

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

**LE CORTI S.R.L.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	VILAFRANCA DI VERONA (VR) PIAZZA VILAFRANCHETTA 3 CAP 37069
Indirizzo PEC	<a href="mailto:lecortivillafranca@legalmail.it">lecortivillafranca@legalmail.it</a>
Numero REA	VR - 329913
Codice fiscale	03358500233
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

**9TVFRJ**

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

## Indice

1 Allegati .....	3
------------------	---

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO**  
Data chiusura esercizio 31/12/2013  
LE CORTI S.R.L.

#### Sommario

**Capitolo 1** - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL  
**Capitolo 2** - NOTA INTEGRATIVA  
**Capitolo 3** - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

---

LE CORTI S.R.L.

**LE CORTI S.R.L.**

Sede in 37069 VILLAFRANCA DI VERONA (VR) VIA LUSSEMBURGO 9/A  
Codice Fiscale 03358500233 - Rea VR 329913  
P.I.: 03358500233  
Capitale Sociale Euro 100000 i.v.  
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)

**Bilancio al 31/12/2013**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
 Codice fiscale: 03358500233

LE CORTI S.R.L.

### Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	0	0
Ammortamenti	0	0
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	0	0
Ammortamenti	0	0
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	0	0
Altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	0	0
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	13.701.317	13.699.497
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.344	21.427
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	5.344	21.427
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	11.449	401
Totale attivo circolante (C)	13.718.110	13.721.325
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	29.799	29.799
<b>Totale attivo</b>	<b>13.747.909</b>	<b>13.751.124</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	62.414
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	30.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva ammortamento anticipato	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

LE CORTI S.R.L.

Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	1
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	0	0
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	0	0
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	0	0
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	0	0
Totale riserve da condono fiscale	0	0
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve	2	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	-152.076
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-241.134	-747.487
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (perdita) residua	-241.134	-747.487
Totale patrimonio netto	-141.132	-707.148
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	0	856
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.201	12.678.124
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.842.335	1.777.147
Totale debiti	13.888.536	14.455.271
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	505	2.145
Totale passivo	13.747.909	13.751.124

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

LE CORTI S.R.L.

<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	0	0
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale garanzie reali	0	0
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	0	0
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	0	0
Totale conti d'ordine	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

LE CORTI S.R.L.

### Conto economico

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.820	3.900
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.820	3.900
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	3.836	9.681
Totale altri ricavi e proventi	3.836	9.681
Totale valore della produzione	5.656	13.581
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0
7) per servizi	30.979	36.847
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	0	0
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	856
14) oneri diversi di gestione	1.923	2.429
Totale costi della produzione	32.902	40.132
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-27.246	-26.551
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non	0	0

Bilancio al 31/12/2013

Pag. 5 di 6

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

LE CORTI S.R.L.

costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	23	9
Totale proventi diversi dai precedenti	23	9
Totale altri proventi finanziari	23	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	30.166
altri	229.370	689.960
Totale interessi e altri oneri finanziari	229.370	720.126
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-229.347	-720.117
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
altri	200.641	0
Totale proventi	200.641	0
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
altri	185.182	819
Totale oneri	185.182	819
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	15.459	-819
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-241.134	-747.487
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	0
imposte differite	0	0
imposte anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-241.134	-747.487

Bilancio al 31/12/2013

Pag. 6 di 6

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Reg. Imp. 03358500233  
Rea 329913

## **LE CORTI S.R.L.**

Società unipersonale

Società soggetta a direzione e coordinamento di REAL ESTATE CIS SRL A SOCIO UNICO

Sede in VIA LUSSEMBURGO 9/A - 37069 VILLAFRANCA DI VERONA (VR)  
Capitale sociale Euro 100.000,00 i.v.

### **Nota integrativa al bilancio abbreviato chiuso il 31/12/2013**

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 241.134.

La società svolge la propria attività nel settore immobiliare ed è proprietaria di un'area immobiliare di 146.000 mq. sita in Caselle di Sommacampagna (VR).

Nel corso dell'esercizio la società, insieme alla proprietà vicina, nonché co promotore dell'iniziativa, ha lavorato al concept sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune ha richiesto, oltre ai contributi perequativi, che una quota della superficie realizzabile non fosse dedicata al commercio, ma prevedesse funzioni "d'interesse pubblico", tra cui attività sportive, espositive e d'intrattenimento. Queste attività possono rimanere private, ma devono concedere condizioni di favore agli abitanti del Comune di Sommacampagna.

Su queste ipotesi di lavoro è stata sviluppata una nuova ipotesi progettuale che sarebbe dovuta essere alla base della ripresa dei lavori avviati dal tavolo tecnico regionale.

Il nuovo concept conferma quindi un progetto per un parco commerciale/outlet, accanto al quale è previsto lo sviluppo di una zona intrattenimento per bambini, una zona sport connessa con alcuni negozi specialistici del parco commerciale, una zona espositiva che costituisca la vetrina del territorio Veneto e Veronese (giovandosi anche della vicinanza dell'Aeroporto Internazionale Valerio Catullo).

