

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 2026


Immsi

Indice:

Organi sociali……..…….……..... pag. 4

Principali dati economici e patrimoniali del Gruppo Immsi…….…….. pag. 6

Indicatori alternativi di *performance* “non-GAAP”…….. pag. 7

Criteri di redazione…...…….…… pag. 8

Area di consolidamento…….…… pag. 12

Prospetti contabili consolidati riclassificati e relative note di commento……..... pag. 13

Osservazioni degli Amministratori sull’andamento della gestione……..... pag. 21

Eventi successivi al 30 settembre 2026 ed evoluzione prevedibile della gestione……..…… pag. 25

Il presente fascicolo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Immsi S.p.A. in data 12 novembre 2026
ed è a disposizione del pubblico presso la Sede Legale della Società,
nel meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket STORAGE” consultabile all’indirizzo www.emarketstorage.it
e sul sito internet dell'Emittente www.immsi.it (sezione: "Investors/Bilanci e relazioni/2026")

ORGANI SOCIALI

Il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato per il Controllo sulla Gestione di Immsi S.p.A. in carica alla data di presentazione del seguente documento rimarranno in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2026.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Matteo Colaninno	***Presidente***
Daniele Discepolo	***Vice Presidente***
Michele Colaninno	***Amministratore Delegato***
Giovanni Barbara	***Consigliere***
Fabrizio Quarta	***Consigliere***
Gianpiero Succi	***Consigliere***
Ruggero Magnoni	***Consigliere***
Giulia Molteni	***Consigliere***
Anna Lucia Muserra	***Consigliere***
Rosanna Ricci	***Consigliere***
Alessandra Simonotto	***Consigliere***
Patrizia De Pasquale	***Consigliere***

COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE

Giovanni Barbara	***Presidente***
Anna Lucia Muserra	
Daniele Discepolo	

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	***Presidente***
Anna Lucia Muserra	
Giovanni Barbara	

COMITATO
PARTI CORRELATE

Rosanna Ricci	***Presidente***
Daniele Discepolo	
Patrizia De Pasquale	

COMITATO
PER LE PROPOSTE DI NOMINA E REMUNERAZIONE

Daniele Discepolo	***Presidente***
Giovanni Barbara	
Rosanna Ricci	

ORGANISMO DI VIGILANZA

Marco Reboa	***Presidente***
Giovanni Barbara	
Maurizio Strozzi	

COMITATO WHISTLEBLOWING

Marco Reboa	***Presidente***
Giovanni Barbara	
Maurizio Strozzi	

LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Daniele Discepolo

CHIEF EXECUTIVE OFFICIER

Michele Colaninno

RESPONSABILE INTERNAL AUDIT

Maurizio Strozzi

DIRIGENTE PREPOSTO

Stefano Tenucci

INVESTOR RELATOR

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*.

Principali dati economici e patrimoniali del Gruppo Immsi

Il Gruppo Immsi ha chiuso i primi nove mesi del 2026 con un fatturato pari a 1.337,9 milioni di euro rispetto a 1.267,1 milioni di euro contabilizzati al 30 settembre 2025 (+5,6%) grazie principalmente al contributo sia del settore industriale (+32 milioni di euro in incremento del 2,7%) che del settore navale (+37,8 milioni di euro in incremento del 63,7%). A cambi costanti i ricavi netti al 30 settembre 2026 ammontano a 1.382,8 milioni di euro in incremento del 9,1% rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio.
L'EBITDA al 30 settembre 2026 è pari a 216,9 milioni di euro con un'incidenza sul fatturato pari al 16,2% rispetto a 201 milioni di euro nei primi nove mesi del 2025 (15,9% incidenza sul fatturato).
Il risultato netto inclusa la quota di azionisti terzi evidenzia nei primi nove mesi del 2026 un utile di 22,2 milioni di euro rispetto ad un utile di 14,5 milioni di euro al 30 settembre 2025.
L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 risulta pari a 867,9 milioni di euro, in decremento di circa 118,7 milioni di euro rispetto a quanto evidenziato al 31 dicembre 2025 (986,6 milioni di euro), mentre rispetto al dato contabilizzato al 30 settembre 2025 (928,4 milioni di euro) risulta in decremento di circa 60,6 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. in liquidazione 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 2026

In migliaia di euro	*Settore immobiliare e holding*	*in %*	*Settore industriale*	*in %*	*Settore navale*	*in %*	*Gruppo Immsi*	*in %*
Ricavi netti	4.452		1.236.374		97.066		1.337.892	
Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment (EBITDA)	-4.770	n/s	208.810	16,9%	12.858	13,2%	216.898	16,2%
Risultato operativo (EBIT)	-6.110	n/s	98.719	8,0%	10.790	11,1%	103.399	7,7%
Risultato prima delle imposte	-19.409	n/s	61.083	4,9%	5.028	5,2%	46.702	3,5%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-18.121	n/s	37.261	3,0%	3.073	3,2%	22.213	1,7%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-13.621	n/s	18.997	1,5%	2.228	2,3%	7.604	0,6%
Posizione finanziaria netta	-329.333		-469.720		-68.801		-867.854	
Personale (unità)	113		5.621		275		6.009	

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 2025

In migliaia di euro	*Settore immobiliare e holding*	*in %*	*Settore industriale*	*in %*	*Settore navale*	*in %*	*Gruppo Immsi*	*in %*
Ricavi netti	3.438		1.204.354		59.303		1.267.095	
Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment (EBITDA)	-5.037	n/s	200.956	16,7%	5.072	8,6%	200.991	15,9%
Risultato operativo (EBIT)	-6.320	n/s	85.213	7,1%	4.053	6,8%	82.946	6,5%
Risultato prima delle imposte	-19.638	n/s	47.969	4,0%	1	0,0%	28.332	2,2%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-16.886	n/s	31.660	2,6%	-270	-0,5%	14.504	1,1%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-12.645	n/s	16.108	1,3%	-196	-0,3%	3.267	0,3%
Posizione finanziaria netta	-327.902		-528.153		-72.356		-928.411	
Personale (unità)	103		5.610		242		5.955	

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 2025 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, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti (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 e gli interessi maturati sui finanziamenti verso soci terzi.
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 2025, 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 2026 confrontati con l'analogo periodo dell'esercizio 2025 nonché il Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria riclassificata redatto al 30 settembre 2026, confrontato con la situazione al 31 dicembre 2025 ed al 30 settembre 2025 ed il Prospetto dei flussi di cassa al 30 settembre 2026 confrontato con l'analogo periodo dell'esercizio 2025. Si riporta inoltre il Prospetto delle variazioni delle poste di patrimonio netto con riferimento al 30 settembre 2026, comparato con i dati del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Si segnala che nei primi nove mesi del 2026 così come nell'analogo periodo del 2025, 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.

