

BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2007

3° esercizio

MODENA CAPITALE REAL ESTATE SPA

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

Sede e direzione generale: Corso Vittorio Emanuele II, 41 - Modena (MO)

Reg. Impr. di Modena: 03008190369 - C.F. e P.IVA: 03008190369

Capitale sociale: € 250.000,00= i.v. - R.E.A. 350037

INDICE

| | |
|--|-----------|
| NOTIZIE PRELIMINARI | 5 |
| Avviso di convocazione | 7 |
| Organi sociali | 8 |
| Struttura del Gruppo | 9 |
| BILANCIO CIVILISTICO AL 31 DICEMBRE 2007 | 11 |
| Relazione degli amministratori sulla gestione | 12 |
| Stato Patrimoniale | 15 |
| Conti d'Ordine | 20 |
| Conto Economico | 21 |
| Nota Integrativa | 24 |
| Allegati alla Nota Integrativa | 40 |
| Relazione del Collegio Sindacale | 42 |
| Relazione della Società di Revisione | 44 |
| Principali deliberazioni dell'Assemblea dei Soci | 47 |

NOTIZIE PRELIMINARI

AVVISO DI CONVOCAZIONE

MODENA CAPITALE REAL ESTATE SPA

Sede in Modena, Corso Vittorio Emanuele II, 41

C.F. e P.IVA 03008190369- Registro Imprese di Modena n. 03008190369

Avviso di convocazione Assemblea Ordinaria

I Signori azionisti sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno **28 aprile 2008 ore 18,30 presso l'Hotel Rocca Boschetti** in San Cesario sul Panaro (MO) - Via Libertà 53, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 2 maggio 2008 alle ore 16,15 presso la sede sociale in Modena, Corso Vittorio Emanuele II nr. 41 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Relazione degli Amministratori sulla Gestione, relazione del Collegio Sindacale, bilancio di esercizio al 31.12.2007 e deliberazioni conseguenti.
- 2) Nomina degli amministratori e determinazione del relativo compenso.
- 3) Nomina del Collegio Sindacale e determinazione del relativo compenso.
- 4) Nomina della Società di Revisione e determinazione del relativo compenso.
- 5) Varie ed eventuali.

