
Accomandita per Azioni Sede in Milano Capitale Sociale L. 201.481.989.000 interamente versato
Registro Tribunale Milano N. 153

BILANCIO CONSOLIDATO

AL 31 DICEMBRE 1992

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 1992

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 1992 chiude con una perdita di 95,7 miliardi. L'esercizio precedente ha registrato un utile di 20,1 miliardi ma riguardava un'area di consolidamento totalmente diversa.

Il patrimonio netto passa da 623,2 miliardi a 437,1 miliardi con una diminuzione di 186,1 miliardi.

Per la prima volta il consolidato comprende la valutazione con il metodo del patrimonio netto della partecipazione nella Société Internationale Pirelli S.A. che a sua volta ha valutato con lo stesso metodo, nel proprio consolidato, la partecipazione che essa detiene nella Pirelli S.p.A..

Per conformità è stata valutata nello stesso modo, al fine del bilancio consolidato, anche la partecipazione detenuta direttamente nella Pirelli S.p.A..

L'apporto al conto economico della quota di spettanza dei risultati d'esercizio delle suddette partecipazioni è stato negativo per 31,4 miliardi. La differenza tra il maggior valore di carico delle suddette partecipazioni e la quota di patrimonio di spettanza, al netto delle perdite di cui sopra, è ammontata a 215,7 miliardi ed è stata contabilizzata in diminuzione delle differenze di consolidamento che risultano ora, sul totale del portafoglio, negative di 175,1 miliardi.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

chiuso al 31 dicembre 1992

AREA DI ATTIVITÀ ECONOMICA DELLE SOCIETÀ CONSOLIDATE

Il Gruppo opera nelle seguenti aree di attività:

- gestione delle proprie partecipazioni;
- acquisto e vendita di titoli mobiliari;
- finanziamenti per l'acquisto della casa;
- operazioni di locazione finanziaria su beni immobili e mobili;
- intermediazione, commercio, promozioni e consulenze immobiliari;
- finanza aziendale, che si esplica nell'organizzazione di prestiti, crediti all'esportazione, combinazioni societarie e consulenze finanziarie;
- gestione dei propri immobili.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

- Metodologie di consolidamento.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 1992 comprende i dati patrimoniali ed economici della Pirelli & C. (Capogruppo) e delle società di seguito elencate delle quali la Capogruppo possiede, direttamente o indirettamente, più del 50% del capitale sociale, consolidate con il metodo dell'integrazione globale.

Sono state inoltre incluse nell'area di consolidamento le società partecipate in misura inferiore al 50% che sono state costituite con altri operatori, per la realizzazione di specifiche iniziative immobiliari.

Il consolidamento di tali società, di cui nessun socio possiede il controllo diretto, avviene iscrivendo le singole voci dei bilanci in misura proporzionale alla nostra quota di partecipazione.

I bilanci oggetto di consolidamento sono riferiti alla stessa data di chiusura della Capogruppo.

Società consolidate	Sede Sociale	Capitale Sociale	% di pertinenza del Gruppo
Società controllate consolidate globalmente:			
Milano Centrale Immobiliare S.p.A.	Milano	L. 15.000.000.000	100,00
Milano Centrale Servizi Immobiliari S.p.A.	Milano	L. 200.000.000	100,00
Progetto Bicocca Opere Generali S.p.A.	Milano	L. 200.000.000	100,00
Bianca Maria S.r.l.	Milano	L. 3.000.000.000	60,00
Fin Beta Uno S.r.l.	Milano	L. 20.000.000	51,00
Progetto Navigli S.r.l.	Milano	L. 100.000.000	50,50
Progetto Bicocca Università S.r.l.	Milano	L. 20.000.000	100,00
Progetto Bicocca Centro Tecnologico S.r.l.	Milano	L. 20.000.000	51,00
Bofinpart S.r.l.	Milano	L. 20.000.000	100,00
Milano Centrale Leasing S.p.A.	Milano	L. 9.950.000.000	100,00
Milano Centrale Mutui S.p.A.	Milano	L. 20.000.000.000	100,00
N.V. Beleggingsmaatschappij "Willem Barentsz"	Amsterdam	Fol. 2.000.000	100,00
Pirelli & Co. (Channel Islands) Ltd.	Guernsey	ECU 1.000.000	99,99
Pirelli & C. Holding S.A.	Basilea	Fr.Sv. 220.000.000	100,00
Società consolidate pro-quota:			
Acquario S.r.l.	Genova	L. 3.000.000.000	25,00
Tecnocittà S.r.l.	Genova	L. 14.000.000.000	12,00
Progetto Bicocca Le Torri S.r.l.	Milano	L. 20.000.000	26,00
Orione Immobiliare Prima S.r.l.	Torino	L. 20.000.000	29,50
Promedil '84 S.r.l.	Torino	L. 20.000.000	29,50

Sono state escluse dall'area di consolidamento, pur essendo partecipate in misura superiore al 50% le seguenti società:

- San Carlo Due S.r.l. - costituita nel dicembre 1991;
- Fin Delta S.r.l. e Fin Omega S.r.l. - acquisite alla fine del 1992.

Sono dotate di un capitale sociale di L. 20 milioni, interamente possedute dalla Milano Centrale Immobiliare S.p.A. e sono a tutt'oggi inattive.

Partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto:

- Vengono valutate con il metodo del patrimonio netto le sottoelencate società collegate in cui la Pirelli & C. detiene, direttamente, una percentuale di proprietà compresa tra il 20% ed il 50%.
Le differenze sorte tra il costo di acquisto ed il corrispondente valore patrimoniale pro-quota al 31 dicembre 1992, quale risulta dai rispettivi loro consolidati, vengono imputate all'utile e alla riserva di consolidamento.

Società collegate valutate a patrimonio netto	Valore di libro	% sul capitale sociale
(in milioni di lire)		
Collegate dirette:		
Société Internationale Pirelli S.A.	L. 549.605	29,06
Caboto Holding SIM S.p.A.	L. 29.344	50,00
F.P. Industrial Adviser S.p.A.	L. 100	50,00
Trefin S.r.l.	L. 5.000	33,33

Per uniformità è stata inoltre valutata a patrimonio netto la quota del 4,87% direttamente posseduta nella Pirelli S.p.A. ancorchè inclusa tra le altre società.

Il consolidato della Société Internationale Pirelli S.A. evidenzia una quota di possesso in Pirelli S.p.A. del 46,03% sul capitale totale emesso.

Sono state valutate al costo, pur avendo una partecipazione tra il 20% ed il 50%, le partecipazioni in altre società di recente acquisizione e/o costituzione scarsamente significative sul bilancio consolidato in termini di patrimonio netto e di risultato.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Per la redazione del bilancio consolidato il Gruppo si attiene alle indicazioni della CONSOB del 7 giugno 1984 (comunicazione numero 84/08412).

I criteri per il consolidamento sono i seguenti:

- Il valore contabile delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto alla data di acquisizione e/o costituzione.
Le differenze tra patrimonio netto delle società consolidate ed il loro valore di carico sono imputate ai conti di patrimonio netto consolidato.
- I rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società incluse nell'area di consolidamento sono eliminati.
- I bilanci espressi in valuta sono convertiti applicando i cambi correnti alla data di chiusura dell'esercizio.
Le differenze di cambio derivanti da tale operazione sono state portate in aumento o in diminuzione del patrimonio netto consolidato.
- Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra le società consolidate, che non si siano realizzate con operazioni con terzi, sono eliminati.
- Le quote di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce al passivo. Nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di utile di competenza di terzi.

PRINCIPI CONTABILI

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato sono i seguenti:

- Titoli e partecipazioni (escluse quelle valutate col metodo del patrimonio netto) sono valutati al costo e svalutati al valore di presunto realizzo tenendo conto delle quotazioni di borsa. I titoli obbligazionari esteri, il cui investimento viene considerato a lungo termine sono stati mantenuti al costo che non risulta superiore al valore nominale, in previsione del loro mantenimento sino a scadenza.
- Crediti e debiti
I crediti e i debiti sono iscritti al valore nominale. I crediti sono al netto dei relativi fondi rischi ed esprimono il valore di presunto realizzo.
- Immobilizzazioni materiali
Gli immobili sono valutati al costo aumentato degli oneri accessori e delle rivalutazioni monetarie effettuate in conformità ad apposite leggi.
Le altre immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto e gli ammortamenti sono calcolati con aliquote ritenute adeguate alla vita utile dei beni.
- Aree da edificare sono valutate al costo aumentato degli interessi effettivamente sostenuti nel periodo intercorrente tra la data dell'acquisto e l'inizio dell'attività di costruzione.
- Immobili in costruzione
L'utile su lavori in corso, calcolato sulla base dei corrispettivi complessivamente pattuiti, è riconosciuto in base all'avanzamento effettivo dei lavori che viene determinato rapportando i costi cumulativamente sostenuti alla data di bilancio ai costi previsti per l'esecuzione dell'intera commessa.
Eventuali perdite vengono riconosciute interamente a carico dell'esercizio in cui divengono note.
- Beni immobili in vendita
Sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato.
Il costo di acquisizione viene aumentato dalle spese incrementative sostenute fino alla vendita.
- Beni in locazione finanziaria
Sono iscritti al costo e diminuiti degli ammortamenti.
Le quote di ammortamento sono calcolate secondo la durata dei singoli contratti. Il valore complessivo degli ammortamenti è pari all'ammortamento finanziario dei beni ottenuto applicando quote crescenti in correlazione alle quote di capitale comprese in ciascun canone di locazione.
- Oneri da ammortizzare
Sono iscritti al costo residuo ed ammortizzati, a quote costanti, in base alla prevista utilità futura e a partire dal loro effettivo utilizzo.

— Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono stanziare da ciascuna società consolidata sulla base di previsioni realistiche degli oneri risultanti dall'applicazione della vigente normativa fiscale.

L'effetto fiscale delle rettifiche di consolidamento (imposte differite) viene riconosciuto in bilancio solo nel caso dia luogo ad una passività.

— Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo riflette le passività maturate alla data di bilancio nei confronti dei dipendenti, in conformità a vigenti leggi e contratti.

