

**GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.R.L.**

SOCIETÀ SOGGETTA A DIREZIONE E CONTROLLO UNITARIA DI MODENA CAPITALE REAL ESTATE S.P.A.



**BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2011**



**GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.R.L.**

**GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.R.L.**

*Società soggetta a direzione e controllo unitari di Modena Capitale Real Estate S.p.A.*

Sede: Viale Vittorio Veneto, 10 - Modena (MO)

Reg. Impr. di Modena: 03048400364 - C.F. e P.IVA: 03048400364

Capitale sociale: € 10.000,00 i.v. - R.E.A. 353473

**BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2011**

*6° esercizio*



---

**INDICE**

---

<b>NOTIZIE PRELIMINARI</b>	<b>5</b>
Organi sociali	7
Struttura del Gruppo	9
<b>BILANCIO CIVILISTICO AL 31 DICEMBRE 2011</b>	<b>11</b>
Stato Patrimoniale	12
Conto Economico	14
Nota Integrativa	16
Allegati alla Nota Integrativa	30



# NOTIZIE PRELIMINARI





---

***ORGANI SOCIALI***

---

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

---

**Presidente**

**Monica Bartolucci**

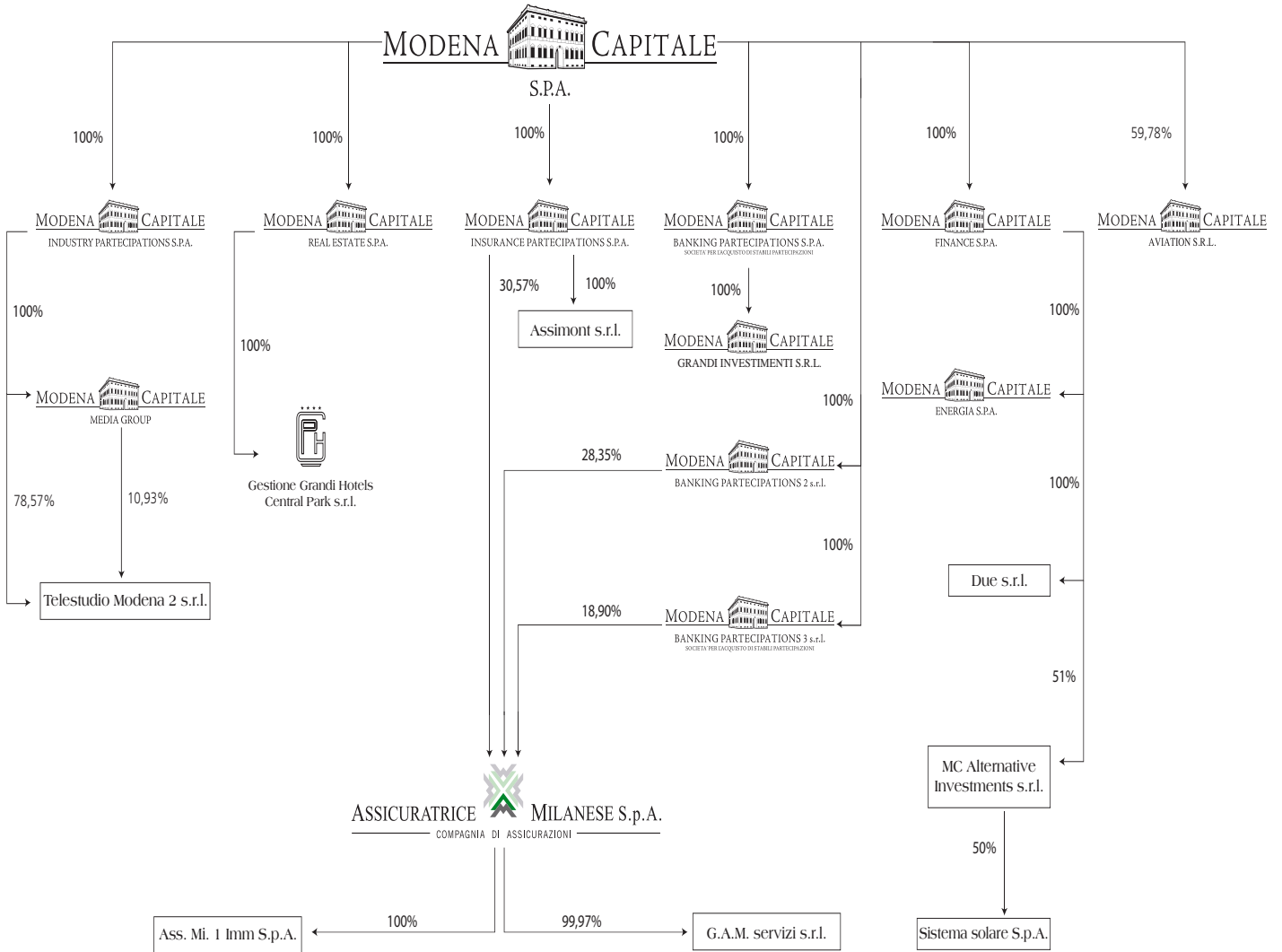
**Consiglieri**

**Livio Filippi**

**Daniele Samorì**



**STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30-04-2012**





**BILANCIO CIVILISTICO**  
**AL 31 DICEMBRE 2011**

in forma abbreviata

**STATO PATRIMONIALE ATTIVO**

<i>(in Euro)</i>	31.12.2011	31.12.2010
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
I. Versamenti non ancora richiamati		
II. Versamenti già richiamati		
<b>Totale Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>		
B) Immobilizzazioni		
I. Immobilizzazioni immateriali		
a) Immobilizzazioni immateriali lorde	484.707	482.027
b) Fondi ammortamento immobilizzazioni immateriali	(151.968)	(112.641)
c) Fondi svalutazione immobilizzazioni immateriali		
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>332.739</b>	<b>369.386</b>
II. Immobilizzazioni materiali		
a) Immobilizzazioni materiali lorde	21.951.202	21.951.202
b) Fondi ammortamento immobilizzazioni materiali	(1.703.962)	(1.143.846)