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 delle incertezze causate dalle tensioni geopolitiche in corso 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:

Valuta	**Cambio puntuale 30 settembre 2026**	**Cambio medio primi nove mesi 2026**	**Cambio puntuale 31 dicembre 2025**	**Cambio medio primi nove mesi 2025**
Dollari USA	1,1355	1,16105	1,1750	1,11878
Sterline G.Bretagna	0,85463	0,863332	0,87260	0,850587
Rupie India	108,8205	109,07168	105,5965	96,80894
Dollari Singapore	1,4503	1,48458	1,5105	1,46457
Renminbi Cina	7,6130	7,92037	8,2262	8,07448
Yen Giappone	178,27	184,04110	184,09	165,63251
Dong Vietnam	29.489,00	30.440,73822	30.883,00	28.988,15183
Rupie Indonesia	20.315,34	20.235,31272	19.640,83	18.367,25183
Real Brasile	5,9077	5,97725	6,4364	6,31868
Peso Filippine	71,2040	70,39392	69,2660	n/a

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2026, 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 2026, il Gruppo Immsi ha applicato gli stessi principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 (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 2026

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2026:
– In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:

- chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
- determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta (opzione applicata dal Gruppo). Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

– In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:

- un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
- dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
- dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

Il Gruppo non ha in essere contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili.

– In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:

- IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell' IFRS 7;
- IFRS 9 Financial Instruments;
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
- IAS 7 Statement of Cash Flows.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 settembre 2026

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi

sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 settembre 2026:

– In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
- presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni;
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti:
– In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21" che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:

- la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,
- sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata. Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027.

– In data 27 maggio 2026 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 20 – Regulatory Asset and Regulatory Liabilities. Il nuovo principio si applica a tutte le entità soggette a una specifica tipologia di regolamentazione tariffaria, ovvero la regolamentazione tariffaria che crea differenze temporali. L'obiettivo del nuovo principio è quello di richiedere a un'entità di fornire informazioni rilevanti che rappresentino l'impatto dei proventi e dei costi derivanti da attività regolamentate sul risultato economico dell'entità, nonché l'impatto delle attività e passività derivanti da attività regolamentate sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Per raggiungere tale obiettivo, il nuovo principio definisce i requisiti per la rilevazione, la valutazione, la presentazione e l'informativa delle attività, passività, proventi e costi derivanti da attività regolamentate. Le attività e le passività derivanti da attività regolamentate costituiscono un sottoinsieme dei diritti e degli obblighi creati da un accordo

regolamentare. Le informazioni relative a questo sottoinsieme di diritti e obblighi consentono agli utilizzatori del bilancio di comprendere:
a) i proventi e i costi derivanti da attività regolamentate di un'entità, che derivano dalle attività e passività derivanti da attività regolamentate. Tale comprensione, unitamente alle informazioni richieste da altri principi IFRS, fornirà indicazioni sul compenso totale consentito per beni o servizi regolamentati forniti dall'entità in un periodo di riferimento e, di conseguenza, sul risultato economico dell'entità e sulle prospettive di flussi di cassa futuri;
b) le attività e le passività derivanti da attività regolamentate di un'entità. Tale comprensione fornirà informazioni sulla posizione finanziaria dell'entità alla fine di un periodo di riferimento e sull'ammontare, la tempistica e l'incertezza dei flussi di cassa futuri dell'entità.
Il principio IFRS 20 sostituirà l'IFRS 14 – *Regulatory Deferral Accounts* ed entrerà in vigore dal 1° gennaio 2029, ma è consentita un'applicazione anticipata.

– In data 27 giugno 2026 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Amendments to the Fair Value Option for Investments in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)" che chiarisce quali entità siano idonee a valutare gli investimenti in società collegate e joint venture utilizzando l'opzione di valutazione al fair value prevista dallo IAS 28. Lo IASB ha deciso di elaborare modifiche per risolvere:

- la mancanza di chiarezza sul significato di "entità simili, inclusi i fondi assicurativi collegati ad investimenti" e su come tale definizione debba essere interpretata, in senso restrittivo o ampio; e,
- le diverse interpretazioni della relazione tra l'ambito di applicazione dell'opzione del fair value nello IAS 28 e i requisiti dell'IFRS 18 relativi alle "specified main business activities". Le modifiche si applicheranno contestualmente all'applicazione del principio IFRS 18 e dunque, a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027.

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 2026 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 2026 l'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2025 e rispetto al 30 settembre 2025:

- la quota di patrimonio netto consolidata del gruppo Piaggio al 30 settembre 2026 risulta essere pari al 50,984%, in incremento sia rispetto al 50,888% del 31 dicembre 2025 e sia rispetto al 50,878% del 30 settembre 2025. La variazione risulta conseguente all'annullamento da parte di Piaggio & C. S.p.A. di n. 2.334.007 azioni proprie e all'acquisto da parte della stessa controllata di n. 658.091 azioni proprie; eventi avvenuti nel corso dei primi nove mesi del 2026.

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 degli Amministratori e Bilancio al 31 dicembre 2025 che si intende qui richiamato.

