



Immsi
Società per Azioni

Capitale Sociale 178.464.000 euro i.v.
Sede Legale: P.zza Vilfredo Pareto, 3 – 46100 Mantova
Registro delle Imprese di Mantova – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 07918540019

***Resoconto intermedio
di
gestione***

30 settembre 2022

Immsi

Indice:

Organi sociali.....	pag. 4
Emergenza Sanitaria – Covid-19 e Crisi Russia – Ucraina.....	pag. 6
Principali dati economici e patrimoniali del Gruppo Immsi.....	pag. 7
Indicatori alternativi di <i>performance</i> “non-GAAP”	pag. 8
Criteri di redazione.....	pag. 9
Area di consolidamento.....	pag. 12
Prospetti contabili consolidati riclassificati e relative note di commento.....	pag. 13
Osservazioni degli Amministratori sull’andamento della gestione.....	pag. 22
Eventi successivi al 30 settembre 2022 ed evoluzione prevedibile della gestione.....	pag. 26

Il presente fascicolo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Immsi S.p.A. in data 11 novembre 2022 ed è a disposizione del pubblico presso la Sede Legale della Società, nel meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket STORAGE” consultabile all’indirizzo www.emarketstorage.com e sul sito internet dell’Emittente www.immsi.it (sezione: “Investors/Bilanci e relazioni/2022”)

ORGANI SOCIALI

Il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale di Immsi S.p.A. sono stati nominati con delibera assembleare del 30 aprile 2021 e rimarranno in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023.

CONSIGLIO

DI AMMINISTRAZIONE

Roberto Colaninno	Presidente
Daniele Discepolo	Vice Presidente
Michele Colaninno	Amministratore Delegato
Matteo Colaninno	Consigliere
Ruggero Magnoni	Consigliere
Gianpiero Succi	Consigliere
Patrizia De Pasquale	Consigliere
Paola Mignani	Consigliere
Alessandra Simonotto	Consigliere
Giulia Molteni	Consigliere
Rosanna Ricci	Consigliere
Piercarlo Rossi	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Antonella Giachetti	Presidente
Alessandro Lai	Sindaco Effettivo
Giovanni Barbara	Sindaco Effettivo
Gianmarco Losi	Sindaco Supplente
Filippo Dami	Sindaco Supplente

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche S.p.A.	2021 - 2029
--------------------------	--------------------

DIRETTORE GENERALE

Michele Colaninno

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità ai principi di *Corporate Governance* raccomandati dal Codice di Corporate Governance (versione gennaio 2020), nonché ai sensi del D.Lgs. 231/01, ha istituito i seguenti organi:

COMITATO CONTROLLO RISCHI E SOSTENIBILITA'

Daniele Discepolo
Paola Mignani
Rosanna Ricci

Presidente

COMITATO PARTI CORRELATE

Rosanna Ricci
Paola Mignani
Patrizia De Pasquale

Presidente

ORGANISMO DI VIGILANZA

Marco Reboa
Giovanni Barbara
Maurizio Strozzi

Presidente

COMITATO PER LE PROPOSTE DI NOMINA E REMUNERAZIONE

Daniele Discepolo
Paola Mignani
Rosanna Ricci

Presidente

LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Daniele Discepolo

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Michele Colaninno

RESPONSABILE INTERNAL AUDIT

Maurizio Strozzi

DIRIGENTE PREPOSTO

Stefano Tenucci

Tutte le informazioni relative ai poteri riservati al Consiglio di Amministrazione, alle deleghe conferite, alle funzioni dei vari Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione sono disponibili sul sito web dell'Emittente www.immsi.it nella sezione *Governance*.

Emergenza sanitaria – Covid-19 e Crisi Russia – Ucraina

Emergenza sanitaria – Covid-19

Nel corso dei primi nove mesi del 2022 la situazione epidemiologica è andata generalmente migliorando e con essa i vari governi stanno progressivamente revocando le misure straordinarie messe in atto negli ultimi anni per contrastare il diffondersi del virus. L'unica area ancora motivo di preoccupazione è la Cina, dove, a fronte di una crescita dell'incidenza dei casi, le autorità governative hanno emanato misure di *lockdown* in alcune regioni, mentre l'India è uscita completamente dal *lockdown* a partire da maggio 2022.

Il Gruppo monitora con molta attenzione l'evolversi della situazione ed ha messo in atto tutte le possibili precauzioni per garantire ai dipendenti la sicurezza sanitaria all'interno delle proprie sedi ed il rispetto degli impegni presi con la rete commerciale e con i clienti.

Con particolare riferimento al gruppo Piaggio si rileva come la pandemia ha reso sempre più importante tra la popolazione il bisogno di una mobilità individuale sicura, a scapito del trasporto pubblico considerato possibile portatore di contagio. Il gruppo continuerà ad operare per cogliere al meglio le opportunità rappresentate da una potenziale crescita della domanda, offrendo prodotti che garantiscono spostamenti sicuri ed a basso o nullo impatto ambientale.

Anche la controllata Intermarine S.p.A. operante nel settore navale sta mantenendo le misure attivate gli scorsi anni per recepire le prescrizioni emesse dal Governo e dagli Enti preposti, mirate a contrastare la diffusione del virus Covid-19, a tutela della comunità e della salute dei propri lavoratori, in accordo alle normative.

Per quanto riguarda il settore Immobiliare e holding si segnala che la Capogruppo Immsi S.p.A. sta continuando ad adottare le modalità operative per il proprio personale in linea con le disposizioni generali di tutela della salute pubblica ed al contempo garantendo la continuità delle attività, così come la controllata Is Molas S.p.A., la quale, nonostante le limitazioni legate all'emergenza sanitaria, ha proseguito le attività commerciali volte alla ricerca di potenziali acquirenti sia delle ville fino ad oggi realizzate che, eventualmente, di quelle solo parzialmente realizzate ("al grezzo avanzato"). La pandemia ha inoltre impattato in maniera significativa il *business* nel quale opera Is Molas S.p.A. ed in particolar modo sul periodo di apertura dell'hotel e sull'incremento dei costi energetici e delle materie prime. Per far fronte a tale situazione, si è provveduto ad attivare una serie di azioni volte alla riduzione dei costi, anche per il tramite dell'ottimizzazione delle risorse esistenti.

Crisi Russia – Ucraina

In relazione al conflitto Russia – Ucraina il Gruppo segue con grande attenzione l'evoluzione della crisi, che ha iniziato a generare incrementi dei costi delle materie prime e delle energie con significative ripercussioni sull'economia mondiale e sulla ripresa dell'inflazione, per il cui contenimento le banche centrali dei paesi occidentali hanno deciso un incremento dei tassi. L'estrema diversificazione geografica delle vendite e degli acquisti del Gruppo fa sì che l'esposizione nell'area del conflitto sia sostanzialmente nulla.

Per quanto riguarda gli effetti indiretti del conflitto, il Gruppo è stato interessato dall'incremento del costo delle energie, prevalentemente negli stabilimenti europei e delle materie prime, parzialmente mitigato dagli accordi stipulati con i fornitori.

Principali dati economici e patrimoniali del Gruppo Immsi

Nei primi nove mesi del 2022 gli indicatori del Gruppo Immsi risultano in forte miglioramento rispetto a quanto evidenziato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente: il fatturato incrementa del 22,8%, l'EBIT del 43% ed il risultato netto inclusa la quota di azionisti terzi evidenzia nei primi nove mesi del 2022 un utile di 53,6 milioni di euro rispetto ad un utile di 32,7 milioni di euro del pari periodo 2021. L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2022 risulta pari a 725,3 milioni di euro, in riduzione di circa 19,6 milioni di euro rispetto a quanto evidenziato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (744,9 milioni di euro).

Per una più chiara interpretazione di quanto sotto riportato, si precisa preliminarmente che:

- il "settore immobiliare e holding" consolida le risultanze economiche e patrimoniali di Immsi S.p.A., Immsi Audit S.c.a r.l., ISM Investimenti S.p.A., Is Molas S.p.A., Apuliae S.r.l., Pietra S.r.l., Pietra Ligure S.r.l. (fino al 14 giugno 2022) e RCN Finanziaria S.p.A. nonché tutte le elisioni infragruppo;
- il "settore industriale" comprende le società appartenenti al gruppo Piaggio; mentre
- il "settore navale" comprende Intermarine S.p.A..

