

Nota integrativa

Il valore complessivo degli OICR detenuti è di 52.587.692 euro.

Nelle tabelle che seguono, sono evidenziate rispettivamente le consistenze di tali strumenti finanziari e la movimentazione dei medesimi nel corso dell'esercizio (al lordo dell'effetto fiscale).

	N. quote	Valore complessivo al 1° gennaio 2016	Acquisti	Vendite	Rimborsi 2016	Rigiro IAS 39	Svalutazione complessiva a Conto Economico	Fair value unitario al 31 dicembre 2016	Valore in bilancio al 31 dicembre 2016	Rivalutazione / Svalutazione a Patrimonio Netto
	n. quote	importo complessivo €	n. quote	importo complessivo €				n. quote	€ quota	
TOTALE Fondo Alpha Immobiliare	1.557	1.712.700	-	-	-	-	-	1.557	1.305	2.031.885
TOTALE Fondo Atlantic 1	8.215	2.670.697	-	-	-	-	-	8.215	248	2.037.320
TOTALE Fondo Atlantic 2 - Berenice	9.000	1.046.700	-	-	15.300	-	-	9.000	80	715.500
TOTALE Fondo Atlantic Value Added	19	8.419.848	-	-	-	-	(536.720)	19	405.302	7.883.128
TOTALE Fondo Beta Immobiliare	4.532	623.150	-	-	47.586	-	(4.532)	4.532	128	571.032
TOTALE Fondo Conero	50	5.957.947	-	-	-	-	-	50	124.943	6.247.162
TOTALE Fondo Delta Immobiliare	38.133	1.651.159	-	-	-	-	-	38.133	64	2.451.952
TOTALE Fondo Gamma Immobiliare	39	1.008.876	-	-	-	-	(11.791)	39	25.566	997.085
TOTALE Fondo IDeA FIMIT Sviluppo	260	6.022.442	-	-	-	-	(552.084)	260	21.040	5.470.358
TOTALE Fondo Omicron Plus Immobiliare	600	9.319.982	-	-	1.830.000	-	-	600	13.011	7.806.343
TOTALE Fondo Roma Santa Palomba	-	-	32	800.000	-	-	-	32	25.101	803.237
TOTALE Fondo Senior	8	1.737.394	-	-	-	-	(56.738)	8	210.082	1.680.655
TOTALE Fondo Theta Focus Immobiliare	1	175.772	-	-	-	-	(5.024)	1	170.749	170.748
TOTALE Fondo Trophy Value Added	-	-	100	10.000.000	-	-	-	100	137.213	13.721.287
TOTALE VOCE 40 - ATTIVITA' FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	62.414	40.346.667	132	10.800.000	-	1.892.886	(1.166.889)	62.546		52.587.692

4.1 Composizione della voce 40 "Attività finanziarie disponibili per la vendita"

Voci/Valori	Totale 2016			Totale 2015		
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Livello 1	Livello 2	Livello 3
1. Titoli di debito						
- di cui: Titoli di Stato						
2. Titoli di capitale o quote O.I.C.R.	7.807.689	44.780.003		7.704.405	32.642.261	
3. Altre attività						
Totale	7.807.689	44.780.003	-	7.704.405	32.642.261	-

4.2 Attività finanziarie disponibili per la vendita: composizione per emittenti

Voci/Valori	Totale 2016	Totale 2015
1. Attività finanziarie		
a) Governi e Banche Centrali		
b) Altri enti pubblici		
c) Banche		
d) Enti finanziari		
e) Altri emittenti	52.587.692	40.346.667
Totale	52.587.692	40.346.667

Tutti gli OICR detenuti sono gestiti da IDeA FIMIT.

Nota integrativa

4.3 “Attività finanziarie disponibili per la vendita”: variazioni annue

Variazioni/Tipologia	Titoli di debito di cui: Titoli di Stato	Titoli di capitale e quote di OICR	Altre attività	Totale
A. Esistenze iniziali	-	40.346.667	-	40.346.667
B. Aumenti	-	16.250.078	-	16.250.078
B1. Acquisti		10.800.000		10.800.000
B2. Variaz. positive <i>fair value</i>				
B3. Riprese di valore				
-imputate a conto economico				
-imputate a patrimonio netto		5.450.078		5.450.078
B4. Trasferimenti da altri portafogli				
B5. Altre variazioni				0
C. Diminuzioni	-	4.009.053	-	4.009.053
C1. Vendite				0
C2. Rimborsi		1.892.886		1.892.886
C3. Variazioni negative <i>fair value</i>		949.277		949.277
C4. Rettifiche di valore		1.166.890		1.166.890
C5. Trasferimenti da altri portafogli				
C6. Altre variazioni				
D. Rimanenze finali	-	52.587.692	-	52.587.692