I lavori riprenderanno non appena si sarà insediata la nuova Giunta Comunale.

La società opera avvalendosi di servizi in outsourcing e, a tal fine, sono in essere due contratti, rispettivamente con "Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.A." per la gestione di segreteria, di domiciliazione e di gestione amministrativa e con "Real Estate CIS S.r.l." per l'assistenza tecnica, legale e amministrativa nell'ambito dello sviluppo del progetto immobiliare.

La società si avvale, inoltre - per le esigenze fiscali, legali, amministrative e di advising - della collaborazione di qualificati studi professionali.

#### **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La società appartiene al Gruppo CIS, del quale la capogruppo è la società "Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.A."

L'attività di direzione e coordinamento è svolta dalla società Real Estate Cis S.r.l. Società Unipersonale.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.). Segnaliamo, peraltro, che la Società "Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.A." redige il bilancio consolidato.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Descrizione	Bilancio al 31.12.2012	Bilancio al 31.12.2011
<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	70.332.148	71.357.844
C) Attivo circolante	46.747.455	49.061.338
D) Ratei e risconti	28.602	74.281
<b>Totale Attivo</b>	<b>117.108.205</b>	<b>120.493.463</b>
<b>PASSIVO:</b>		
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	22.500.000	47.000.000
Riserve	985.008	686.607
Utili (perdite) portati a nuovo		(1.203.996)
Utile (perdite) dell'esercizio	(18.595.598)	(23.027.912)
B) Fondi per rischi e oneri	23.484.974	10.355.739
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	9.656	8.728
D) Debiti	88.720.660	86.668.392
E) Ratei e risconti	3.505	5.905
<b>Totale passivo</b>	<b>117.108.205</b>	<b>120.493.463</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
A) Valore della produzione	403.227	559.789
B) Costi della produzione	(16.372.329)	(11.325.937)
C) Proventi e oneri finanziari	(2.108.682)	(2.280.263)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	(725.246)	(9.623.707)
E) Proventi e oneri straordinari	(60.249)	(58.117)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(267.681)	299.677
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(18.595.598)</b>	<b>(23.027.912)</b>

#### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data 5 dicembre 2013 il Tribunale di Verona ha omologato l'Accordo di Ristrutturazione ex art 182 bis L.F. depositato dalla Società in data 30 luglio 2013, come più dettagliatamente descritto nel seguito del presente documento.

#### Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; 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 sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

#### Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

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.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

#### **Valutazione sulla continuità aziendale**

Ai fini della valutazione sulla continuità aziendale si premette che:

- in data 19 luglio 2013 la società ha sottoscritto l'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis L.F., depositato contestualmente presso il Registro delle Imprese di Verona e in data 30 luglio 2013 presso la sezione fallimentare del Tribunale di Verona; l'Accordo è stato omologato in data 5 dicembre 2013 ed ha acquisito efficacia a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive previste dallo stesso;
- l'Accordo, in sintesi, prevede il riscadenziamento del debito bancario (rimborso bullet al 31.12.2016), l'impegno della società a provvedere al pagamento dei creditori non aderenti nei termini di legge e l'impegno a dismettere l'immobile alle condizioni e ai termini previsti da Piano;
- l'Accordo di Ristrutturazione si inserisce nel più ampio quadro di riequilibrio finanziario del gruppo CIS, al quale la società Le Corti appartiene, e dei rapporti creditizi tra le società appartenenti al Gruppo stesso. Il Gruppo Cis fa capo alla società "Compagnia Investimenti e Sviluppo S.p.A. - CIS S.p.A." ("CIS"), holding di partecipazioni, che possiede il 100% della sub-holding operante nel settore immobiliare "Real Estate CIS S.r.l." ("RECIS") che, a sua volta, possiede il 100% della società Le Corti S.r.l.  
La sub-holding Recis, come previsto dall'accordo di ristrutturazione, garantirà le disponibilità liquide necessarie per il pagamento dei creditori non aderenti e per il sostenimento dei Costi di Piano.
- l'Accordo di Ristrutturazione prevede che entro l'esercizio 2014 si perfezioni l'operazione di fusione per incorporazione con la società "Le Corti due S.r.l.", società comproprietaria della medesima area su cui insiste il progetto di sviluppo e anch'essa partecipata al 100% da Recis. L'operazione consentirà di rafforzare il patrimonio della Società.

Tutto ciò premesso, l'Amministratore, valutata attentamente la situazione, anche in relazione a quanto esposto nel presente documento nel paragrafo riguardante i debiti, ritiene che, allo stato attuale, sussista una ragionevole aspettativa che la società possa fare affidamento su adeguate risorse per continuare la propria attività immobiliare, nel rispetto del Piano, sussistendo quindi il presupposto della continuità aziendale, principio adottato nella redazione del presente bilancio.