Il personale impiegato nel Gruppo al 31 dicembre 1992 assomma a 100 unità, contro 96 al 31 dicembre 1991, così suddiviso:

1) dirigenti	15 contro 14
2) funzionari e quadri	24 contro 20
3) impiegati	61 contro 62

— Interessi attivi e passivi costi e ricavi sono rilevati e contabilizzati nel rispetto del principio della competenza temporale, con opportuna rilevazione dei ratei e risconti attivi e passivi.

	31.12.1992	L./milioni 31.12.1991
ATTIVITÀ		
Cassa	35	44
Titoli e partecipazioni		
— Partecipazioni temporanee in società immobiliari	85	632
— Partecipazioni in altre società	4.901	7.004
— Titoli obbligazionari e di Stato	180.007	143.265
	<u>184.993</u>	<u>150.901</u>
Crediti		
— Verso società collegate	20.247	21.203
— Verso banche	15.692	55.789
— Verso clienti	45.963	46.134
— Altri	63.450	38.827
	<u>145.352</u>	<u>161.953</u>
Ratei attivi	5.539	7.349
Risconti attivi	1.072	800
Immobili e aree destinate alla vendita	117.928	66.083
Beni in locazione finanziaria	13.589	12.747
Totale attività correnti	<u>468.508</u>	<u>399.877</u>
Immobilizzazioni materiali e immateriali		
— Immobili	13.189	11.395
— Impianti diversi	400	1.087
— Mobili, automezzi e macchine d'ufficio	2.954	3.653
— Diritti di godimento	—	43.033
	<u>16.543</u>	<u>59.168</u>
Fondi ammortamento		
— Impianti diversi	(258)	(906)
— Mobili, automezzi e macchine d'ufficio	(1.415)	(2.245)
	<u>(1.673)</u>	<u>(3.151)</u>
Aree da edificare	41.437	—
Beni in locazione finanziaria	70.692	60.072
Titoli e partecipazioni		
— Partecipazioni in società collegate	353.469	544.306
— Partecipazioni in altre società	408.607	350.648
— Obbligazioni convertibili	35.893	43.581
— Titoli obbligazionari e di Stato	45.448	123.399
	<u>843.417</u>	<u>1.061.934</u>
Crediti		
— Verso altre società partecipate	21.701	1.066
— Verso clienti	179.861	166.519
— Altri	50.295	37.142
	<u>251.857</u>	<u>204.727</u>
Risconti attivi	752	744
Oneri da ammortizzare	3.736	5.611
Totale attività non correnti	<u>1.226.761</u>	<u>1.389.105</u>
Totale attività	<u>1.695.269</u>	<u>1.788.982</u>

	31.12.1992	L./milioni 31.12.1991
PASSIVITÀ E NETTO		
Debiti		
— Verso società collegate	—	119
— Verso banche a breve termine	501.829	412.904
— Verso banche: quota a breve dei debiti a medio e lungo termine	125.000	100.000
— Verso fornitori	51.378	31.309
— Altri	87.875	37.933
	<u>766.082</u>	<u>582.265</u>
Fondo imposte	11.400	10.361
Prestiti obbligazionari	—	84.631
Ratei passivi	4.057	3.785
Risconti passivi	3.870	19
Totale passività correnti	<u>785.409</u>	<u>681.061</u>
Fondi		
— Fondo imposte differite	3.307	3.307
— Fondo trattamento di fine rapporto	1.746	1.604
— Fondo adeguamento valore di rimborso del debito a medio-lungo termine a fronte emissione obbligazioni convertibili	5.950	2.975
	<u>11.003</u>	<u>7.886</u>
Debiti		
— Verso banche a medio e lungo termine	450.516	460.448
— Altri	7.421	10.511
	<u>457.937</u>	<u>470.959</u>
Totale passività non correnti	<u>468.940</u>	<u>478.845</u>
Totale passività	<u>1.254.349</u>	<u>1.159.906</u>
Patrimonio di pertinenza di terzi	<u>3.811</u>	<u>5.859</u>
Capitale sociale	201.482	177.088
Riserve e utili indivisi	506.449	427.609
(Perdita)/Utile netto dell'esercizio	(95.717)	20.197
Differenze di consolidamento	(175.105)	(1.677)
Patrimonio netto	<u>437.109</u>	<u>623.217</u>
 Totale passività e netto	 <u>1.695.269</u>	 <u>1.788.982</u>