Il Presidente

Roberto Lugli

ORGANI SOCIALI AL 28-04-2008

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Roberto Lugli

Consiglieri

Monica Bartolucci

Giorgio Donnini

Dario Pancaldi

Daniele Samorì

Gianpiero Samorì

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Gian Luigi Rossini

Sindaci effettivi

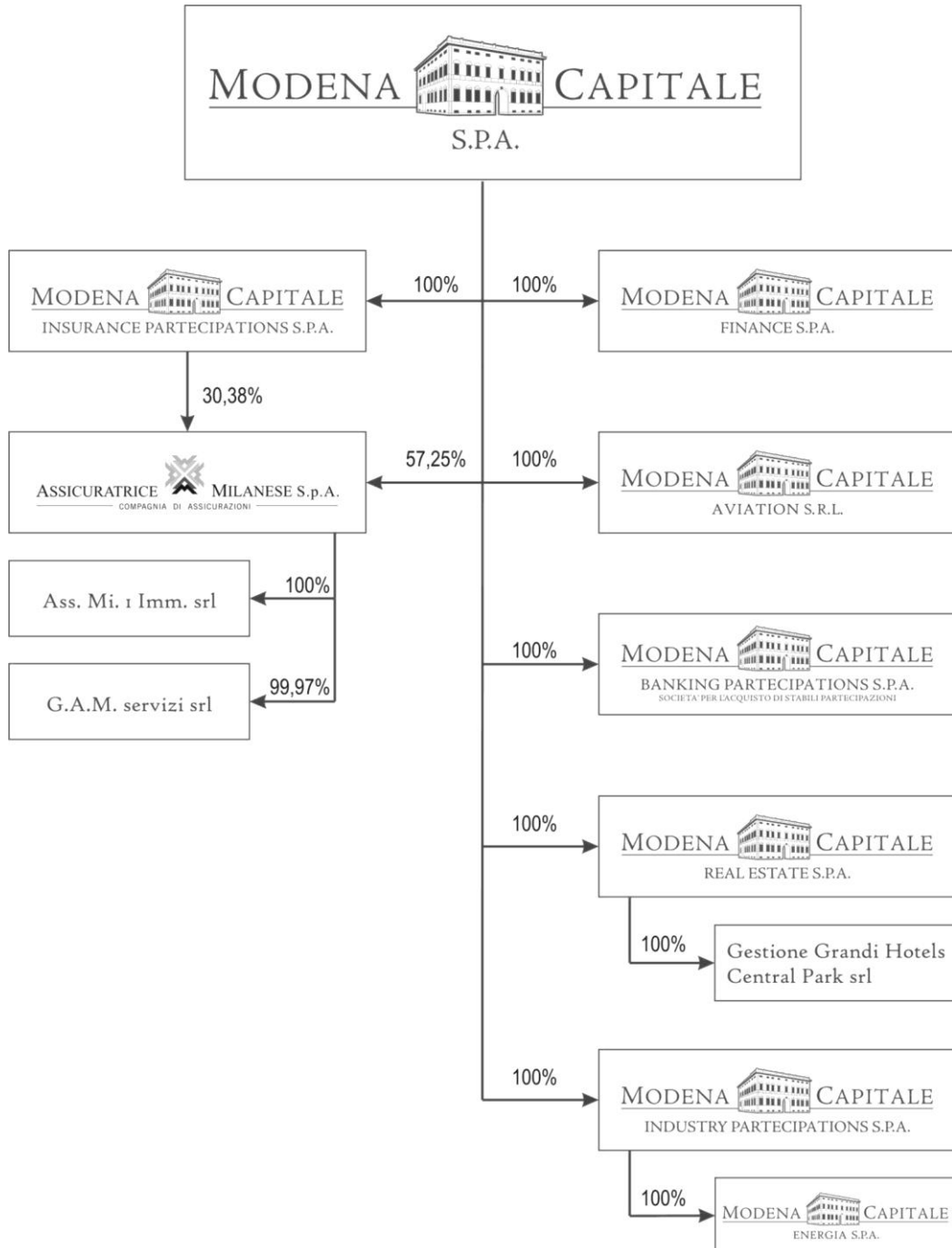
Maria Cristina Pasquinelli

Silvio Pasquinelli

SOCIETÀ DI REVISIONE

Mazars & Guérard S.p.A.

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 28-04-2008



BILANCIO CIVILISTICO
AL 31 DICEMBRE 2007

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

Signori Azionisti,

il terzo esercizio di Modena Capitale Real Estate S.p.A. si chiude con un risultato lordo negativo per euro 134.303, dopo ammortamenti per euro 130.852 e oneri straordinari per euro 63.963. Il risultato netto di esercizio evidenzia una perdita di euro 178.505, dopo imposte accertate per Euro 44.202.

La delicata fase congiunturale attraversata dal settore immobiliare ha indotto ad una particolare prudenza nella valutazione delle proposte di investimento immobiliare.

La Società ha perfezionato nel corso dell'esercizio l'acquisizione della totalità delle quote di Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l..

Andamento della gestione

I ricavi realizzati nell'esercizio, pari ad euro 227.755, si riferiscono esclusivamente agli affitti attivi relativi alle aziende commerciali "Central Park", "Antica Locanda Boschetti" e "Hotel Rocca Boschetti", quest'ultimo per la competenza relativa al primo semestre dell'anno.

Le spese di funzionamento assommano ad euro 169.517 e comprendono euro 120.000 di canoni di locazione relativi alle componenti immobiliari delle aziende acquisite. Gli ammortamenti, per la più parte riferibili ai cespiti delle aziende acquisiti, risultano pari ad euro 130.852.

Gli interessi netti ammontano ad euro 2.274.

L'esercizio chiude con un risultato lordo negativo per euro 134.303 e una perdita netta, dopo imposte accertate per euro 44.202, di euro 178.505.

Nel corso dell'esercizio è stata chiusa l'azienda commerciale "Hotel Rocca Boschetti". L'azienda ha conseguentemente rilevato a conto economico l'integrale svalutazione dell'avviamento, pari ad euro 150.000,00, che ha trovato un corrispondente indennizzo da parte della controllante Modena Capitale S.p.A..

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sono avvenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il mercato immobiliare sta entrando in una fase di significativo rallentamento, che dovrebbe proiettare ad un ridimensionamento dei prezzi, dopo i forti rialzi registrati nei passati esercizi.

La Società, pur continuando a mantenere un approccio improntato alla massima prudenza, sarà quindi particolarmente attenta nel cogliere le eventuali opportunità che dovessero emergere.

Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate, consociate e con parti correlate

Nel settembre 2007 la Società ha acquisito la totalità delle quote della società Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l. dai consiglieri Bartolucci Monica e Samorì Daniele, che detenevano ciascuno una quota del 50% di detta società. Il corrispettivo per l'acquisizione è stato definito, tenuto conto dell'impegno di ricapitalizzazione necessario per ripianare le perdite pregresse e dell'andamento attuale e prospettico della gestione, che ha evidenziato un sensibile miglioramento, in euro 75.000.

La Società ha in essere con la controllante Modena Capitale S.p.A. un contratto di locazione inerente la componente immobiliare dell'Hotel Central Park.

Ha inoltre in essere un contratto di affitto di azienda relativo al solo Hotel "Central Park" con la controllata Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l.

Nell'ambito della ristrutturazione dell'albergo, la Società ha acquistato dalla controllante Modena Capitale S.p.A. parte degli arredi.

Si ricorda che la Società ha aderito per il triennio 2006-2008 alla tassazione di gruppo secondo il regime del Consolidato Nazionale Fiscale previsto dagli articoli 117 e 129 del TUIR. I rapporti giuridici, patrimoniali, finanziari ed economici scaturenti dall'applicazione di tale regime di tassazione e inerenti l'attribuzione dei relativi benefici è disciplinato da apposito Regolamento approvato dagli organi amministrativi di tutte le Società ricomprese nel perimetro di consolidamento di Modena Capitale S.p.A..

La Società ha esternalizzato alla controllante Modena Capitale S.p.A. tutta l'attività inerente i servizi amministrativi a fronte di un corrispettivo annuo di euro 5.000.

Azioni proprie in portafoglio e relativa movimentazione

Al 31/12/2007 la Società non deteneva in portafoglio, né direttamente né per il tramite di società fiduciarie o interposta persona, azioni proprie o azioni della società controllante.

Nel corso dell'esercizio Modena Capitale Real Estate S.p.A. non ha acquisito né alienato azioni proprie o azioni della società controllante né direttamente né per il tramite di società fiduciarie o interposta persona.

Sedi Secondarie

La Società non ha sedi secondarie.

Struttura e contenuto del Bilancio

Il bilancio è stato redatto sulla base dei principi contabili nazionali e secondo gli schemi di cui al Codice Civile in conformità alle disposizioni legislative previste dal D. Lgs. 127/1991, alla cui disciplina la Società risulta assoggettata in quanto le partecipazioni detenute non sono in via prevalente di natura bancaria o finanziaria.