La voce “Acquisti” è costituita dall’investimento in quote dei fondi Trophy Value Added e Roma Santa Palomba SH. Per quanto riguarda Trophy Value Added, in data 18 aprile 2016 sono state sottoscritte 100 quote di classe A per 10.000.000 di euro; per quanto concerne il Fondo Roma Santa Palomba SH sono state acquistate 32 quote di classe B2 per un totale di 800.000 euro in data 11 novembre 2016.

La voce “Vendite” è costituita per 1.892.886 euro dai rimborsi parziali pro quota avvenuti nel corso dell’esercizio, per 949.277 euro dalle svalutazioni dovute all’adeguamento al *fair value* transitate a patrimonio netto e per euro 1.166.890 euro dalle svalutazioni dovute all’adeguamento al *fair value* con impatto a conto economico.

SEZIONE 6 – CREDITI – VOCE 60

La voce è così composta:

(a) per la gestione di patrimoni

La sottovoce al 31 dicembre 2016 presenta un saldo di 26.541.358 euro ed è relativa interamente a crediti verso i fondi gestiti per commissioni maturate, ma non ancora incassate. Il dettaglio, posto a confronto con quello dell’esercizio precedente, risulta dalla tabella che segue.

Nota integrativa

Descrizione	Totale 2016	Totale 2015
Crediti verso Fondo Beta per commissione variabile finale	20.325.871	22.522.823
Crediti verso Fondo Eta per commissione fissa	2.434.346	2.168.022
Crediti verso Fondo Atlantic 6 commissione fissa	1.866.666	1.466.667
Crediti verso Fondo Private Real Estate per commissione fissa	1.855.285	1.196.549
Crediti verso Fondo Alpha per commissione fissa	1.409.189	-
Crediti verso Fondo Ariete per commissione fissa	808.964	430.277
Crediti verso Fondo Spazio Industriale commissione fissa	643.401	647.570
Crediti verso Fondo Rho Comparto Plus per commissione fissa	625.441	394.261
Crediti verso Fondo Trophy Value Added per commissione fissa	514.752	-
Crediti verso Fondo Atlantic 1 commissione fissa	208.683	226.439
Crediti verso Fondo Atlantic 2 - Berenice commissione fissa	107.751	64.825
Crediti verso Fondo SIPF No. 2 per commissione fissa	82.500	82.500
Crediti verso Fondo Alveare per commissione fissa	35.039	-
Crediti verso Fondo Delta per commissione fissa	32.949	5.195
Crediti verso Fondo GO ITALIA I per commissione fissa	30.000	-
Crediti verso Fondo Aries per commissione fissa	27.055	-
Crediti verso Fondo IDeA FIMIT Sviluppo per commissione fissa	22.323	-
Crediti verso Fondo Atlantic 8 per commissione fissa	16.667	-
Crediti verso Fondo Theta Comparto Focus per commissione fissa	12.432	37.104
Crediti verso Fondo Diamond Italian Properties per commissione fissa	7.736	-
Crediti verso Fondo IDeA NPL per commissione fissa	3.297	-
Crediti verso Fondo Theta Comparto Officium per commissione fissa	1.106	1.451
Crediti verso Fondo Ava per commissione fissa	-	602.787
Crediti verso Fondo Ailati per commissione fissa	-	98.499
Crediti verso Fondo Creative Properties per commissione fissa	-	80.000
Crediti verso Fondo Castello per commissione fissa	-	50.000
Crediti verso Fondo Rho Comparto Core per commissione fissa	-	9.000
Crediti verso Fondo Moma per commissione fissa	-	1.247
Crediti verso Fondo Armonia per commissione fissa	-	239
Crediti verso Fondo Omega per commissione fissa	-	-
Crediti verso Fondo Agris per commissione fissa	-	-
Crediti verso Fondo Omicron Plus per commissione fissa	-	-
Crediti verso Fondo Trentino R.E. per commissione fissa	-	-
Fondo svalutazione crediti	(4.530.095)	(3.720.126)
Totale sottovoce "Crediti per la gestione di patrimoni"	26.541.358	26.365.329

Per quanto riguarda il credito verso il Fondo Beta concernente la commissione variabile finale, il relativo calcolo è stato effettuato ai sensi di quanto previsto dal Regolamento di gestione del Fondo tenendo in considerazione il NAV risultante dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016; tale credito corrisponde alla quota maturata dall'inizio della vita del Fondo della commissione di *overperformance* che la SGR percepirà al momento della sua liquidazione, esclusivamente al verificarsi di determinate condizioni.