		L./milioni
	31.12.1992	31.12.1991
PROFITTI E PERDITE		
Proventi		
— Interessi attivi:		
- verso società collegate	2.992	945
- verso banche	5.265	6.323
- su titoli e obbligazioni	24.700	32.091
- verso clienti	33.611	28.241
- altri	3.504	2.524
— Dividendi su titoli azionari	15.511	41.686
— Credito d'imposta su dividendi incassati	8.363	23.163
— Affitti su immobili	1.441	1.866
— Utili su negoziazione titoli	8.339	20.495
— Utili su iniziative immobiliari	34.052	28.801
— Canoni leasing al netto delle quote di ammort. e minusvalenza-plusvalenza su alienazione beni	13.736	11.244
— Proventi per prestazioni di servizi	10.370	4.028
— Commissioni attive	12.912	4.289
— Altri proventi	11.326	6.465
— Quote utili (perdite) società a patrimonio netto	(34.517)	4.571
Totale proventi	<u>151.605</u>	<u>216.732</u>
Oneri		
— Interessi passivi:		
- verso società collegate	(144)	(124)
- verso banche	(57.755)	(48.222)
- verso istituti a medio termine	(54.953)	(50.427)
- altri	(11.468)	(8.594)
— Costi relativi agli immobili	(18.608)	(7.309)
— Spese per prestazioni di servizi di diretta imputazione	(5.554)	(9.105)
— Spese diverse ed oneri fiscali di diretta imputazione	(3.569)	(1.824)
— Perdita su negoziazione titoli	(5.053)	(5.740)
— Minusvalenze su valutazione titoli	(66.953)	(25.444)
— Ammortamento diritti di godimento	—	(29.733)
Totale oneri	<u>(224.057)</u>	<u>(186.522)</u>
(Perdita)/Utile lordo	<u>(72.452)</u>	<u>30.210</u>
Spese generali, amministrative ed ammortamenti		
— Spese per il personale e stanziamenti al fondo di fine rapporto	(10.259)	(8.698)
— Spese per prestazioni di servizi	(11.412)	(6.236)
— Spese diverse	(1.093)	(1.449)
— Ammortamento immobilizzazioni tecniche	(425)	(471)
— Ammortamento spese pluriennali	(6.305)	(3.350)
— Accantonamenti ai fondi	(485)	(151)
	<u>(29.979)</u>	<u>(20.355)</u>
(Perdita)/Utile corrente prima delle imposte	<u>(102.431)</u>	<u>9.855</u>
Proventi (Oneri) straordinari		
— Cessione partecipazioni in società controllate	—	28.041
— Cessione partecipazioni in Pirelli S.p.A.	15.189	5.713
— INVIM	—	(2.297)
— Accantonamento per adeguamento valore di rimborso debito a medio-lungo termine	(2.975)	(2.975)
— Spese aumento capitale sociale	(2.640)	—
	<u>9.574</u>	<u>28.482</u>
(Perdita)/Utile prima delle imposte	<u>(92.857)</u>	<u>38.337</u>
Imposte sul reddito		
— Afferenti l'esercizio	(3.491)	(17.660)
— Differite	—	1.654
	<u>(3.491)</u>	<u>(16.006)</u>
(Perdita)/Utile dell'esercizio	<u>(96.348)</u>	<u>22.331</u>
(Perdita)/Utile dell'esercizio di pertinenza di terzi	<u>631</u>	<u>(2.134)</u>
(Perdita)/Utile netto dell'esercizio consolidato	<u>(95.717)</u>	<u>20.197</u>

RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

(in L./milioni)

	Utile/(Perdita) esercizio	Patrimonio netto
Saldi al 31 dicembre 1992 come da bilancio della Capogruppo.....	(125.589)	570.009
Incasso dividendi da controllate	(8.141)	—
Incasso dividendi da collegate	(4.192)	—
Utili (perdite) pro-quota conseguiti dalle:		
- società controllate consolidate	(41.875)	(41.875)
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(34.517)	(34.517)
Eccedenza del valore pro-quota di patrimonio netto delle partecipazioni consolidate rispetto al valore di carico:		
- società controllate consolidate	—	49.858
- società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	—	(224.963)
Eliminazione delle plusvalenze derivanti da cessioni intragruppo di partecipazioni consolidate e da altri proventi	(3.256)	(3.256)
Eliminazione svalutazioni di partecipazioni relative a società consolidate già incluse nei relativi bilanci	121.853	121.853
Saldi al 31 dicembre 1992 come da bilancio consolidato.....	<u>(95.717)</u>	<u>437.109</u>

**DIFFERENZE DI ELIMINAZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE E
VALUTATE COL METODO DEL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 1992
TRATTAMENTO CONTABILE**

(L./milioni)

	Valori di libro	Patrimonio netto (quota di spettanza)	Differenza	Allocazione nel bilancio consolidato
Partecipazioni consolidate:				
Milano Centrale Immobiliare S.p.A. (consolidato)	15.000	21.409	6.409	4.347 a Utile (Perdita) d'esercizio (58) quota utile (perdita) società a patrimonio netto 2.633 a Riserva di consolidamento (513) eliminazione utile
Milano Centrale Mutui S.p.A.	20.000	23.462	3.462	2.664 a Utile (Perdita) d'esercizio 798 a Riserva di consolidamento
Milano Centrale Leasing S.p.A.	9.950	11.361	1.411	896 a Utile (Perdita) d'esercizio 515 a Riserva di consolidamento
N.V. Beleggingsmaatschappij "Willem Barentsz"	346	854	508	(25) a Utile (Perdita) d'esercizio 533 a Riserva di consolidamento
Pirelli & Co. (Channel Islands) Limited	14.507	26.600	12.093	199 a Utile (Perdita) d'esercizio 11.894 a Riserva di consolidamento
Pirelli & C. Holding S.A.	138.348	171.833	33.485	(49.956) a Utile (Perdita) d'esercizio 33.485 a Riserva di consolidamento 49.956 rettifica svalutazione
Partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto:				
Société Internationale Pirelli S.A.	549.605	331.213	(218.392)	(26.313) a Utile (Perdita) d'esercizio (209.716) a Riserva di consolidamento 20.380 rettifica valutazione (2.743) eliminazione utile su cessione partecipazione
Pirelli S.p.A.	82.961	123.299	40.338	(5.108) a Utile (Perdita) d'esercizio (6.071) a Riserva di consolidamento 51.517 rettifica svalutazione
Altre società	34.444	22.230	(12.214)	(3.038) a Utile (Perdita) d'esercizio (9.176) a Riserva di consolidamento
	865.161	732.261	(132.900)	(76.392) a Utile (Perdita) d'esercizio (175.105) a Riserva di consolidamento 121.853 rettifica svalutazione (3.256) eliminazione utili