Di seguito sono presentati alcuni tra i principali dati di sintesi del Gruppo Immsi, suddivisi per settori di attività e determinati, come anticipato, applicando quanto previsto dai principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Si rimanda a quanto esposto successivamente nel presente paragrafo per una più ampia descrizione dei dati sotto riportati:

Il Gruppo Immsi al 30 settembre 2022

In migliaia di euro	<i>Settore immobiliare e holding</i>		<i>Settore industriale</i>		<i>Settore navale</i>		<i>Gruppo Immsi</i>	
		<i>in %</i>		<i>in %</i>		<i>in %</i>		<i>in %</i>
Ricavi netti	3.756		1.626.876		27.230		1.657.862	
Risultato operativo ante ammortamenti (EBITDA)	-3.985	n/s	236.691	14,5%	-2.181	-8,0%	230.525	13,9%
Risultato operativo (EBIT)	-4.832	n/s	134.872	8,3%	-3.975	-14,6%	126.065	7,6%
Risultato prima delle imposte	-13.875	n/s	114.313	7,0%	-5.796	-21,3%	94.642	5,7%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-12.804	n/s	70.874	4,4%	-4.488	-16,5%	53.582	3,2%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-9.787	n/s	35.827	2,2%	-3.254	-12,0%	22.786	1,4%
Posizione finanziaria netta	-293.504		-369.882		-61.925		-725.311	
Personale (unità)	170		6.608		221		6.999	

Di seguito si propone la medesima tabella riferita al corrispondente periodo del precedente esercizio. Il confronto tra i due periodi in oggetto è esposto nel commento specifico relativo ai singoli settori successivamente presentato.

Il Gruppo Immsi al 30 settembre 2021

In migliaia di euro	Settore immobiliare e holding	in %	Settore industriale	in %	Settore navale	in %	Gruppo Immsi	in %
Ricavi netti	2.071		1.319.224		28.533		1.349.828	
Risultato operativo ante ammortamenti (EBITDA)	-5.127	n/s	192.886	14,6%	-600	-2,1%	187.159	13,9%
Risultato operativo (EBIT)	-5.977	n/s	97.444	7,4%	-3.292	-11,5%	88.175	6,5%
Risultato prima delle imposte	-16.950	n/s	83.171	6,3%	-4.787	-16,8%	61.434	4,6%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-15.168	n/s	51.566	3,9%	-3.677	-12,9%	32.721	2,4%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-8.630	n/s	25.895	2,0%	-2.666	-9,3%	14.599	1,1%
Posizione finanziaria netta	-313.953		-372.742		-58.170		-744.865	
Personale (unità)	97		6.045		242		6.384	

Si precisa che i dati esposti nelle precedenti tabelle sono riferiti ai risultati consolidabili, ovvero al netto in particolare dei ricavi e costi infragruppo e degli eventuali dividendi da società controllate.

Indicatori alternativi di performance “non-GAAP”

Nell’ambito del presente Resoconto, sono riportati alcuni indicatori che, ancorché non previsti dagli IFRS (“*Non-GAAP Measures*”), derivano da grandezze finanziarie previste dagli stessi.

Tali indicatori – che sono presentati al fine di consentire una migliore valutazione dell’andamento della gestione di Gruppo – non devono essere considerati alternativi a quelli previsti dagli IFRS e sono omogenei con quelli riportati nella Relazione e bilancio annuale al 31 dicembre 2021 e nella reportistica trimestrale periodica del Gruppo Immsi.

Si ricorda, inoltre, che le modalità di determinazione di tali indicatori ivi applicate, poiché non specificamente regolamentate dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri e, pertanto, questi indicatori potrebbero risultare non adeguatamente comparabili.

In particolare, gli indicatori alternativi di performance utilizzati sono i seguenti:

- **EBITDA:** definito come risultato operativo al lordo degli ammortamenti e costi di *impairment* delle attività immateriali e materiali, così come risultanti dal Conto economico;
- **Indebitamento finanziario netto (o Posizione finanziaria netta):** rappresentato dalle passività finanziarie (correnti e non correnti) ivi inclusi i debiti commerciali e gli altri debiti non correnti che includono una significativa componente di finanziamento implicito (o esplicito), ridotte della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti (Orientamenti ESMA 2021 / 32-382-1138). Così come determinato dal Gruppo Immsi, invece, l’Indebitamento finanziario netto non considera gli strumenti finanziari derivati designati di

copertura e non, l'adeguamento al *fair value* delle relative poste coperte ed i relativi ratei, gli adeguamenti al *fair value* di passività finanziarie, i debiti e ratei per interessi maturati su finanziamenti bancari, gli interessi maturati sui finanziamenti verso soci terzi e le passività finanziarie correlate alle attività destinate alla dismissione (queste ultime non presenti al 30 settembre 2022).

Tra gli schemi contenuti nel presente Resoconto è inserito un prospetto di dettaglio che evidenzia le voci che concorrono alla determinazione dell'indicatore.

Criteri di redazione

Il D.lgs. 25 del 2016, che ha recepito la nuova direttiva *Transparency II (2013/50/UE)*, ha eliminato l'obbligo di pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione. La scelta di continuare a pubblicare le informazioni relative al primo trimestre ed ai primi nove mesi del Gruppo Immsi è stata effettuata in continuità con il passato, anche alla luce delle modifiche del quadro regolamentare. A tale proposito si segnala che Consob, con Delibera n. 19770 del 26 ottobre 2016, ha approvato le modifiche al Regolamento Emittenti in materia di resoconti intermedi di gestione (informazioni finanziarie periodiche aggiuntive) attraverso l'introduzione del nuovo articolo 82-ter. Le nuove disposizioni si applicano a partire dal 2 gennaio 2017.

L'informativa sui fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo e sulla prevedibile evoluzione della gestione è riportata successivamente nell'apposito paragrafo del presente Resoconto.

Si segnala inoltre che, come previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/5073567 del 4 novembre 2005, la Società si è avvalsa della facoltà di indicare minori dettagli rispetto a quanto previsto nel principio contabile internazionale IAS 34 – *Bilanci Intermedi*.

Le informazioni riportate nel presente Resoconto devono essere lette congiuntamente al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, predisposto in base agli IFRS.

Di seguito si riportano i prospetti di Conto economico riclassificato e Conto economico complessivo relativi ai primi nove mesi dell'esercizio 2022 confrontati con l'analogo periodo dell'esercizio 2021 nonché il Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria riclassificata redatto al 30 settembre 2022, confrontato con la situazione al 31 dicembre 2021 ed al 30 settembre 2021 ed il Prospetto dei flussi di cassa al 30 settembre 2022 confrontato con l'analogo periodo dell'esercizio 2021. Si riporta inoltre il Prospetto delle variazioni delle poste di patrimonio netto con riferimento al 30 settembre 2022, comparato con i dati del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Si segnala che nei primi nove mesi del 2022 così come nell'analogo periodo del 2021, non si sono verificate significative operazioni non ricorrenti, così come definite dalla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, e non si rilevano operazioni atipiche o inusuali, così come definite dalle Comunicazioni Consob n. DEM/6037577 del 28 aprile 2006 e n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Stefano Tenucci dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

La redazione del Resoconto intermedio di gestione ha richiesto da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto, in particolare, sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di chiusura del periodo. Se nel futuro tali stime ed assunzioni dovessero differire dalle circostanze effettive, verranno modificate in modo appropriato nel periodo in cui le

circostanze stesse dovessero variare. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività immobilizzate, sono generalmente effettuati in modo completo in sede di redazione del bilancio annuale, allorquando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di *impairment* che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Il documento può contenere dichiarazioni previsionali, relative ad eventi futuri e risultati operativi, economici e finanziari del Gruppo Immsi. Le suddette previsioni hanno per loro natura una componente di rischiosità ed incertezza, in quanto dipendono dal verificarsi di eventi e sviluppi futuri. I risultati effettivi potranno discostarsi in misura anche significativa rispetto a quelli previsti in relazione ad una pluralità di fattori.

