore ceco Radovan Vitek: con l'acquisizione del 5 per cento del capitale, **Dea Capital Re** sgr è diventata anche advisor e asset manager del gruppo Cpi per l'Italia.

Basterebbe questo breve elenco delle ultime operazioni messe a segno dalla sgr guidata da **Emanuele Caniggia** - che qui anticipa alcuni temi del piano industriale che il gruppo **Dea Capital**, controllato da De Agostini, renderà noto a fine gennaio - per comprendere che la società punta a fare un salto di qualità. Già il preclosing del 2021 mostra un'accelerazione della raccolta: da 10,1 miliardi di euro si è passati a 11,7 miliardi con un più 15,1 per cento. Il che rafforza il primato nella classifica delle sgr immobiliari italiane. Ma è da quest'anno che Caniggia vuol cominciare a raccogliere i frutti di quel che ha seminato. Cominciando intanto dalla partnership con

la Next Re di Vitek: **Dea Capital Re** parteciperà al prossimo aumento di capitale della Siiq da 1 miliardo con il 5%. «Una Siiq - spiega Caniggia - deve raggiungere almeno un miliardo di asset per essere liquida. Successivamente Next Re farà un altro aumento di capitale da un miliardo a cui però noi non parteciperemo. Ci basta essere diventati il braccio operativo di Cpi in Italia. Con la prima tranche punteremo al target degli uffici e degli alberghi, più qualcosa di residenziale».

Agli uffici, nonostante la rivoluzione dello smart working, **Dea Capital Re** presta infatti ancora attenzione: «Sono sempre interessanti - dice Caniggia - . Noi pensiamo che nonostante il decollo del lavoro a distanza, gli spazi non si restringeranno: anzi cresceranno quelli per singolo dipendente anche perché devono essere ripensati per diventare sostenibili». Mentre gli alberghi costituiscono, in un Paese come l'Italia a grande vocazione turistica, un asset irrinunciabile per chi investe in immobili.

Più difficile è comprendere, per un comune osservatore, perché **Dea Capital Re** sia interessata anche agli immobili residenziali, un tempo tenuti a debita distanza dagli investitori professionali. «Ci sono due motivi - spiega ancora l'amministratore delegato. - Il primo è che sono cambiati i rendimenti delle altre asset class, ad esempio a Milano gli uffici ormai sono sotto il 3 per cento. Il secondo è che il residenziale di oggi non è più quello di una volta: si tratta di appartamenti destinati alle classi medio-alte, con una serie di servizi accessori».

Tra le asset class prese in considera-



Superficie 72 %

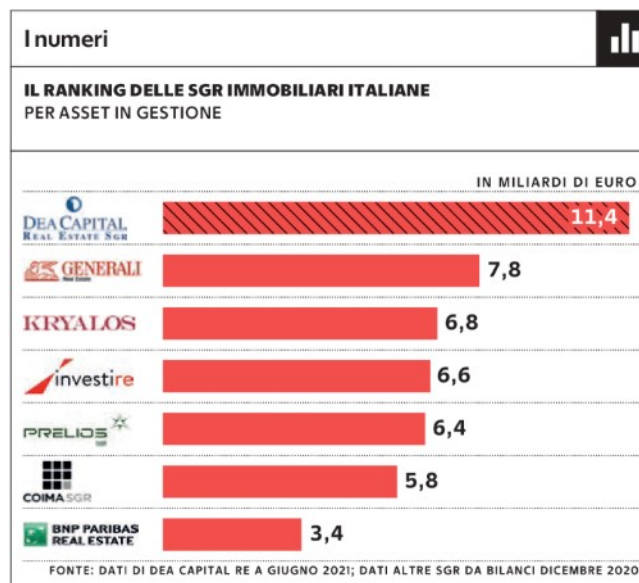
zione, continua a interessare la logistica e non è un caso che **Dea Capital Re** abbia già il più grosso fondo italiano di questo tipo e stia costituendo un fondo Green. «Però occorre fare attenzione, le location devono essere ben collegate e funzionali alle categorie che le utilizzano. Il rischio è di comprare una cosa che diventa obsoleta in 6 mesi, visto che si tratta di beni facilmente replicabili».

Non è morta neppure la Grande distribuzione: «Centri commerciali e negozi sono stati colpiti

dal Covid e dallo smart working e oggi si compra a prezzi bassi, ma vanno ristrutturati e anche qui bisogna giudicare caso per caso».

Il 2022, secondo il nuovo piano industriale, sarà anche l'anno del decollo della nuova piattaforma paneuropea di real estate, avviata nel 2018. La società è già presente con proprie strutture in Francia, Spagna, Portogallo, Polonia e Germania. «Abbiamo già raccolto soldi da investitori istituzionali in quei Paesi. Adesso, però, vogliamo lanciare una piattaforma di fondi che investano non più in un singolo Paese, com'è avvenuto sinora, ma in tutta l'Europa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





1 Un edificio recentemente ristrutturato da [Dea Capital Re](#) in via dell'Arte, a Roma



**Emanuele Caniggia**  
ad [Dea Capital Real Estate](#)