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEL PATRIMONIO NETTO
AVVENUTE NEL CORSO DEL 1992
NEL BILANCIO CONSOLIDATO**

(in L./milioni)

	Capitale sociale	Riserve e utili indivisi	Differenze di consolidamento	Utile (Perdita) dell'esercizio	Totale
TOTALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 1991	177.088	427.609	(1.677)	20.197	623.217
Ripartizione utili come da delibera assembleare del 24 aprile 1992:					
- pagamento dividendi e compensi agli amministratori				(10.897)	(10.897)
Trasferimento a riserve		5.658	3.642	(9.300)	—
Conversione obbligazioni convertibili	1	2			3
Aumento del capitale sociale con sovrapprezzo di Lire 3.000	24.393	73.180			97.573
Differenza tra il costo di acquisizione e la corrispondente quota di patrimonio netto delle società consolidate			(177.070)		(177.070)
Utile (Perdita) d'esercizio				(95.717)	(95.717)
TOTALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 1992	201.482	506.449	(175.105)	(95.717)	437.109

Rendiconto finanziario consolidato

	L./milioni 31.12.1992	L./milioni 31.12.1991
A) FONTI DI FINANZIAMENTO		
Utile (Perdita) netto dell'esercizio	(95.717)	20.197
Ammortamenti	6.730	33.555
Accantonamento al fondo per adeguamento valore di rimborso debito medio-lungo termine a fronte emissione abbligazioni convertibili	2.975	2.975
Minusvalenze su valutazioni titoli	66.953	25.444
Risultati società valutate con il metodo del patrimonio netto	34.517	(4.571)
Minusvalenze (Plusvalenze) su immobilizzazioni	(1)	3
(Plusvalenze) su partecipazioni in società controllate	—	(28.041)
Variazioni nette del fondo trattamento di fine rapporto e del fondo imposte differite	142	(1.433)
Riduzione (Aumento) crediti e altre attività a breve termine	22.883	2.387
Riduzione (Aumento) crediti diversi del circolante	(57.758)	(67.310)
Aumento (Riduzione) debiti e altre passività	71.964	26.813
Riduzione (Aumento) beni immobili e aree in vendita	(51.845)	(30.661)
Totale fondi generati dalla gestione	<u>843</u>	<u>(20.642)</u>
B) ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO		
Prezzo di realizzo di immobilizzazioni	524	89
Prezzo di realizzo di partecipazioni in società controllate ...	1.482	43.630
Diminuzione titoli e altre partecipazioni	—	16.531
Accensione di finanziamenti	—	90.417
Aumento capitale e riserva sovrapprezzo	97.576	—
	<u>99.582</u>	<u>150.667</u>
C) IMPIEGO DEI FONDI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
— Aree da edificare	41.437	—
— Materiali	2.834	928
— Oneri pluriennali	4.430	4.271
— Titoli e partecipazioni	61.505	—
Rimborsi di finanziamenti	9.932	—
Rimborsi prestiti obbligazionari	84.631	89.160
Diminuzione riserve e interessenze	2.048	10.466
Distribuzione di utili	10.897	37.056
	<u>217.714</u>	<u>141.881</u>
D) Totale flusso monetario netto del periodo (A + B—C)	<u>(117.289)</u>	<u>(11.856)</u>
E) Disponibilità (Disavanzo) monetarie (cassa, banche e titoli obbligazionari e di stato) iniziali	<u>(313.806)</u>	<u>(301.950)</u>
F) Disponibilità monetarie (disavanzo) finali (D + E)	<u>(431.095)</u>	<u>(313.806)</u>

Commento alle principali voci del bilancio consolidato

ATTIVITÀ CORRENTI

Aumentano complessivamente da 399.877 a 468.508 milioni.
Le differenze più significative che emergono dal raffronto dei dati riguardano:

TITOLI E PARTECIPAZIONI

Aumentano di 34.092 milioni, a seguito delle seguenti variazioni intervenute nella composizione del portafoglio:

	31.12.1992	31.12.1991
— Titoli di Stato e obbligazionari italiani	25.440	8.054
— Obbligazioni estere di società quotate e di organismi internazionali	154.567	135.211
— Titoli azionari esteri	4.901	7.004
Società controllate e collegate dalla Milano Centrale Immobiliare S.p.A.:		
- 100% Bo.Fin.Part. S.r.l. (1)	—	20
- 100% San Carlo Due S.r.l. (2)	20	20
- 100% Fin Delta S.r.l. (2)	25	—
- 100% Fin Omega S.r.l. (2)	25	—
- 50% San Carlo Uno S.r.l. (2)	10	10
- 29,50% Promedil '84 S.r.l. (1)	—	324
- 29,50% Orione Immobiliare Prima S.r.l. (1)	—	253
- 25% Fin Alfa S.r.l. (2)	5	5
	<u>184.993</u>	<u>150.901</u>