Il Gruppo svolge attività che, soprattutto per quanto riguarda il comparto industriale e turistico - alberghiero, presentano significative variazioni stagionali delle vendite nel corso dell'anno.

Il bilancio è redatto nell'ipotesi della continuità aziendale. Gli Amministratori hanno valutato che, pur in presenza della straordinaria incertezza causata dall'emergenza sanitaria globale Covid-19, dalla crisi che ha coinvolto la Russia e l'Ucraina e tutte le loro conseguenze, i fondi attualmente disponibili oltre a quelli generati dall'attività operativa e di finanziamento, consentiranno al Gruppo di soddisfare i propri fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti, tenuto conto anche delle linee di credito in scadenza nei prossimi dodici mesi e degli impegni finanziari cui il Gruppo si è impegnato, ed assicureranno un adeguato livello di flessibilità operativa e strategica.

Il presente Resoconto intermedio di gestione è espresso in Euro in quanto questa valuta è quella attraverso la quale sono concluse la maggior parte delle operazioni del Gruppo: i valori indicati nei prospetti e nelle relative note di commento che seguono sono espressi in migliaia di euro, se non diversamente indicato.

I tassi di cambio utilizzati per la conversione in euro dei bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono riportati nella tabella che segue:

	Cambio puntuale 30 settembre 2022	Cambio medio primi nove mesi 2022	Cambio puntuale 31 dicembre 2021	Cambio medio primi nove mesi 2021
Dollari USA	0,9748	1,06384	1,1326	1,19622
Sterline Gran Bretagna	0,88300	0,847159	0,84028	0,863634
Rupie Indiane	79,4250	82,29833	84,2292	88,04203
Dollari Singapore	1,4001	1,46306	1,5279	1,60196
Renminbi Cina	6,9368	7,01931	7,1947	7,73756
Kune Croazia	7,5240	7,53346	7,5156	7,53206
Yen Giappone	141,01	135,96793	130,38	129,83203
Dong Vietnam	23.246,00	24.570,25389	25.137,39	26.712,09531
Rupie Indonesiane	14.863,26	15.539,05295	16.166,73	17.122,72813
Real Brasile	5,2584	5,46308	6,3101	6,37645

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022, non assoggettato a revisione contabile, è stato redatto ai sensi del D.Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento Emittenti emanato da Consob e contiene i prospetti contabili consolidati riclassificati e le relative note di commento elaborati adottando i principi contabili IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") ed omologati dall'Unione Europea. Si è inoltre tenuto conto delle interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC").

Nella redazione del Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022, il Gruppo Immsi ha applicato gli stessi principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 (a cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento) ad esclusione di quanto di seguito riportato.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2022

Nel mese di maggio 2020 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti di portata ristretta ai principi IFRS 3, IAS 16, IAS 37 ed alcune revisioni annuali all'IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 e IFRS 16.

Nel mese di marzo 2021 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti all'IFRS 16 che spostano dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2022 la data ultima per poter usufruire di un espediente pratico per la valutazione dei contratti di leasing, nel caso in cui a seguito del Covid-19 siano stati rinegoziati i canoni. Il locatario può scegliere di contabilizzare la concessione come un canone variabile nel periodo in cui viene riconosciuto un pagamento inferiore.

Dall'applicazione dei nuovi emendamenti non sono insorti impatti significativi né nei valori, né nell'informativa di bilancio.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 settembre 2022

Nel mese di maggio 2017 lo IASB ha emesso il nuovo principio IFRS 17 – Contratti di assicurazione. Il nuovo principio, che sostituirà l'IFRS 4, si applica a partire dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata solo per le entità che applicano l'IFRS 9 – *Financial Instruments* e l'IFRS 15 – *Revenue from Contracts with Customers*.

Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti di portata ristretta ai principi IAS 1, *Practice Statement 2* e allo IAS 8. Le modifiche mirano a migliorare l'informativa sui principi contabili e ad aiutare gli utenti del bilancio a distinguere tra cambiamenti nelle stime contabili e cambiamenti nei principi contabili. Gli emendamenti saranno applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili

Alla data del presente Bilancio, inoltre, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

- Nel mese di gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti allo IAS 1 che chiariscono che la definizione di "corrente" o "non corrente" di una passività è in funzione del diritto in essere alla data del bilancio. Gli emendamenti saranno applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2023.
- Nel mese di maggio 2021 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IAS 12 – Imposte differite relative ad attività e passività scaturenti da una singola operazione. Le modifiche richiedono alle società di riconoscere imposte differite in caso di rilevazione iniziale di un'attività o di una passività in un'operazione che dà luogo a differenze temporanee deducibili e imponibili di uguale ammontare. Gli emendamenti saranno applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2023.

Il Gruppo adotterà tali nuovi principi, emendamenti ed interpretazioni, sulla base della data di applicazione prevista, e ne valuterà i potenziali impatti, quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

Area di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono stati utilizzati i bilanci al 30 settembre 2022 delle società incluse nell'area di consolidamento, opportunamente modificati e riclassificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili internazionali ed a criteri di classificazione omogenei nell'ambito del Gruppo. Nell'area di consolidamento rientrano le società nelle quali la Capogruppo possiede, direttamente od indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili in Assemblea o ha il potere di controllare od indirizzare i diritti di voto attraverso clausole statutarie o contrattuali oppure può nominare la maggioranza dei componenti dei Consigli di Amministrazione. Le società controllate non operative o con scarsa operatività e quindi non significative non sono state consolidate con il metodo integrale.

Al 30 settembre 2022 l'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni:

- la quota di patrimonio netto consolidata del gruppo Piaggio, che al 30 settembre 2022 risulta essere pari al 50,55%, ammontava al 50,22% al 30 settembre 2021 ed al 31 dicembre 2021. Le variazioni risultano conseguenti all'acquisto da parte della controllata Piaggio & C. S.p.A. di n. 2.351.692 azioni proprie;
- in considerazione dei diversi diritti patrimoniali spettanti ai due soci di ISM Investimenti S.p.A. – ovvero Immsi S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. - la quota di patrimonio netto di ISM Investimenti S.p.A. consolidata risulta del 72,64% (percentuale di possesso legale di Immsi S.p.A.), invariata rispetto al 31 dicembre 2021, mentre risulta in incremento rispetto al 30 settembre 2021 quando si attestava al 47,64%;
- in data 14 giugno 2022 la controllata diretta Pietra S.r.l. (partecipata al 77,78% da Immsi S.p.A. ed al 22,22% da Intesa Sanpaolo S.p.A.), ha sottoscritto con Chorus Life Pietra Ligure S.p.A. (ex Polifin S.p.A.) il contratto definitivo di cessione dell'intera partecipazione detenuta direttamente in Pietra Ligure S.r.l..

Tali variazioni non hanno alterato, in quanto di entità limitata, la comparabilità dei risultati economici e patrimoniali tra i periodi di riferimento.

Per un dettaglio della struttura del Gruppo Immsi si rinvia al prospetto inserito nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 che si intende qui richiamato.

Prospetti contabili consolidati riclassificati e relative note di commento

Conto economico riclassificato Gruppo Immsi

In migliaia di euro	30.09.2022		30.09.2021		Variazione	
Ricavi netti	1.657.862	100%	1.349.828	100%	308.034	22,8%
Costi per materiali	1.064.922	64,2%	839.599	62,2%	225.323	26,8%
Costi per servizi e godimento beni di terzi	244.530	14,7%	217.684	16,1%	26.846	12,3%
Costi del personale	209.544	12,6%	195.289	14,5%	14.255	7,3%
Altri proventi operativi	113.897	6,9%	112.758	8,4%	1.139	1,0%
Riprese di valore (svalutazioni) nette di crediti commerciali e altri crediti	-2.389	-0,1%	-1.514	-0,1%	-875	-57,8%
Altri costi operativi	19.849	1,2%	21.341	1,6%	-1.492	-7,0%
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI	230.525	13,9%	187.159	13,9%	43.366	23,2%
Ammortamento e costi di impairment delle attività materiali	47.068	2,8%	41.307	3,1%	5.761	13,9%
Impairment dell'avviamento	0	-	0	-	0	-
Ammortamento e costi di impairment delle attività immateriali a vita definita	57.392	3,5%	57.677	4,3%	-285	-0,5%
RISULTATO OPERATIVO	126.065	7,6%	88.175	6,5%	37.890	43,0%
Risultato partecipazioni	-162	0,0%	609	0,0%	-771	-
Proventi finanziari	43.224	2,6%	19.683	1,5%	23.541	119,6%
Oneri finanziari	74.485	4,5%	47.033	3,5%	27.452	58,4%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	94.642	5,7%	61.434	4,6%	33.208	54,1%
Imposte	41.060	2,5%	28.713	2,1%	12.347	43,0%
RISULTATO DOPO LE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	53.582	3,2%	32.721	2,4%	20.861	63,8%
Utile (perdita) derivante da attività destinate alla dismissione o alla cessazione	0	-	0	-	0	-
RISULTATO DI PERIODO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	53.582	3,2%	32.721	2,4%	20.861	63,8%
Risultato di periodo di pertinenza di terzi	30.796	1,9%	18.122	1,3%	12.674	69,9%
RISULTATO DI PERIODO DEL GRUPPO	22.786	1,4%	14.599	1,1%	8.187	56,1%