c) Fondi svalutazione immobilizzazioni materiali		
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>20.247.240</b>	<b>20.807.356</b>
III. Immobilizzazioni finanziarie		
- esigibili entro l'esercizio	2.242	2.242
- esigibili oltre l'esercizio		
<b>Totale Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>2.242</b>	<b>2.242</b>
<b>Totale Immobilizzazioni (B)</b>	<b>20.582.221</b>	<b>21.178.984</b>
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	4.244	3.270
II. Crediti		
- esigibili entro l'esercizio	283.637	725.635
- esigibili oltre l'esercizio		
- fondo svalutazione crediti		
<b>Totale Crediti</b>	<b>283.637</b>	<b>725.635</b>
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	426.370	1.140.362
<b>Totale Attivo circolante (C)</b>	<b>714.251</b>	<b>1.869.267</b>
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- altri ratei e risconti attivi	74.093	70.195
<b>Totale Ratei e risconti (D)</b>	<b>74.093</b>	<b>70.195</b>
<b>Totale ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>21.370.565</b>	<b>23.118.446</b>

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

<i>(in Euro)</i>	31.12.2011	31.12.2010
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	10.000	10.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Riserva legale	2.000	16
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VI. Riserve statutarie		
VII. Altre riserve		
- versamento in conto copertura perdite	60.000	60.000
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	38.907	(56.421)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	(215.221)	147.312
<b>Totale (A)</b>	<b>(104.314)</b>	<b>160.907</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.	97.119	84.101
D) Debiti		
- esigibili entro l'esercizio	1.023.735	2.519.999
- esigibili oltre l'esercizio	20.350.000	20.350.000
<b>Totale Debiti (D)</b>	<b>21.373.735</b>	<b>22.869.999</b>
E) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- altri ratei e risconti passivi	4.025	3.439
<b>Totale Ratei e risconti (E)</b>	<b>4.025</b>	<b>3.439</b>
<b>Totale PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>21.370.565</b>	<b>23.118.446</b>
	0	0