(1) incluse nel consolidato a partire dal 1992

(2) valutate al costo

CREDITI

Diminuiscono di 16.601 milioni come risulta dal seguente prospetto:

	31.12.1992	31.12.1991
— Crediti verso società collegate	<u>20.247</u>	<u>21.203</u>
— Crediti verso banche	<u>15.692</u>	<u>55.789</u>
— Crediti verso clienti:		
- Mutuatari per rate di rimborso scadenti entro dodici mesi	30.221	22.963
- Clienti per finanziamenti e fatturazione per prestazioni di servizi	661	11.321
- Clienti per canoni di locazione finanziaria	8.808	6.653
- Clienti per prestazioni di servizi immobiliari	6.130	5.072
- Crediti verso inquilini	143	125
	<u>45.963</u>	<u>46.134</u>

	31.12.1992	31.12.1991
— Altri crediti:		
- Cauzioni relative a operazioni immobiliari	1.660	—
- Crediti su fatturazione provvigioni	5.323	—
- Crediti verso l'Erario per imposta, ritenute, crediti IVA e vari	56.467	38.827
	<u>63.450</u>	<u>38.827</u>
TOTALE	<u>145.352</u>	<u>161.953</u>

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Diminuiscono da 8.149 a 6.611 milioni. I ratei, 5.539 milioni, sono principalmente costituiti dagli interessi maturati sui titoli obbligazionari e di Stato. I risconti, 1.072 milioni, riguardano costi sostenuti nell'esercizio 1992 ma di competenza del 1993.

IMMOBILI E AREE DESTINATE ALLA VENDITA

Aumentano di 51.845 milioni. Il forte aumento deriva dallo sviluppo dell'attività immobiliare ed in particolare al "Progetto Bicocca", come illustrato nel bilancio della Capogruppo.

BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Aumentano da 12.747 a 13.859 milioni. La cifra è rappresentativa della quota di capitale contenuta nei canoni, scadenti nei 12 mesi, dei beni concessi in locazione finanziaria.

ATTIVITÀ NON CORRENTI

Diminuiscono complessivamente da 1.389.105 a 1.226.761 milioni.

Le principali variazioni riguardano:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI

Diminuiscono, al netto dei fondi di ammortamento, di 41.147 milioni. La variazione più significativa riguarda l'azzeramento della voce diritti di godimento avvenuto nel bilancio della capogruppo.

AREE DA EDIFICARE

Rilevano un incremento di 41.437 milioni e per esse vale quanto sopra indicato nelle attività correnti. La cifra rappresenta il costo, aumentato degli oneri passivi di diretta imputazione, delle aree in attesa di perfezionamento dell'iter urbanistico.

BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Aumentano da 60.072 a 70.692 milioni; la cifra è rappresentativa delle quote di capitale contenute nei canoni scadenti oltre i 12 mesi.

TITOLI E PARTECIPAZIONI

Diminuiscono da 1.061.934 a 843.417 milioni; la composizione del portafoglio è la seguente:

		31.12.1992	31.12.1991
— Partecipazioni in società collegate:			
- 29,06% Société Internationale Pirelli S.A.	(3)	331.213	393.110
- 50% Caboto Holding SIM S.p.A.	(3)	16.772	24.093
- 33,33% Trefin S.r.l.	(3)	5.334	5.251
- 50% F.P. Industrial Adviser S.p.A.	(3)	124	115
- 50% Equitalia Management Ltd.	(3)	26	26
- 50% MI.GI. S.r.l.	(3)	—	72
- Pirelli S.p.A.		—	119.005
- Pirelli Société de Gestion Financiere S.A.		—	2.634
		<u>353.469</u>	<u>544.306</u>
— Partecipazioni in altre società:			
- Pirelli S.p.A.	(3)	123.299	—
- Altre società quotate in borsa		257.135	322.069
- Società non quotate in borsa		22.910	26.980
— Obbligazioni convertibili e altri titoli obbligazionari e di Stato		79.700	122.828
— Titoli esteri:			
- 10% S.C.I. Roev Texas Partners L.P.		1.599	1.599
- titoli azionari esteri		3.664	111
- obbligazioni estere convertibili		1.641	2.375
- titoli di Stato esteri		—	41.666
		<u>489.948</u>	<u>517.628</u>
TOTALE		<u>843.417</u>	<u>1.061.934</u>

(3) valutate a patrimonio netto

CREDITI

Aumentano da 204.727 a 251.857 milioni; sono costituiti da:

		31.12.1992	31.12.1991
— Crediti verso società partecipate		<u>21.701</u>	<u>1.066</u>
— Crediti verso clienti:			
- Mutuatari per rate di rimborso scadenti oltre i dodici mesi		175.463	162.369
- Clienti per crediti in contenzioso		4.279	3.495
- Clienti per canoni di locazione in contenzioso		119	85
- Clienti per crediti da operazioni immobiliari scadenti oltre i dodici mesi		—	570
		<u>179.861</u>	<u>166.519</u>
— Altri crediti:			
- Erario per crediti IRPEG ILOR e IVA		48.632	34.876
- Altri		1.663	2.266
		<u>50.295</u>	<u>37.142</u>
TOTALE		<u>251.857</u>	<u>204.727</u>

I clienti per crediti in contenzioso riguardano l'attività di erogazione di mutui ipotecari e sono assistiti da garanzie ipotecarie sugli immobili per un controvalore di 11.707 milioni.