#### **Deroghe**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

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

#### **Rimanenze magazzino**

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto, o derivante dalla scissione, e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Nel costo di acquisto, o derivante dalla scissione, si computano anche i costi accessori, direttamente imputabili al bene.

#### **Crediti**

Sono esposti al valore nominale, che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

#### Debiti

Sono esposti al loro valore nominale.

#### Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

#### Ratei e risconti

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

#### Imposte sul reddito

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

A decorrere dall'esercizio 2011 la società ha esercitato, in qualità di società consolidata, l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale che consente di determinare l'Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti, congiuntamente alla società "Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.A.", quest'ultima in qualità di società consolidante.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e la società controllata sono definiti nel Regolamento di consolidato.

#### Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

#### Costi e oneri

Sono iscritti nel rispetto del principio di competenza.

#### Attività

#### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
13.701.317	13.699.497	1.820

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

I valori indicati risultano pressoché invariati rispetto a quelli riportati nella situazione allegata all'Accordo di Ristrutturazione omologato dal Tribunale di Verona.

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione si riferiscono ad un'area sita nel Comune di Sommacampagna (Vr), iscritta per un valore corrispondente ai costi sostenuti per l'acquisto e la valorizzazione.

La variazione è dovuta ai costi sostenuti nell'esercizio per la valorizzazione dell'area.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Nel valore delle rimanenze sono stati imputati, nei precedenti esercizi, gli oneri finanziari sostenuti per finanziamenti specificatamente accesi.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.344	21.427	(16.083)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Per crediti tributari	5.344			5.344
<b>Totale</b>	<b>5.344</b>			<b>5.344</b>

I crediti tributari sono costituiti per euro 226 dal credito verso l'Erario per IVA, per euro 5.113 dal credito verso l'Erario per IRAP e, per la differenza, dal credito verso l'Erario per ritenute operate su interessi attivi.

## IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
11.449	401	11.048

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari	11.197	
Denaro e altri valori in cassa	252	401
<b>Totale</b>	<b>11.449</b>	<b>401</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

## D) Ratei e Risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
29.799	29.799	

La voce comprende il risconto pluriennale relativo agli oneri sostenuti per l'ottenimento del finanziamento erogato dalla banca Popolare dell'Alto Adige S.c.r.l. in data 27 maggio 2004. Tali oneri sono relativi all'imposta sostitutiva, alle spese di istruttoria e le spese notarili. Detti costi vengono sospesi fintanto che il finanziamento non inizierà ad essere rimborsato.

## Passività

### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(141.132)	(707.148)	566.016

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	100.000			100.000
Riserva da sovrapprezzo	62.414		62.414	
Riserva legale	30.000		30.000	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		(1)	2
Utili (perdite) portati a nuovo	(152.076)		(152.076)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(747.487)	(241.134)	(747.487)	(241.134)
<b>Totale</b>	<b>(707.148)</b>	<b>(241.134)</b>	<b>(807.150)</b>	<b>(141.132)</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Utile (perdita) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>100.000</b>	<b>30.000</b>	<b>62.414</b>	<b>(152.076)</b>	<b>(200.331)</b>	<b>(159.993)</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- copertura della perdita					200.331	
Risultato dell'esercizio precedente					(747.487)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>100.000</b>	<b>30.000</b>	<b>62.414</b>	<b>(152.076)</b>	<b>(747.487)</b>	<b>(707.148)</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- copertura delle perdite		(30.000)	(62.414)	152.076	747.487	
Arrotondamento				2		
Risultato dell'esercizio corrente					(241.134)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>(241.134)</b>	<b>(141.132)</b>

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	100.000	1
<b>Totale</b>	<b>100.000</b>	

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	100.000	B			
Riserva legale		B			
Altre riserve		A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo					
<b>Totale</b>					
Quota non distribuibile					
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>Zero</b>		

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

#### **B) Fondi per rischi e oneri**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	856	(856)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Per imposte, anche differite	856		856	
<b>Totale</b>	<b>856</b>		<b>856</b>	

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

#### **D) Debiti**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
13.888.536	14.455.271	(566.735)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti		369.520		369.520
Debiti verso banche		13.001.131		13.001.131
Debiti verso fornitori	30.982			30.982
Debiti verso controllanti	2.345	471.684		474.029
Debiti tributari	8.108			8.108

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Altri debiti	4.766			4.766
Arrotondamento				
<b>Totale</b>	<b>46.201</b>	<b>13.842.335</b>		<b>13.888.536</b>

#### Debiti verso soci per finanziamenti

Sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale come indicato nel paragrafo "Operazioni di ristrutturazione del debito".

Nominativo	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Totale, di cui postergati
Altri debiti verso soci			369.520	369.520	369.520	369.520
<b>Totale</b>			<b>369.520</b>	<b>360.520</b>	<b>369.520</b>	<b>360.520</b>

Si precisa che nel corso del 2013 il Socio ha rinunciato a parte dei finanziamenti infruttiferi, pari a complessivi euro 741.149, destinando il suddetto importo in conto copertura perdita.