Prospetti contabili consolidati riclassificati e relative note di commento

Conto economico riclassificato Gruppo Immsi

In migliaia di euro	*30.09.2026*		*30.09.2025*		*Variazione*	
Ricavi netti	**1.337.892**	**100%**	**1.267.095**	**100%**	**70.797**	**5,6%**
Costi per materiali	797.380	59,6%	758.862	59,9%	38.518	5,1%
Costi per servizi e godimento beni di terzi	224.161	16,8%	211.311	16,7%	12.850	6,1%
Costi del personale	198.109	14,8%	200.160	15,8%	-2.051	-1,0%
Altri proventi operativi	115.483	8,6%	120.950	9,5%	-5.467	-4,5%
Riprese di valore (svalutazioni) nette di crediti commerciali e altri crediti	-1.039	-0,1%	-1.252	-0,1%	213	17,0%
Altri costi operativi	15.788	1,2%	15.469	1,2%	319	2,1%
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI E COSTI DI IMPAIRMENT	**216.898**	**16,2%**	**200.991**	**15,9%**	**15.907**	**7,9%**
Ammortamento e costi di impairment delle attività materiali	45.753	3,4%	49.391	3,9%	-3.638	-7,4%
Impairment dell'avviamento	0	-	0	-	0	-
Ammortamento e costi di impairment delle attività immateriali a vita definita	67.746	5,1%	68.654	5,4%	-908	-1,3%
RISULTATO OPERATIVO	**103.399**	**7,7%**	**82.946**	**6,5%**	**20.453**	**24,7%**
Risultato partecipazioni	-575	0,0%	-1.258	-0,1%	683	-
Proventi finanziari	11.743	0,9%	25.481	2,0%	-13.738	-53,9%
Oneri finanziari	67.865	5,1%	78.837	6,2%	-10.972	-13,9%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**46.702**	**3,5%**	**28.332**	**2,2%**	**18.370**	**64,8%**
Imposte	24.489	1,8%	13.828	1,1%	10.661	77,1%
RISULTATO DOPO LE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	**22.213**	**1,7%**	**14.504**	**1,1%**	**7.709**	**53,2%**
Utile (perdita) derivante da attività destinate alla dismissione o alla cessazione	0	-	0	-	0	-
RISULTATO DI PERIODO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	**22.213**	**1,7%**	**14.504**	**1,1%**	**7.709**	**53,2%**
Risultato di periodo di pertinenza di terzi	14.609	1,1%	11.237	0,9%	3.372	30,0%
RISULTATO DI PERIODO DEL GRUPPO	**7.604**	**0,6%**	**3.267**	**0,3%**	**4.337**	**132,8%**

Conto economico complessivo Gruppo Immsi

	30.09.2026	*30.09.2025*
RISULTATO DI PERIODO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	22.213	14.504
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")	0	0
Utili (perdite) attuariali su piani a benefici definiti	1.289	(87)
Totale	1.289	(87)
Voci che potranno essere riclassificate a conto economico		
Parte efficace degli utili (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari	6.605	(7.233)
Utili (perdite) derivanti dalla conversione dei bilanci di imprese estere	(1.112)	(17.045)
Quota di componenti delle società partecipate valutate con il metodo del Patrimonio netto	348	(644)
Totale	5.841	(24.922)
Altri componenti di Conto Economico Complessivo Consolidato	7.130	(25.009)
TOTALE UTILE (PERDITA) COMPLESSIVA DI PERIODO	29.343	(10.505)
Risultato di periodo complessivo di pertinenza di terzi	17.907	(1.007)
RISULTATO DI PERIODO COMPLESSIVO DEL GRUPPO	11.436	(9.498)

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

Ricavi netti

I ricavi netti consolidati al 30 settembre 2026 ammontano a 1.337,9 milioni di euro in incremento di 70,8 milioni di euro rispetto a quanto realizzato nei primi nove mesi del 2025; il 92,4% dei ricavi netti, pari a 1.236,4 milioni di euro, sono attribuibili al settore industriale (gruppo Piaggio), il 7,3%, pari a 97,1 milioni di euro, al settore navale (Intermarine S.p.A.) mentre la rimanente parte, corrispondente a 4,4 milioni di euro, al settore immobiliare e holding (Is Molas S.p.A. al netto delle elisioni infragruppo). I ricavi netti consolidati a cambi costanti risultano essere al 30 settembre 2026 pari a 1.382,8 milioni di euro, in crescita del 9,1% rispetto al fatturato dei primi nove mesi dell'esercizio 2025.

Con riferimento al settore industriale, il gruppo Piaggio ha registrato nei primi nove mesi del 2026 ricavi netti pari a 1.236,4 milioni di euro, in incremento rispetto a 1.204,4 milioni contabilizzati al 30 settembre 2025.

Con riferimento al settore navale (Intermarine S.p.A.), i ricavi consolidati ammontano al 30 settembre 2026 a 97,1 milioni di euro, in incremento di 37,8 milioni di euro rispetto a quanto realizzato nei primi nove mesi del 2025.

Con riferimento al settore immobiliare e holding i ricavi netti al 30 settembre 2026 sono pari a 4,4 milioni di euro rispetto a 3,4 milioni di euro realizzati al 30 settembre 2025.

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 2026 a 216,9 milioni di euro, pari al 16,2% dei ricavi netti (15,9% al 30 settembre 2025), in incremento di circa 15,9 milioni di euro rispetto all'EBITDA dei primi nove mesi del 2025.

La componente attribuibile al settore industriale (gruppo Piaggio) ammonta a 208,8 milioni euro, in incremento di circa 7,9 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2025 (pari a 200,9 milioni di euro), con un'incidenza sui ricavi netti di settore pari al 16,9% (16,7% nel corrispondente periodo del 2025). La componente attribuibile al settore navale (Intermarine S.p.A.) risulta pari a positivi 12,9 milioni di euro in incremento di 7,8 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro positivi al 30 settembre 2025. Da ultimo, la componente attribuibile al settore immobiliare e holding ammonta a circa 4,8 milioni euro negativi, in miglioramento di circa 0,3 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2025.

