

Nota integrativa

**Criteri di classificazione**

In tale voce sono state rilevate le valute aventi corso legale. I valori inclusi in tale voce comprendono le esistenze di cassa.

**Criteri di valutazione**

Tali importi sono valutati al valore nominale.

**ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA (“AVAILABLE FOR SALE” – AFS)****Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 39. Le attività iscritte in bilancio come “disponibili per la vendita” sono quelle attività finanziarie, esclusi i derivati, che non sono classificate come: (a) finanziamenti e crediti, (b) investimenti posseduti sino alla scadenza, (c) attività finanziarie al *fair value* rilevato a Conto Economico.

**Criteri di classificazione**

Per le loro caratteristiche e in ragione della finalità d’investimento di lungo periodo, in tale categoria sono state classificate le quote dei fondi immobiliari secondo quanto previsto dallo IAS 32.

**Criteri di valutazione**

Alla data di prima iscrizione, le attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevate al loro *fair value*, corrispondente di norma al corrispettivo pagato, a cui sono aggiunti gli eventuali costi di transazione di diretta imputazione, se materiali e determinabili. Successivamente, per quanto riguarda la parte di esse costituita da strumenti finanziari quotati in un mercato attivo, il criterio di valutazione utilizzato è stato quello della quotazione ufficiale degli stessi alla data di chiusura del bilancio. Per quanto riguarda, invece, la parte di esse costituite da strumenti finanziari con mercato non attivo si è ritenuto che la stima più realistica del *fair value* fosse costituita dall’ultima valorizzazione dello strumento finanziario resa pubblica, ossia quella risultante dal rendiconto di gestione o relazione semestrale. Gli utili e le perdite derivanti dalla valutazione al *fair value* di tali attività sono stati rilevati direttamente nel Patrimonio Netto, in specifica riserva indisponibile.

Un’attività o un gruppo di attività finanziarie ha subito una riduzione di valore e le perdite per riduzione di valore sono sostenute se, e soltanto se, vi è l’obiettivo evidenza di una riduzione di valore in seguito a uno o più eventi che si sono verificati dopo la rilevazione iniziale dell’attività (un «evento di perdita») e tale evento di perdita ha un impatto sui futuri flussi finanziari stimati dell’attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie che possono essere stimati attendibilmente.

Quando una riduzione di *fair value* di un’attività finanziaria disponibile per la vendita è stata rilevata direttamente nel Patrimonio Netto e sussistono evidenze obiettive che l’attività abbia subito una riduzione di valore, la perdita cumulativa che è stata rilevata direttamente nel Patrimonio Netto è stornata e rilevata a Conto Economico.

L’importo della perdita complessiva che è stornata dal Patrimonio Netto e rilevata nel Conto Economico è la differenza tra il costo di acquisizione (al netto di qualsiasi rimborso in conto capitale e ammortamento) e il

Nota integrativa

*fair value* corrente, dedotta qualsiasi perdita per riduzione di valore su quell'attività finanziaria rilevata precedentemente nel Conto Economico.

Se uno strumento finanziario disponibile per la vendita ha subito una riduzione di valore, tutte le svalutazioni successive transiteranno a Conto Economico fino a quando lo strumento sarà stato ceduto.

Per le quote di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio ("OICR") relative a fondi immobiliari, considerata la natura, le caratteristiche di questi strumenti finanziari e la scarsa liquidità del mercato di Borsa per i fondi quotati, si ha indicazione di un'obiettiva evidenza di riduzione di valore nel caso in cui:

- per i fondi quotati: il prezzo di mercato dell'ultimo giorno di quotazione dell'esercizio sia inferiore del 35% rispetto al costo storico per un periodo superiore ai 24 mesi e il NAV sia inferiore al costo storico;
- per i fondi riservati: il NAV sia inferiore al costo storico per un periodo superiore ai 24 mesi oppure se la riduzione di *fair value* rispetto al costo storico risulta superiore al 35%.

Per le quote di OICR detenute dalla acquisita contabile FIMIT SGR, il costo storico è il *fair value* iscritto in bilancio alla data della fusione.

## **CREDITI**

### **Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 39. In tale voce rientrano i crediti verso i fondi gestiti, verso terzi per prestazione di servizi e quelli verso banche per la liquidità depositata presso i conti correnti. Si tratta, quindi, di attività finanziarie non derivate, con data di scadenza fissa o determinabile, non quotate in un mercato attivo e non destinate a essere negoziate o disponibili per la vendita.

### **Criteri di classificazione**

I crediti a breve termine sono classificati come attività originatesi nel normale ciclo operativo. Seguendo, quindi, l'interpretazione dello IAS 1 sulle attività e passività correnti, per tali poste di bilancio non si effettua la valutazione al costo ammortizzato. In particolare, tra i crediti sono inclusi quelli sorti dai rapporti con i fondi gestiti in conseguenza dell'attività ordinaria, dall'attività caratteristica della Società aventi durata inferiore ai 18 mesi ed i saldi relativi ai rapporti di conto corrente intrattenuti con le banche.