#### Debiti verso banche

La voce è costituita dai seguenti finanziamenti:

- Finanziamento nella forma di c/c ipotecario concesso dalla Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.a.r.l. per euro 10.692.283 a cui si aggiungono euro 194.429 per interessi maturati e capitalizzati nel 2013. Ai sensi dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 19 luglio 2013, il debito sarà corrisposto alla banca, in unica soluzione *bullet*, al 31 dicembre 2016.

A garanzia del finanziamento concesso di originari euro 10.000.000, la società ha costituito a favore della banca un'ipoteca di primo grado per complessivi euro 14.000.000 indipendentemente dalla durata del contratto di finanziamento e fino a completa restituzione dello stesso e di ogni altro credito ad esso connesso. L'ipoteca è stata costituita sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Sommacampagna (VR):

##### Foglio 19

Mapp. 479 Ha 1.88.36;  
Mapp. 488 Ha 2.70.72;  
Mapp. 1515 Ha 6.99.28;  
Mapp. 1517 Ha 1.12.63;

##### Foglio 27

Mapp. 335 Ha 1.26.15;  
Mapp. 337 Ha 0.01.43;

**Totale Ha 13.98.57**

- Finanziamento nella forma di mutuo chirografario concesso dalla Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.a.r.l. per euro 2.000.000. Al 31 dicembre 2013 risultano scaduti e non pagati interessi per complessivi euro 114.418, di cui euro 79.787 maturati e scaduti nel 2012 ed euro 34.631 maturati e scaduti nel 2012. Ai sensi dell'accordo di ristrutturazione citato, il debito e gli interessi scaduti saranno corrisposti alla banca, in unica soluzione *bullet*, al 31 dicembre 2016.

Entrambi i finanziamenti sono garantiti da una fideiussione pro-quota per complessivi euro 12.000.000 rilasciata dal socio "Real Estate Cis Spa" e dalla capogruppo "Compagnia Investimenti e Sviluppo - CIS Spa" e dal pegno sul 50% delle quote della società "Nuova Corte Palazzina srl" di cui 25% concesso da "Real Estate Cis srl" e il restante 25% concesso da "Rubner Holding S.p.A.".

#### Debiti verso fornitori

I Debiti verso fornitori pari a euro 30.982 sono costituiti interamente da fatture da ricevere.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

### Debiti verso controllanti

I debiti verso imprese controllanti sono iscritti per euro 474.029, di cui euro 323.066 per fatture da ricevere. Tra i debiti per fatture da ricevere dalla controllante CIS sono compresi euro 185.155,14 per costi di ristrutturazione sostenuti dalla Capogruppo per conto delle proprie controllate.

Ai sensi degli accordi di ristrutturazione, i debiti verso le controllanti hanno scadenza 31 dicembre 2016 e sono subordinati e postergati al rimborso integrale, da parte di Le Corti, dell'indebitamento della Banca Popolare Alto Adige Coop.p.a..

### Debiti tributari

I debiti tributari sono costituiti per intero dal debito verso l'Erario per imposta IRAP 2011, originariamente non versata per Euro 8.360,00. La cartella esattoriale è stata notificata per complessivi euro 9.539, tale importo è stato rateizzato n.20 rate trimestrali e nel corso del 2013 sono state pagate n. 3 rate per un totale di euro 1.431.

### Ripartizione dei debiti

Al 31 dicembre 2013 la ripartizione per area geografica è riportata nella tabella seguente:

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	30.982			474.029	4.766	509.777
<b>Totale</b>	<b>30.982</b>			<b>474.029</b>	<b>4.766</b>	<b>509.777</b>

## OPERAZIONE DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

### Informazioni relative all'esercizio in cui la ristrutturazione diviene efficace

La società ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito che si è conclusa positivamente in data 5 dicembre 2013, data nella quale il Tribunale di Verona ha notificato alla società il decreto di omologa della ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 bis L.F.

L'accordo di ristrutturazione, sottoscritto dalla società e dagli aderenti al piano in data 19 luglio 2013, era condizionato al verificarsi di alcuni eventi che si sono avverati successivamente alla data di bilancio e, precisamente, in data 17 gennaio 2014.

In considerazione dell'avverarsi della condizione in un momento immediatamente successivo alla chiusura del bilancio e di quanto previsto dall'OIC 6 – ristrutturazione del debito e informativa di bilancio – che prevede al punto 6.1 che l'esercizio della ristrutturazione può coincidere con quello nel quale è avvenuta l'omologa da parte del Tribunale anche se l'efficacia *viene subordinata al verificarsi di una condizione sospensiva o di altri adempimenti da parte del debitore*, si è ritenuto di considerare il 2013 l'esercizio nel quale l'Accordo è divenuto efficace.