Interventi in ordine al ripianamento delle perdite correnti e pregresse

Si dà atto che la controllante Modena Capitale S.p.A., vista la situazione contabile della Società al 31 dicembre 2007, ha deliberato di rinunciare per l'importo di euro 257.972 a parte del credito vantato nei confronti della Società, con ciò consentendo l'integrale ripianamento delle perdite correnti e pregresse.

Modena, 28 marzo 2008

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
(Dott. Roberto Lugli)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|--|----------------|----------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | | |
| <i>I. Versamenti non ancora richiamati</i> | | |
| <i>II. Versamenti già richiamati</i> | | |
| Totale Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| <i>I. Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | | |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | |
| 3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | | |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 228 | 899 |
| 5) Avviamento | 706.250 | 892.500 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| 7) Altre | | |
| Totale | 706.478 | 893.399 |
| <i>II. Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | | |
| 2) Impianti e macchinario | 70.576 | 103.619 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 18.704 | 32.639 |
| 4) Altri beni | 629.579 | 448.383 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| Totale | 718.859 | 584.641 |
| <i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |
| 1) Partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 75.000 | |
| b) imprese collegate | | |
| c) imprese controllanti | | |
| d) altre imprese | 10.047 | |
| | 85.047 | |
| 2) Crediti | | |
| a) verso imprese controllate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| b) verso imprese collegate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |

segue

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|---|------------------|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> c) verso imprese controllanti <ul style="list-style-type: none"> - entro 12 mesi - oltre 12 mesi d) verso altre <ul style="list-style-type: none"> - entro 12 mesi - oltre 12 mesi | | |
| <i>segue</i> | | |
| 3) Altri titoli | | |
| 4) Azioni proprie | | |
| Totale | 85.047 | |
| Totale Immobilizzazioni (B) | 1.510.384 | 1.478.040 |

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
- 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- 3) Lavori in corso su ordinazione
- 4) Prodotti finiti e merci
- 5) Acconti

Totale

II. Crediti

| | | |
|------------------------------|--------|--------|
| 1) Verso clienti | | |
| - entro 12 mesi | | 38.000 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | 38.000 |
| 2) Verso imprese controllate | | |
| - entro 12 mesi | 58.924 | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | 58.924 |
| 3) Verso imprese collegate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 4) Verso controllanti | | |
| - entro 12 mesi | 30.629 | 30.153 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 30.629 | 30.153 |
| 4-bis) Crediti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 41.239 | 7.914 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 41.239 | 7.914 |

segue

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|---|------------------|------------------|
| 4-ter) Imposte anticipate | | |
| - entro 12 mesi | 233 | 1.943 |
| - oltre 12 mesi | 233 | 553 |
| | 466 | 2.496 |
| 5) Verso altri | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| Totale | 131.258 | 78.563 |
| <i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | | |
| 1) Partecipazioni in imprese controllate | | |
| 2) Partecipazioni in imprese collegate | | |
| 3) Partecipazioni in imprese controllanti | | |
| 4) Altre partecipazioni | | |
| 5) Azioni proprie | | |
| 6) Altri titoli | | |
| Totale | | |
| <i>IV. Disponibilità liquide</i> | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 49.847 | 100.418 |
| 2) Assegni | | |
| 3) Danaro e valori in cassa | 864 | 433 |
| Totale | 50.711 | 100.851 |
| Totale Attivo circolante (C) | 181.969 | 179.414 |
| D) Ratei e risconti | | |
| - disaggio su prestiti | | |
| - altri ratei e risconti passivi | | |
| Totale Ratei e risconti (D) | | |
| Totale ATTIVO (A+B+C+D) | 1.692.353 | 1.657.454 |

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|---|----------------|----------------|
| A) Patrimonio netto | | |
| I. Capitale | 250.000 | 250.000 |
| II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| III. Riserve di rivalutazione | | |
| IV. Riserva legale | | |
| V. Riserve statutarie | | |
| VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| VII. Altre riserve | | |
| VIII. Utili (perdite) portati a nuovo | (79.467) | (5.246) |
| IX. Utile (perdita) dell'esercizio | (178.505) | (74.221) |
| Totale (A) | (7.972) | 170.533 |

B) Fondi per rischi e oneri

- 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili
- 2) Per imposte, anche differite
- 3) Altri

Totale Fondi per rischi e oneri (B)

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

D) Debiti

1) obbligazioni

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

2) obbligazioni convertibili

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

3) debiti verso soci per finanziamenti

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

225.000

225.000

4) debiti verso banche

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

5) debiti verso altri finanziatori

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

segue

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 6) acconti | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| 7) debiti verso fornitori | | |
| - entro 12 mesi | 12.297 | 53.484 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| | 12.297 | 53.484 |
| 8) debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| 9) debiti verso imprese controllate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| 10) debiti verso imprese collegate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| 11) debiti verso controllanti | | |
| - entro 12 mesi | 223.520 | 112.608 |
| - oltre 12 mesi | 1.225.386 | 1.293.463 |
| | | |
| | 1.448.906 | 1.406.071 |
| 12) debiti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 560 | 359 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| | 560 | 359 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| 14) altri debiti | | |
| - entro 12 mesi | 229 | 340 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | | |
| | 229 | 340 |
| Totale Debiti (D) | 1.686.992 | 1.460.254 |
| | | |
| E) Ratei e risconti | | |
| - disaggio su prestiti | | |
| - altri ratei e risconti passivi | 13.333 | 26.667 |
| | | |
| Totale Ratei e risconti (E) | 13.333 | 26.667 |
| | | |
| Totale PASSIVO (A+B+C+D+E) | 1.692.353 | 1.657.454 |