**CONTO ECONOMICO**

<i>(in Euro)</i>	2011	2010
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.773.233	2.194.661
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi		
- vari	53	240
- contributi in conto esercizio		
<b>Totale</b>	<b>1.773.286</b>	<b>2.194.901</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	51.709	47.319
7) Per servizi	218.684	284.071
8) Per godimento di beni di terzi	203.120	199.820
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	283.027	284.128
b) oneri sociali	85.725	85.376
c) trattamento di fine rapporto	22.906	21.036
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	116	682
	391.774	391.222
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.328	39.485
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	560.117	561.009
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	599.445	600.494
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(975)	670
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	31.198	42.283
<b>Totale</b>	<b>1.494.955</b>	<b>1.565.879</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>278.331</b>	<b>629.022</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- altri	7	8
	7	8
16) Altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- altri		



*Gestione Grandi Hotels Central Park s.r.l.*

<i>(in Euro)</i>	2011	2010
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- altri	5.940	3.077
	<u>5.940</u>	<u>3.077</u>
	5.940	3.077
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- altri	(444.180)	(473.009)
	<u>(444.180)</u>	<u>(473.009)</u>
	(444.180)	(473.009)
17-bis) Utili e perdite su cambi:		
- utili su cambi		
- perdite su cambi		
<b>Totale (15+16+17+17bis)</b>	<b>(438.233)</b>	<b>(469.924)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attivita' finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
<b>Totale delle rettifiche (18+19)</b>		
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	43	1.615
	<u>43</u>	<u>1.615</u>
21) Oneri		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte relative ad esercizi precedenti		
- varie	(72.575)	(135)
	<u>(72.575)</u>	<u>(135)</u>
<b>Totale delle partite straordinarie (20+21)</b>	<b>(72.532)</b>	<b>1.480</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>	<b>(232.434)</b>	<b>160.578</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	17.213	(13.266)
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(215.221)	147.312

---

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011**

---

### **Premessa**

Signori soci,

il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 chiude con una perdita ante imposte di euro 232.434, dopo ammortamenti su beni materiali, nella quasi totalità riferibili all'immobile di Bologna, per euro 560.117. La perdita netta di esercizio ammonta ad euro 215.221.

relativamente all'attività di gestione alberghiera, la Società è riuscita a mantenere sostanzialmente invariati il tasso di occupazione e i ricavi, nonostante gli effetti della crisi economica che si sono manifestati in modo marcato soprattutto nell'ultima parte del 2011.

Il risultato di esercizio ha pesantemente risentito della riduzione del canone di locazione relativo all'immobile di via Ugo Bassi a Bologna da 1,2 milioni di euro a 0,8 milioni di euro accordato al gruppo COIN al fine di consentire la stabilizzazione del rapporto.

Si sottolinea come, a prescindere dal risultato di conto economico, nel corso dell'esercizio la Società ha prodotto un CASH FLOW (utile netto + ammortamenti) positivo per euro 384.224.

### **Struttura e contenuto del bilancio**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile e successive modificazione da D.Lgs. 285/2006; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla Gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti non sono state acquistate né alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## **SOMMARIO DEI PRINCIPI CONTABILI PIU' SIGNIFICATIVI E DEI CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

### **Principi generali**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

La voce comprende spese di costituzione società, costi per licenze software e sito internet e spese per migliorie su beni di terzi. Tali immobilizzazioni sono ammortizzate in un periodo di cinque anni, ad eccezione delle migliorie su beni di terzi che vengono ammortizzate sulla base della durata rimanente del contratto di affitto d'azienda ad un'aliquota dell'8% annuo.

#### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà in caso di entrata in funzione del bene:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| - fabbricati             | 3%       |
| - impianti e macchinari: | 8% - 12% |

- attrezzature varie	25%
- macchine elettroniche d'ufficio:	20%
- mobili e arredi:	10%
- autovetture:	25%

### *Finanziarie*

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, compresi gli eventuali oneri accessori di acquisizione.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. Non si è ritenuto di provvedere allo stanziamento di fondo svalutazione crediti in quanto non si intravedono rischi di insolvenza da parte della clientela.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo del costo ultimo che in considerazione della rotazione delle stesse approssima il metodo FIFO.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Si ricorda che con decorrenza dall'esercizio 2009 la Società ha aderito in qualità di consolidata al consolidato fiscale della controllante Modena Capitale S.p.A. (art.117 nuovo T.U.I.R.); l'esercizio dell'opzione è irrevocabile per un triennio.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi relativi a lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **Costi**

I costi sono iscritti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

### **Impegni, garanzie, rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale e/o nominale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative ed accantonati secondo i criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi, secondo i principi contabili di riferimento.

Vengono evidenziati gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e sono contabilizzati al valore nominale gli impegni assunti con fidejussioni e garanzie.

Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

### **Moneta di conto del bilancio**

Tutti i valori esposti nel bilancio sono espressi in euro.

## Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali

	<i>Costo originario</i>	<i>Fondi amm.to</i>	<i>Saldo al 31.12.2009</i>	<i>Incr. /Decr.</i>	<i>Altri mov.</i>	<i>Amm.to</i>	<i>Costo originario</i>	<i>Fondi amm.to</i>	<i>Saldo al 31.12.2010</i>
Costi di impianto e ampliamento	2.204	(2.204)	-	-	-		2.204	(2.204)	-
Diritti di brevetto e util.opere ingegno	5.814	(3.762)	2.052	-	1	(1.109)	5.814	(4.870)	944
Migliorie su beni di terzi	474.009	(106.675)	367.334	2.680	-	(38.219)	476.689	(144.894)	331.795
<b>Totale</b>	<b>482.027</b>	<b>(112.641)</b>	<b>369.386</b>	<b>2.680</b>	<b>1</b>	<b>(39.328)</b>	<b>484.707</b>	<b>(151.968)</b>	<b>332.739</b>

I “costi di impianto e ampliamento”, completamente ammortizzati alla fine dell’esercizio, si riferiscono a spese di costituzione societaria.

La voce “diritti di brevetto e utilizzo opere ingegno” si riferisce a programmi software per la contabilità gestionale degli alberghi e a spese effettuate per la realizzazione del sito internet.

Le “migliorie su beni di terzi” fanno riferimento ai lavori di ristrutturazione dell’albergo “Central Park”.

## Immobilizzazioni materiali

	<i>Costo originario</i>	<i>Fondi amm.to</i>	<i>Saldo al 31.12.2010</i>	<i>Incr. /Decr.</i>	<i>Amm.to</i>	<i>Costo originario</i>	<i>Fondi amm.to</i>	<i>Saldo al 31.12.2011</i>
Terreni e fabbricati	21.768.328	(1.087.673)	20.680.655	-	(539.050)	21.768.328	(1.626.723)	20.141.605
Impianti e macch.	37.201	(8.718)	28.483	-	(4.499)	37.201	(13.217)	23.984
Attrezzature industriali e comm.li	14.016	(4.829)	9.187	-	(2.690)	14.016	(7.519)	6.497
Macchine elettr. d'ufficio	5.239	(3.593)	1.646	-	(933)	5.239	(4.526)	713
Mobili e arredi	114.326	(28.453)	85.873	1	(11.433)	114.326	(39.885)	74.441
Autovetture	12.092	(10.580)	1.512	-	(1.512)	12.092	(12.092)	-
<b>Totale</b>	<b>21.951.202</b>	<b>(1.143.846)</b>	<b>20.807.356</b>	<b>1</b>	<b>(560.117)</b>	<b>21.951.202</b>	<b>(1.703.962)</b>	<b>20.247.240</b>

Si ricorda che la voce “terreni e fabbricati” si riferisce ad una porzione di 2600 Mq di un prestigioso immobile sito a Bologna nella centralissima via Ugo Bassi.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

La voce fa riferimento a una quota partecipativa nella consociata Modena Capitale Aviation S.r.l. per euro 500 e per la parte residua ad azioni della Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.c..