### **Criteri di valutazione**

I crediti iscritti alla data di chiusura del bilancio sono valutati al costo, ossia al *fair value* del corrispettivo da ricevere. Quelli iscritti precedentemente sono valutati al loro valore originario.

Nota integrativa

## **ATTIVITÀ MATERIALI**

### **Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 16 “Immobili, impianti e macchinari”. Il costo di un elemento deve essere rilevato come un’attività materiale se, e soltanto se:

- è probabile che i futuri benefici economici associati all’elemento affluiranno all’impresa;
- il costo dell’elemento può essere attendibilmente determinato.

### **Criteri di classificazione**

Ai fini dello IAS 16, in tale categoria sono classificati i beni aventi durata pluriennale a uso funzionale.

Le classi di attività materiali in bilancio sono così classificate:

- apparecchi e attrezzature varie;
- macchine d’ufficio;
- mobili e arredi;
- sistemi telefonici;
- autoveicoli.

### **Criteri di valutazione**

Esse sono valutate al costo, inteso come l’importo monetario o equivalente corrisposto per acquisire l’attività.

Le attività materiali sono ammortizzate durante l’arco della loro vita utile, intendendosi per essa il periodo nel quale si suppone che un bene sia disponibile per l’uso da parte dell’impresa, in base ad un criterio sistematico, ovvero mediante il metodo delle quote costanti.

## **ATTIVITÀ IMMATERIALI**

### **Criterio di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 38 “Attività immateriali” e l’IFRS 3 “Aggregazioni Aziendali”. Un’attività immateriale è un’attività non monetaria identificabile, priva di consistenza fisica. Un’attività soddisfa il criterio d’identificabilità nella definizione dell’attività immateriale quando questa:

- è separabile, ossia capace di essere separata o scorporata dall’impresa e venduta, trasferita, data in licenza, locata o scambiata, sia individualmente che insieme al relativo contratto, attività o passività;
- deriva da diritti contrattuali o altri diritti legali, indipendentemente dal fatto che tali diritti siano trasferibili o separabili dall’impresa o da altri diritti e obbligazioni.

Un’attività immateriale deve essere rilevata come tale se, e solo se:

- è probabile che affluiranno all’impresa i benefici economici futuri attesi attribuibili all’attività;
- il costo dell’attività può essere misurato attendibilmente.

Nota integrativa

**Criteria di classificazione**

Le classi di attività immateriali iscritte in bilancio sono:

- avviamento;
- *customer relationship*;
- attività immateriali da commissioni variabili;
- concessioni, licenze ampliamenti;
- costi di sviluppo;
- marchi;
- siti web.

**Criteria di valutazione**

Esse sono valutate al costo, inteso come l'importo monetario o equivalente corrisposto per acquisire l'attività.

Nelle aggregazioni aziendali il costo è rappresentato dal loro *fair value*, determinato alla data di acquisizione. Il *fair value* delle attività immateriali riflette le aspettative di mercato circa la probabilità che i benefici economici futuri inerenti tali attività affluiranno all'entità. Il criterio di rilevazione basato sulla probabilità (IAS 38 - paragrafo 21(a)) si considera sempre soddisfatto per le attività immateriali acquisite in aggregazioni aziendali.

Il valore ammortizzabile delle attività immateriali con vita utile finita, ad eccezione delle attività immateriali inerenti i diritti connessi alle commissioni variabili finali, è ripartito in base ad un criterio sistematico lungo la sua vita utile.

Per quanto concerne i diritti connessi alle commissioni variabili finali, il metodo di ammortamento utilizzato riflette l'andamento dei benefici economici futuri connessi alla contabilizzazione dei relativi ricavi.

L'ammortamento deve iniziare quando l'attività è disponibile per l'uso e cessa alla più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita e la data in cui l'attività è eliminata contabilmente.

Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte a verifica di congruità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 "Riduzione di valore delle attività". Le attività immateriali a vita utile indefinita sono costituite dall'avviamento per il quale non è rilevato alcun ammortamento.

La vita utile di un bene immateriale con vita utile indefinita è riesaminata con periodicità almeno annuale al fine di accertare il persistere delle condizioni alla base di tale classificazione.

Nota integrativa

## ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FISCALI

### Criteri di iscrizione

Il principio contabile applicato è lo IAS 12 "Imposte sul reddito". Le imposte correnti dell'esercizio sono state rilevate come passività. Sono state rilevate, inoltre, attività fiscali anticipate e passività fiscali differite per tutte le differenze temporanee che provocano uno sfasamento che comporta il differimento o l'anticipo del momento impositivo rispetto al periodo di competenza. Le differenze temporanee sono di due tipi:

- quelle che daranno luogo in futuro a una riduzione del reddito imponibile, che generano attività fiscali anticipate;
- quelle che daranno luogo in futuro a un incremento del reddito imponibile, che generano passività fiscali differite.