Ai fini dell'individuazione della data di ristrutturazione si è deciso di identificare la stessa con il 31 dicembre 2013 per le seguenti motivazioni:

- dal 5 dicembre 2013 al 31 dicembre 2013 non si sono manifestate sostanziali modifiche nella situazione debitoria della Società;
- il 31 dicembre è una data compresa tra il 5 dicembre 2013 (data omologa dell'accordo di ristrutturazione) e il 17 gennaio 2014 (data avveramento condizioni sospensive);
- la data del 31 dicembre consentirà un migliore confronto con i bilanci degli esercizi futuri interessati dall'accordo;

Di seguito si forniscono le principali informazioni relative all'accordo di ristrutturazione come richiesto dall'OIC 6.

I debiti sono stati ristrutturati ai sensi dell'art 182 bis della L.F.

La data della ristrutturazione è il 31 dicembre 2013.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Le Corti S.r.l. è una società controllata del Gruppo CIS. La Capogruppo CIS nell'ultimo trimestre 2011, causa una crisi di liquidità, aveva avviato un processo di stabilizzazione del debito con il sistema bancario ai sensi dell'art. 182 bis L.F.. Le attività propedeutiche alla formalizzazione del Piano industriale e finanziario, comprese le relative attività di analisi e condivisione con il ceto creditorio, si concludevano nel dicembre 2013 con l'ottenimento delle omologhe dei Piani presentati presso il Tribunale di Verona.

Di seguito si riportano le principali date di realizzazione del processo di ristrutturazione:

- 19 luglio 2013 stipula dell'accordo di ristrutturazione con le controllanti CIS e RECIS e con la Banca Popolare dell'Alto Adige Coop.p.a. che rappresentavano il 99,34% dei creditori alla data del 30 aprile 2013, ossia alla data di riferimento degli accordi di ristrutturazione;
- 30 luglio 2013 deposito presso il Tribunale di Verona dei ricorsi per richiedere l'omologazione dell'accordo;
- 7 ottobre 2013 scadenza dei termini per l'opposizione dei creditori non aderenti al piano;
- 5 dicembre 2013 il Tribunale di Verona notifica alla società l'omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

In sintesi la ristrutturazione del debito presenta le seguenti caratteristiche:

- 1) debito verso la Banca Popolare dell'Alto Adige Coop.p.a. per un importo complessivo di euro 13.001.131:
  - a. moratoria fino al 31 dicembre 2016 della quota capitale del debito e capitalizzazione degli oneri finanziari maturati a tutto il 31 dicembre 2012 con rimborso *bullet* alla scadenza, salvo rimborso anticipato in caso di cessione dell'area in data antecedente a quella prevista nel Piano;
  - b. mantenimento delle condizioni economiche contrattuali esistenti ante ristrutturazione sul finanziamento di euro 10.692.283, pari a euribor6m + 110 bsp e revisione di quelle relative al c/c ipotecario di euro 2 milioni a euribor3m + 150 bsp ,
  - c. stralcio degli interessi di mora e degli extra costi applicati dalla banca sul finanziamento in c/c ipotecario a partire dal 1 gennaio 2012, accreditati dalla banca nel 2014, per un importo complessivo di euro 197.916 a beneficio della società. Tale importo è stato contabilizzato per competenza nel bilancio 2013 ai sensi dell'OIC 6 come detto sopra;
- 2) debito verso i Soci per finanziamenti infruttiferi per euro 369.520 e per rapporti di carattere commerciale per euro 474.029:
  - a. riscadenziamento del debito complessivo al 31 dicembre 2016, salvo rimborso anticipato in caso di cessione dell'area e fermo restando che il rimborso dell'indebitamento verso i Soci è, in ogni caso, subordinato e postergato al rimborso integrale dell'indebitamento Banca Popolare Alto Adige Coop.p.a..
- 3) impegno della controllante RECIS a erogare in arco piano, e quindi dal 2013 al 2016, "nuovi finanziamenti soci", per un importo massimo di euro 989 mila, come previsto negli allegati all'accordo di ristrutturazione del debito, in ogni caso nella misura necessaria per assicurare il sostentamento degli impegni del Piano della società.

Infine l'accordo di ristrutturazione:

- è soggetto a clausola risolutiva espressa e a condizioni risolutive ai sensi dell'art. 13 dell'accordo citato;
- non prevede né pagamenti ulteriori a favore della Banca Popolare dell'alto Adige Coop.p.a. rispetto al valore del finanziamento, comprensivo degli interessi maturati e che saranno capitalizzati alla data del 31 dicembre 2016, né eventuali covenant da rispettare in arco piano.