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Ammontano a euro 4.244 e rappresentano le merci in giacenza a fine esercizio nell'albergo “Central Park”.

## Crediti

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<i>Esigibili entro l'esercizio</i>		
Verso clienti	120.355	85.601
Verso controllanti	89.833	-
Crediti tributari	61.059	627.925
Crediti per imposte anticipate	-	227
Verso altri	12.390	11.882
<b>Totale</b>	<b>283.637</b>	<b>725.635</b>

Per quanto riguarda i “crediti verso clienti” si ritiene che il valore di presunto realizzo coincida con il valore nominale dei crediti, pertanto non si è accantonato nulla al fondo svalutazione crediti. Da rilevare che la voce consta di euro 535 nei confronti della consociata Assicuratrice Milanese S.p.A..

La voce “crediti verso controllanti” fa riferimento al saldo derivante dall’adesione al consolidato fiscale.

La voce “crediti tributari” si riferisce principalmente al credito verso l’Erario per IVA a seguito dell’acquisto negli esercizi precedenti dell’immobile di Bologna.

## Disponibilità liquide

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Depositi bancari e postali	373.726	1.097.190
Denaro e valori in cassa	52.644	43.172
<b>Totale</b>	<b>426.370</b>	<b>1.140.362</b>

## Ratei e risconti attivi

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Ratei attivi su prestazioni di servizio	9.012	2.432
Risconti attivi su manutenzioni	778	833
Risconti attivi su costi di software	175	211
Risconti su oneri mutuo	57.637	60.523
Risconti attivi diversi	6.491	6.196
<b>Totale</b>	<b>74.093</b>	<b>70.195</b>

La voce “risconti su oneri mutuo” fa riferimento ai costi accessori (spese di istruttoria, notaio, ecc.) inerenti ai due mutui accesi presso Banca Tercas che vengono spesi in base alla durata dei mutui stessi.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Il Capitale sociale ammonta ad euro 10.000.



Per quanto riguarda le variazioni del patrimonio netto si rimanda alla sezione “allegati”.

### Disponibilità delle riserve

Relativamente alla disponibilità delle riserve del patrimonio netto si precisa quanto segue:

<i>(in migliaia di euro)</i>	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Capitale sociale	10	-	-
Riserva legale	2	B	2
Versamento in conto copertura perdite	60	B	60
Utili a nuovo	39	A,B,C	39
<b>Totale</b>	<b>111</b>		<b>101</b>

Legenda: A: per aumento di capitale - B: per copertura perdite - C: per distribuzione ai soci

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo è così costituito:

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Saldo iniziale	84.101	67.705
Incremento per accantonamento dell'esercizio	21.698	18.553
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(7.025)	(1.255)
Altro	(1.655)	(902)
<b>Saldo finale</b>	<b>97.119</b>	<b>84.101</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data. Il decremento si riferisce a personale cessato in corso d'anno.

### DEBITI

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<i>Esigibili entro 1 anno</i>		
Debiti verso soci per finanziamenti	463.162	1.763.162
Debiti verso fornitori	420.991	435.823
Debiti verso controllanti	-	174.310
Debiti tributari	9.505	47.719
Debiti verso istituti di previdenza	15.995	19.029
Debiti diversi	114.082	79.956
	<b>1.023.735</b>	<b>2.519.999</b>
<i>Esigibili tra 1 e 5 anni</i>		
Mutui	2.490.812	1.549.692
	<b>2.490.812</b>	<b>1.549.692</b>
<i>Esigibili oltre 5 anni</i>		
Mutui	17.859.188	18.800.308
	<b>17.859.188</b>	<b>18.800.308</b>
<b>Totale</b>	<b>21.373.735</b>	<b>22.869.999</b>

La voce “debiti tributari” fa riferimento principalmente a debiti verso l’Erario per ritenute su lavoro dipendente e autonomo.