ONERI DA AMMORTIZZARE

Diminuiscono da 5.611 a 3.736 milioni e sono costituiti da spese derivanti da:

	31.12.1992	31.12.1991
— Ristrutturazioni locali	880	263
— Sviluppo programma EDP in uso	155	244
— Prestiti obbligazionari ed oneri accessori ai finanziamenti	2.512	3.843
— Aumenti di capitale e spese di costituzione	189	1.261
	<u>3.736</u>	<u>5.611</u>

PASSIVITÀ CORRENTI

Aumentano complessivamente da 681.061 a 785.409 milioni e riguardano:

DEBITI

Aumentano da 582.265 a 766.082 milioni; la loro composizione è la seguente:

	31.12.1992	31.12.1991
— Società collegate per operazioni di conto corrente	—	119
— Banche a breve termine	626.829	512.904
— Fornitori per operazioni fatturate e fatture da ricevere	51.378	31.309
Altri:		
— Finanziamenti a breve	46.989	28.317
— Anticipi da clienti su operazioni immobiliari	12.679	1.810
— Altri debiti su operazioni immobiliari	15.717	—
— Azionisti per dividendi da riscuotere	641	1.152
— Erario per ritenute, imposte di registro, di bollo, Istituti previdenziali ed altri	11.849	6.654
	<u>87.875</u>	<u>37.933</u>
TOTALE	<u>766.082</u>	<u>582.265</u>

FONDO IMPOSTE

Aumenta da 10.361 a 11.400 milioni e rileva il debito del Gruppo a tale titolo.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Aumentano da 3.804 a 7.927 milioni. I ratei, 4.057 milioni sono per la quasi loro totalità relativi ad interessi maturati alla fine dell'esercizio sui finanziamenti passivi.

I risconti, 3.870 milioni, rilevano ricavi conseguiti nel 1992 ma di competenza del 1993.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

Diminuiscono da 478.845 a 468.940 milioni. Le principali variazioni riguardano:

FONDI

Aumentano di 3.117 milioni; la principale differenza riguarda l'adeguamento del valore di rimborso del debito a medio termine a fronte di obbligazioni convertibili. L'operazione è già stata commentata nel bilancio della capogruppo.

DEBITI

Diminuiscono da 460.448 a 450.516 milioni; la loro composizione è la seguente:

	31.12.1992	31.12.1991
— Verso banche a medio e lungo termine:		
- concessi alla Capogruppo	215.434	270.465
- concessi alla Pirelli & C. Holding S.A.	201.626	169.880
- concessi alla Milano Centrale Immobiliare S.p.A.	2.665	2.703
- concessi alla Tecnocittà S.r.l.	3.341	2.400
- concessi alla Progetto Navigli S.r.l.	27.450	—
- concessi alla Milano Centrale Mutui S.p.A.	—	10.000
- concessi alla Milano Centrale Leasing S.p.A.	—	5.000
	<u>450.516</u>	<u>460.448</u>
— Altri finanziamenti a medio-lungo termine:		
- concessi alla Fin Beta Uno S.r.l.	—	3.324
- concessi alla Progetto Navigli S.r.l.	4.625	2.834
- concessi alla Acquario S.r.l.	2.796	4.342
- vari	—	11
	<u>7.421</u>	<u>10.511</u>
TOTALE	<u><u>468.940</u></u>	<u><u>478.845</u></u>

PATRIMONIO NETTO

Diminuisce da 623.217 a 437.109 milioni. Le variazioni avvenute nel portafoglio netto sono dettagliatamente evidenziate nel "prospetto delle variazioni del patrimonio netto" allegato alla presente relazione.

PATRIMONIO DI PERTINENZA DI TERZI

Rileva una diminuzione da 5.859 a 3.811 milioni.

* * *

Il conto profitti e perdite presenta un risultato negativo di 95,7 miliardi a fronte di un utile di 20,1 miliardi del precedente esercizio.

Il risultato è stato influenzato dalle svalutazioni del portafoglio titoli per 67,0 miliardi e dalle quote di perdita d'esercizio delle società valutate con il metodo del patrimonio netto per 34,5 miliardi.

Nello scorso esercizio le svalutazioni apportate erano ammontate a 25,4 miliardi e le quote di spettanza dei risultati d'esercizio delle società valutate con il metodo del patrimonio netto erano state positive per 4,5 miliardi ma, come detto, non comprendevano i risultati della Société Internationale Pirelli S.A. e di Pirelli S.p.A..

Gli oneri finanziari sono ammontati complessivamente a 124,3 miliardi a fronte di 107,3 del precedente esercizio.

L'aumento di 17 miliardi è dovuto in parte al maggior indebitamento ed in parte all'aumento del costo di finanziamento.