La ristrutturazione del debito risulta strumentale per garantire il rispetto del principio di continuità aziendale in quanto prevede la copertura dei "Costi di Piano", ossia dei costi di ordinaria amministrazione e di quelli strettamente necessari allo sviluppo dell'area come di seguito indicato, stimati fino al 31 dicembre 2016 da parte del Socio e della Banca Popolare dell'Alto Adige, periodo entro il quale la società, al fine di un'ottimale valorizzazione dell'iniziativa, dovrà:

- negoziare con il Comune di Sommacampagna e la Regione Veneto la definizione della destinazione d'uso commerciale e firmare l'Accordo di Programma;
- una volta ottenuta la destinazione d'uso compatibile e avvenuta la revisione della normativa sulle licenze commerciali, ottenere il titolo idoneo allo svolgimento dell'attività commerciale sull'area;
- avviare la progettazione del progetto ipotizzato nel Piano (outlet di 7,5K mq e un parco commerciale di 27,5k mq

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

- commercializzare l'area non urbanizzata.

Conformemente con le indicazioni fornite nel documento OIC 6, nella tabella seguente è fornita l'informativa sull'esposizione debitoria dell'impresa debitrice alla data della ristrutturazione:

Tipologia di debito	Debiti ristrutturati		Altri debiti	Totale debiti	% debiti ristrutturati	% altri debiti
	Scaduti	Non scaduti				
Debiti verso fornitori			30.982	30.982		0,23
Debiti verso banche	13.001.131			13.001.131	93,61%	
Debiti verso soci per finanziamenti	369.520			369.520	2,66%	
Debiti verso imprese controllanti	474.029			474.029	3,41%	
Debiti tributati			8.108	8.108		0,06%
Altri debiti			4.766	4.766		0,03%
<b>Totale</b>	<b>13.844.710</b>		<b>43.856</b>	<b>13.888.536</b>	<b>99,68%</b>	<b>0,32%</b>

Per ciascuna categoria di debiti oggetto di ristrutturazione si forniscono le seguenti informazioni:

1. Finanziamento nella forma di c/c ipotecario concesso dalla Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.a.r.l. per euro 10.692.283
  - modalità di ristrutturazione: la ristrutturazione ex art 182 bis L.F. ha comportato la modifica degli interessi maturandi dal 1 gennaio 2013 al 31 dicembre 2016, con stralcio parziale degli extracosti e delle more addebitate fino al 31 dicembre 2012 per euro 197.916, oltre la modifica della tempistica originaria dei pagamenti;
  - il valore contabile del debito alla data della ristrutturazione, coincidente alla data di riferimento del bilancio 2013, è di euro 11.890.199;
  - il valore economico del debito alla data della ristrutturazione, coincidente alla data di riferimento del bilancio 2013, è di euro 9.552.013;
  - il beneficio derivante dalla ristrutturazione, non realizzato alla data di ristrutturazione, ammonta a euro 1.338.186;
  - la durata residua del debito ante e post-ristrutturazione è rispettivamente a revoca e al 31 dicembre 2016 con pagamento *bullet* della linea capitale e interessi;
  - il tasso contrattuale ante e post-ristrutturazione è pari all'euribor6m + 110 bsp;
  - il tasso d'interesse effettivo dell'operazione ante e post-ristrutturazione è rispettivamente del 5,16% e del 2,37%.
2. Finanziamento nella forma di mutuo chirografario concesso dalla Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.a.r.l. per euro 2.000.000:
  - modalità di ristrutturazione: la ristrutturazione ex art 182 bis L.F. ha comportato la modifica degli interessi maturandi dal 1 gennaio 2013 al 31 dicembre 2016 oltre che la modifica della tempistica originaria dei pagamenti;
  - il valore contabile del debito alla data della ristrutturazione, coincidente alla data di riferimento del bilancio 2013, è di euro 2.000.000;
  - il valore economico del debito alla data della ristrutturazione, coincidente alla data di riferimento del bilancio 2013, è di euro 1.926.988;
  - il beneficio derivante dalla ristrutturazione, non ancora realizzato, ammonta a euro 73.012;
  - la durata residua del debito ante e post-ristrutturazione è rispettivamente con pagamento di rate trimestrali a importo fisso fino al 29 settembre 2017 e al 31 dicembre 2016 con pagamento *bullet* della linea capitale e interessi;
  - il tasso contrattuale ante e post-ristrutturazione è rispettivamente del 2,875% e dell'euribor3m + 150 bsp;
  - il tasso d'interesse effettivo dell'operazione ante e post-ristrutturazione è rispettivamente del 2,9% e del 2,13%.
3. Finanziamento del Socio nella forma di finanziamento infruttifero per euro 369.520 e nella forma di debito commerciale per euro 474.029:
  - modalità di ristrutturazione: la ristrutturazione ex art 182 bis L.F. ha comportato la modifica della

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

- scadenza dei debiti al 31 dicembre 2016 e la subordinazione e postergazione degli stessi al rimborso integrale dell'indebitamento verso la Banca Popolare Alto Adige Coop.p.a.
- il valore contabile e il valore economico dei debiti alla data della ristrutturazione, ossia alla data del 31 dicembre 2013, coincidono e sono pari al valore nominale di iscrizione in bilancio;
  - la durata residua del debito ante e post-ristrutturazione è rispettivamente a revoca o a scadenza 30 giorni data fattura e al 31 dicembre 2016 con pagamento *bullet*.