Tra i principali costi del Gruppo Immsi si registra quello del personale pari a 198,1 milioni di euro, in decremento rispetto a quanto registrato nel corso del corrispondente periodo dell'esercizio 2025, pari a 200,2 milioni di euro (con un'incidenza sui ricavi netti pari al 14,8%, in riduzione rispetto al 15,8% dei primi nove mesi del 2025). La consistenza media del personale nei primi nove mesi del 2026 (6.131 unità) risulta sostanzialmente allineata rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio (6.117 unità).

Risultato operativo (EBIT)

Il risultato operativo (EBIT) realizzato nel corso dei primi nove mesi del 2026 ammonta a 103,4 milioni di euro, pari al 7,7% dei ricavi netti. Nel precedente esercizio, il risultato operativo (EBIT) consolidato nei primi nove mesi ammontava a 82,9 milioni di euro, con un'incidenza sui ricavi netti pari al 6,5%.

La componente attribuibile al settore industriale (gruppo Piaggio) ammonta a 98,7 milioni euro con un'incidenza sui ricavi netti di settore pari all'8%, in incremento rispetto a 85,2 milioni di euro registrato al 30 settembre 2025. La componente attribuibile al settore navale (Intermarine S.p.A.) risulta positiva per 10,8 milioni di euro rispetto a 4,1 milioni di euro positivi al 30 settembre 2025. Da ultimo, la componente attribuibile al settore immobiliare e holding risulta negativa pari a circa 6,1 milioni di euro in miglioramento di circa 0,2 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2025.

Gli ammortamenti del periodo ammontano complessivamente a 113,5 milioni di euro (in decremento di 4,5 milioni di euro rispetto a quanto registrato nel corso dei primi nove mesi del 2025), con un'incidenza sui ricavi netti pari all'8,5%, rispetto al 9,3% del corrispondente periodo del 2025, suddivisi tra ammortamenti delle attività materiali per 45,8 milioni di euro (49,4 milioni di euro nei primi nove mesi del 2025) e delle attività immateriali per 67,7 milioni di euro (68,6 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio 2025). Gli ammortamenti riferibili al settore industriale (gruppo Piaggio) ammontano a circa 110,1 milioni di euro rispetto a 115,7 milioni di euro contabilizzati al 30 settembre 2025, di cui 42,5 milioni di euro relativi alle attività materiali e 67,6 milioni di euro relativi alle attività immateriali.

Considerato che le analisi condotte per la stima del valore recuperabile 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 2026 evidenzia un saldo positivo pari a 46,7 milioni di euro in incremento del 64,8% rispetto al valore consolidato nel corso dei primi nove mesi del precedente esercizio che risultava pari a 28,3 milioni di euro.

Il valore degli oneri finanziari, al netto dei proventi e del risultato delle partecipazioni, ammonta nei primi nove mesi del 2026 a 56,7 milioni di euro, con un'incidenza sui ricavi netti pari al 4,2% (54,6 milioni di euro nel corrispondente periodo del precedente esercizio pari al 4,3% dei ricavi netti), a cui contribuisce il settore industriale per 37,6 milioni di euro (37,2 milioni di euro nei primi nove mesi del 2025), il settore navale per 5,8 milioni di euro (4,1 milioni di euro al 30 settembre 2025) ed il settore immobiliare e holding per la rimanente parte, 13,3 milioni di euro nei primi nove mesi del 2026 sostanzialmente allineati al corrispondente periodo del 2025.

Risultato di periodo del Gruppo

Il risultato del periodo, al netto delle imposte e della quota attribuita agli azionisti terzi, evidenzia al 30 settembre 2026 un utile di 7,6 milioni di euro (0,6% dei ricavi netti del periodo), in incremento di 4,3 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio.
Le imposte di competenza rappresentano un costo pari a circa 24,5 milioni di euro (nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 2025 si era registrato un costo pari a 13,8 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:	*30.09.2026*	*30.09.2025*
Base	0,022	0,010
Diluito	0,022	0,010
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	*30.09.2026*	*in %*	*31.12.2025*	*in %*	*30.09.2025*	*in %*
Attività correnti:						
Disponibilità e mezzi equivalenti	262.521	10,8%	156.268	7,0%	186.639	8,0%
Attività finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	2.360	0,1%
Attività operative	638.775	26,4%	537.011	24,0%	609.143	26,2%
Totale attività correnti	**901.296**	**37,2%**	**693.279**	**31,0%**	**798.142**	**34,3%**
Attività non correnti:						
Attività finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Attività immateriali	924.947	38,2%	947.288	42,3%	940.681	40,4%
Attività materiali	405.151	16,7%	408.275	18,2%	401.586	17,3%
Altre attività	188.300	7,8%	190.020	8,5%	186.016	8,0%
Totale attività non correnti	**1.518.398**	**62,8%**	**1.545.583**	**69,0%**	**1.528.283**	**65,7%**
TOTALE ATTIVITA'	**2.419.694**	**100,0%**	**2.238.862**	**100,0%**	**2.326.425**	**100,0%**
Passività correnti:						
Passività finanziarie	431.823	17,8%	418.108	18,7%	414.350	17,8%
Passività operative	838.056	34,6%	680.172	30,4%	786.321	33,8%
Totale passività correnti	**1.269.879**	**52,5%**	**1.098.280**	**49,1%**	**1.200.671**	**51,6%**
Passività non correnti:						
Passività finanziarie	698.552	28,9%	724.758	32,4%	703.060	30,2%
Altre passività non correnti	64.385	2,7%	65.277	2,9%	67.917	2,9%
Totale passività non correnti	**762.937**	**31,5%**	**790.035**	**35,3%**	**770.977**	**33,1%**
TOTALE PASSIVITA'	**2.032.816**	**84,0%**	**1.888.315**	**84,3%**	**1.971.648**	**84,8%**
PATRIMONIO NETTO TOTALE	**386.878**	**16,0%**	**350.547**	**15,7%**	**354.777**	**15,2%**
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	**2.419.694**	**100,0%**	**2.238.862**	**100,0%**	**2.326.425**	**100,0%**