Gli interessi attivi sono rimasti nel complesso inalterati, 70,0 miliardi contro 70,1 del precedente esercizio, anche se alla loro formazione hanno concorso componenti diverse. In particolare sono evidenziati minori interessi su titoli obbligazionari per 7,3 miliardi, a seguito della diminuita composizione media del portafoglio, e maggiori interessi verso clienti per 5,4 miliardi.

I proventi straordinari dell'esercizio sono stati pari a 9,5 miliardi contro 28,4 del precedente esercizio.

KPMG Peat Marwick

Organizzazione e revisione contabile

KPMG Peat Marwick Fides s.n.c.

di Giuseppe Angiolini e C.

Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano

Telefono (02) 67 63.1

Telex 325205

Telefax (02) 67 63 24 45

Cod. Fisc. e IVA 00709600159

RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 1992

Agli Azionisti della
PIRELLI & C. Accomandita per Azioni:

1. Abbiamo esaminato il bilancio consolidato della Pirelli & C. Accomandita per Azioni e controllate (Gruppo PIRELLI & C.) al 31 dicembre 1992 (stato patrimoniale, conto economico, prospetto delle variazioni nel patrimonio netto e rendiconto finanziario) con le relative "note esplicative al bilancio consolidato".
2. Il nostro esame è stato svolto secondo statuiti principi di revisione e, pertanto, ha comportato quei sondaggi delle registrazioni contabili e quelle altre procedure di verifica da noi ritenuti necessari nella fattispecie. Come previsto da uno specifico piano di revisione sono stati da noi direttamente esaminati i bilanci della Pirelli & C. Accomandita per Azioni e delle principali controllate italiane ed estere.

I bilanci di due controllate estere, che al 31 dicembre 1992 rappresentavano il 14% circa delle attività totali consolidate ed il 14% circa dei ricavi consolidati sono stati esaminati da altre società di revisione che ci hanno fornito le loro relazioni. Il nostro giudizio per quanto attiene ai dati esaminati da altri revisori è basato esclusivamente sulle relazioni forniteci dagli stessi.

I principi contabili cui si è fatto riferimento per poter esprimere il nostro giudizio sul bilancio consolidato del Gruppo PIRELLI & C. sono quelli predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, quelli dell'International Accounting Standards Committee (I.A.S.C.).

3. La Società ha presentato a scopo comparativo il bilancio consolidato al 31 dicembre 1991 che, corredato delle note illustrative, è stato da noi precedentemente esaminato e per lo stesso si fa pertanto rinvio alla nostra relazione di certificazione emessa in data 6 aprile 1992.

Membro della
Klynveld Peat Marwick Goederder

G. Angiolini
J. Aglerberg
S. Bordini
M. Boelle
B. Borgia
G.E.C. Burrows
S. Capuano
G.E. Esposito

M. Galanti
F. Garilli
G.P. Ghigo
D. Grassano
L.R. Guernini
D.J.B. Herrera
F. Iannoni Sebastianini
E. Invernizzi

G. Loli
F. Magni
B. Mastrangelo
S. Pallavicini
A. Panizza
P. Pascoli
P. Portaluppi
S. Sanna

M. Sassi
O. Scarpellini
E. Shore
M. Tamborini
R. Todeschini
P.G. Valle
F. Zappettini

4. Come menzionato nella relazione degli Amministratori, la valutazione delle partecipazioni detenute nella Société Internationale Pirelli S.A. e nella Pirelli S.p.A. nel bilancio consolidato dell'esercizio 1992 è stata effettuata con il metodo del patrimonio netto, mentre nel precedente esercizio era stato applicato il metodo del costo.

Tale cambiamento di principio contabile viene da noi condiviso in quanto più conforme ai principi contabili di riferimento. Qualora la valutazione delle suddette partecipazioni col metodo del patrimonio netto fosse stata applicata al 31 dicembre 1991, il patrimonio netto consolidato a tale data sarebbe risultato inferiore di circa Lit. 215,7 miliardi, mentre non è possibile quantificare l'effetto sul risultato economico consolidato dell'esercizio 1991 a causa del disallineamento degli esercizi sociali.

L'adeguamento del valore delle partecipazioni alla quota di spettanza del patrimonio netto delle partecipate è stato attribuito al risultato economico consolidato dell'esercizio, limitatamente alla quota di spettanza delle perdite dell'esercizio 1992 delle partecipate, e per il residuo è stato portato in detrazione del patrimonio netto consolidato.

L'allocazione in detrazione delle riserve consolidate (che privilegia il postulato della prudenza), senza attribuzione ai valori correnti delle attività e passività all'atto dell'acquisto e/o iscrizione di un avviamento, è stata adottata a seguito delle difficoltà connesse alla determinazione ed all'ammortamento di tali valori.

5. A nostro giudizio, il bilancio consolidato sopra menzionato presenta la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata del Gruppo PIRELLI & C. al 31 dicembre 1992, il risultato economico consolidato e le variazioni nella situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per l'esercizio chiuso a tale data, secondo corretti principi contabili.

Milano, 18 maggio 1993

KPMG Peat Marwick Fides s.n.c.



Enrico Invernizzi