CONTI D'ORDINE

| <i>(in Euro)</i> | 2007 | 2006 |
|---|---------------|----------|
| Garanzie personali | | |
| I) Fidejussioni prestate nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | 0 | 0 |
| II) Avalli prestati nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | 0 | 0 |
| III) Altre garanzie personali prestate nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | 0 | 0 |
| Totale garanzie personali | 0 | 0 |
| Garanzie reali | | |
| I) Ipoteche su immobili di proprietà a garanzia di debiti di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | 0 | 0 |
| II) Titoli o merci in pegno a garanzia di debiti di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | 0 | 0 |
| Totale garanzie reali | 0 | 0 |
| Impegni di acquisto o di vendita | 60.000 | |
| Beni di terzi presso l'impresa | | |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 60.000 | 0 |

CONTO ECONOMICO

| <i>(in Euro)</i> | 2007 | 2006 |
|---|-----------------|------------------|
| A) Valore della produzione | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 227.755 | 37.693 |
| 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 | | |
| - contributi in conto esercizio | | |
| Totale | 227.755 | 37.693 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 12.878 | 251 |
| 7) Per servizi | 34.884 | 53.675 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 120.000 | 26.667 |
| 9) Per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | | |
| b) oneri sociali | | |
| c) trattamento di fine rapporto | | |
| d) trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) altri costi | | |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 37.559 | 7.531 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 93.293 | 13.389 |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | | |
| | 130.852 | 20.920 |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | |
| 12) Accantonamenti per rischi | | |
| 13) Altri accantonamenti | | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 1.755 | 45.862 |
| Totale | 300.369 | 147.375 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) | (72.614) | (109.682) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 15) Proventi da partecipazioni: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | | |

segue

| | | |
|---|--------------|--------------|
| 16) Altri proventi finanziari | | |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | | |
| 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 | 2.328 | 6.471 |
| | 2.328 | 6.471 |
| | 2.328 | 6.471 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | (54) | (91) |
| | (54) | (91) |
| 17-bis) Utili e perdite su cambi: | | |
| - utili su cambi | | |
| - perdite su cambi | | |
| Totale (15+16+17+17bis) | 2.274 | 6.380 |
| D) Rettifiche di valore di attivita' finanziarie | | |
| 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 | | |
| Totale delle rettifiche (18+19) | | |

segue

E) Proventi e oneri straordinari

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 20) Proventi | | |
| - plusvalenze da alienazioni | | |
| - varie | 150.900 | 952 |
| | 150.900 | 952 |
| 21) Oneri | | |
| - minusvalenze da alienazioni | | |
| - imposte relative ad esercizi precedenti | | |
| - varie | (214.863) | |
| | (214.863) | |
| Totale delle partite straordinarie (20+21) | (63.963) | 952 |
| Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E) | (134.303) | (102.350) |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | (44.202) | 28.129 |
| 23) Utile (perdita) dell'esercizio | (178.505) | (74.221) |

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile nell'ambito dei principi fissati dagli artt. 2423 e seguenti. Con particolare riferimento alla struttura ed alla forma del bilancio, si precisa che lo stesso è stato redatto secondo gli schemi di cui al codice civile in conformità alle disposizioni legislative previste dal D.Lgs. 127/1991, alla cui disciplina la Società risulta assoggettata rientrando tra le così dette "holding industriali" in quanto le partecipazioni detenute non sono in via prevalente di natura bancaria o finanziaria.

Sommario dei principi contabili più significativi e dei criteri di valutazione applicati

Principi generali

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

Seguendo il principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio di riferimento delle medesime e non a quello in cui si manifestano le variazioni numerarie.

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 compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Le voci che compaiono nel bilancio sono valutate seguendo i principi del Codice Civile e i principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. I principi seguiti nella redazione del bilancio sono quelli previsti dalla legge e all'articolo 2423-bis del codice civile.

In particolare, i principali criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio d'esercizio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e sono esposte al netto degli ammortamenti calcolati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le licenze, rappresentate da costi per software, sono ammortizzate nel periodo previsto di utilità futura pari a 5 anni.

L'avviamento viene ammortizzato in un periodo di venti anni, ritenendo tale periodo congruo con la effettiva valenza economica del ramo di azienda oggetto di conferimento.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri diretti accessori e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

I costi di manutenzione straordinari sono stati capitalizzati in virtù dell'allungamento della vita utile del bene.

Le spese di manutenzione e di riparazione ordinaria sono addebitate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti applicando al valore di iscrizione le aliquote ritenute rappresentative della vita utile degli stessi: le quote sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Con riferimento alla legislazione fiscale esistente, gli ammortamenti sono stati calcolati tenendo conto dei limiti stabiliti dai coefficienti per categorie di beni omogenei dal D.M. 31/12/88 di cui alla tab.V.

Si precisa che per i beni che entrano in ammortamento nell'esercizio non si applica più la tecnica del *pro-rata temporis*, ma l'ammortamento viene calcolato sulla base dell'aliquota ridotta alla metà.

Finanziarie

Le partecipazioni sono valutate al costo di acquisto, eventualmente aumentato dei costi accessori di acquisizione. In presenza di perdite di valore ritenute durevoli rispetto al costo iscritto vengono effettuate le opportune svalutazioni.

Crediti

Sono esposti al loro valore di presunto realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto, eventualmente, mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio, ovvero in riferimento ai contratti ed alle obbligazioni contrattuali in essere.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti sulla base del reddito imponibile dell'esercizio; il debito tributario è esposto nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati.