La voce “mutui” si riferisce a due rapporti di finanziamento accessi con Banca Tercas S.p.A.. Nella tabella seguente si forniscono alcuni dettagli di tali mutui.

	<i>Importo</i>	<i>Tasso al 31/12/11</i>	<i>Scadenza</i>
Mutuo ipotecario TERCAS	10.850.000	2,738%	31/12/2033
Mutuo ipotecario TERCAS	9.500.000	2,038%	30/06/2030

### **Ratei e risconti passivi**

Rappresentano le partite di collegamento dell’esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La tabella che segue fornisce un dettaglio:

	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
Ratei passivi su commissioni POS	777	886
Ratei passivi su utenze	83	-
Ratei passivi diversi	440	26
Risconti passivi su canoni di affitto	2.600	2.527
Risconti passivi su prestazioni di servizio	125	-
<b>Totale</b>	<b>4.025</b>	<b>3.439</b>

## **Commento alle principali voci dei Conti d’Ordine**

### **Ipotecche**

La Società ha in essere con Banca Tercas due mutui ipotecari dell’importo rispettivamente di euro 9.500.000 ed euro 10.850.000 su cui sono state iscritte ipoteche di euro 19.000.000 ed euro 21.700.000.

### **Garanzie prestate da controllanti nell’interesse della Società**

La controllante indiretta Modena Capitale S.p.A. ha costituito a pegno titoli per un valore nominale di euro 4.000.000 a garanzia del mutuo ipotecario erogato nel corso dell’anno da Banca Tercas e menzionato nel paragrafo precedente.

## Commento alle principali voci del Conto Economico

### VALORE DELLA PRODUZIONE

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ricavi da vendite e prestazioni – attività alberghiera	957.534	978.443
Ricavi da vendite e prestazioni – attività immobiliare	800.000	1.193.702
Altri ricavi e proventi	15.752	22.756
<b>Totale</b>	<b>1.733.286</b>	<b>2.194.901</b>

La variazione del valore della produzione fa riferimento principalmente alla riduzione dei ricavi dell'attività immobiliare, quale conseguenza della riduzione del canone di affitto dell'immobile sito a Bologna in via Ugo Bassi.

### COSTI DELLA PRODUZIONE

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	51.709	47.319
Servizi	218.684	284.071
Godimento di beni di terzi	203.120	199.820
Salari e stipendi	283.027	284.128
Oneri sociali	85.725	85.376
Trattamento di fine rapporto	22.906	21.036
Altri costi del personale	116	682
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.328	39.485
Ammortamento immobilizzazioni materiali	560.117	561.009
Variazione rimanenze materie prime e di consumo e merci	(975)	670
Oneri diversi di gestione	31.198	42.283
<b>Totale</b>	<b>1.494.955</b>	<b>1.565.879</b>

#### Costi per godimento di beni di terzi

La voce si riferisce interamente all'affitto pagato alla controllante Modena Capitale Real Estate S.p.A. per l'immobile in cui è sita la struttura alberghiera "Central Park". L'incremento fa riferimento all'aumento contrattuale ISTAT.

#### Costi per il personale dipendente

Le voci inerenti ai "costi per il personale dipendente" comprendono l'intera spesa per il personale dipendente ivi compreso i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non

godute e accantonamenti di legge derivanti dal contratto collettivo di lavoro comprensivo dei relativi contributi.

Al 31 dicembre 2011 i dipendenti in forza alla Società ammontano a n. 10 unità, come segue:

	<i>Dirigenti</i>	<i>Impiegati</i>	<i>Operai</i>	<b><i>Totale</i></b>
Dipendenti al 31.12.2010	-	6	6	12
<b>Dipendenti al 31.12.2011</b>	-	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
Incrementi (decrementi)	-	(1)	(1)	(2)
<b>N. medio dipendenti nel 2011</b>	-	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>

### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati in ossequio alle aliquote fiscali prescritte dal D.M. del 1988.

### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Proventi da partecipazioni	7	8
Proventi diversi dai precedenti	5.940	3.077
Interessi e altri oneri finanziari	(444.180)	(473.009)
<b>Totale</b>	<b>(438.233)</b>	<b>(469.924)</b>

### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
IRES	-	(49.600)
IRAP	(22.020)	(35.782)
Utilizzo attività per imposte anticipate	(227)	(459)
Provento per risparmio IRES – consolidato fiscale	39.460	72.575
<b>Totale</b>	<b>17.213</b>	<b>(13.266)</b>

Non si allega il prospetto di riconciliazione tra aliquota fiscale teorica e aliquota fiscale effettiva relativo all'IRES in quanto l'imponibile risulta negativo.

### Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere effettivo (IRAP)

<i>(in migliaia di euro)</i>	<i>Imponibile</i>	<i>Imposta</i>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(232)</b>	
Differenza nella base imponibile tra IRES e IRAP	903	
<b>Totale</b>	<b>671</b>	
Onere fiscale teorico (aliquota 3,90%)		26
Differenze in aumento	29	
Differenze in diminuzione	(1)	
Deduzioni	(134)	
Imponibile fiscale	565	
<b>IRAP corrente</b>		<b>22</b>

### Altre informazioni

Ai sensi di legge si precisa che il compenso erogato al Consiglio di Amministrazione è pari ad euro 18.736.

### Rapporti con società controllanti, consociate e con parti correlate

La Società ha in essere un contratto di affitto d'azienda con la controllante Modena Capitale Real Estate S.p.A. relativo all'azienda "Central Park", con un canone annuo di euro 203.120.

Al 31/12/2011 risultano in essere finanziamenti infruttiferi con la controllante per un importo totale di euro 463.162.

Nell'ambito della propria normale attività la Società offre i propri servizi, a condizioni standard, alle società del Gruppo e, eventualmente, agli amministratori e alle altre parti correlate.

Si riepilogano di seguito i dati patrimoniali ed economici suddivisi per tipo di rapporto, relativamente a ciascuna società:

	<i>Crediti</i>	<i>Debiti</i>	<i>Costi</i>	<i>Ricavi</i>
<i>Controllanti</i>				
Modena Capitale S.p.A.	89.833	-	-	-
Modena Capitale Real Estate S.p.A.	-	463.162	203.120	-
<i>Consociate</i>				
Assicuratrice Milanese S.p.A.	535	-	4.535	3.277
Modena Capitale Media Group S.r.l.	-	-	1.833	-

Si precisa inoltre che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Modena Capitale Real Estate S.p.A., con sede in Modena, Corso Vittorio Emanuele II n. 41. Nel seguente prospetto sono riportati i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla controllante, relativo al 31.12.2010 e con i valori espressi in migliaia di euro:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Immobilizzazioni immateriali	475	505
Immobilizzazioni materiali	431	526
Immobilizzazioni finanziarie	1.909	145
Crediti	50	66
Disponibilità liquide	67	51
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>2.931</b>	<b>1.293</b>
Patrimonio netto	266	(402)
Fondi per rischi ed oneri	1	597
Debiti	2.652	1.085
Ratei e risconti	13	13
<b>Totale del passivo</b>	<b>2.931</b>	<b>1.293</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Valore della produzione	200	198
Costi della produzione	(235)	(256)
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(35)</b>	<b>(58)</b>
Proventi e oneri finanziari	51	2
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	(597)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>16</b>	<b>(653)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	1
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>16</b>	<b>(652)</b>

Il presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, fornisce la corretta situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società.