Conto economico complessivo Gruppo Immsi

In migliaia di euro	30.09.2022	30.09.2021
RISULTATO DI PERIODO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	53.582	32.721
Voci che non potranno essere riclassificate a conto economico		
Utili (perdite) derivanti dalla valutazione a fair value di attività e passività che transitano a conto economico complessivo ("FVTOCI")	(863)	1.077
Utili (perdite) attuariali su piani a benefici definiti	4.575	4
Totale	3.712	1.081
Voci che potranno essere riclassificate a conto economico		
Parte efficace degli utili (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari	(4.559)	3.976
Utili (perdite) derivanti dalla conversione dei bilanci di imprese estere	(1.339)	4.421
Quota di componenti delle società partecipate valutate con il metodo del Patrimonio netto	455	787
Totale	(5.443)	9.184
Altri componenti di Conto Economico Complessivo Consolidato	(1.731)	10.265
TOTALE UTILE (PERDITA) COMPLESSIVA DI PERIODO	51.851	42.986
Risultato di periodo complessivo di pertinenza di terzi	30.080	22.686
RISULTATO DI PERIODO COMPLESSIVO DEL GRUPPO	21.771	20.300

I valori presentati nella precedente tabella sono esposti al netto del corrispondente effetto fiscale.

Ricavi netti

I ricavi netti consolidati al 30 settembre 2022 ammontano a 1.657,9 milioni di euro, di cui il 98,1%, pari a 1.626,9 milioni di euro, sono attribuibili al settore industriale (gruppo Piaggio), il 1,6%, pari a 27,2 milioni di euro, al settore navale (Intermarine S.p.A.) mentre la rimanente parte, corrispondente a 3,8 milioni di euro, al settore immobiliare e holding (Immsi S.p.A. ed Is Molas S.p.A. al netto delle elisioni infragrupo).

Con riferimento al settore industriale, il gruppo Piaggio ha registrato nei primi nove mesi del 2022 ricavi netti pari a 1.626,9 milioni di euro, in incremento del 23,3% rispetto al corrispondente periodo del 2021.

Con riferimento al settore navale (Intermarine S.p.A.), i ricavi consolidati ammontano al 30 settembre 2022 a 27,2 milioni di euro, in decremento del 4,6% rispetto agli 28,5 milioni di euro realizzati nei primi nove mesi del 2021 in linea con la programmazione delle commesse in portafoglio per l'esercizio in corso.

Con riferimento al settore immobiliare e holding i ricavi netti (pari a 3,8 milioni di euro) sono in miglioramento rispetto al 30 settembre 2021 quando erano pari a 2,1 milioni di euro.

Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment delle attività immateriali e materiali (EBITDA)

Il risultato operativo ante ammortamenti e costi di *impairment* delle attività immateriali e materiali (EBITDA) consolidato ammonta al 30 settembre 2022 a 230,5 milioni di euro, pari al 13,9% dei ricavi netti, in incremento di 43,4 milioni di euro rispetto all'EBITDA dei primi nove mesi del 2021.

La componente attribuibile al settore industriale (gruppo Piaggio) ammonta a 236,7 milioni euro, in miglioramento di 43,8 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2021 (pari a 192,9 milioni di euro), con un'incidenza sui ricavi netti di settore pari al 14,5% (14,6% nel corrispondente periodo del 2021). La componente attribuibile al settore navale (Intermarine S.p.A.) risulta pari a negativi 2,2 milioni di euro, in peggioramento rispetto a 0,6 milioni di euro negativi rilevati al 30 settembre 2021. Da ultimo, la componente attribuibile al settore immobiliare e holding ammonta a 4 milioni euro negativi mentre nel corso dei primi nove mesi del 2021 il risultato era stato negativo per 5,1 milioni di euro.

Tra i principali costi del Gruppo Immsi si registra quello del personale pari a 209,5 milioni di euro, in incremento rispetto a quanto registrato nel corso del corrispondente periodo dell'esercizio 2021, pari a 195,3 milioni di euro (con un'incidenza sui ricavi netti pari al 12,6%, in riduzione rispetto al 14,5% dei primi nove mesi del 2021). La consistenza media del personale nei primi nove mesi del 2022 (6.799 unità) risulta in incremento rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio (6.614 unità).

Risultato operativo (EBIT)

Il risultato operativo (EBIT) realizzato nel corso dei primi nove mesi del 2022 ammonta a 126,1 milioni di euro, pari al 7,6% dei ricavi netti. Nel precedente esercizio, il risultato operativo (EBIT) consolidato nei primi nove mesi ammontava a 88,2 milioni di euro, con un'incidenza sui ricavi netti pari al 6,5%.

La componente attribuibile al settore industriale (gruppo Piaggio) ammonta a 134,9 milioni euro con un'incidenza sui ricavi netti di settore pari al 8,3%, in incremento rispetto a 97,4 milioni di euro registrato al 30 settembre 2021. La componente attribuibile al settore navale (Intermarine S.p.A.)

risulta pari a 4 milioni di euro negativi, rispetto a 3,3 milioni di euro negativi al 30 settembre 2021. Da ultimo, la componente attribuibile al settore immobiliare e holding risulta negativa pari a circa 4,8 milioni di euro rispetto a negativi 6 milioni di euro nei primi nove mesi del precedente esercizio.

Gli ammortamenti del periodo, inclusivi dei costi di *impairment*, ammontano complessivamente a 104,5 milioni di euro (in incremento di 5,5 milioni di euro rispetto a quanto registrato nel corso dei primi nove mesi del 2021), con un'incidenza sui ricavi netti pari al 6,3%, rispetto al 7,3% del corrispondente periodo del 2021, suddivisi tra ammortamenti delle attività materiali per 47,1 milioni di euro (41,3 milioni di euro nei primi nove mesi del 2021) e delle attività immateriali per 57,4 milioni di euro (57,7 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio 2021). Gli ammortamenti riferibili al settore industriale (gruppo Piaggio) ammontano a circa 101,8 milioni di euro in incremento rispetto al dato al 30 settembre 2021 (95,4 milioni di euro), di cui 45,3 milioni di euro relativi alle attività materiali e 56,5 milioni di euro relativi alle attività immateriali.

Si precisa che non figurano iscritti *impairment* di avviamenti nei primi nove mesi del 2022 in quanto, come riportato nella Relazione Finanziaria Semestrale 2022, la Società ha elaborato analisi di sensitività al 30 giugno 2022 sui *test di impairment* condotti ai fini del bilancio consolidato 2021 da cui è emerso come non vi sia la necessità di procedere ad un aggiornamento dei suddetti *test*, confermandone i relativi risultati, anche in considerazione dell'ampiezza della *cover* esistente a tale data. Nessun costo da *impairment* risultava iscritto nemmeno nei dati consolidati al 30 settembre 2021.