Analisi del capitale investito del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	*30.09.2026*	*in %*	*31.12.2025*	*in %*	*30.09.2025*	*in %*
Attività operative correnti	638.775	48,4%	537.011	38,3%	609.143	45,1%
Passività operative correnti	-838.056	-63,5%	-680.172	-48,5%	-786.321	-58,2%
Capitale circolante operativo netto	**-199.281**	**-15,1%**	**-143.161**	**-10,2%**	**-177.178**	**-13,1%**
Attività immateriali	924.947	70,1%	947.288	67,5%	940.681	69,6%
Attività materiali	405.151	30,7%	408.275	29,1%	401.586	29,7%
Altre attività	188.300	14,3%	190.020	13,5%	186.016	13,8%
Capitale investito	**1.319.117**	**100,0%**	**1.402.422**	**100,0%**	**1.351.105**	**100,0%**
Passività non finanziarie non correnti	64.385	4,9%	65.277	4,7%	67.917	5,0%
Capitale e riserve di terzi	175.844	13,3%	154.872	11,0%	155.322	11,5%
Patrimonio netto consolidato di Gruppo	211.034	16,0%	195.675	14,0%	199.455	14,8%
Totale fonti non finanziarie	**451.263**	**34,2%**	**415.824**	**29,7%**	**422.694**	**31,3%**
Indebitamento finanziario netto	**867.854**	**65,8%**	**986.598**	**70,3%**	**928.411**	**68,7%**

Capitale investito

Il capitale investito ammonta al 30 settembre 2026 a 1.319,1 milioni di euro, in decremento rispetto al 31 dicembre 2025 di 83,3 milioni di euro ed in decremento di 32 milioni di euro rispetto al 30 settembre 2025 quando ammontava a 1.351,1 milioni di euro.
Il capitale circolante operativo netto presenta al 30 settembre 2026 un saldo negativo pari a 199,3 milioni di euro, rispetto a quanto evidenziato al 31 dicembre 2025 pari a -143,2 milioni di euro ed al 30 settembre 2025 pari a -177,2 milioni di euro.
Le attività immateriali risultano pari 924,9 milioni di euro in decremento sia rispetto al 31 dicembre 2025 (947,3 milioni di euro) che rispetto al 30 settembre 2025 (940,7 milioni di euro); le attività materiali, pari a 405,2 milioni di euro, risultano in decremento di 3,1 milioni di euro rispetto al valore di fine 2025, ed in incremento di 3,6 milioni di euro rispetto al dato al 30 settembre 2025.

Indebitamento finanziario netto del Gruppo Immsi

L'Indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026, pari a 867,9 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 2025 (986,6 milioni di euro).

In migliaia di euro	***30.09.2026***	***31.12.2025***
A Disponibilità liquide	-262.521	-156.268
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C Altre attività finanziarie	0	0
D Totale liquidità (A + B + C)	**-262.521**	**-156.268**
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	212.884	219.181
- Debiti per *leasing*	7.183	8.285
- Debiti verso altri finanziatori	48.720	57.072
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	163.036	133.570
G Totale indebitamento finanziario corrente (E + F)	**431.823**	**418.108**
H Indebitamento finanziario corrente netto (G + D)	**169.302**	**261.840**
I Debiti finanziari non correnti (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito		
- Debiti verso banche	438.111	465.208
- Debiti per *leasing*	13.058	12.362
- Debiti verso altri finanziatori	258	302
J Strumenti di debito	247.125	246.886
K Debiti commerciali ed altri debiti non correnti	0	0
L Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	**698.552**	**724.758**
M Indebitamento finanziario netto (H + L) *	**867.854**	**986.598**

*) 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* e gli interessi maturati sui finanziamenti verso terzi.

Al 30 settembre 2026 il Gruppo ha decrementato il proprio indebitamento rispetto al 31 dicembre 2025 di circa 118,7 milioni di euro mentre rispetto al dato al 30 settembre 2025 risulta in riduzione di circa 60,6 milioni di euro. La riduzione, rispetto al dato al 31 dicembre 2025 è principalmente correlata al contributo della gestione operativa e alle azioni di monitoraggio del capitale circolante.

Investimenti

Gli investimenti lordi realizzati al 30 settembre 2026 dal Gruppo ammontano complessivamente a 81,8 milioni di euro (di cui 76,8 milioni di euro riferiti al gruppo Piaggio e 4,4 milioni di euro riferiti ad Intermarine S.p.A.) rispetto a 114,5 milioni di euro effettuati nel corso dei primi nove mesi del 2025. Tali investimenti si riferiscono per 45,6 milioni di euro ad attività immateriali (59,7 milioni di euro nel corso dei primi nove mesi del 2025) e 36,2 milioni di euro in attività materiali (rispetto a 54,8 milioni di euro rilevati nel corrispondente periodo del precedente esercizio).