Al riguardo, si richiama quanto previsto dallo IAS 12. In particolare, detto principio sancisce che:

- la contabilizzazione degli effetti fiscali correnti e differiti di un'operazione o di altri fatti deve essere coerente con la contabilizzazione dell'operazione o degli altri fatti stessi (§ 57);
- le imposte correnti e differite devono essere rilevate come provento o come onere e incluse nell'utile o nella perdita dell'esercizio, a meno che l'imposta derivi da:
  - un'operazione o un fatto rilevato, nel medesimo esercizio o in un altro, direttamente nel Patrimonio Netto;
  - un'aggregazione aziendale (§ 58).

Pertanto, le attività fiscali per imposte anticipate e le passività fiscali per imposte differite sono rilevate in contropartita del Conto Economico fatta eccezione per:

- le attività e passività fiscali relative a partite imputate direttamente a Patrimonio Netto. In questo caso la fiscalità differita va rilevata in diretta contropartita del Patrimonio Netto (§ 61);
- le attività e passività fiscali sorte in occasione di operazioni di *business combination*; in questo caso, la fiscalità differita va rilevata in contropartita delle attività immateriali rilevate a eccezione dell'avviamento (§ 66-68).

Inoltre, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite vanno riviste ogni anno per tener conto di tutti gli eventi intervenuti nel corso dell'esercizio. In particolare, variazioni possono determinarsi sia per effetto di modifiche delle sottostanti differenze temporanee, sia a seguito di cambiamenti nei parametri fiscali del calcolo (modifica della normativa tributaria, variazioni delle aliquote fiscali, diverso *tax planning* dell'impresa ecc.) (§ 56 e 60).

### Criteri di classificazione

Gli importi relativi alle passività fiscali sono classificate nelle voci di Conto Economico, includendo imposte correnti, differite e anticipate. Per queste ultime la rilevazione è effettuata se esiste la probabilità di rilevare

Nota integrativa

futuri redditi imponibili così come previsto dallo stesso IAS 12. Nel caso in cui le imposte anticipate e differite siano relative ad importi iscritti a Patrimonio Netto, le stesse sono state imputate a Patrimonio Netto.

Eventuali variazioni nelle stime del carico fiscale imputato negli esercizi precedenti, sono allocate tra le imposte sul reddito dell'esercizio secondo quanto previsto dallo IAS 8.

**Criterio di valutazione**

La valorizzazione è effettuata in base ad una prudenziale previsione dell'onere fiscale in relazione alle norme tributarie in vigore e tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti. Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico tengono conto delle variazioni intervenute nell'esercizio nella consistenza delle imposte anticipate.

**DEBITI****Criteri di iscrizione**

La prima iscrizione delle passività finanziarie avviene all'atto della ricezione delle somme raccolte o dell'emissione dei titoli di debito. Essa è effettuata sulla base del *fair value* delle passività, normalmente pari all'ammontare incassato o al prezzo di emissione, rettificato degli eventuali costi/proventi aggiuntivi direttamente attribuibili alla singola operazione di provvista o di emissione e non rimborsati dalla controparte creditrice. Sono esclusi i costi interni di carattere amministrativo. Il *fair value* delle passività finanziarie, eventualmente emesse a condizioni inferiori a quelle di mercato, è oggetto di stima e la differenza rispetto al valore di mercato è imputata direttamente a Conto Economico.

I debiti commerciali e gli altri debiti diversi da quelli finanziari sono contabilizzati inizialmente al *fair value*, pari al valore della transazione conclusa.

**Criteri di classificazione**

Nei debiti sono stati iscritti quelli verso i fondi gestiti e verso terze parti per prestazione di servizi nonché i debiti relativi ai finanziamenti erogati alla Società da Istituti di credito.

**Criteri di valutazione**

I debiti finanziari sono inizialmente iscritti al *fair value*, al netto di tutti i costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisto dei finanziamenti. Essi sono successivamente iscritti al costo ammortizzato. L'eventuale differenza tra l'importo incassato (al netto dei costi di transazione) e l'importo complessivo dei rimborsi è registrato a Conto Economico sulla base della durata del finanziamento, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I costi di transazione sono stati considerati nella determinazione dei relativi debiti finanziari in applicazione del metodo del costo ammortizzato.

Nota integrativa

I debiti commerciali e gli altri debiti diversi sono valutati con il metodo del costo ammortizzato, al netto degli accantonamenti per perdite di valore. Trattandosi normalmente di passività a breve termine per le quali il fattore temporale è trascurabile, i debiti rimangono iscritti al valore nominale.

## **DERIVATI DI COPERTURA**

### **Criteri di iscrizione**

In tale voce sono considerati i debiti/crediti di natura finanziaria con finalità di copertura di passività valutate al valore nominale (contratto di finanziamento).

### **Criteri di classificazione**

Tale voce comprende il valore negativo dei contratti derivati di copertura valutati al *fair value*, in base a quanto stabilito dallo IAS 39.