Considerato che le analisi condotte per la stima del valore recuperabile delle *cash-generating unit* del Gruppo Immsi sono state determinate anche sulla base di stime, il Gruppo non può assicurare che non si verifichi una perdita di valore degli avviamenti in periodi futuri. Stante l'attuale contesto di perdurante difficoltà di alcuni dei mercati di riferimento e dei mercati finanziari, i diversi fattori – sia interni che esterni alle *cash-generating unit* individuate – utilizzati nell'elaborazione delle stime potrebbero in futuro essere rivisti: il Gruppo monitorerà costantemente tali fattori e la possibile esistenza di future perdite di valore.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte al 30 settembre 2022 evidenzia un saldo positivo pari a 94,6 milioni di euro in incremento rispetto al valore consolidato nel corso dei primi nove mesi del precedente esercizio positivo per 61,4 milioni di euro.

Il valore degli oneri finanziari, al netto dei proventi e del risultato delle partecipazioni, ammonta nei primi nove mesi del 2022 a 31,4 milioni di euro, con un'incidenza sui ricavi netti pari al 1,9% (26,7 milioni di euro nel corrispondente periodo del precedente esercizio pari al 2% dei ricavi netti), a cui contribuisce il settore industriale per 20,6 milioni di euro (14,3 milioni di euro nei primi nove mesi del 2021) inclusivi di un impatto netto da gestione valutaria negativo per 2,4 milioni di euro, il settore navale per 1,8 milioni di euro (1,5 milioni di euro al 30 settembre 2021) ed il settore immobiliare e holding per la rimanente parte, 9 milioni di euro nei primi nove mesi del 2022 (11 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2021).

Risultato di periodo del Gruppo

Il risultato del periodo, al netto delle imposte e della quota attribuita agli azionisti terzi, evidenzia al 30 settembre 2022 un utile pari a 22,8 milioni di euro (1,4% dei ricavi netti del periodo), in incremento rispetto all'utile di 14,6 milioni di euro registrato nel corrispondente periodo del precedente esercizio.

Le imposte di competenza rappresentano un costo pari a circa 41,1 milioni di euro (nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 2021 si era registrato un costo pari a 28,7 milioni di euro): si ricorda che le imposte sul reddito, anche in considerazione di quanto previsto dallo IAS 34, sono state mediamente determinate sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio in corso.

Utile/(Perdita) per azione

In euro

Da attività in funzionamento e cessate:	30.09.2022	30.09.2021
<i>Base</i>	0,067	0,043
<i>Diluito</i>	0,067	0,043

Numero azioni medio:

340.530.000

340.530.000

L'utile diluito per azione corrisponde all'utile base in quanto non risultano in essere azioni potenziali aventi effetto diluitivo.

Alla data di chiusura del presente Resoconto intermedio di gestione non si registrano utili o perdite da attività destinate alla dismissione o cessazione.

Situazione patrimoniale – finanziaria riclassificata del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	30.09.2022	in %	31.12.2021	in %	30.09.2021	in %
Attività correnti:						
Disponibilità e mezzi equivalenti	323.661	13,2%	290.373	12,6%	246.301	10,9%
Attività finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Attività operative	701.082	28,5%	547.368	23,7%	581.489	25,7%
Totale attività correnti	1.024.743	41,7%	837.741	36,3%	827.790	36,6%
Attività non correnti:						
Attività finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Attività immateriali	892.677	36,3%	888.962	38,5%	879.093	38,9%
Attività materiali	371.983	15,1%	355.284	15,4%	341.565	15,1%
Altre attività	169.274	6,9%	226.126	9,8%	213.305	9,4%
Totale attività non correnti	1.433.934	58,3%	1.470.372	63,7%	1.433.963	63,4%
TOTALE ATTIVITA'	2.458.677	100,0%	2.308.113	100,0%	2.261.753	100,0%
Passività correnti:						
Passività finanziarie	441.392	18,0%	449.829	19,5%	447.326	19,8%
Passività operative	933.326	38,0%	772.705	33,5%	799.865	35,4%
Totale passività correnti	1.374.718	55,9%	1.222.534	53,0%	1.247.191	55,1%
Passività non correnti:						
Passività finanziarie	607.580	24,7%	604.777	26,2%	543.840	24,0%
Altre passività non correnti	67.800	2,8%	89.935	3,9%	85.573	3,8%
Totale passività non correnti	675.380	27,5%	694.712	30,1%	629.413	27,8%
TOTALE PASSIVITA'	2.050.098	83,4%	1.917.246	83,1%	1.876.604	83,0%
PATRIMONIO NETTO TOTALE	408.579	16,6%	390.867	16,9%	385.149	17,0%
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2.458.677	100,0%	2.308.113	100,0%	2.261.753	100,0%

Analisi del capitale investito del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	30.09.2022	in %	31.12.2021	in %	30.09.2021	in %
Attività operative correnti	701.082	58,3%	547.368	44,0%	581.489	47,8%
Passività operative correnti	-933.326	-77,7%	-772.705	-62,1%	-799.865	-65,8%
Capitale circolante operativo netto	-232.244	-19,3%	-225.337	-18,1%	-218.376	-18,0%
Attività immateriali	892.677	74,3%	888.962	71,4%	879.093	72,3%
Attività materiali	371.983	31,0%	355.284	28,5%	341.565	28,1%
Altre attività	169.274	14,1%	226.126	18,2%	213.305	17,5%
Capitale investito	1.201.690	100,0%	1.245.035	100,0%	1.215.587	100,0%
Passività non finanziarie non correnti	67.800	5,6%	89.935	7,2%	85.573	7,0%
Capitale e riserve di terzi	167.646	14,0%	158.919	12,8%	141.240	11,6%
Patrimonio netto consolidato di Gruppo	240.933	20,0%	231.948	18,6%	243.909	20,1%
Totale fonti non finanziarie	476.379	39,6%	480.802	38,6%	470.722	38,7%
Indebitamento finanziario netto	725.311	60,4%	764.233	61,4%	744.865	61,3%

Capitale investito

Il capitale investito ammonta al 30 settembre 2022 a 1.201,7 milioni di euro, in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 di 43,3 milioni di euro mentre al 30 settembre 2021 ammontava a 1.215,6 milioni di euro.

Il capitale circolante operativo netto presenta al 30 settembre 2022 un saldo negativo pari a 232,2 milioni di euro, rispetto a quanto evidenziato al 31 dicembre 2021 pari a -225,3 milioni di euro e al 30 settembre 2021 pari a -218,4 milioni di euro.

Le attività immateriali risultano in incremento sia rispetto al 31 dicembre 2021 sia rispetto al 30 settembre 2021, e risultano pari a 892,7 milioni di euro; anche le attività materiali presentano un incremento di 16,7 milioni di euro rispetto al valore di fine 2021 e di 30,4 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2021.

Indebitamento finanziario netto del Gruppo Immsi

L'Indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2022, pari a 725,3 milioni di euro, è di seguito esposto nel rispetto di quanto definito negli Orientamenti ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021, e messo a confronto con l'analogo dato al 31 dicembre 2021 (764,2 milioni di euro).

In migliaia di euro	30.09.2022	31.12.2021
A Disponibilità liquide	-323.661	-290.373
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C Altre attività finanziarie	0	0
D Totale liquidità (A + B + C)	-323.661	-290.373
E Debiti finanziari correnti (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)		
- Obbligazioni	0	0
- Debiti verso banche	231.846	228.101
- Debiti per <i>leasing</i>	8.971	8.204
- Debiti verso altri finanziatori	63.988	67.230
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	136.587	146.294
G Totale indebitamento finanziario corrente (E + F)	441.392	449.829
H Indebitamento finanziario corrente netto (G + D)	117.731	159.456
I Debiti finanziari non correnti (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)		
- Debiti verso banche	340.739	344.469
- Debiti per <i>leasing</i>	21.739	15.911
- Debiti verso altri finanziatori	212	247
J Strumenti di debito	244.890	244.150
K Debiti commerciali ed altri debiti non correnti	0	0
L Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	607.580	604.777
M Indebitamento finanziario netto (H + L)	725.311	764.233

*) Differentemente dagli Orientamenti ESMA 2021 / 32-382-1138, così come determinato dal Gruppo Immsi, l'Indebitamento finanziario netto non considera le altre attività e passività finanziarie originate dalla valutazione al *fair value*, gli interessi maturati sui finanziamenti verso i soci terzi e le passività finanziarie correlate alle attività destinate alla dismissione.