Prospetto dei flussi di cassa del Gruppo Immsi

In migliaia di euro	*30.09.2026*	*30.09.2025*
Attività operative		
Risultato prima delle imposte	46.702	28.332
Ammortamento attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	45.753	49.391
Ammortamento attività immateriali	67.664	68.654
Accantonamento a fondi rischi e per trattamento di quiescenza e simili	14.974	15.085
Svalutazioni / (Ripristini valutazioni al *fair value*)	1.121	1.257
Minusvalenze / (Plusvalenze) su cessione attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	(11)	(1.272)
Proventi finanziari	(1.780)	(868)
Proventi per dividendi	(29)	(23)
Oneri finanziari	58.358	54.225
Ammortamento dei contributi pubblici	(8.399)	(3.758)
Variazione nel capitale circolante	70.523	23.636
Variazione fondi non correnti ed altre variazioni	(20.758)	(17.268)
Disponibilità generate dall'attività operativa	274.118	217.391
Interessi passivi pagati	(45.523)	(42.015)
Imposte pagate	(20.476)	(19.310)
Flusso di cassa delle attività operative	208.119	156.066
Attività d'investimento		
Acquisizione di società controllate, al netto delle disponibilità liquide	(1.087)	(2.158)
Investimento in attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	(36.186)	(54.843)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di attività materiali (inclusi investimenti immobiliari)	328	2.201
Investimento in attività immateriali	(45.605)	(59.663)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di attività immateriali	29	410
Interessi incassati	1.468	770
Contributi pubblici incassati	1.627	3.408
Dividendi da partecipazioni	52	0
Flusso di cassa delle attività d'investimento	(79.374)	(109.875)
Attività di finanziamento		
Variazione altre attività finanziarie	0	(2.360)
Finanziamenti ricevuti	206.502	152.055
Esborso per restituzione di finanziamenti	(214.752)	(133.133)
Rimborso diritti d'uso	(7.793)	(8.933)
Esborso per dividendi pagati ad Azionisti della Capogruppo	0	(4.086)
Esborso per dividendi pagati a Soci di Minoranza	(9.829)	(13.859)
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(25.872)	(10.316)
Incremento / (Decremento) nelle disponibilità liquide	102.873	35.875
Saldo iniziale	155.795	157.384
Delta cambi	(290)	(11.434)
Saldo finale	258.378	181.825

Il presente schema evidenzia le determinanti della variazione delle disponibilità liquide che al 30 settembre 2026 ammontano a 262,5 milioni di euro (186,6 milioni al 30 settembre 2025), al lordo degli scoperti bancari a breve termine. Al 30 settembre 2026 il Gruppo ha in essere scoperti bancari a breve termine per circa 4,1 milioni di euro (4,8 milioni di euro alla fine del terzo trimestre 2025).

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 2025	***219.918***	***165.485***	***385.403***
Distribuzione dividendi	*(4.086)*	*(13.859)*	*(17.945)*
Altre variazioni	*(6.879)*	*4.703*	*(2.176)*
Risultato netto complessivo del periodo	*(9.498)*	*(1.007)*	*(10.505)*
Saldi al 30 settembre 2025	***199.455***	***155.322***	***354.777***

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 2026	***195.675***	***154.872***	***350.547***
Distribuzione dividendi	*0*	*(9.829)*	*(9.829)*
Altre variazioni	*3.923*	*12.894*	*16.817*
Risultato netto complessivo del periodo	*11.436*	*17.907*	*29.343*
Saldi al 30 settembre 2026	***211.034***	***175.844***	***386.878***

Le risorse umane

Il personale del Gruppo Immsi al 30 settembre 2026, ammonta a 6.009 unità, suddivise tra settore immobiliare e holding con 113 unità, settore industriale (gruppo Piaggio) con 5.621 unità e settore navale (Intermarine S.p.A.) con 275 unità.
Le suddivisioni per categoria e per area geografica sono evidenziate nelle tabelle seguenti:

Risorse umane per categoria

in unità	**30.09.2026**			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Dirigenti	5	114	5	124
Quadri e impiegati	28	2.117	168	2.313
Operai	80	3.390	102	3.572
TOTALE	**113**	**5.621**	**275**	**6.009**

in unità	**31.12.2025**			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Dirigenti	4	112	6	122
Quadri e impiegati	26	2.155	156	2.337
Operai	20	3.235	85	3.340
TOTALE	**50**	**5.502**	**247**	**5.799**

in unità	**Variazioni**			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Dirigenti	1	2	-1	2
Quadri e impiegati	2	-38	12	-24
Operai	60	155	17	232
TOTALE	**63**	**119**	**28**	**210**

Risorse umane per area geografica

in unità	30.09.2026			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Italia	113	2.919	275	3.307
Resto d'Europa	0	125	0	125
Resto del Mondo	0	2.577	0	2.577
TOTALE	**113**	**5.621**	**275**	**6.009**

in unità	31.12.2025			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Italia	50	2.975	247	3.272
Resto d'Europa	0	136	0	136
Resto del Mondo	0	2.391	0	2.391
TOTALE	**50**	**5.502**	**247**	**5.799**

in unità	Variazioni			
	Settore immobiliare e holding	**Settore industriale**	**Settore navale**	**Totale Gruppo**
Italia	63	-56	28	35
Resto d'Europa	0	-11	0	-11
Resto del Mondo	0	186	0	186
TOTALE	**63**	**119**	**10**	**210**

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 nella relazione consolidata di sostenibilità redatta al 31 dicembre 2025.

Osservazioni degli Amministratori sull'andamento della gestione

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	*30.09.2026*	*in %*	*30.09.2025*	*in %*	*Variazione*	*in %*
Ricavi netti	4.452		3.438		1.014	29,5%
Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment (EBITDA)	-4.770	n/s	-5.037	n/s	267	5,3%
Risultato operativo (EBIT)	-6.110	n/s	-6.320	n/s	210	3,3%
Risultato prima delle imposte	-19.409	n/s	-19.638	n/s	229	1,2%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	-18.121	n/s	-16.886	n/s	-1.235	-7,3%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	-13.621	n/s	-12.645	n/s	-976	-7,7%
Posizione finanziaria netta	-329.333		-327.902		-1.431	-0,4%
Personale (unità)	113		103		10	9,7%

Complessivamente il **settore immobiliare e holding** presenta al 30 settembre 2026 un risultato netto consolidabile negativo pari a circa 13,6 milioni di euro, in decremento di circa 1 milione di euro rispetto al dato contabilizzato nel corso dei primi nove mesi del 2025.
L'indebitamento finanziario netto del settore risulta negativo per 329,3 milioni di euro, in decremento rispetto al valore al 31 dicembre 2025 (-334,7 milioni di euro) ed in incremento rispetto a negativi 327,9 milioni di euro al 30 settembre 2025.