Nella tabella seguente si illustra la posizione finanziaria netta della società:

	Valori di bilancio al 31 dicembre 2013 Post - ristrutturazione	Valori di bilancio al 31 dicembre 2012	Variazioni
Disponibilità liquide	11.449	401	11.048
Debiti bancari correnti	-	(11.193.557)	11.193.557
Altre passività finanziarie correnti: finanziamento socio	-	(1.176.669)	1.176.669
<b>Indebitamento finanziario corrente netto (a)</b>	<b>11.449</b>	<b>(12.369.825)</b>	<b>12.381.274</b>
Debiti bancari non correnti	(13.001.131)	(1.777.147)	(11.223.984)
Altre passività finanziarie non correnti: finanziamento socio	(369.520)	-	(369.520)
<b>Indebitamento finanziario non corrente (b)</b>	<b>(13.370.651)</b>	<b>(1.777.147)</b>	<b>(11.593.504)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c = a + b)</b>	<b>(13.359.202)</b>	<b>(14.146.972)</b>	<b>787.778</b>

L'effetto della ristrutturazione ha consentito alla società di modificare radicalmente l'indebitamento finanziario spostando la scadenza dell'intero debito al 31 dicembre 2016 o, in alternativa, alla vendita dell'area. La variazione in diminuzione della posizione finanziaria netta è attribuibile principalmente all'utilizzo, per euro 741.149, del finanziamento infruttifero del Socio per copertura perdite dell'esercizio 2012.

Si segnala che i costi connessi all'operazione di ristrutturazione sono stati pari a euro 185.155. Tali costi sono stati sostenuti dalla Capogruppo CIS e sono stati riaddebitati alla controllata sulla base del valore nominale contabile del debito ristrutturato. Come detto sopra tali costi sono compresi nei debiti verso la controllante per fatture da ricevere e saranno pagati al 31 dicembre 2016 o, in alternativa, a seguito della cessione dell'area se dovesse realizzarsi in una data diversa da quanto previsto nel Piano. In ogni caso il debito verso la controllante è postergato e subordinato all'intero pagamento del debito per finanziamento verso la Banca Popolare dell'Alto Adige Coop.p.a..

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
505	2.145	(1.640)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa. Non sussistono, al 31 dicembre 2013, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. La voce è costituita dal risconto passivo su fitti attivi.

#### Conto economico

#### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.656	13.581	(7.925)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Variazioni rimanenze prodotti	1.820	3.900	(2.080)
Altri ricavi e proventi	3.836	9.681	(5.845)
<b>Totale</b>	<b>5.656</b>	<b>13.581</b>	<b>(7.925)</b>

La variazione delle rimanenze è strettamente correlata a quanto esposto nella prima parte della nota integrativa.

La voce "Altri Ricavi e proventi" è costituita per intero dai canoni percepiti per l'affitto di una porzione di fondo rustico di proprietà.

#### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
32.902	40.132	(7.230)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Servizi	30.979	36.847	(5.868)
Altri accantonamenti		856	(856)
Oneri diversi di gestione	1.923	2.429	(506)
<b>Totale</b>	<b>32.902</b>	<b>40.132</b>	<b>(7.230)</b>

#### Costi per servizi

Comprendono i costi per i servizi amministrativi e di gestione ordinaria della società e quelli specifici sostenuti per la valorizzazione dell'area immobiliare.

#### Altri accantonamenti

Gli accantonamenti si riferiscono a sanzioni e interessi per ritardato pagamento di imposta Irap.

#### Oneri diversi di gestione

Comprendono le imposte e le tasse di competenza dell'esercizio con l'esclusione delle eventuali imposte sul reddito indicate nella voce 22.

#### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(229.347)	(720.117)	490.770

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	23	9	14
(Interessi e altri oneri finanziari)	(229.370)	(720.126)	490.756
<b>Totale</b>	<b>(229.347)</b>	<b>(720.117)</b>	<b>490.770</b>

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				23	23
<b>Totale</b>				<b>23</b>	<b>23</b>

#### Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				229.370	229.370
<b>Totale</b>				<b>229.370</b>	<b>229.370</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

#### E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
15.459	(819)	(16.640)

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Proventi da ristrutturazione	200.641		
<b>Totale proventi</b>	<b>200.641</b>	<b>Totale proventi</b>	
Sopravvenienze passive	(27)	Sopravvenienze passive	(819)
Oneri da ristrutturazione	(185.155)	Oneri da ristrutturazione	
<b>Totale oneri</b>	<b>(185.182)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(819)</b>
<b>Totale</b>	<b>15.459</b>	<b>Totale</b>	<b>(819)</b>

I proventi straordinari sono costituiti dagli extracosti e dagli interessi di mora maturati fino al 31 dicembre 2012 sui finanziamenti bancari, come indicato nella sezione debiti della presente nota integrativa, stralciati a seguito dell'efficacia dell'Accordo di Ristrutturazione.