La voce relativa alle imposte sul reddito di esercizio comprende sia gli importi relativi alle imposte correnti che gli importi relativi all'adeguamento delle imposte differite e/o anticipate, in applicazione del principio contabile n. 25 emanato nel marzo 1999 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Le imposte differite o anticipate sono state puntualmente adeguate tenendo conto delle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

Si ricorda che con decorrenza dall'esercizio 2006 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 di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie, rischi

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

Moneta di conto del bilancio

Tutti i valori esposti nel bilancio sono espressi in euro.

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

| | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2006</i> | <i>Incr./Decr.</i> | <i>Amm.to</i> | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2007</i> |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Licenze d'uso | 930 | (31) | 899 | (612) | (59) | 297 | (69) | 228 |
| Avviamento | 900.000 | (7.500) | 892.500 | (148.750) | (37.500) | 750.000 | (43.750) | 706.250 |
| Totale | 900.930 | (7.531) | 893.399 | (149.362) | (37.559) | 750.297 | (43.819) | 706.478 |

La voce "Avviamento" si riferisce ai rami d'azienda trasferiti alla Società in base a un contratto con la controllante Modena Capitale S.p.A., e risulta suddiviso nel modo seguente:

- euro 600.000 all'hotel "Central Park";
- euro 150.000 al ristorante "Antica Locanda Boschetti".

La diminuzione fa riferimento alla perdita dell'avviamento dell'hotel "Rocca Boschetti" a seguito della chiusura dello stesso nel 2007.

Immobilizzazioni materiali

| | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2006</i> | <i>Incr./Decr.</i> | <i>Amm.to</i> | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2007</i> |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Impianti e macchinario | 105.485 | (1.866) | 103.619 | (24.514) | (8.529) | 80.289 | (9.713) | 70.576 |
| Attrezzature ind.li e commerciali | 34.058 | (1.419) | 32.639 | (7.334) | (6.601) | 26.405 | (7.701) | 18.704 |
| Altri beni | 458.487 | (10.104) | 448.383 | 259.359 | (78.163) | 702.906 | (73.327) | 629.579 |
| Totale | 598.030 | (13.389) | 584.641 | 227.511 | (93.293) | 809.600 | (90.741) | 718.859 |

Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali riguardano principalmente l'acquisto di mobili e arredi nel proseguo dell'attività di ristrutturazione e ammodernamento dell'hotel "Central Park", di cui la Società ha acquisito il ramo di azienda nel 2006.

I decrementi conseguono agli effetti della chiusura dell'hotel "Rocca Boschetti" e allo stralcio di parte delle relative immobilizzazioni, andate perse con l'attività di sgombero dello stesso. Inoltre, nel mese di settembre è stata venduta l'unico automezzo in carico alla Società.

Le immobilizzazioni materiali comprendono le sotto elencate categorie di beni alle quali sono state applicate le seguenti aliquote di ammortamento ordinario, tenendo altresì conto del tempo di effettivo utilizzo degli stessi:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| - Impianti specifici | : 10-25% |
| - Attrezzatura | : 25% |
| - Macchine elettriche ed elettroniche | : 20% |
| - Mobili e arredi | : 12% |

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

| | Saldo al 31.12.2006 | Incrementi | Riclassifiche | Saldo al 31.12.2007 |
|--|------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| <i>Imprese controllate</i> | | | | |
| Gest.Grandi Hotels Central Park S.r.l. | - | 75.000 | - | 75.000 |
| <i>Altre imprese</i> | | | | |
| Banca Popolare dell'Emilia Romagna | - | 10.047 | - | 10.047 |
| Totale | - | 85.047 | - | 85.047 |

La tabella che segue fornisce maggiori dettagli sulla società controllata.

| <u>(in migliaia di Euro)</u> | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|---|---|---|---|
| | <i>Sede</i> | <i>Capitale sociale</i> | <i>Patrimonio netto al 31.12.07</i> | <i>Risultato ultimo esercizio</i> | <i>Quota di controllo al 31.12.07</i> | <i>Patrimonio netto di competenza</i> |
| Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l. | Modena | 10 | 13 | (2) | 100,00% | 13 |

Per quanto riguarda l'acquisto del controllo di Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l. si rimanda a quanto detto nella Relazione degli Amministratori.

Attivo circolante

Crediti verso imprese controllate

I crediti si riferiscono all'attività di affitto d'azienda. Il saldo di euro 58.924 consta dell'affitto della struttura alberghiera "Central Park" alla controllata Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l..

Crediti verso controllanti

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Credito per ritenute subite trasferito alla controllante | 629 | 1.747 |
| Beneficio fiscale IRES trasferito alla controllante | - | 28.406 |
| Credito per rimborso perdita avviamento | 30.000 | - |
| Totale | 30.629 | 30.153 |

Crediti tributari

L'importo di euro 41.239 si riferisce al credito verso l'Erario per I.V.A..