La **Capogruppo Immsi S.p.A.** registra a livello economico un risultato netto positivo di periodo pari a circa 7,3 milioni di euro, rispetto a positivi 11,8 milioni di euro al 30 settembre 2025; il decremento è principalmente dovuto al minor flusso di dividendi dalla controllata Piaggio & C. S.p.A..
La posizione finanziaria netta si attesta al 30 settembre 2026 a negativi 28 milioni di euro, rispetto a negativi 26,7 milioni di euro rilevati al 31 dicembre 2025 su cui hanno influito principalmente la gestione finanziaria e operativa della Società ed i rafforzamenti patrimoniali sottoscritti nella società controllata ISM Investimenti S.p.A. attraverso la rinuncia a crediti di natura finanziaria detenuti verso la stessa.

In merito alle iniziative nel **settore immobiliare** ed in particolare con riferimento alla società controllata **Is Molas S.p.A.** prosegue le attività commerciali volte ad individuare possibili acquirenti anche a livello internazionale e, anche per il 2026 (così come fatto nei precedenti esercizi), concede in locazione le ville *mock up* al fine di permettere ai clienti finali – compresi eventuali 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 controllata ha sostanzialmente completato con successo le azioni volte alla vendita del complesso di proprietà "Le Ginestre", che constava di originarie 50 unità abitative (Residence) e diversi posti auto, al fine di razionalizzare il compendio immobiliare, al 30 settembre 2026 le unità complessivamente vendute ammontano a 49 in incremento di 3 unità vendute rispetto a fine esercizio 2025.

I ricavi generati dall'attività turistico-alberghiera e golfistica nei primi nove mesi del 2026 ammontano a 4,6 milioni di euro, rispetto a 3,5 milioni di euro registrati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In termini di marginalità, la società ha registrato, al 30 settembre 2026, un risultato operativo negativo di circa 2 milioni di euro ed una perdita netta consolidabile pari a 4,2 milioni di euro sostanzialmente allineata a quanto rilevato nel corrispondente periodo del 2025.
La posizione finanziaria netta della società mostra un indebitamento netto pari a 102,5 milioni di euro (di cui 95,9 milioni di euro verso la controllante Immsi S.p.A.), con un assorbimento di cassa pari a circa 1,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2025 (quando l'indebitamento finanziario netto era pari a 101,2 milioni di euro).

Con riferimento alla controllata **Apuliae S.r.l**. **in liquidazione**, non si segnalano ulteriori aggiornamenti rispetto a quanto illustrato nella Relazione degli Amministratori e Bilancio del Gruppo Immsi al 31 dicembre 2025, alla quale si rimanda. Al 30 settembre 2026, la società a livello economico mostra una perdita consolidabile pari a 85 mila euro (perdita di 65 mila euro al 30 settembre 2025) e la posizione finanziaria netta risulta pressoché invariata rispetto al dato al 31 dicembre 2025 e negativa per circa 1 milione 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 al 30 settembre 2026 una perdita netta consolidabile per il Gruppo Immsi pari a circa 5,5 milioni di euro ed un indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 pari a 137,4 milioni di euro in decremento di circa 8 milioni di euro rispetto al dato al 31 dicembre 2025 (145,4 milioni di euro); nel corso del primo semestre 2026 la società controllata è stata rafforzata patrimonialmente tramite un aumento di capitale a pagamento in via inscindibile di complessivi circa 65,5 milioni di euro sottoscritto per euro 47,5 milioni di euro dalla controllante Immsi S.p.A., attraverso la conversione delle riserve in conto futuro aumento di capitale targate precedentemente apportate, e per circa 18 milioni di euro dal socio di minoranza Intesa Sanpaolo S.p.A. attraverso la rinuncia di crediti di natura finanziaria che deteneva verso la partecipata stessa.

- **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 alla fine dei primi nove mesi del 2026 una perdita netta consolidabile per il Gruppo Immsi pari a circa 1 milione di euro. L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 risulta pari a 60,5 milioni di euro rispetto a 70,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025.
  Nel corso del mese di marzo 2026, la controllante Immsi S.p.A., con lo scopo di ripatrimonializzare ISM Investimenti S.p.A., ha rinunciato a crediti di natura commerciale e finanziaria detenuti verso la controllata per un valore nominale pari a 32,5 milioni di euro apportando gli stessi ad una apposita riserva in conto futuro aumento di capitale targata Immsi.

Settore industriale

In migliaia di euro	*30.09.2026*	*in %*	*30.09.2025*	*in %*	*Variazione*	*in %*
Ricavi netti	1.236.374		1.204.354		32.020	2,7%
Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment (EBITDA)	208.810	16,9%	200.956	16,7%	7.854	3,9%
Risultato operativo (EBIT)	98.719	8,0%	85.213	7,1%	13.506	15,8%
Risultato prima delle imposte	61.083	4,9%	47.969	4,0%	13.114	27,3%
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	37.261	3,0%	31.660	2,6%	5.601	17,7%
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	18.997	1,5%	16.108	1,3%	2.889	17,9%
Posizione finanziaria netta	-469.720		-528.153		58.433	11,1%
Personale (unità)	5.621		5.610		11	0,2%

Nel corso dei primi nove mesi 2026, il gruppo Piaggio ha venduto nel mondo 388.800 veicoli, registrando un incremento del 12,2% rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente, in cui i veicoli venduti erano stati 346.500. Particolarmente rilevante il risultato conseguito dall'India (+38,8%).
Con riguardo alla tipologia dei prodotti la crescita si è concentrata sui Veicoli Commerciali (+38,2%). Di minore intensità è stato l'aumento dei volumi dei veicoli Due Ruote (+4,0%).

In termini di fatturato consolidato, il gruppo Piaggio ha chiuso i primi nove mesi del 2026 con ricavi netti in crescita rispetto al corrispondente periodo del 2025 (+2,7%).
L'andamento positivo dell'India (+18,6%; +32,8% a cambi costanti) ha compensato le flessioni registrate negli altri mercati: EMEA e Americas (-0,5%), Asia Pacific (-2,4%; +3,4% a cambi costanti).
Con riguardo alla tipologia dei prodotti gli ottimi risultati dei Veicoli Commerciali (+16,0%) hanno assorbito la lieve flessione dei Due Ruote (-0,9%). Conseguentemente l'incidenza sul fatturato complessivo dei Veicoli Commerciali è salita dal 21,0% dei primi nove mesi 2025 all'attuale 23,7%; viceversa, l'incidenza dei veicoli Due Ruote è scesa dal 79,0% dei primi nove mesi del 2025 al 76,3% attuale.