Gli oneri straordinari ammontano complessivamente a euro 185.155, essi sono riferiti principalmente alle spese sostenute dalla capogruppo CIS per tutte le società controllate rientranti nel perimetro del Piano, per le consulenze e le attività inerenti la procedura ex art. 182 bis L.F. a cui è sottoposta la società, poi riaddebitate alle singole società sulla base del valore del debito rinegoziato.

#### Imposte sul reddito d'esercizio

Non sono state rilevate imposte correnti e non sono state iscritte imposte differite e/o anticipate in quanto non ne sussistono i presupposti.

#### Determinazione della base imponibile IRES

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(241.134)</b>	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	zero
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		
Compensi amministratori	4.766	
Interessi passivi indeducibili	229.347	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
IMU	743	
Sopravvenienze passive	27	
Altri oneri non deducibili	7	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>(6.244)</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>zero</b>

Non è stato iscritto alcun provento relativo alla perdita fiscale trasferita al consolidato fiscale nazionale in quanto il provento verrà riconosciuto dalla consolidante nell'esercizio di utilizzo della perdita fiscale.

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(27.246)</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	zero
<b>Costi non deducibili ai fini IRAP</b>		
IMU	743	
Costi per servizi non deducibili	4.766	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>(21.710)</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>zero</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

LE CORTI S.R.L.  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

#### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

#### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

#### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Di seguito sono indicati l'importo, la natura e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative alle operazioni realizzate direttamente o indirettamente con parti correlate, individuate per la società nei seguenti soggetti:

- Real Estate Cis S.r.l. a socio unico;
- Compagnia Investimenti e Sviluppo – CIS S.p.A.;
- Amministratori e loro familiari stretti.

Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo
Finanziamento infruttifero Socio Real Estate Cis Srl	369.520
Contratto service amministrativo CIS SPA	17.675
Oneri di ristrutturazione	185.155
Contratto service tecnico RECIS Srl	250

La società non ha realizzato con parti correlate operazioni rilevanti e non concluse a condizioni di mercato.

#### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dei primi mesi dell'esercizio, a seguito dell'efficacia dell'Accordo di Ristrutturazione, si è iniziato ad effettuare i pagamenti dei creditori non aderenti.

#### Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

La società non si avvale dell'opera di un revisore legale in quanto non ne ricorrono i presupposti di legge.

#### Altre informazioni

La società non ha deliberato compensi per l'organo amministrativo.

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa che rileva una perdita di esercizio di euro 241.134 e a prendere gli opportuni provvedimenti previsti dall'art. 2482 ter del Codice civile.

L'Amministratore Unico  
Roberto Benaglia

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società  
Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

Reg. Imp. 03358500233  
Rea.329913

**Le Corti S.r.l.**

**Società unipersonale**

**Sede Legale in Villafranca di Verona (VR)**

**Via Lussemburgo 9/A**

**Capitale Sociale Euro 100.000= i.v.**

**Registro delle Imprese di Verona – C.F. 03358500233**

**Società soggetta a direzione e coordinamento di Real Estate Cis Srl unipersonale**

\* \* \*

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

Oggi 30 aprile 2014, alle ore 10.00, presso la sede sociale in Villafranca di Verona (VR), Via Lussemburgo 9/A si è tenuta l'assemblea ordinaria, della società "Le Corti S.r.l." per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Bilancio al 31/12/2013: delibere inerenti e conseguenti;

A sensi di Statuto assume la presidenza l'Amministratore Unico l'ing. Roberto Benaglia.

Il Presidente constatato e fatto constatare che:

- è presente l'Amministratore Unico;
- è presente in proprio l'intero capitale sociale;
- la società non è controllata dal collegio sindacale;

dichiara l'assemblea validamente costituita in seconda convocazione ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

I presenti chiamano a fungere da segretario la dott.ssa Angela De Tullio.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

**1. Bilancio al 31/12/2013: delibere inerenti e conseguenti**

Il Presidente procede con la lettura e spiegazione del bilancio al 31/12/2013.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**LE CORTI S.R.L.**  
Codice fiscale: 03358500233

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VR: prot. n. 43890/01 del 17.08.2001

LE CORTI S.R.L.

L'esercizio 2013 si è chiuso con una perdita di euro 241.133,77 che comporta, ope legis, l'applicazione dell'art. 2482 ter del C.C.

Pertanto si invita l'assemblea a prendere tutti i provvedimenti di cui all'articolo sopra citato.

L'assemblea all'unanimità

**DELIBERA**

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013 e i relativi documenti che lo compongono;
- di conferire mandato al Presidente per espletare le formalità previste per il deposito del bilancio presso il Registro delle Imprese;
- di rinviare l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 ter del Codice Civile ad una prossima Assemblea.

Dopo di che, null'altro essendovi da deliberare e nessuno degli intervenuti avendo chiesto la parola, alle ore 10.30 l'Assemblea viene tolta previa redazione, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Angela De Tullio

Roberto Benaglia

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

*Importo per Diritti: Euro 4,50*