Imposte anticipate

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Relative a IRES | 408 | 2.401 |
| Relative a IRAP | 58 | 95 |
| Totale | 466 | 2.496 |

Per quanto riguarda l'IRES euro 204 risultano esigibili entro 12 mesi mentre l'importo rimanente è esigibile tra 1 e 5 anni. Per quanto riguarda l'IRAP risultano esigibili entro 12 mesi euro 29 mentre la rimanente parte è esigibile tra 1 e 5 anni.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa che descrive le differenze temporanee e le perdite di esercizio che hanno comportato l'iscrizione di imposte anticipate e l'utilizzo di quelle accantonate in precedenza:

| | <i>Imposte anticipate 2006</i> | | | <i>Incrementi / decrementi</i> | | | <i>Imposte anticipate 2007</i> | | |
|---------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | <i>Imponibile</i> | <i>IRES (33%)</i> | <i>IRAP (4,25%)</i> | <i>Imponibile</i> | <i>IRES</i> | <i>IRAP</i> | <i>Imponibile</i> | <i>IRES (27,50%)</i> | <i>IRAP (3,90%)</i> |
| Spese cost. | 2.228 | 735 | 95 | (743) | (327) | (37) | 1.485 | 408 | 58 |
| Perdite | 5.048 | 1.666 | - | (5.048) | (1.666) | - | - | - | - |
| Totale | 7.276 | 2.401 | 95 | (5.791) | (1.993) | (37) | 1.485 | 408 | 58 |

Disponibilità liquide

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Depositi bancari e postali | 49.847 | 100.418 |
| Denaro e valori in cassa | 864 | 433 |
| Totale | 50.711 | 100.851 |

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il Capitale sociale ammonta ad euro 250.000 ed è rappresentato da n. 250.000 azioni interamente sottoscritte e liberate del valore nominale di euro 1 cadauna.

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

DEBITI

Debiti verso soci per finanziamenti

La Società ha ricevuto dalla controllante Modena Capitale S.p.A. finanziamenti per un controvalore di euro 225.000 allo scopo di proseguire l'attività di sviluppo nel settore alberghiero. Il rimborso del prestito è previsto il 31/12/2012.

Debiti verso fornitori

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fatture da ricevere | 6.907 | 25.423 |
| Debiti verso fornitori | 5.390 | 28.061 |
| Totale | 12.297 | 53.484 |

Debiti verso controllanti

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Esigibili entro 12 mesi</i> | | |
| Fatture da ricevere | 10.000 | 31.667 |
| Debiti per pagamenti anticipati per nostro conto | - | 12.864 |
| Debiti commerciali | 73.207 | - |
| Debiti per adesione a consolidato fiscale | 72.236 | - |
| Debito per acquisto ramo d'azienda | 68.077 | 68.077 |
| Totale entro 12 mesi | 223.520 | 112.608 |
| <i>Esigibili tra 1 e 5 anni</i> | | |
| Debito per acquisto ramo d'azienda | 272.308 | 272.308 |
| Totale tra 1 e 5 anni | 272.308 | 272.308 |
| <i>Esigibili oltre 5 anni</i> | | |
| Debito per acquisto ramo d'azienda | 953.078 | 1.021.155 |
| Totale oltre 5 anni | 953.078 | 1.021.155 |
| Totale | 1.448.906 | 1.406.071 |

Debiti tributari

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| IRPEF autonomi | 560 | 359 |
| Totale | 560 | 359 |

Altri debiti

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso amministratori | 229 | 340 |
| Totale | 229 | 340 |

RATEI E RISCOINTI

| | <i>31.12.2007</i> | <i>31.12.2006</i> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratei passivi per affitti | 13.333 | 26.667 |
| Totale | 13.333 | 26.667 |

Commento alle principali voci dei Conti d'Ordine

IMPEGNI

L'importo di euro 60.000 si riferisce all'impegno che la Società ha nei confronti della controllata Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l. di versare tale somma quale versamento a fondo perduto per far fronte alle perdite dell'anno 2006. Il versamento dovrà essere effettuato entro il 30 aprile 2008.

Commento alle principali voci del Conto Economico

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

L'importo di euro 227.755 si riferisce agli affitti attivi annuali relativi alle aziende commerciali "Central Park" e "Antica Locanda Boschetti", nonché all'affitto del primo semestre dell'azienda commerciale "Hotel Rocca Boschetti".

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

| | 2007 | 2006 |
|-------------------------------|---------------|-------------|
| Cespiti inferiori ai 516 euro | 11.355 | 79 |
| Materiale di consumo | 1.523 | 172 |
| Totale | 12.878 | 251 |

Costi per servizi

| | 2007 | 2006 |
|--|---------------|---------------|
| Manutenzioni e riparazioni | 930 | 2.800 |
| Manutenzioni e riparazioni beni di terzi | - | 4.489 |
| Compensi amministratori | 1.600 | 28.270 |
| Compensi sindaci | 3.380 | 3.250 |
| Compensi revisori | 6.100 | 5.300 |
| Spese di consulenza | 18.563 | 9.124 |
| Spese notarili | 1.500 | - |
| Spese generali | 2.811 | 442 |
| Totale | 34.884 | 53.675 |

La voce "consulenze amministrative" comprende il corrispettivo di euro 5.000 per il servizio di gestione amministrativa della Società affidato in outsourcing alla controllante Modena Capitale S.p.A..

COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

La voce si riferisce agli affitti passivi d'azienda sostenuti verso la controllante Modena Capitale S.p.A..

Ammortamenti e svalutazioni

| | 2007 | 2006 |
|---|----------------|---------------|
| Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 37.559 | 7.531 |
| Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 93.293 | 13.389 |
| Totale | 130.852 | 20.920 |

Oneri diversi di gestione

| | 2007 | 2006 |
|------------------------|--------------|---------------|
| Imposte e tasse | 441 | 42.184 |
| Diritti camerali | 628 | - |
| Sopravvenienze passive | 666 | 3.678 |
| Altri | 20 | - |
| Totale | 1.755 | 45.862 |

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Proventi diversi dai precedenti

| | 2007 | 2006 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Interessi attivi su depositi bancari | 2.328 | 6.471 |
| Totale | 2.328 | 6.471 |

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Proventi

La voce si riferisce per euro 150.000 al corrispettivo versato a titolo di indennizzo dalla controllante Modena Capitale S.p.A., concordato per la rinuncia all'attività alberghiera di proprietà "Rocca Boschetti" sita in S.Cesario sul Panaro con conseguente riconsegna delle autorizzazioni amministrative.