Al 30 settembre 2022 il Gruppo ha ridotto il proprio indebitamento rispetto al 31 dicembre 2021 di circa 38,9 milioni di euro e rispetto al 30 settembre 2021 (744,9 milioni di euro) di circa 19,6 milioni di euro. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente riconducibile al positivo andamento del *business* e dell'attenta gestione del capitale circolante.

Investimenti

Gli investimenti lordi realizzati al 30 settembre 2022 dal Gruppo ammontano complessivamente a 102,9 milioni di euro rispetto a 106,7 milioni di euro effettuati nel corso dei primi nove mesi del 2021 (di cui 101,4 milioni riferiti al gruppo Piaggio). Tali investimenti si riferiscono per 59 milioni ad attività immateriali (69,4 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2021) e 43,9 milioni di euro in attività materiali (rispetto a 37,3 milioni di euro rilevati nel corrispondente periodo del precedente esercizio).

Prospetto dei flussi di cassa del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	30.09.2022	30.09.2021
Attività operative		
Risultato prima delle imposte	94.642	61.434
Ammortamento attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	47.068	41.307
Ammortamento attività immateriali	56.967	57.677
Accantonamento a fondi rischi e per trattamento di quiescenza e simili	17.462	18.895
Svalutazioni / (Ripristini valutazioni al <i>fair value</i>)	2.124	1.516
Minusvalenze / (Plusvalenze) su cessione attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	(187)	(116)
Proventi finanziari	(1.190)	(773)
Oneri finanziari	30.021	31.861
Ammortamento dei contributi pubblici	(5.960)	(3.197)
Variazione nel capitale circolante	21.701	39.104
Variazione fondi non correnti ed altre variazioni	(67.643)	(30.800)
Disponibilità generate dall'attività operativa	195.005	216.908
Interessi passivi pagati	(20.086)	(23.183)
Imposte pagate	(18.038)	(16.540)
Flusso di cassa delle attività operative	156.881	177.185
Attività d'investimento		
Acquisizione di società controllate, al netto delle disponibilità liquide	(5.383)	(53)
Investimento in attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	(43.903)	(37.292)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	2.340	5.703
Investimento in attività immateriali	(58.954)	(69.408)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di attività immateriali	24	60
Interessi incassati	706	470
Prezzo di realizzo di attività destinate alla dismissione o alla cessazione	15.535	0
Contributi pubblici incassati	958	1.062
Altre variazioni	(8)	0
Flusso di cassa delle attività d'investimento	(88.685)	(99.458)
Attività di finanziamento		
Finanziamenti ricevuti	112.743	132.391
Esborso per restituzione di finanziamenti	(114.559)	(191.857)
Rimborso diritti d'uso	(8.597)	(7.478)
Esborso per dividendi pagati ad Azionisti della Capogruppo	(10.216)	0
Esborso per dividendi pagati a Soci di Minoranza	(26.504)	(19.733)
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(47.133)	(86.677)
Incremento / (Decremento) nelle disponibilità liquide	21.063	(8.950)
Saldo iniziale	290.361	248.699
Delta cambi	11.325	6.552
Saldo finale	322.749	246.301

Il presente schema evidenzia le determinanti della variazione delle disponibilità liquide che al 30 settembre 2022 ammontano a 323,7 milioni di euro (246,3 milioni al 30 settembre 2021), al lordo degli scoperti bancari a breve termine. Al 30 settembre 2022 il Gruppo ha in essere scoperti bancari a breve termine per circa 0,9 milioni di euro (nessuno scoperto bancario a breve termine al 30 settembre 2021).

Patrimonio netto totale e del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	Patrimonio netto consolidato di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto consolidato di Gruppo e di terzi
Saldi al 1° gennaio 2021	229.445	132.504	361.949
Distribuzione dividendi	0	(19.733)	(19.733)
Altre variazioni	(5.836)	5.783	(53)
Risultato netto complessivo del periodo	20.300	22.686	42.986
Saldi al 30 settembre 2021	243.909	141.240	385.149

In migliaia di euro	Patrimonio netto consolidato di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto consolidato di Gruppo e di terzi
Saldi al 1° gennaio 2022	231.948	158.919	390.867
Distribuzione dividendi	(10.216)	(26.504)	(36.720)
Altre variazioni	(2.570)	5.151	2.581
Risultato netto complessivo del periodo	21.771	30.080	51.851
Saldi al 30 settembre 2022	240.933	167.646	408.579

Le risorse umane

Il personale del Gruppo Immsi al 30 settembre 2022, ammonta a 6.999 unità, suddivise tra settore immobiliare e holding con 170 unità, settore industriale (gruppo Piaggio) con 6.608 unità e settore navale (Intermarine S.p.A.) con 221 unità.

Le suddivisioni per categoria e per area geografica sono evidenziate nelle tabelle seguenti:

Risorse umane per categoria

in unità	30.09.2022			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Dirigenti	5	113	7	125
Quadri e impiegati	39	2.299	131	2.469
Operai	126	4.196	83	4.405
TOTALE	170	6.608	221	6.999
in unità	31.12.2021			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Dirigenti	4	108	7	119
Quadri e impiegati	32	2.273	138	2.443
Operai	21	3.321	93	3.435
TOTALE	57	5.702	238	5.997
in unità	Variazioni			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Dirigenti	1	5	0	6
Quadri e impiegati	7	26	-7	26
Operai	105	875	-10	970
TOTALE	113	906	-17	1.002

Risorse umane per area geografica

in unità	30.09.2022			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Italia	170	3.543	221	3.934
Resto d'Europa	0	162	0	162
Resto del Mondo	0	2.903	0	2.903
TOTALE	170	6.608	221	6.999
in unità	31.12.2021			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Italia	57	3.026	238	3.321
Resto d'Europa	0	166	0	166
Resto del Mondo	0	2.510	0	2.510
TOTALE	57	5.702	238	5.997
in unità	Variazioni			
	Settore immobiliare e holding	Settore industriale	Settore navale	Totale Gruppo
Italia	113	517	-17	613
Resto d'Europa	0	-4	0	-4
Resto del Mondo	0	393	0	393
TOTALE	113	906	-17	1.002

Si precisa che la consistenza dell'organico è influenzata anche dalla presenza nei mesi estivi degli addetti stagionali (contratti a termine e contratti di somministrazione a tempo determinato). Il Gruppo, infatti, per far fronte ai picchi di richiesta tipici dei mesi estivi fa ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato.

Per ulteriori informazioni relative alla forza lavoro dipendente del Gruppo (quali politiche retributive e formative, diversità e pari opportunità, sicurezza, ecc.) si rinvia a quanto ampiamente commentato al paragrafo Dimensione Sociale della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziario al 31 dicembre 2021 redatta ai sensi del D. Lgs. 254/2016.

Osservazioni degli Amministratori sull'andamento della gestione

Come anticipato, nel corso dei primi nove mesi del 2022 il Gruppo Immsi registra un forte miglioramento sia dal punto di vista economico che finanziario, in particolare nel settore industriale, che presenta risultati molto positivi a livello globale.

I risultati consuntivati nel periodo presentano andamenti differenziati con riferimento ai diversi settori che compongono il Gruppo in funzione delle diverse dinamiche di *business* e del diverso impatto della stagionalità.

Settore immobiliare e holding

In migliaia di euro	30.09.2022	in %	30.09.2021	in %	Variazione	in %
Ricavi netti	3.756		2.071		1.685	81,4%
Risultato operativo ante ammortamenti (EBITDA)	-3.985	n/s	-5.127	n/s	1.142	22,3%
Risultato operativo (EBIT)	-4.832	n/s	-5.977	n/s	1.145	19,2%
Risultato prima delle imposte	-13.875	n/s	-16.950	n/s	3.075	18,1%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-12.804	n/s	-15.168	n/s	2.364	15,6%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-9.787	n/s	-8.630	n/s	-1.157	-13,4%
Posizione finanziaria netta	-293.504		-313.953		20.449	6,5%
Personale (unità)	170		97		73	75,3%

Complessivamente il **settore immobiliare e holding** presenta al 30 settembre 2022 un risultato netto consolidabile negativo pari a circa 9,8 milioni di euro, in peggioramento rispetto ad una perdita di 8,6 milioni di euro rilevata nello stesso periodo dello scorso esercizio su cui ha influito la differente percentuale di consolidamento applicata su ISM Investimenti S.p.A., così come evidenziata al precedente paragrafo "Criteri di redazione", nonché l'iscrizione di perdite su crediti e fiscalità differita da parte delle società Is Molas come più avanti commentato.