### **Criteri di valutazione**

I derivati sono inizialmente iscritti, e successivamente valutati, al *fair value*. I derivati accesi dalla Società sono classificati come coperture di flussi di cassa previsti e altamente probabili.

La SGR documenta, alla data di stipula del contratto, la relazione di copertura, nonché i propri obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio. La Società documenta, inoltre, le proprie valutazioni in modo regolare, per verificare se i derivati utilizzati nelle transazioni di copertura siano altamente efficaci nel compensare le variazioni dei flussi di cassa relativi alle voci coperte.

La porzione efficace della variazione di *fair value* dei derivati, classificati o qualificati come derivati di copertura dei flussi di cassa, è iscritta nel Patrimonio Netto. Gli utili o le perdite relativi alla porzione inefficace sono invece iscritti nel Conto Economico.

Gli importi accumulati nel Patrimonio Netto sono riversati nel Conto Economico in corrispondenza degli esercizi in cui la voce soggetta a copertura influirà sui profitti o sulle perdite.

Quando uno strumento di copertura scade o è venduto, oppure quando una copertura non soddisfa più i criteri per la rilevazione contabile delle attività di copertura, gli eventuali utili o perdite cumulati sospesi a Patrimonio Netto, sono registrati definitivamente nel Conto Economico. Se si suppone che una transazione prevista non avrà luogo, gli utili o perdite sospesi a Patrimonio Netto sono trasferiti nel Conto Economico.

Nota integrativa

## **ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ**

### **Criteri di iscrizione**

Nelle altre attività e passività sono state iscritte le poste patrimoniali non riconducibili, per loro natura, alle altre voci presenti nel bilancio.

### **Criteri di classificazione**

La voce più rilevante delle altre attività è costituita dai costi sostenuti per attività propedeutiche all'istituzione di nuovi fondi, che non hanno ancora avviato la propria attività operativa, e dai risconti attivi, mentre fanno parte delle altre passività voci di varia tipologia estinguibili nel breve termine.

### **Criteri di valutazione**

Tali voci sono state iscritte al valore nominale.

## **COSTI DEL PERSONALE**

### **Trattamento di Fine Rapporto**

#### **Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 19 "Benefici per i dipendenti". La valutazione attuariale del TFR in base allo IAS 19 comporta una *Past Service Liability* calcolata in senso demografico-finanziario delle prestazioni spettanti al lavoratore derivanti dall'anzianità già maturata ottenuta riproporzionando il valore attuale complessivo dell'obbligazione al periodo di lavoro già prestato alla data di valutazione, tenuto conto dei futuri aumenti salariali e della durata prevista della permanenza in servizio.

#### **Criteri di classificazione**

Poiché il calcolo dell'obbligazione per il TFR riveste il carattere di passività per l'azienda, lo stesso è stato classificato in apposita voce del passivo dello Stato Patrimoniale, mentre la contropartita economica è stata imputata tra i costi del personale.

#### **Criterio di valutazione**

Il fondo è oggetto di calcolo attuariale che tiene conto dei futuri sviluppi del rapporto di lavoro. I flussi futuri di TFR sono stati attualizzati alla data di riferimento in base al metodo di calcolo espressamente richiesto dallo IAS 19 (§ 64), ossia il "*Projected Unit Credit Method*". Il nuovo IAS 19 prevede il riconoscimento immediato in bilancio degli utili/perdite attuariali nel prospetto degli *Other Comprehensive Income* (OCI) come rettifiche del patrimonio netto nell'esercizio nel quale si sono rilevati, senza possibilità di riclassifica nel Conto Economico.

#### **Criteri di classificazione**

Poiché il calcolo dell'onere relativo al pagamento di un premio legato alla *performance* aziendale e alla conseguente crescita di valore della Società riveste il carattere di passività per l'entità, lo stesso è stato



Nota integrativa

classificato in apposita voce del passivo dello Stato Patrimoniale, mentre la contropartita economica è stata imputata tra i costi del personale.

**Criterio di valutazione**

La valutazione attuariale del Piano è stato effettuato a gruppo chiuso durante l'orizzonte temporale di riferimento. Il valore attuale medio delle obbligazioni derivanti dal Piano si basa su un'opportuna tavola di permanenza in servizio e su specifiche ipotesi demografiche ed economico – finanziarie.

**FONDI PER RISCHI ED ONERI****Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 37 "Accantonamenti, passività e attività potenziali". Un accantonamento deve essere rilevato quando:

- l'impresa ha un'obbligazione attuale (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- è probabile che sarà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere all'obbligazione;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione.