Nota integrativa

Per quanto riguarda i crediti vantanti verso il Fondo Atlantic 6 e il Fondo Eta si specifica che la SGR ha appostato un fondo svalutazione crediti pari rispettivamente a 1.866.666 euro e 2.434.346 euro (pari al 100% dei crediti verso i fondi), resosi necessario a causa della forte tensione di liquidità in cui versano i fondi. Inoltre, si è ritenuto di appostare un fondo svalutazione crediti per i crediti vantati verso il Fondo Private RE pari a 229.082 euro.

(b) Altri crediti

La sottovoce al 31 dicembre 2016 presenta un saldo di 15.416.083 euro e riguarda crediti di varia natura e verso controparti diverse. La seguente tabella riporta il confronto con l'esercizio precedente.

Nota integrativa

Descrizione	Totale 2016	Totale 2015
Crediti verso Fondo Delta per IVA	598.113	441
Crediti verso Fondo Spazio Industriale per IVA	528.082	9.020
Crediti verso Fondo Ippocrate per IVA e riaddebito costi	495.773	488.071
Crediti verso Fondo Tau per riaddebito costi	198.148	349
Crediti verso Fondo Omega per riaddebito costi	58.486	43.420
Crediti verso Fondo Atlantic 8 per riaddebito costi	49.917	233
Crediti verso Fondo Senior per riaddebito costi	36.965	41.985
Crediti verso Fondo Eta per riaddebito costi	30.216	96.210
Crediti verso Fondo Aries per riaddebito costi	23.715	21.995
Crediti verso Fondo Conero per riaddebito costi	23.493	5.771
Crediti verso Fondo GO ITALIA I per riaddebito costi	18.965	-
Crediti verso Fondo Omicron Plus per riaddebito costi	16.677	50.246
Crediti verso Fondo Atlantic 2 - Berenice per riaddebito costi	13.093	18.187
Crediti verso Fondo Rho Comparto Plus per riaddebito costi	11.957	1.812
Crediti verso Fondo Rho Comparto Core per riaddebito costi	10.941	26.276
Crediti verso Fondo Venere per riaddebito costi	9.870	3.669
Crediti verso Fondo Theta Comparto Focus per riaddebito costi	7.190	3.035
Crediti verso Fondo Armonia per riaddebito costi	304	380
Crediti verso Fondo Atlantic 12 per riaddebito costi	250	32
Crediti verso Fondo Alveare per riaddebito costi	120	-
Crediti verso Fondo Housing Sociale Liguria per riaddebito costi	114	122
Crediti verso Fondo Diamond Italian Properties per riaddebito costi	102	-
Crediti verso Fondo Sviluppo Territorio per riaddebito costi	59	1.541
Crediti verso Fondo Private Real Estate per riaddebito costi	49	270
Crediti verso Fondo IDeA FIMIT Sviluppo Comparto 1 per riaddebito costi	16	226
Crediti verso Fondo Civitas Vitae per riaddebito costi	15	-
Crediti verso Fondo AVA per riaddebito costi	-	575.524
Crediti verso Fondo Sigma per riaddebito costi	-	33.374
Crediti verso Fondo Atlantic 1 per riaddebito costi	-	18.866
Crediti verso Fondo Creative Properties per riaddebito costi	-	11.644
Crediti verso Fondo SIPF No. 2 per riaddebito costi	-	7.691
Crediti verso Fondo Ariete per riaddebito costi	-	4.164
Crediti verso Fondo Atlantic 6 per riaddebito costi	-	2.472
Crediti verso Fondo Beta per riaddebito costi	-	1.714
Crediti verso Fondo Moma per riaddebito costi	-	1.348
Crediti verso Fondo Gamma per riaddebito costi	-	393
Crediti verso Fondo Castello per riaddebito costi	-	328
Crediti verso Fondo Ailati per riaddebito costi	-	32
Crediti verso Fondo Theta Comparto Officium per riaddebito costi	-	27
Crediti verso Fondo Agris per riaddebito costi	-	-
Crediti verso Fondo Trentino Real Estate per riaddebito costi	-	-
Altri crediti verso fondi gestiti	2.132.630	1.470.868
Banche	12.832.787	22.395.493
Crediti diversi	450.666	183.793
Totale Altri crediti	15.416.083	24.050.154