Oneri

La voce si riferisce per euro 195.460 alla perdita dell'avviamento e allo stralcio di una parte dei cespiti relativi all'attività alberghiera denominata "Rocca Boschetti" a seguito della chiusura dell'albergo.

Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

| | 2007 | 2006 |
|---|-----------------|---------------|
| IRES dell'esercizio | (42.172) | - |
| Provento per risparmio IRES - consolidato fiscale | - | 28.406 |
| Utilizzo attività per imposte anticipate | (2.030) | (277) |
| Totale | (44.202) | 28.129 |

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere effettivo (IRES)

| <i>(in migliaia di euro)</i> | <i>Imponibile</i> | <i>Imposta</i> |
|--|-------------------|----------------|
| Risultato prima delle imposte | (179) | |
| Onere fiscale teorico (aliquota 33%) | | (59) |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi | | |
| Rigiro differenze temporanee in aumento | | |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | | |
| Rigiro diff. temporanee da esercizi precedenti in diminuz. | (2) | |
| Differenze permanenti in aumento | 314 | |
| Differenze permanenti in diminuzione | | |
| Utilizzo delle perdite pregresse | (5) | |
| Reddito imponibile | 128 | |
| IRES corrente | | 42 |

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

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Consiglio di Amministrazione e ai membri del Collegio sindacale.

| <i>Qualifica</i> | <i>Compenso</i> |
|-------------------------|-----------------|
| Compensi amministratori | 1.550 |
| Compensi sindaci | 3.250 |

Si precisa inoltre che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Modena Capitale 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 31.12.2006 e con i valori espressi in migliaia di euro:

| STATO PATRIMONIALE | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|-------------------|-------------------|
| Immobilizzazioni immateriali | 60 | 72 |
| Immobilizzazioni materiali | 44.528 | 28 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 54.320 | 64.694 |
| Crediti | 8.439 | 654 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 16.186 | 6.942 |
| Disponibilità liquide | 12.558 | 7.405 |
| Ratei e risconti | 574 | 750 |
| Totale dell'attivo | 136.665 | 80.545 |
| | | |
| Patrimonio netto | 111.718 | 69.916 |
| Fondi per rischi e oneri | 4.777 | |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 34 | 12 |
| Debiti | 19.721 | 10.617 |
| Ratei e risconti | 415 | |
| Totale del passivo | 136.665 | 80.545 |
| | | |
| CONTO ECONOMICO | 2006 | 2005 |
| Valore della produzione | 1.120 | 107 |
| Costi della produzione | (1.436) | (436) |
| Differenza tra valore e costi della produzione | (316) | (328) |
| Proventi e oneri finanziari | 2.589 | 1.194 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | (27) | |
| Proventi e oneri straordinari | (72) | (281) |
| Risultato prima delle imposte | 2.174 | 585 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 178 | (291) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 2.352 | 294 |

Si fa infine presente che in base all'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, come modificato dall'art. 19 della L. 52/1996, la Società non è soggetta all'obbligo di presentazione del bilancio consolidato non avendo superato i limiti disposti da tale legge e successive modifiche.

Il presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, fornisce la corretta situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società.

Modena, 28 marzo 2008

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Dott. Roberto Lugli

ALLEGATI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO DEGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2006 E AL 31 DICEMBRE 2007

| | Capitale sociale | Riserva legale | Utili (perdite) portati a nuovo | Utile (perdita) di esercizio | Patrimonio netto |
|----------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Saldi al 31 dicembre 2005 | 250.000 | | | (5.246) | 244.754 |
| Destinazione perdita 2005 | | | (5.246) | 5.246 | |
| Utile (perdita) esercizio 2006 | | | | (74.221) | (74.221) |
| Saldi al 31 dicembre 2006 | 250.000 | | (5.246) | (74.221) | 170.533 |
| Destinazione perdita 2006 | | | (74.221) | 74.221 | |
| Utile (perdita) esercizio 2007 | | | | (178.505) | (178.505) |
| Saldi al 31 dicembre 2007 | 250.000 | | (79.467) | (178.505) | (7.972) |

ALLEGATI

RENDICONTO FINANZIARIO

| | 2007 | 2006 |
|--|----------------|------------------|
| FONTI DI FINANZIAMENTO | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (178.505) | (74.221) |
| Aumento (decremento) fondi | 130.852 | 20.920 |
| Svalutazione titoli e partecipazioni | | |
| Decremento immobilizzazioni materiali e immateriali | 253.664 | |
| Decremento investimenti in partecipazioni | | |
| Decremento investimenti in titoli | | |
| Decremento finanziamenti attivi | | |
| Incremento finanziamenti passivi | 225.000 | |
| Decremento (aumento) di crediti e altre attività al netto dei debiti e altre passività | (64.291) | 1.401.877 |
| ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO | | |
| Sottoscrizione/aumento capitale sociale a pagamento | | |
| TOTALE FONTI | 366.720 | 1.348.576 |
| IMPIEGHI DI LIQUIDITA' | | |
| Dividendi distribuiti | | |
| Incremento immobilizzazioni materiali e immateriali | 331.813 | 1.498.960 |
| Incremento investimenti in partecipazioni | 85.047 | |
| Incremento investimenti in titoli | | |
| Ripristino valori titoli/partecipazioni | | |
| Incremento finanziamenti attivi | | |
| Decremento finanziamenti passivi | | |
| TOTALE IMPIEGHI | 416.860 | 1.498.960 |
| Aumento (decremento) disponibilità presso banche e cassa | (50.140) | (150.384) |
| Conti bancari/disponibilità di cassa di inizio esercizio | 100.851 | 251.235 |
| Conti bancari/disponibilità di cassa di fine esercizio | 50.711 | 100.851 |

MODENA CAPITALE REAL ESTATE S.p.A.