**Criteri di classificazione**

Il fondo iscritto in bilancio accoglie solitamente gli accantonamenti per rischi e oneri destinati a coprire perdite o debiti con le seguenti caratteristiche:

- natura determinata;
- esistenza certa o probabile;
- ammontare o data di sopravvenienza indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

**Criteri di valutazione**

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima della spesa richiesta per adempiere l'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

**RICAVI****Criteri di iscrizione**

Il principio contabile applicato è lo IAS 18 "Ricavi". I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante. Poiché non sono previsti differimenti nella riscossione del corrispettivo, non risultano differenze tra valore nominale del corrispettivo e *fair value* dello stesso. In particolare, è applicabile la parte del principio relativo alle prestazioni di servizi. Quando il risultato di un'operazione di prestazione di servizi può essere attendibilmente stimato, i ricavi derivanti dall'operazione devono essere rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere attendibilmente stimato quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

Nota integrativa

1. l'ammontare dei ricavi può essere attendibilmente valutato;
2. è probabile che i benefici economici derivanti dall'operazione affluiranno all'impresa;
3. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
4. i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere attendibilmente stimati.

In particolare:

- le commissioni per ricavi da servizi sono iscritte, sulla base dell'esistenza di accordi contrattuali (Regolamenti dei fondi gestiti), nell'esercizio in cui i servizi stessi sono stati prestati;
- i proventi sono rilevati a Conto Economico nel momento in cui matura il diritto a riceverli;
- gli interessi sono riconosciuti *pro rata temporis* sulla base del tasso di interesse contrattuale.

## **COSTI**

### **Criteri di iscrizione**

I costi sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza.

### **A.3 INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Non sussistono trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

### **A.4 INFORMATIVA SUL FAIR VALUE**

L'IFRS 13 "*Fair value measurement (Valutazione al fair value)*", fornisce la definizione del concetto di *fair value* per l'applicazione nei casi in cui il suo utilizzo sia richiesto oppure permesso da altri principi contabili.

Più precisamente il principio IFRS 13 provvede a chiarire la definizione di *fair value*, che è il prezzo ottenibile dalla vendita di un'attività o pagabile per il trasferimento di una passività in una transazione regolare tra partecipanti al mercato alla data di valutazione (ovvero un prezzo di uscita). Tale definizione mette in risalto che il valore equo è una misura che deve basarsi sul mercato e non sull'impresa valutatrice. In altri termini, nel processo valutativo occorre assumere le ipotesi che i partecipanti al mercato applicherebbero per attribuire un valore all'attività o alla passività alle condizioni correnti, includendo le assunzioni ipotizzate sul rischio. Ne consegue che l'intenzione di detenere un bene o di risolvere o non adempiere a una passività non è rilevante per la determinazione del *fair value*.

L'IFRS 13 definisce una precisa gerarchia del *fair value* organizzata su tre livelli. Il criterio adottato riguarda proprio il livello di osservabilità degli *input* impiegati per la stima. Essi determinano, di fatto, diversi livelli di attendibilità del *fair value*. I tre livelli del *fair value* previsti dal principio sono:

Nota integrativa

- Il livello 1 include i prezzi quotati su mercati attivi di attività o passività identiche alla data di misurazione. I prezzi così determinati rappresentano la migliore evidenza del *fair value* una volta che è stato identificato il mercato principale e che l'impresa redattrice del bilancio può effettuare una transazione a quel prezzo. La valutazione deriva quindi dalla possibilità di osservare transazioni e prezzi formatisi nel mercato a seguito delle scambio di attività o all'estinzione di passività simili a quelle oggetto di valutazione. Questa valutazione rappresenta in definitiva il valore più affidabile nelle valutazioni al *fair value*.
- Il livello 2 comprende, invece, *input* informativi diversi dalle quotazioni di mercato che possono comunque essere osservati direttamente o indirettamente. Si pensi, ad esempio, ai prezzi di attività o passività simili a quelle oggetto di valutazione scambiate su mercati attivi, ai prezzi di attività o passività identiche scambiate su mercati non attivi, ai tassi di interesse, ecc. Gli input considerati in questo livello riflettono necessariamente le assunzioni dei partecipanti al mercato e sono dotati di un minore livello di affidabilità rispetto al precedente.
- Il livello 3 comprende, infine, input non osservabili. Si tratta di dati che derivano da fonti interne all'azienda non conoscibili oppure osservabili da soggetti terzi. Il *fair value* così determinato deve riflettere le assunzioni che i partecipanti al mercato effettuerebbero per determinare tale valore.

#### **A.4.1 Livelli di *fair value* 2 e 3: tecniche di valutazione e input utilizzati**

La valutazione al *fair value* viene svolta impiegando il massimo numero di *input* direttamente osservabili. Tuttavia, quando i prezzi di mercato non sono conoscibili o non sono ritenuti espressivi del valore del *fair value* si ricorre alle tecniche di valutazione, da utilizzare singolarmente o in modo combinato. Gli approcci di valutazione applicabili secondo l'IFRS 13 sono i seguenti:

- Il *market approach* si basa sullo studio di prezzi e di altri elementi derivanti da operazioni di mercato che coinvolgono attività, passività, posizione nette e aziende simili all'oggetto delle valutazione.
- L'*income approach* si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa o di reddito futuri.
- Il *cost approach* evidenzia, infine, il costo di sostituzione che sarebbe richiesto all'impresa per "sostituire" un bene o un'attività. Questa tecnica è spesso adottata per la stima del *fair value* dei beni materiali.