Nota integrativa

Il credito nei confronti dei fondi Delta, Spazio Industriale e Ippocrate è relativo alla cessione del debito IVA alla SGR.

La voce “Banche” si riferisce ai saldi dei conti correnti bancari della Società accessi presso i seguenti istituti di credito:

UniCredit S.p.A.	12.826.405	euro
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	6.382	euro

Il dettaglio della voce, rispettivamente per natura del credito e per soggetto nei confronti del quale il credito è vantato, risulta dalle seguenti tabelle.

6.1 Dettaglio della voce 60 “Crediti”

Dettaglio/Valori	Totale 2016			Totale 2015		
	Valore di bilancio	L1	Fair value L2 L3	Valore di bilancio	L1	Fair value L2 L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	26.541.358		26.541.358	26.365.329		26.365.329
1.1 gestione di OICR	26.541.358		26.541.358	26.365.329		26.365.329
1.2 gestione individuale						
1.3 gestione di fondi pensione						
2. Crediti per altri servizi:	-		-	-		-
2.1 consulenze						
2.2 funzioni aziendali in <i>outsourcing</i>						
2.3 altri						
3. Altri crediti:	15.416.083		15.416.083	24.050.154		24.050.154
3.1 pronti contro termine						
- di cui: su titoli di Stato						
- di cui: su altri titoli di debito						
- di cui: su titoli di capitale o quote						
3.2 depositi e conti correnti	12.832.787		12.832.787	22.395.493		22.395.493
3.3 altri	2.583.296		2.583.296	1.654.661		1.654.661
4. Titoli di debito						
Totale	41.957.441		41.957.441	50.415.483		50.415.483

L1= Livello 1 / L2= Livello 2 / L3= Livello 3

Nota integrativa

6.2 Crediti: composizione per controparte

Composizione/Controparte	Banche di cui del gruppo della SGR	Enti finanziari di cui del gruppo della SGR	Clientela di cui del gruppo della SGR
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:			26.541.358
1.1 gestione di OICR			26.541.358
1.2 gestione individuale			
1.3 gestione di fondi pensione			
2. Crediti per altri servizi:			
2.1 consulenze			
2.2 funzioni aziendali in <i>outsourcing</i>			
2.3 altri			
3. Altri crediti:	12.832.787		2.583.296
3.1 pronti contro termine			
di cui: su titoli di Stato			
di cui: su altri titoli di debito			
di cui: su titoli di capitale o quote			
3.2 depositi e conti correnti	12.832.787		
3.3 altri			2.583.296
Totale 2016	12.832.787	-	29.124.654
Totale 2015	22.395.493	-	28.019.990

SEZIONE 10 – ATTIVITÀ MATERIALI – VOCE 100

La tabella che segue evidenzia la consistenza dei beni esistenti al 31 dicembre 2016 posta a confronto con i dati dell'esercizio precedente.

10.1 Attività materiali ad uso funzionale: composizione delle attività valutate al costo

Attività/Valori	Totale 2016	Totale 2015
1. Attività di proprietà	1.421.530	1.827.961
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili	317.673	451.892
d) impianti elettronici		
e) altre	1.103.857	1.376.069
2. Attività acquisite in leasing finanziario	-	-
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	1.421.530	1.827.961

Nota integrativa

Nella voce “e) altre” sono allocate le seguenti categorie:

Migliorie su beni di terzi	1.005.820	euro
Macchine d'ufficio	97.930	euro
Sistemi telefonici	107	euro

La voce “Migliorie beni di terzi” di 1.005.820 euro si riferisce ai costi sostenuti per gli immobili delle sedi di IDeA FIMIT, siti in Milano, via Brera 21 e in Roma, via Mercadante 16-18.

Non ci sono attività materiali detenute a scopo di investimento da menzionare nel presente bilancio.