### **Proposta di copertura della perdita di esercizio**

Signori soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio d'esercizio al 31/12/2011 e Vi proponiamo di procedere alla copertura della perdita di esercizio di euro 215.221 nel seguente modo:

- Mediante l'utilizzo della riserva legale per euro 2.000, della riserva di utili di anni precedenti per euro 38.907 e di altre riserve disponibili per euro 60.000;

- Per la parte residua pari ad euro 114.314 si rileva che la controllante Modena Capitale Real Estate S.p.A. ha già confermato la propria intenzione di procedere al ripianamento, mediante rinuncia di crediti per pari importo, e che il relativo organo amministrativo si riunirà in data odierna per assumere le conseguenti deliberazioni.

Modena, 28 marzo 2012

IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
Monica Bartolucci

## ALLEGATO 1

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO  
DEGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2009, AL 31 DICEMBRE 2010 E AL 31 DICEMBRE 2011

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) di esercizio	Patrimonio netto
Saldi al 31 dicembre 2008	10.000		60.000	(56.723)	318	13.595
Destinazione utile 2008		16		302	(318)	
Utile (perdita) esercizio 2009					(596.838)	(596.838)
<b>Saldi al 31 dicembre 2009</b>	<b>10.000</b>	<b>16</b>	<b>60.000</b>	<b>(56.421)</b>	<b>(596.838)</b>	<b>(583.243)</b>
Ripianamento perdita de controllante					596.838	596.838
Utile (perdita) esercizio 2010					147.312	147.312
<b>Saldi al 31 dicembre 2010</b>	<b>10.000</b>	<b>16</b>	<b>60.000</b>	<b>(56.421)</b>	<b>147.312</b>	<b>160.907</b>
Destinazione utile 2010						
- a dividendi					(50.000)	(50.000)
- a riserva legale		1.984			(1.984)	
- a utili a nuovo				95.328	(95.328)	
Utile (perdita) esercizio 2011					(215.221)	(215.221)
<b>Saldi al 31 dicembre 2011</b>	<b>10.000</b>	<b>2.000</b>	<b>60.000</b>	<b>38.907</b>	<b>(215.221)</b>	<b>(104.314)</b>



## ALLEGATO 2

### RENDICONTO FINANZIARIO

	2011	2010
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(215.221)	147.312
Aumento (decremento) fondi	612.461	616.892
Svalutazione titoli e partecipazioni		
Decremento immobilizzazioni materiali e immateriali		
Decremento investimenti in partecipazioni		
Decremento investimenti in titoli		
Decremento finanziamenti attivi		
Incremento finanziamenti passivi		11.860.000
Decremento (aumento) di crediti e altre attività al netto dei debiti e altre passività	191.448	372.472
<b>ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>		
Sottoscrizione/aumento capitale sociale a pagamento		
Copertura perdita 2009		596.838
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>588.688</b>	<b>13.593.514</b>
<b>IMPIEGHI DI LIQUIDITA'</b>		
Dividendi distribuiti		
Incremento immobilizzazioni materiali e immateriali	2.680	46.482
Incremento investimenti in partecipazioni		
Incremento investimenti in titoli		
Ripristino valori titoli/partecipazioni		
Incremento finanziamenti attivi		
Decremento finanziamenti passivi	1.300.000	12.642.903
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.302.680</b>	<b>12.689.385</b>
Aumento (decremento) disponibilità presso banche e cassa	(713.992)	904.129
Conti bancari/disponibilità di cassa di inizio esercizio	1.140.362	236.233
Conti bancari/disponibilità di cassa di fine esercizio	426.370	1.140.362







**GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.R.L.**

VIALE VITTORIO VENETO NR. 10 - 41121 MODENA (MO) - TEL. 059 225858 - FAX. 059 225141  
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 03048400364 - CAPITALE SOCIALE: € 10.000,00 I.V.  
[www.centralparkmodena.com](http://www.centralparkmodena.com) - [info@centralparkmodena.com](mailto:info@centralparkmodena.com)  
SOCIETÀ SOGGETTA A CONTROLLO E DIREZIONE UNITARIA DI MODENA CAPITALE REAL ESTATE S.p.A.