L'SGR presenta un portafoglio composto esclusivamente da quote di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi e per la loro valutazione utilizza il *market approach* potendosi basare su prezzi formatisi nel mercato a seguito delle scambio di attività o *input* informativi diversi dalle quotazioni di mercato che possono comunque essere osservati direttamente.

Nota integrativa

**A.4.2 Processi e sensibilità delle valutazioni**

In questa sezione, ed in particolare per il livello 3, si deve evidenziare la sensibilità alle variazioni degli input non osservabili e l'impatto potenziale di modifiche nella scelta di tali input. Alla data del bilancio l'SGR non presenta strumenti finanziari valutati a tale livello di *fair value*.

**A.4.3 Gerarchia del *fair value***

In questa sezione devono trovare adeguata rappresentazione le vendite, le emissioni, gli acquisti e i rimborsi, i trasferimenti da e verso altro livello con relative motivazioni. Alla data del bilancio l'SGR non presenta trasferimenti da e verso altro livello di *fair value*.

**A.4.4 Altre informazioni**

Al 31 dicembre 2016 non si evidenziano cambiamenti significativi nelle tecniche di valutazione adottate rispetto a quelle previste dall'IFRS 13.

**Informativa di natura quantitativa****A.4.5 Gerarchia del *fair value***

Le valutazioni al *fair value* sono classificate in conformità a una gerarchia di livelli che riflette la significatività degli *input* utilizzati nelle valutazioni. Si distinguono i seguenti livelli:

- quotazione, senza aggiustamenti, rilevata su un mercato attivo – secondo la definizione fornita dallo IAS 13 – per le attività o passività oggetto di valutazione (Livello 1);
- *input* diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato (Livello 2);
- *input* che sono basati su dati di mercato osservabili (Livello 3).

**A.4.5.1 Attività e passività valutate al *fair value* su base ricorrente: ripartizione per livelli del *fair value***

Attività/Passività misurate al <i>fair value</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione				
2. Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>				
3. Attività finanziarie disponibili per la vendita	7.807.689	44.780.003		52.587.692
4. Derivati di copertura				
5. Attività materiali				
6. Attività immateriali				
<b>Totale</b>	<b>7.807.689</b>	<b>44.780.003</b>	<b>-</b>	<b>52.587.692</b>
1. Passività finanziarie detenute per la negoziazione				
2. Passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>				
3. Derivati di copertura				
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nota integrativa

**A.4.5.4 Attività e passività non valutate al *fair value* o valutate al *fair value* su base non ricorrente:  
ripartizione per livelli di *fair value***

	2016				2015			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza								
2. Crediti	41.957.441		41.957.441		50.415.483		50.415.483	
3. Attività materiali detenute a scopo di investimento								
4. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione								
<b>Totale</b>	<b>41.957.441</b>		<b>41.957.441</b>		<b>50.415.483</b>		<b>50.415.483</b>	
1. Debiti	7.020.316		7.020.316		1.337.553		1.337.553	
2. Titoli in circolazione								
3. Passività associate ad attività in via di dismissione								
<b>Totale</b>	<b>7.020.316</b>		<b>7.020.316</b>		<b>1.337.553</b>		<b>1.337.553</b>	

VB=Valore di bilancio / L1 = Livello 1 / L2 = Livello 2 / L3 = Livello 3

**A.5 Informativa sul c.d. “Day one profit/loss”**

Il valore d'iscrizione a bilancio degli strumenti finanziari è pari al loro *fair value* alla medesima data. Nel caso di strumenti finanziari diversi da quelli al *fair value* rilevato a conto economico, il *fair value* alla data di iscrizione è di norma assunto pari all'importo incassato o corrisposto.

Nel caso degli strumenti finanziari valutati al *fair value* rilevato a conto economico e classificabili come livello 3, l'eventuale differenza rispetto all'importo incassato o corrisposto potrebbe in linea di principio essere iscritta a conto economico nelle voci di pertinenza, generando un c.d. “day one profit/loss” (DOP).

Tale differenza deve essere riconosciuta a conto economico solo se deriva da cambiamenti dei fattori su cui i partecipanti al mercato basano le loro valutazioni nel fissare i prezzi (incluso l'effetto tempo). Ove lo strumento abbia una scadenza definita e non sia immediatamente disponibile un modello che monitori i cambiamenti dei fattori su cui gli operatori basano i prezzi, è ammesso il transito del DOP a conto economico linearmente sulla vita dello strumento finanziario stesso. La SGR non ha conseguito “day one profit/loss” da strumenti finanziari secondo quanto stabilito dal paragrafo 28 dell'IFRS 7 e da altri paragrafi IAS/IFRS a esso collegabili.