10.3 Attività materiali ad uso funzionale: composizione delle attività rivalutate

Non sussistono attività rivalutate.

10.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

Si riporta di seguito la movimentazione del valore di tali attività intervenuta nel corso dell'esercizio.

Nota integrativa

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	-	-	451.892	-	1.376.069	1.827.961
A.1 Riduzione di valore totali nette						-
A.2 Esistenze iniziali nette	-	-	451.892	-	1.376.069	1.827.961
B. Aumenti	-	-	390	-	119.548	119.938
B.1 Acquisti			390		119.548	119.938
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3 Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						-
C. Diminuzioni	-	-	134.609	-	391.760	526.369
C.1 Vendite					-	-
C.2 Ammortamenti			134.609		391.760	526.369
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze positive di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni						
D. Rimanenze finali nette	-	-	317.673	-	1.103.857	1.421.530
D.1 Riduzioni di valore totali nette						-
D.2 Rimanenze finali lorde	-	-	317.673	-	1.103.857	1.421.530
E. Valutazione al costo						

SEZIONE 11 – ATTIVITÀ IMMATERIALI – VOCE 110

11.1 Composizione della voce 110 “Attività immateriali”

	Totale 2016		Totale 2015	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
1. Avviamento	96.598.900		96.598.900	
2. Altre attività immateriali	27.149.978		34.362.907	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	27.149.978		34.362.907	
Totale	123.748.878		130.961.807	

Nota integrativa

L'avviamento, pari a 96.598.900 euro, si è determinato a seguito dell'operazione di fusione inversa di FARE SGR in FIMIT SGR avvenuta in data 3 ottobre 2011 e descritta nel dettaglio nella "SEZIONE 2 – PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE".

Tra le altre attività immateriali, l'importo prevalente si riferisce a due categorie di attività identificate in sede di allocazione del valore di FIMIT SGR alla data di fusione:

- *customer relationship*, relative alle commissioni fisse dei 12 fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione, quantificate in 38.573.400 euro e ammortizzate nel conto economico della SGR secondo un criterio sistematico lungo la vita utile dei fondi;
- attività immateriali connesse alle commissioni variabili dei fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione, che sono state quantificate in 68.688.000 di euro.

L'avviamento, le *customer relationship* e le altre attività immateriali relative alle commissioni variabili, al 31 dicembre 2016 sono state oggetto di test di *impairment* basato su stime ragionevoli e raggiungibili, frutto del giudizio più accurato possibile e adeguatamente rappresentative delle diverse condizioni giuridiche, economiche e di mercato nelle quali si prevede si svilupperà l'attività della SGR.

Per valutare il capitale economico della Società è stato adottato il metodo del *Dividend Discount Model a Massimi Dividendi distribuibili ("DDM")* in considerazione della natura della SGR e, quindi, di società a capitale regolamentato mentre per il valore attribuibile alle attività immateriali connesse alle commissioni variabili è stato utilizzato il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flows*) ("DCF"). I parametri chiave utilizzati relativi alla valutazione sono i seguenti:

- *Ke* (costo del capitale): 12,36%;
- *Risk free rate*: 2,60% (riferimento al rendimento lordo al 3 febbraio 2017 del BTP a 15 anni);
- *Market risk premium*: 5,7%;
- *Beta unlevered*: 1,36 (coefficiente determinato in base alla media dei dati storici di un campione di società attive nella gestione di investimenti con componente *Real Estate*);
- Tasso di crescita di lungo periodo: 1,0%.

Il costo del capitale, pari appunto al 12,36%, è risultato superiore rispetto al dato utilizzato per la valutazione al 31 dicembre 2015, pari al 11,63%, a causa dell'aumento del rendimento del BTP a 15 anni.

La valutazione non ha evidenziato perdite di valore per l'avviamento e per le attività da *customer relationship*, quest'ultime pari a 2.875.892 euro al 31 dicembre 2016, mentre, a seguito della revisione dei *business plan* dei Fondi che costituiscono le attività immateriali da commissioni variabili, al fine di adeguarne il valore dell'attività al *fair value*, tale voce, pari a 27.900.000 di euro al 31 dicembre 2015, è stata svalutata a conto economico per un importo pari a 5.000.000 di euro. Pertanto il valore di iscrizione in bilancio è pari a 22.900.000 euro.