Sede sociale: Modena - Corso Vittorio Emanuele II, 41

Capitale sociale: €uro 250.000,00= i.v.

Registro Imprese di Modena - Codice fiscale: 03008190369

soggetta a controllo e direzione unitaria di "Modena Capitale S.p.A."

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.; nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, nella redazione del bilancio, non sono state derogate le norme di legge ai sensi dell'art.2423, comma quattro, c.c.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della

relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo anche verificato la rispondenza del bilancio d'esercizio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Diamo atto, infine, che la controllante Modena Capitale S.p.A. ha deliberato di rinunciare per l'importo di Euro 250.000,00= a parte del credito vantato nei confronti della società (superiore ad Euro 1,4 milioni): questo al fine di ripianare pressoché integralmente (residuo Euro 7.972=) le perdite correnti e pregresse

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2007, così come redatto dagli Amministratori.

Modena, li 10 aprile 2008

Firmato

IL COLLEGIO SINDACALE

Rossini Dr. Gian Luigi

Pasquinelli Dr.ssa Maria Cristina

Pasquinelli Dr. Silvio

MODENA CAPITALE REAL ESTATE S.P.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 e
Relazione della società di revisione ai sensi
dell'art.2409-ter del Codice Civile

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

All'azionista della Modena Capitale Real Estate S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Modena Capitale Real Estate S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società Modena Capitale Real Estate S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2007.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Modena Capitale Real Estate S.p.A. al 31 dicembre 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.
4. Come evidenziato in nota integrativa, nel settembre 2007 la Società ha acquisito la totalità delle quote della società Gestione Grandi Hotels Central Park S.r.l. dai consiglieri Bartolucci Monica e Samorì Daniele, che detenevano ciascuno una quota del 50% di detta società. Il corrispettivo per l'acquisizione è stato definito in Euro 75.000, tenuto conto dell'impegno di ricapitalizzazione necessario per ripianare le perdite pregresse e dell'andamento attuale e prospettico della gestione. La nota integrativa sottolinea inoltre l'inesistenza, ai sensi della legislazione vigente, dell'obbligo a carico di Modena Capitale Real Estate S.p.A. alla redazione del bilancio consolidato.

MAZARS & GUÉRARD

CORSO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO
TEL: +39 02 58 20 10 - FAX: +39 02 58 20 14 03 - www.mazars.it

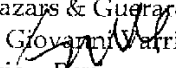
SPA - CAPITALE SOCIALE 501.105.000,00 - VERSATO € 2.449.500,00 - SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO

REA N. 1689307 - COD. FISC. N. 01507630499 - P.IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1968/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GIU 80/1997
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOB N° 10829 DEL 16/07/1997
UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - FIRENZE - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO - UDINE

 Praxity
REVISORI CONTABILI
CANTIERI 1995

5. Gli Amministratori evidenziano che la controllante Modena Capitale S.p.A., vista la situazione contabile della Società al 31 dicembre 2007 caratterizzata da un patrimonio netto negativo di Euro 7.972, ha deliberato di rinunciare per l'importo di Euro 250.000 a parte del credito vantato nei confronti della Società, con ciò consentendo l'integrale ripianamento delle perdite correnti e pregresse pari a complessivi Euro 257.972.

Milano, 11 aprile 2008

Mazars & Guerard S.p.A.

Giovanni Varriale
(Socio - Revisore contabile)

Principali deliberazioni dell'Assemblea dei Soci

L'Assemblea dei Soci di Modena Capitale Real Estate s.p.a., regolarmente tenutasi presso il Palazzo Rocca dei Conti Boschetti in data 28 aprile 2008, ha adottato le seguenti deliberazioni:

1. ha approvato il Bilancio relativo all'Esercizio chiuso al 31.12.2007;
2. ha approvato e la proposta del Consiglio di Amministrazione di coprire interamente la perdita di esercizio, oltre alle perdite pregresse, per la somma complessiva di euro 257.972, per effetto della rinuncia al credito per pari importo deliberata dalla controllante.;
3. ha rinnovato l'intero Consiglio uscente, confermandone i membri sia nel nome che nel numero, nominando quale nuovo Presidente della Società fino alla scadenza del mandato dell'Organo Amministrativo il consigliere Prof. Avv. Gianpiero Samorì.
4. ha rinnovato il Collegio Sindacale nominando a comporre l'Organo di Controllo fino alla data di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2010, i signori: Rossini Gian Luigi (Presidente del Collegio Sindacale), Bulgarelli Carlo Alberto (Sindaco Effettivo), Toffanetti Francesca Maria (Sindaco Effettivo), Rossini Giovanni (Sindaco Supplente) e Bulgarelli Stefano (Sindaco Supplente);
5. ha deliberato alla Società di Revisione Mazars & Guérard spa, il conferimento dell'incarico in ordine alle attività di controllo contabile e revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato per gli esercizi 2008, 2009 e 2010.

All'Assemblea risultava rappresentato l'intero capitale sociale ed erano presenti la maggioranza degli Amministratori e dei Sindaci.