La Posizione finanziaria netta del settore risulta negativa per 293,5 milioni di euro, in miglioramento rispetto a -314 milioni di euro al 30 settembre 2021.

La **Capogruppo Immsi S.p.A.** registra a livello economico un risultato netto positivo di periodo pari a circa 24,5 milioni di euro, rispetto a positivi 19,3 milioni di euro al 30 settembre 2021; l'incremento è principalmente dovuto a maggiori dividendi da Piaggio per circa 7 milioni di euro solo parzialmente compensati dai minori interessi attivi da controllate.

La posizione finanziaria netta si attesta al 30 settembre 2022 a positivi 0,1 milioni di euro rispetto a 23,6 milioni di euro negativi rilevati al 31 dicembre 2021, anche grazie ai maggiori dividendi di cui sopra ed all'incasso dell'acconto di liquidazione ricevuto da Pietra S.r.l. a seguito della cessione della partecipazione detenuta da quest'ultima in Pietra Ligure S.r.l., solo parzialmente compensati da dividendi liquidati da Immsi a maggio 2022.

Si segnala che in sede di redazione del presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022, la Capogruppo non ha effettuato specifiche analisi di *impairment* relativamente al valore di carico delle partecipazioni detenute in società integralmente consolidate in quanto tali partecipazioni e le modifiche eventualmente derivanti dai relativi *impairment test* sarebbero state integralmente elise in sede di consolidamento.

In merito alle iniziative nel **settore immobiliare** ed in particolare con riferimento alla società controllata **Is Molas S.p.A.**, si segnala che la società ha promosso la locazione delle ville *mockup* al fine di permettere ai potenziali clienti finali, compresi gli investitori, di conoscere meglio il prodotto ed i relativi servizi offerti (es. wellness e catering a domicilio) al fine anche di poter parametrare la capacità reddituale delle stesse. La società sta inoltre attivando con successo le azioni volte alla vendita del complesso di proprietà “Le Ginestre”, che consta di 50 unità abitative (Residence) e diversi posti auto, al fine di razionalizzare il compendio immobiliare.

I ricavi generati dall’attività turistico-alberghiera e golfistica nei primi nove mesi del 2022 (pari a 3,8 milioni di euro), sono aumentati di circa 1,7 milioni di euro rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente, incremento determinato principalmente dalla vendita di ulteriori 14 unità abitative del complesso “Le Ginestre” che si aggiungono alle due unità già vendute a fine esercizio 2021. In termini di marginalità, la società ha registrato, al 30 settembre 2022, un risultato operativo negativo di circa 2,5 milioni di euro ed una perdita netta consolidabile pari a 2,4 milioni di euro risultata in peggioramento rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo del 2021, pari rispettivamente a 2 e 1,2 milioni di euro. A tale proposito si segnala: i) l’iscrizione di una perdita netta su crediti pari a 0,7 milioni di euro a seguito del rigetto da parte della Corte di Cassazione a maggio 2022 del ricorso presentato dalla società alla sentenza di condanna del 2012 relativa al contratto preliminare di vendita dell’immobile “Le Ginestre”; ii) l’iscrizione di un provento ad inizio 2021 generato dalla fiscalità differita per circa 0,7 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta della società mostra un indebitamento netto pari a 76,6 milioni di euro, con un assorbimento di cassa pari a 2,1 milioni di euro, rispetto al 31 dicembre 2021 (quand’era pari a 74,5 milioni di euro) per effetto del flusso monetario netto assorbito dalla gestione e per investimenti in immobilizzazioni materiali.

Con riferimento al progetto **Pietra Ligure**, si segnala che, facendo seguito al contratto preliminare sottoscritto lo scorso luglio 2021, la controllante diretta Pietra S.r.l., ha siglato con Chorus Life Pietra Ligure S.p.A. (controllata interamente da Polifin S.p.A.), il *closing* dell’operazione di vendita per un corrispettivo complessivo di 30 milioni di euro (di cui 10 milioni di euro versati in acconto alla sottoscrizione del contratto preliminare nel 2021) relativo all’intera partecipazione detenuta in Pietra Ligure S.r.l., società nella quale si ricorda è confluito il compendio immobiliare di Pietra Ligure con relativa Concessione e Convenzione Urbanistica. L’esecuzione del contratto relativo alla cessione della partecipazione, è avvenuta nel corso del mese di giugno 2022 e ha generato a livello consolidato una plusvalenza operativa di circa 2,2 milioni di euro. A seguito del perfezionamento di tale cessione, è stato avviato il processo di messa in liquidazione della società **Pietra S.r.l.**, la quale ha versato acconti di liquidazione ai soci per complessivi 20,1 milioni di euro.

Con riferimento alla controllata **Apuliae S.r.l.**, non si segnalano ulteriori aggiornamenti rispetto a quanto illustrato nella Relazione degli Amministratori e Bilancio del Gruppo Immsi al 31 dicembre 2021, alla quale si rimanda. Al 30 settembre 2022, la società presenta un perdita di 0,1 milioni di euro ed una posizione finanziaria netta pressoché invariata rispetto al dato al 31 dicembre 2021 e negativa per 0,9 milioni di euro.

Tra le altre società di rilievo incluse nel settore immobiliare e holding sono ricomprese inoltre RCN Finanziaria S.p.A. ed ISM Investimenti S.p.A.. Con riferimento ai principali dati economici e patrimoniali delle società in oggetto, si segnala quanto segue:

- **RCN Finanziaria S.p.A.**, detenuta da Immsi S.p.A. con una quota pari al 72,51% e socio unico di Intermarine S.p.A., presenta una perdita netta consolidabile per il Gruppo Immsi pari a circa 3,1 milioni di euro (in leggero peggioramento di 0,2 milioni di euro rispetto al risultato al 30 settembre 2021) ed un indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2022 pari a 127,6 milioni di euro, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2021;

- **ISM Investimenti S.p.A.**, detenuta da Immsi S.p.A. con una quota pari al 72,64% e controllante di Is Molas S.p.A. con una quota del 92,59%, presenta una perdita netta consolidabile per il Gruppo Immsi pari a circa 2,6 milioni di euro, in miglioramento rispetto a 3,4 milioni di euro registrati al 30 settembre 2021 per effetto di una riduzione di oneri finanziari a seguito: i) dell'accordo quadro siglato tra i soci che fa cessare la maturazione a partire da maggio 2022 degli interessi sui finanziamenti soci concessi e sulla linea di credito Immsi, vincolando ISM Investimenti S.p.A. a riconoscerli in futuro nel caso in cui avvengano in capo ad ISM Investimenti S.p.A. stessa determinati eventi di liquidità, previsti nell'accordo, e ii) di una contrazione dell'indebitamento finanziario netto che al 30 settembre 2022 risulta pari a 89,6 milioni di euro, rispetto a 134,1 milioni del 31 dicembre 2021. Tale variazione è conseguente sostanzialmente alla rinuncia parziale a crediti finanziari da parte dei soci con conversione degli stessi in riserve in conto futuro aumento di capitale.

Settore industriale

In migliaia di euro	30.09.2022	in %	30.09.2021	in %	Variazione	in %
Ricavi netti	1.626.876		1.319.224		307.652	23,3%
Risultato operativo ante ammortamenti (EBITDA)	236.691	14,5%	192.886	14,6%	43.805	22,7%
Risultato operativo (EBIT)	134.872	8,3%	97.444	7,4%	37.428	38,4%
Risultato prima delle imposte	114.313	7,0%	83.171	6,3%	31.142	37,4%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	70.874	4,4%	51.566	3,9%	19.308	37,4%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	35.827	2,2%	25.895	2,0%	9.932	38,4%
Posizione finanziaria netta	-369.882		-372.742		2.860	0,8%
Personale (unità)	6.608		6.045		563	9,3%

Al 30 settembre 2022 il gruppo Piaggio ha venduto complessivamente nel mondo 490.400 veicoli, registrando un incremento rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente, in cui i veicoli venduti erano stati 430.600 (+13,9%). Con riguardo alla tipologia dei prodotti sono risultate in crescita sia le vendite dei veicoli Due Ruote (+12%) che quelle dei Veicoli Commerciali (+24,4%).