Nota integrativa

Per una disamina esaustiva della determinazione di tali valori si rimanda alla parte iniziale della Nota Integrativa.

11.2 “Attività immateriali”: variazione annue

	Totale
A. Esistenze iniziali	130.961.807
B. Aumenti	788.095
B.1 Acquisti	788.095
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
C. Diminuzioni	8.001.024
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	3.001.024
C.3 Rettifiche di valore	5.000.000
- a patrimonio netto	
- a conto economico	5.000.000
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.5 Altre variazioni	
D. Rimanenze finali	123.748.878

La voce “Acquisti” è composta principalmente da investimenti a lungo termine volti a migliorare l'efficienza dei sistemi informatici in uso all'azienda.

SEZIONE 12 – ATTIVITA' FISCALI E PASSIVITA' FISCALI – VOCE 120 E VOCE 70

Formano oggetto di illustrazione nella presente sezione il conto dell'attivo relativo alla voce 120 e il conto del passivo relativo alla voce 70.

La voce 120 si suddivide in attività fiscali a) correnti e b) anticipate, le prime pari a 2.428.578 euro e le seconde di 2.022.679 euro. Le imposte anticipate sono dettagliate nelle tabelle n. 12.3 e 12.5.

La voce 70 si suddivide in passività fiscali a) correnti, pari a zero, e b) differite di 8.382.998 euro.

Il debito per imposte differite è riferibile quasi esclusivamente alla contropartita inerente la fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo, che al 31 dicembre 2016 sono pari a 22.900.000 euro.

Nota integrativa

12.1 Composizione della voce 120 “Attività fiscali: correnti e anticipate”

L'influenza di variazioni effettuate per ragioni di natura esclusivamente fiscale comporta degli scostamenti tra reddito imponibile e utile di bilancio. Quando tali differenze sono “temporanee”, provocano uno sfasamento che comporta l'anticipo o il differimento 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.

12.2 Composizione della voce 70 “Passività fiscali: correnti e differite”

Le imposte differite sono relative principalmente alla fiscalità afferente le commissioni variabili finali per un importo pari a 6.771.530 euro, e per la parte residuale, pari a 1.611.468 euro, alla differenza tra il *fair value* al 31 dicembre 2016, rispetto al costo fiscale degli AFS posseduti dalla società e alla valutazione secondo lo IAS 19 della passività relativa al Trattamento di fine rapporto.

Le variazioni delle imposte differite avvenute nell'esercizio risultano dalle tabelle che seguono, rispettivamente per le movimentazioni con contropartita a Conto Economico e a Patrimonio Netto.

Nota integrativa

12.3 Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Conto Economico)

	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	3.565.808	2.755.879
2. Aumenti	499.383	1.963.148
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	499.383	1.963.148
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre	499.383	1.963.148
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	2.042.512	1.153.219
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	1.596.699	1.153.219
a) rigiri		
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre	1.596.699	1.153.219
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali	220.658	
3.3 Altre diminuzioni	225.155	
a) trasformazione in crediti d'imposta di cui alla Legge n.214/2011		
b) altre	225.155	
4. Importo finale	2.022.679	3.565.808

12.3.1 Variazioni delle imposte anticipate di cui alla L. 214/2011 (in contropartita del conto economico)

Non ci sono variazioni delle imposta anticipate di cui alla L. 214/2011 da menzionare nel presente bilancio.
La seguente tabella dettaglia la composizione della voce per natura.

Voce	Imponibile	Aliquota	Valore fiscale
Fondo svalutazione su crediti verso Fondi	5.195.871	24,00%	1.247.009
Poste relative a dipendenti e compensi CdA	2.708.150	24,00%	649.956
Fondo svalutazione altri crediti e attività	297.924	24,00%	71.502
Avviamento del ramo d'azienda (EX FARE)	183.333	29,57%	54.212
Totale	8.385.278		2.022.679

Il saldo riflette le imposte anticipate calcolate sulle svalutazioni dei crediti degli esercizi precedenti, che in base alle nuove regole di deducibilità di cui all'art. 106 del TUIR, sono deducibili in un arco temporale di dieci anni.

Nota integrativa

La voce "Poste relative a dipendenti e compensi CdA" è costituita da costi nei confronti del personale che sono il risultato di una stima o che ad oggi non sono certi e che saranno dedotti fiscalmente nell'esercizio in cui risulteranno certi o vi sarà la manifestazione monetaria ai sensi dell'articolo 107, comma 4 del T.U.I.R..