L'EBITDA risulta in crescita e pari a 208,8 milioni di euro (201,0 milioni di euro nei primi nove mesi 2025). In rapporto al fatturato, l'EBITDA risulta in leggero miglioramento e pari al 16,9% (16,7% nei primi nove mesi 2025).

Il Risultato Operativo (EBIT), che si è attestato a 98,7 milioni di euro, è anch'esso in crescita rispetto ai primi nove mesi 2025; rapportato al fatturato, l'EBIT è pari all'8,0% (7,1% nei primi nove mesi 2025).

Le imposte di periodo sono pari a 23,8 milioni di euro, con un'incidenza sul risultato ante imposte del 39,0%.

L'utile netto si attesta a 37,3 milioni di euro (3,0% sui ricavi netti) in progresso rispetto al risultato del corrispondente periodo del precedente esercizio, che era stato pari a 31,7 milioni di euro (2,6% sul fatturato).

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 risulta pari a 469,7 milioni di euro, rispetto a 577,6 milioni di euro al 31 dicembre 2025. La riduzione è prevalentemente correlata al contributo

della gestione operativa e alle azioni di monitoraggio del capitale circolante. Rispetto al 30 settembre 2025 l'indebitamento finanziario netto è diminuito di circa 58,4 milioni di euro.

Settore navale

In migliaia di euro	*30.09.2026*	*in %*	*30.09.2025*	*in %*	*Variazione*	*in %*
Ricavi netti	97.066		59.303		37.763	63,7%
Risultato operativo ante ammortamenti e costi di impairment (EBITDA)	12.858	13,2%	5.072	8,6%	7.786	153,5%
Risultato operativo (EBIT)	10.790	11,1%	4.053	6,8%	6.737	166,2%
Risultato prima delle imposte	5.028	5,2%	1	0,0%	5.027	n/s
Risultato di periodo inclusa la quota di terzi	3.073	3,2%	-270	-0,5%	3.343	n/s
Risultato di periodo del Gruppo (consolidabile)	2.228	2,3%	-196	-0,3%	2.424	n/s
Posizione finanziaria netta	-68.801		-72.356		3.555	4,9%
Personale (unità)	275		242		33	13,6%

Con riferimento al **settore navale** (Intermarine S.p.A.), la società ha sviluppato nei primi nove mesi del 2026 la produzione delle commesse relative ai Contratti in corso, in particolare quelle relative alla importante commessa con Marina Militare Italiana – Navarm, in RTI con Leonardo S.p.A., per la fornitura di 5 unità cacciamine di nuova generazione di tipo Costiero e relativi servizi accessori.
Inoltre, nel mese di febbraio 2026, la società ha reso noto di aver avviato lo sviluppo di un innovativo veicolo autonomo di superficie (USV – Unmanned Surface Vehicle) per la Marina Militare, con elevate capacità modulari che permetteranno l'integrazione di molteplici differenti tipologie di sistemi e sensori.
Parallelamente, Intermarine ha continuato a sviluppare il Piano Investimenti rivolto all'adeguamento strutturale della capacità produttiva del cantiere di Sarzana.

Con riferimento ai dati economici del settore navale, al 30 settembre 2026 si è registrato un incremento dei ricavi netti (composti da fatturato e variazione dei lavori in corso su ordinazione) rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, attestandosi a 97,1 milioni di euro, rispetto ai 59,3 milioni di euro al 30 settembre 2025. In particolare:

- la divisione Difesa, con 86,7 milioni di euro (48,6 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2025),
- le divisioni *Fast Ferries e Yacht*, con complessivi 10,4 milioni di euro (10,7 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2025).

A fronte di quanto esposto, si è registrato un risultato operativo (EBIT) positivo al 30 settembre 2026 per 10,8 milioni di euro in notevole incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente che risultava positivo per 4,1 milioni di euro, ed un risultato netto consolidabile per il Gruppo Immsi pari a positivi 2,2 milioni di euro rispetto a negativi 0,2 milioni di euro registrati nel corso dei primi nove mesi del 2025.
A fine settembre 2026 il portafoglio ordini acquisito si attesta a circa 1.150,6 milioni di euro, al quale si aggiungono "Forniture Opzionali Addizionali" che potranno essere attivate dai clienti per complessivi 1.142,3 milioni di euro, di cui circa 800 milioni di euro potranno essere richieste entro il 2027.

Eventi successivi al 30 settembre 2026 ed evoluzione prevedibile della gestione

La formulazione di previsioni sull'anno in corso è ancora strettamente legata alla necessità di una stabilità geopolitica ed economica che possa portare a un positivo impatto sulla propensione all'acquisto dei consumatori.

Con riferimento al **settore industriale**, il gruppo Piaggio continuerà a monitorare con attenzione sia la liquidità che la produttività, proseguendo in modo flessibile il percorso di crescita degli investimenti nei prodotti dei suoi marchi iconici, nella ricerca, nella tecnologia e nei poli produttivi.

In merito al **settore navale** (Intermarine S.p.A.), gli obiettivi della società sono pertanto volti allo sviluppo produttivo dell'importante contratto CNG acquisito e, nel contempo ad acquisire ulteriori commesse che permettono di incrementare ulteriormente il portafoglio ordini, con l'obiettivo di ottimizzare la capacità produttiva per i prossimi anni e di generare un importante ritorno economico e finanziario.

Con riferimento al **settore immobiliare e turistico alberghiero**, in particolare la controllata Is Molas proseguirà le attività volte alla commercializzazione e al *renting* delle residenze realizzate nonché all'incremento dei clienti del Resort nella sua nuova proposta di *design* delle strutture ricettive, golfistiche e dell'Is Molas Beach Club.