Nota integrativa

**B INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE****ATTIVO****SEZIONE 1 – CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE – VOCE 10**

Questa voce del bilancio, di 3.146 euro, rappresenta la giacenza di denaro contante della piccola cassa detenuta presso le sedi di Roma e Milano della Società alla data del 31 dicembre 2016.

**SEZIONE 4 – ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA – VOCE 40**

Le attività finanziarie facenti parte di questa categoria, costituita da quote dei Fondi gestiti da IDeA FIMIT, hanno la caratteristica d'investimenti a lungo termine.

La voce include:

- gli investimenti obbligatori, previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti, nei fondi gestiti non riservati a investitori qualificati. Questi ultimi sono destinati a essere detenuti in portafoglio sino al termine della durata dei fondi. Non sono stati peraltro classificati tra le "attività detenute fino alla scadenza" per la loro natura di strumenti finanziari a reddito variabile; si è stabilito, quindi, di iscriverli in questa categoria residuale prevista dallo IAS 39 che prevede la loro valorizzazione al *fair value* con contropartita in un'apposita riserva indisponibile ai sensi del D.Lgs. 38/2005;
- gli investimenti non obbligatori nei fondi gestiti riservati e non riservati a investitori qualificati.

Nel dettaglio:

- 1.557 quote del Fondo **Alpha Immobiliare** (fondo quotato), di cui 520 costituenti investimento obbligatorio. L'importo complessivo iniziale è pari a 3.823.639 euro (1.040 quote sottoscritte in data 4 luglio 2002 nell'ambito del collocamento istituzionale al prezzo unitario di 2.600 euro e 517 quote sottoscritte a partire dal 27 novembre 2002 e fino al 8 dicembre 2008 a un prezzo medio di 2.165,646 euro). Il *fair value* unitario al 31 dicembre 2016 di 1.305 euro è pari al prezzo di Borsa dell'ultimo giorno di mercato aperto. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 del valore delle quote ha comportato una rivalutazione complessiva di 319.185 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 2.031.885 euro;
- 8.215 quote del Fondo **Atlantic 1** (fondo quotato) di nominali 500 euro ciascuna, sottoscritte nell'esercizio 2006 per un totale pari a 4.107.500 euro. Il *fair value* unitario al 31 dicembre 2016, dell'importo di 248,00 euro, è pari al prezzo di Borsa dell'ultimo giorno di mercato aperto. L'adeguamento al *fair value* ha comportato una svalutazione complessiva di 633.377 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 2.037.320 euro;

## Nota integrativa

- 9.000 quote del Fondo **Atlantic 2 – Berenice** (fondo quotato) acquistate sul mercato per un totale pari a 7.137.000 euro in data 1° luglio 2008, in concomitanza della presa in gestione del fondo da parte di FARE SGR (il Fondo era stato costituito da Pirelli RE SGR S.p.A.). Il *fair value* unitario al 31 dicembre 2016 di 79,50 euro è pari al prezzo di Borsa dell'ultimo giorno di mercato aperto. In data 6 giugno 2016 sono stati rimborsati 1,70 euro per quota, per complessivi 15.300 euro. L'adeguamento al *fair value* ha comportato una svalutazione complessiva di 315.900 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 715.500 euro;
- 17,12 quote di classe A e 2,33 quote di classe B del Fondo **Atlantic Value Added** (fondo riservato), di cui 8,96 quote di classe A e 1,22 quote di classe B sottoscritte in data 27 dicembre 2011, 0,32 quote di classe A e 0,04 quote di classe B sottoscritte in data 11 settembre 2012, 1,28 quote di classe A e 0,17 quote di classe B sottoscritte in data 11 marzo 2014, 1,38 quote di classe A e 0,19 quote di classe B sottoscritte in data 11 giugno 2014, 2,72 quote di classe A e 0,38 quote di classe B sottoscritte in data 26 febbraio 2015 e 2,46 quote di classe A e 0,33 quote di classe B sottoscritte in data 14 dicembre 2015, tutte al valore unitario di 500.000 euro per un controvalore complessivo di 9.725.000 euro. L'adeguamento complessivo al *fair value* al 31 dicembre 2016 ha comportato una svalutazione complessiva netta a conto economico di 536.720 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 7.883.128 euro;
- 4.532 quote del Fondo **Beta Immobiliare** (fondo quotato), di cui 1.343 costituenti investimento obbligatorio. L'importo complessivo iniziale è di 4.917.312 euro (2.686 quote sottoscritte in data 24 ottobre 2005 nell'ambito del collocamento istituzionale al prezzo unitario di 1.100 euro e 1.846 quote sottoscritte dal 24 ottobre 2005 e fino al 30 maggio 2006 a un prezzo medio di 1.063,224 euro). Il *fair value* unitario al 31 dicembre 2016, dell'importo di 126,00 euro, è pari al prezzo di Borsa dell'ultimo giorno di mercato aperto. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 ha comportato una svalutazione complessiva a conto economico di 4.532 euro. In data 29 febbraio 2016 sono stati rimborsati 1,50 euro per quota, per complessivi 6.798 euro, il 5 ottobre 2016 sono stati rimborsati 9 euro per quota, per 40.788 euro. L'importo complessivo dei rimborsi avvenuti nel corso del 2016 è pari a 47.586 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 571.032 euro;
- 50 quote del Fondo **Conero** (fondo riservato), sottoscritte in data 4 agosto 2011 al valore unitario di 100.000 euro per un controvalore complessivo di 5.000.000 di euro. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 ha comportato una rivalutazione complessiva di 289.216 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 6.247.162 euro;
- 38.133 quote del Fondo **Delta Immobiliare** (fondo quotato), di cui 36.054 costituenti investimento obbligatorio. L'importo complessivo iniziale è di 3.703.965 euro (36.054 quote sottoscritte in data 22 dicembre 2006 nell'ambito del collocamento istituzionale al prezzo unitario di 100 euro e 2.079 quote sottoscritte dal 16 marzo 2009 e fino al 22 giugno 2009 a un prezzo medio di 47,41 euro). Il *fair value* unitario al 31 dicembre 2016 di 64,30 euro è pari al prezzo di Borsa dell'ultimo giorno di mercato aperto. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 del valore delle quote ha comportato una rivalutazione complessiva di 800.793 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 2.451.952 euro;