I ricavi netti consolidati del gruppo Piaggio sono stati pari a 1.626,9 milioni di euro, in crescita (+23,3%) rispetto ai 1.319,2 milioni di euro registrati al 30 settembre 2021.

L'EBITDA risulta pari al 30 settembre 2022 a 236,7 milioni di euro, in miglioramento del 22,7% rispetto ai 192,9 milioni di euro registrati nei primi nove mesi del 2021. L'EBITDA *margin* è pari al 14,5% (14,6% al 30 settembre 2021).

Il risultato operativo (EBIT) è stato pari a 134,9 milioni di euro in crescita del 38,4% rispetto ai 97,4 milioni di euro al 30 settembre 2021. L'EBIT *margin* è pari al 8,3% (7,4% nei primi nove mesi del 2021).

Il risultato ante imposte del periodo è stato pari a 114,3 milioni di euro, in aumento (+37,4%) rispetto a 83,2 milioni di euro registrati al 30 settembre 2021. Le imposte di periodo sono state pari a 43,4 milioni di euro, con un'incidenza di circa il 38% sul risultato ante imposte.

Nei primi nove mesi del 2022 il gruppo Piaggio ha consuntivato un utile netto positivo per 70,9 milioni di euro (4,4% sul fatturato), anch'esso in miglioramento (+37,4%) rispetto al risultato del corrispondente periodo del precedente esercizio, che era stato pari a 51,6 milioni di euro (3,9% sul fatturato).

L'indebitamento finanziario netto (PFN) al 30 settembre 2022 risulta pari a 369,9 milioni di euro rispetto a 380,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Rispetto al 30 settembre 2021 l'indebitamento finanziario netto si è ridotto di 2,9 milioni di euro.

Settore navale

In migliaia di euro	30.09.2022	in %	30.09.2021	in %	Variazione	in %
Ricavi netti	27.230		28.533		-1.303	-4,6%
Risultato operativo ante ammortamenti (EBITDA)	-2.181	-8,0%	-600	-2,1%	-1.581	-263,5%
Risultato operativo (EBIT)	-3.975	-14,6%	-3.292	-11,5%	-683	-20,7%
Risultato prima delle imposte	-5.796	-21,3%	-4.787	-16,8%	-1.009	-21,1%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-4.488	-16,5%	-3.677	-12,9%	-811	-22,1%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-3.254	-12,0%	-2.666	-9,3%	-588	-22,1%
Posizione finanziaria netta	-61.925		-58.170		-3.755	-6,5%
Personale (unità)	221		242		-21	-8,7%

Con riferimento ai dati economici del **settore navale** (Intermarine S.p.A.), nel corso dei primi nove mesi del 2022 i ricavi netti di vendita (composti da fatturato e variazione dei lavori in corso su ordinazione) si sono attestati a 27,2 milioni di euro, rispetto ai 28,5 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021. Gli avanzamenti di produzione, incluse le attività di ricerca e sviluppo ed il completamento delle costruzioni e consegne, hanno riguardato in particolare:

- la divisione Difesa, con 21,5 milioni di euro (24,4 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2021), principalmente per avanzamenti nelle commesse relative all'ammodernamento cacciamine Classe Gaeta della Marina Militare Italiana e per la terza piattaforma integrata cacciamine con operatore italiano del settore;
- la divisioni *Fast Ferries* e *Yacht*, con complessivi 5,7 milioni di euro (4,1 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2021), principalmente per attività presso il cantiere di Messina.

A fronte di quanto in precedenza esposto si è registrato un risultato operativo (EBIT) nei primi nove mesi del 2022 negativo per 4 milioni di euro, in contrazione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio (risultato negativo per 3,3 milioni di euro). A livello di risultato ante imposte si è registrata una perdita di 5,8 milioni di euro (rispetto ad un risultato ante imposte negativo per 4,8 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2021) mentre il risultato netto consolidabile per il Gruppo Immsi risulta essere al 30 settembre 2022 pari a 3,3 milione di euro negativo, rispetto a negativi 2,7 milioni di euro registrati nel corrispondente periodo del precedente esercizio.

Il valore complessivo del portafoglio ordini della società si attesta al 30 settembre 2022 a circa 35,5 milioni di euro (prevalentemente riferiti alla divisione Difesa), rappresentati dalla parte residua dei contratti in essere che deve essere ancora sviluppata in termini di valore di produzione.

Dal punto di vista patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto, pari a 61,9 milioni di euro al 30 settembre 2022, risulta in leggero incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2021, pari a 60,1 milioni di euro, ed in incremento rispetto al saldo di 58,2 milioni di euro del 30 settembre 2021.

Eventi successivi al 30 settembre 2022 ed evoluzione prevedibile della gestione

I primi nove mesi del 2022 sono stati caratterizzati da un quadro macroeconomico complesso, essenzialmente legato all'evoluzione della pandemia da Covid-19 ed il conflitto Russia-Ucraina. Quest'ultimo evento ha creato tensioni geopolitiche internazionali, generando un incremento dei costi di trasporto, dei prezzi delle materie prime e un aumento esponenziale del costo dell'energia.

Nonostante ciò, il Gruppo Immsi continuerà a lavorare per rispettare impegni e obiettivi, mantenendo in essere tutte le misure necessarie a rispondere in modo flessibile ed immediato alle situazioni inattese e difficili che dovessero ancora manifestarsi, grazie ad una attenta ed efficiente gestione della propria struttura economica e finanziaria.

Con riferimento al **settore immobiliare e turistico alberghiero**, in particolare la controllata Is Molas, sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria e la situazione geopolitica di cui sopra, le cui conseguenze economiche allo stato attuale sono di difficile quantificazione e valutazione per gli impatti che potranno verificarsi sull'economia globale e sulla società con particolare riferimento alle trattative commerciali per la vendita delle ville. Pur in questo scenario di incertezza la controllata prosegue con le attività commerciali volte ad individuare possibili acquirenti anche a livello internazionale.

In merito al **settore industriale**, in questo quadro generale, il gruppo Piaggio, grazie ad un portafoglio di marchi unici al mondo, proseguirà anche nell'ultimo trimestre 2022 il suo percorso di crescita, con un focus costante sulla gestione efficiente e flessibile della propria struttura economica e finanziaria, confermando gli investimenti previsti in nuovi prodotti e nuovi stabilimenti e rafforzando il proprio impegno sulle tematiche ESG.

Per quanto riguarda gli eventi successivi al 30 settembre 2022, si segnala che ad ottobre 2022 Piaggio ha presentato la nuova versione della Vespa GTS nelle quattro versioni: GTS, GTS Super, GTS Supersport e GTS Supertech, spinte da due motori raffreddati a liquido, ad iniezione elettronica, rigorosamente prodotta in Italia.

Anche con riferimento al **settore navale**, pur in questo contesto generale incerto, si svilupperanno nei prossimi mesi gli avanzamenti di produzione relativi alle commesse acquisite e continueranno le attività commerciali in tutti i *business* di operatività della società, cercando di cogliere favorevoli opportunità commerciali; il *management* continuerà a perseguire ogni azione per il contenimento dei costi e tutte le attività necessarie volte ad acquisire ulteriori commesse che permetterebbero di incrementare il portafoglio ordini e di conseguenza ottimizzare la capacità produttiva per i prossimi anni. Anche se il contesto attuale, con l'evoluzione dell'emergenza sanitaria da Covid-19 collegata alle tensioni geopolitiche in atto, potrebbe rallentare lo sviluppo dei programmi di difesa di vari Stati esteri, sono ripresi anche i contatti con le relative Marine per le valutazioni di possibili forniture di cacciamine e pattugliatori nell'ambito di tali programmi.

In relazione ai previsti sviluppi commerciali futuri nel settore Difesa, la società ha programmato un importante piano di investimenti per adeguamento delle capacità produttive.

Per quanto riguarda gli eventi successivi al 30 settembre 2022 si segnala che in data 19 Ottobre è pervenuta l'approvazione della Corte dei Conti del Contratto di euro 12,1 milioni per Prove Sperimentali riguardanti la Marina Militare Italiana.