Inoltre, sono ricompresi nella voce i compensi del Consiglio di Amministrazione che sono deducibili, ai fini IRES, soltanto al momento del loro pagamento secondo le regole stabilite dall'articolo 95, comma 5 del T.U.I.R..

La voce "Fondo svalutazione altri crediti e attività" fa riferimento ai costi sostenuti per i progetti di sviluppo intrapresi dalla SGR e sospesi in attivo dello Stato Patrimoniale. Essi saranno addebitati ai Fondi nel caso in cui il progetto si chiuda positivamente o, alternativamente, resteranno a carico della SGR. Tale fondo è stato stanziato a copertura dell'eventuale rischio di insuccesso di tali attività e di ulteriori crediti di altra natura la cui esigibilità non risulta certa.

L'avviamento su ramo d'azienda è sorto a seguito dell'acquisto (il 29 aprile 2009), da parte dell'allora FARE SGR dalla controllante First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., del ramo di attività costituito da un complesso organizzato di beni e rapporti attivi e passivi destinato allo svolgimento delle attività di prestazione di servizi amministrativi, di analisi finanziaria, legali, tecnico-informatici e logistici alle società del gruppo First Atlantic.

12.4 Variazioni delle imposte differite (in contropartita del Conto Economico)

	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	9.226.530	16.005.880
2. Aumenti	-	-
2.1 Imposte differite rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti	-	-
3. Diminuzioni	2.455.000	6.779.350
3.1 Imposte differite annullate nell'esercizio	1.653.500	6.779.350
a) rigiri	1.653.500	6.779.350
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali	801.500	
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	6.771.530	9.226.530

La diminuzione delle imposte differite è rappresentata dal rigiro a conto economico a seguito della svalutazione delle attività immateriali da commissioni variabili finali e dall'adeguamento dovuto alla riduzione dell'aliquota fiscale IRES.

Nota integrativa

12.5 Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	-	1.422.480
2. Aumenti	-	0
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	-	0
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	-	1.422.480
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-	1.422.480
a) rigiri		820.228
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		602.252
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali		
3.3 Altre diminuzioni	-	-
4. Importo finale	-	-

12.6 Variazioni delle imposte differite (in contropartita del Patrimonio Netto)

	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	548.559	1.954.265
2. Aumenti	1.297.915	-
2.1 Imposte differite rilevate nell'esercizio	1.297.915	-
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	1.297.915	
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	235.006	1.405.706
3.1 Imposte differite annullate nell'esercizio	-	1.405.706
a) rigiri		820.228
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		585.478
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali	235.006	
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	1.611.468	548.559

SEZIONE 14 – ALTRE ATTIVITÀ – VOCE 140

Questa voce del bilancio raggruppa tutte le attività non direttamente riconducibili nelle altre poste dell'attivo dello Stato Patrimoniale e ammonta a 6.112.457 euro; il dettaglio è di seguito evidenziato.

Nota integrativa

14.1 Composizione della voce 140 “Altre attività”

	Totale 2016	Totale 2015
Attività di sviluppo da definire	83.360	3.398.294
Altri crediti	5.310.142	802.851
Risconti attivi	596.351	287.329
Depositi cauzionali	262.479	274.887
Anticipi a fornitori	150.047	251.404
Note credito da ricevere	8.001	90.579
Fondo svalutazione altre attività	(297.923)	(3.262.438)
Totale	6.112.457	1.842.906

La voce “Attività di sviluppo da definire” accoglie i costi sostenuti dalla SGR per alcuni progetti di investimento che, in caso di buon esito delle operazioni, saranno ribaltati sui fondi costituenti.

Per tale voce è stato appostato un fondo svalutazione prevalentemente a copertura dell'eventuale insuccesso dei progetti intrapresi.

La voce “Altri crediti” è composta principalmente dal credito IVA verso l'Erario.

Per quanto riguarda la voce risconti attivi di 596.351 euro, gli stessi si riferiscono a costi di competenza successiva alla chiusura dell'esercizio: sono costituiti da polizze assicurative per 5.200 euro, e da costi relativi a forniture di beni e servizi per 591.151 euro.

I depositi cauzionali includono 225.000 euro versati per la locazione della sede sita in Roma, via Mercadante 16-18.