## Nota integrativa

- 39 quote del Fondo **Gamma Immobiliare** (fondo riservato), di cui 5 sottoscritte in data 10 giugno 2005, 14 in data 20 settembre 2005 e 20 in data 29 novembre 2005. Il prezzo d'acquisto è stato pari al valore nominale di 25.000 euro per la prima *tranche* e di 25.010 euro per la seconda e la terza *tranche*. L'investimento totale è di 975.340 euro; la svalutazione dell'esercizio, pari a 11.791 euro, è stata rilevata a conto economico; allo stesso modo era stata rilevata a conto economico la svalutazione dell'esercizio 2015, per un totale di 9.418 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 997.085 euro;
- 260 quote del Fondo **IDeA FIMIT Sviluppo** (fondo riservato), per un importo complessivo di 6.500.000 euro, sottoscritte a 25.000 euro cadauna in data 20 dicembre 2013. Le quote sottoscritte erano state 300, per complessivi 7.500.000 di euro, ma nel corso dell'esercizio 2015 si è provveduto a cederne 40 al Fondo Ippocrate. L'adeguamento complessivo al *fair value* al 31 dicembre 2016 ha comportato una svalutazione complessiva netta a conto economico di 552.084 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 5.470.358 euro;
- 600 quote del Fondo **Omicron Plus Immobiliare** (fondo riservato), per un importo complessivo iniziale di 15.000.000 di euro, sottoscritte a 25.000 euro cadauna nel dicembre 2008. L'adeguamento al *fair value*, pari al NAV pro quota al 31 dicembre 2016, ha comportato una rivalutazione dell'esercizio di 316.360 euro.  
In data 27 aprile 2016 sono stati rimborsati 2.400 euro per quota, per complessivi 1.440.000 euro, il 6 giugno 2016 sono stati rimborsati 650 euro per quota, per 390.000 euro. L'importo complessivo dei rimborsi avvenuti nel corso del 2016 è pari a 1.830.000 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è di 7.806.343 euro;
- 8 quote del Fondo **Senior** (fondo riservato), per un importo complessivo iniziale di 2.000.000 di euro, sottoscritte a 250.000 euro cadauna il 25 gennaio 2010. La svalutazione dell'esercizio, pari a 56.738 euro, è stata rilevata a conto economico; il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 1.680.655 euro;
- 1 quota del Fondo **Theta Immobiliare – Comparto Focus** (fondo riservato), per un importo iniziale di 250.000 euro, sottoscritta il 19 dicembre 2006. La svalutazione dell'esercizio, pari a 5.024 euro, è stata rilevata a conto economico; allo stesso modo era stata rilevata a conto economico la svalutazione dell'esercizio 2015, per un totale di 12.821 euro. Il valore in bilancio al 31 dicembre 2016 è pari a 170.749 euro.
- 100 quote di classe A del Fondo **Trophy Value Added**, per un importo complessivo iniziale di 10.000.000 di euro, sottoscritte a 100.000 euro cadauna il 18 aprile 2016. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 del valore delle quote ha comportato una rivalutazione complessiva di 3.721.287 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 13.721.287 euro;
- 32 quote del **Fondo Roma Santa Palomba SH**, per un importo complessivo iniziale di 800.000 euro, sottoscritte a 25.000 euro cadauna il 11 novembre 2016. L'adeguamento al *fair value* al 31 dicembre 2016 del valore delle quote ha comportato una rivalutazione complessiva di 3.237 euro. L'importo iscritto nel presente bilancio è di 803.237 euro;