



**Société immobilière ARSCO SA, Coppet**

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

COMPTES ANNUELS

2025

**Fiduciaire Heller SA**

## Fiduciaire Heller SA

Place de la Gare 9  
CH-1260 Nyon  
Tél. +41 (0)22 994 77 00  
www.groupeheller.ch

### RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE SOCIETE IMMOBILIERE ARSCO SA - Coppet

---

#### Rapport sur l'audit des comptes annuels

##### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de SOCIETE IMMOBILIERE ARSCO SA, comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de pertes et profits et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

##### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### *Responsabilités du conseil d'administration relatives aux comptes annuels*

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### *Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil d'administration.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Nyon, le 10 mars 2026

### **FIDUCIAIRE HELLER SA**



Joseph Delort  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

### Annexes :

Comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, tableau des flux de trésorerie et annexe)

**Société immobilière ARSCO S.A.**  
Coppet

---

comptes annuels  
au 31 décembre 2025

# Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

		<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	Note	CHF	CHF
<b><u>ACTIF</u></b>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Liquidités		1'588'718	2'109'175
Autres créances à court terme	3.1	845'954	84'429
Actifs de régularisation	3.2	6'511'142	255'810
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>8'945'814</b>	<b>2'449'414</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Immobilisations corporelles	3.3	87'198'905	82'452'548
Fonds d'amortissements sur immobilisations corporelles	3.3	(46'787'750)	(44'796'050)
Immobilisations incorporelles		26'429	26'429
Fonds d'amortissements sur immobilisations incorporelles		(10'600)	(5'300)
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>40'426'983</b>	<b>37'677'626</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>49'372'797</b>	<b>40'127'040</b>

# Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	Note	CHF	CHF
<b><u>PASSIF</u></b>			
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations	3.4	598'876	871'821
Autres dettes à court terme	3.5	643'675	297'161
Dettes à court terme portant intérêt	3.6	25'500'000	15'000'000
Passifs de régularisation		560'684	262'138
<b>TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>		<b>27'303'235</b>	<b>16'431'120</b>
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>			
Dettes à long terme portant intérêt	3.6	14'000'000	20'000'000
Fonds de rénovation		2'952'589	3'280'000
Fonds pour réfection des façades		150'000	150'000
Fonds piscine & patinoire (frais procédure)	3.7	-	120'000
Fonds centre sportif	3.8	130'660	-
Provisions	3.9	4'736'313	45'920
<b>TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>		<b>21'969'562</b>	<b>23'595'920</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS</b>		<b>49'272'797</b>	<b>40'027'040</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital-actions		100'000	100'000
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>100'000</b>	<b>100'000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>49'372'797</b>	<b>40'127'040</b>

# Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

## Administration et Services Généraux

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	CHF	CHF
<b><u>PRODUITS</u></b>		
Ventes et prestations diverses	359	1'810
Activation indemnités	3'079	24'000
Pertes sur débiteurs	(300)	-
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3'138</b>	<b>25'810</b>
 <b><u>CHARGES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</u></b>		
Indemnités	(65'489)	(65'724)
Autres frais	(2'520)	(1'693)
<b>TOTAL DES CHARGES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>(68'008)</b>	<b>(67'417)</b>
 <b><u>CHARGES DE PERSONNEL</u></b>		
Salaires	(527'277)	(508'510)
Charges sociales	(142'903)	(144'656)
Indemnités et remboursements divers	20'419	18'219
Autres charges de personnel	(5'236)	(5'869)
<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(654'997)</b>	<b>(640'816)</b>

# Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

## Administration et Services Généraux

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	CHF	CHF
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>		
Imprimés & fournitures bureau	(5'337)	(2'219)
Achat mobilier, machines & mat. bureau	(124'694)	(73'672)
Entretien des véhicules et machines	(81'366)	(76'857)
Frais réceptions & manifestations	(10'864)	(9'687)
Frais téléphones & postaux	(14'299)	(7'655)
Honoraires	(163'326)	(144'714)
Assurances	(32'031)	(28'071)
Taxes d'épuration et ordures	(3'941)	(3'966)
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION</b>	<b>(435'857)</b>	<b>(346'840)</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(1'158'862)</b>	<b>(1'055'073)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1'155'724)</b>	<b>(1'029'263)</b>
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	6'977	-
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	(2'084)	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ADMINISTRATION ET SERVICES GÉNÉRAUX</b>	<b>(1'150'831)</b>	<b>(1'029'263)</b>

# Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

## Bâtiments Scolaires - Necker et Rojalets

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	CHF	CHF
<b><u>PRODUITS</u></b>		
Locations et mise à disposition de locaux	147'654	130'505
Prestations de services	202'120	201'370
Vente d'énergie	18'280	36'945
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>368'054</b>	<b>368'820</b>
<b><u>CHARGES DE PERSONNEL</u></b>		
Salaires	(1'077'512)	(1'015'331)
Charges sociales	(268'852)	(255'788)
Indemnités et remboursements divers	113'114	61'247
Personnel interimaire	(22'430)	(38'244)
Autres charges de personnel	(2'866)	(1'440)
<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(1'258'547)</b>	<b>(1'249'556)</b>
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>		
Achats de matériel et machines	(85'879)	(148'316)
Chauffage, énergie et eau	(462'203)	(516'198)
Entretien du bâtiment et des extérieurs "Rojalets"	(428'845)	(277'608)
Entretien du bâtiment et des extérieurs "Necker"	(159'713)	(103'799)
Entretien instal.techniques,mat.et machines	(117'775)	(131'613)
Honoraires	(86'118)	(160'142)
Primes d'assurances	(72'865)	(72'497)
Location terrain et droit de superficie	(36'278)	(38'144)
Location du Centre Sportif	-	(202'130)
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(1'449'675)</b>	<b>(1'650'447)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2'340'168)</b>	<b>(2'531'183)</b>
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	74'931	-
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	(51'990)	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE BÂTIMENTS SCOLAIRES - NECKER ET ROJALETS</b>	<b>(2'317'227)</b>	<b>(2'531'183)</b>

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

### Piscine et Patinoire des Rojalets

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	CHF	CHF
<b><u>PRODUITS</u></b>		
Produits des entrées et locations	238'619	-
Loyer restaurant	5'250	-
Commissions cartes des crédits	(2'770)	-
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>241'099</b>	<b>-</b>
<b><u>CHARGES DE PERSONNEL</u></b>		
Salaires	(245'853)	-
Charges sociales	(63'933)	-
Autres charges de personnel	(517)	-
<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(310'303)</b>	<b>-</b>
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>		
Achats de matériel et machines	(88'193)	-
Chauffage, énergie et eau	(135'132)	-
Entretien du bâtiment et des extérieurs	(2'365)	-
Entretien instal.techniques,mat.et machines	(16'237)	-
Honoraires	(54'751)	-
Location d'objets mobiliers	(5'048)	-
Primes d'assurances	(4'056)	-
Droit de superficie	(4'200)	-
Frais de réception et manifestations	(53'545)	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(363'527)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(432'731)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE PISCINE ET PATINOIRE DES ROJALETS</b>	<b>(432'731)</b>	<b>-</b>

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

### Centre Sportif des Rojalets

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	CHF	CHF
<b><u>PRODUITS</u></b>		
Locations et mise à disposition de locaux	4'978	-
Prestations de services	158'271	-
Locations de machines	1'377	-
Résultat sur cessions d'actifs	12'282	-
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>176'907</b>	<b>-</b>
<b><u>CHARGES DE PERSONNEL</u></b>		
Salaires	(182'589)	-
Charges sociales	(48'734)	-
Indemnités et remboursements divers	1'392	-
Autres charges de personnel	(1'392)	-
<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(231'323)</b>	<b>-</b>
<b><u>CHARGES D'EXPLOITATION</u></b>		
Achats de matériel et machines	(21'457)	-
Chauffage, énergie et eau	(72'370)	-
Entretien du bâtiment et des extérieurs	(65'206)	-
Entretien instal.techniques,mat.et machines	(36'172)	-
Primes d'assurances	(3'448)	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(198'653)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(253'069)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE CENTRE SPORTIF DES ROJALETS</b>	<b>(253'069)</b>	<b>-</b>

Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

COMPTE DE RESULTAT DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

**Service financier**

	Note	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
		CHF	CHF
<b><u>REVENUS</u></b>			
Participation APEJ		5'905'785	5'699'846
Participation communes actionnaires		581'648	-
Prélèvement au fond de réserve		447'411	172'000
<b>TOTAL REVENUS</b>		<b>6'934'843</b>	<b>5'871'846</b>
<b><u>CHARGES</u></b>			
Amortissements		(1'997'000)	(1'833'500)
Corrections de valeurs	3.7	(120'000)	-
Attribution au fonds de réserve	3.8	(130'660)	-
Charges financières		(533'326)	(477'901)
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>(2'780'986)</b>	<b>(2'311'401)</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE DU SERVICE FINANCIER</b>		<b>4'153'857</b>	<b>3'560'446</b>
<b><u>RÉSULTAT GLOBAL</u></b>			
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ADMINISTRATION ET SERVICES GÉNÉRAUX</b>		<b>(1'150'831)</b>	<b>(1'029'263)</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE BÂTIMENTS SCOLAIRES - NECKER ET ROJALETS</b>		<b>(2'317'227)</b>	<b>(2'531'183)</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE PISCINE ET PATINOIRE DES ROJALETS</b>		<b>(432'731)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE CENTRE SPORTIF DES ROJALETS</b>		<b>(253'069)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE DU SERVICE FINANCIER</b>		<b>4'153'857</b>	<b>3'560'446</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

### TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Bénéfice / (Perte) de l'exercice</b>	-	-
<b>Ajustements permettant de passer du résultat au flux de trésorerie</b>		
Amortissements	1'997'000	1'833'500
Variation des fonds de réserves et provisions	4'373'642	(169'080)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>6'370'642</b>	<b>1'664'420</b>
<b>Variation des actifs circulants et créances</b>		
Diminution (+)/Augmentation (-) des autres créances	(761'525)	(47'725)
Diminution (+)/Augmentation (-) des actifs de régularisation	(6'255'332)	35'390
	<b>(7'016'857)</b>	<b>(12'335)</b>
<b>Variation des dettes</b>		
Diminution (-)/Augmentation (+) des dettes résultant d'achats de bien et de prestations	(272'945)	(73'260)
Diminution (-)/Augmentation (+) des autres dettes	346'514	297'161
Diminution (-)/Augmentation (+) des passifs de régularisation	298'545	253'188
	<b>372'115</b>	<b>477'089</b>
<b>Flux de trésorerie de l'activité d'exploitation</b>	<b>(274'100)</b>	<b>2'129'174</b>
<b>Flux de trésorerie de l'activité d'investissement</b>		
Désinvestissement (+) / Investissement (-) net des imm. corporelles	(4'746'357)	(6'752'142)
Désinvestissement (+) / Investissement (-) net des imm. incorporelles	-	(26'429)
<b>Flux de trésorerie de l'activité d'investissement</b>	<b>(4'746'357)</b>	<b>(6'778'571)</b>
<b>Flux de trésorerie de l'activité de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	10'500'000	2'365'671
Variation des emprunts à long terme	(6'000'000)	-
<b>Flux de trésorerie de l'activité de financement</b>	<b>4'500'000</b>	<b>2'365'671</b>
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>(520'457)</b>	<b>(2'283'726)</b>
Liquidités au début de l'exercice	2'109'175	4'392'901
Liquidités en fin d'exercice	1'588'718	2'109'175
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>(520'457)</b>	<b>(2'283'726)</b>

## **1. ASPECTS GENERAUX**

Le but de la Société consiste en l'achat de terrains et de bâtiments et l'acquisition de tout droit de superficie, la construction et la gestion de bâtiments, d'installations et d'aménagements destinés à des installations d'intérêt public.

Le siège sociale de la Société est situé Route du Jura 2, 1296 Coppet.

Le capital-social de CHF 100'000 est divisé en 1'000 actions avec restrictions quant à leur transmissibilité.

Le développement des activités de la Société a nécessité des modifications dans la présentation des comptes annuels. La présentation des chiffres de l'exercice précédent a également été retraitée afin de permettre une comparaison.

## **2 PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES**

Les comptes sont établis conformément au Code des obligations suisse. Lorsqu'ils ne sont pas prescrits par la loi, les principes comptables significatifs utilisés sont décrits ci-dessous.

### **Immobilisations corporelles**

Evaluation au coût d'acquisition, sous déduction de corrections de valeur individuelles économiquement nécessaires.

Les subventions et apports directement liés à une immobilisation corporelle sont comptabilisés en diminution du coût d'acquisition.

Les immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode indirecte constante, à des taux tenant compte des durées d'utilisation et de l'obsolescence.

L'amortissement débute normalement l'exercice suivant l'année d'entrée en exploitation du bien, cependant si la clarté l'exige, l'amortissement peut débiter dès l'utilisation du bien.

Lorsque le coût final d'acquisition d'un bien n'est pas précisément connu au début de son amortissement, ce dernier est calculé sur la base d'une estimation. L'amortissement est ensuite ajusté sur la base du coût final.

### **SWAP de taux d'intérêts**

Les SWAP de taux d'intérêt sont utilisés exclusivement pour la couverture de futurs flux de trésorerie.

Ces instruments ne sont pas portés au bilan, mais publiés dans l'annexe.

Voir 3.6 pour des informations détaillées.

**Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet**

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

---

**3. INFORMATIONS ET COMMENTAIRES SUR LES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT**

<b>3.1 AUTRES CRÉANCES À COURT TERME</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
Autres créances à court terme sur actionnaires ou proches	724'982	20'000
Autres créances à court terme sur tiers	120'972	64'429
Total autres créances à court terme	<u>845'954</u>	<u>84'429</u>
<b>3.2 ACTIFS DE RÉGULARISATION</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
Subventions Piscine Patinoire à recevoir	6'200'000	-
Autres actifs de régularisation	311'142	255'810
Total actifs de régularisation	<u>6'511'142</u>	<u>255'810</u>

Concernant la rubrique "Subventions Piscine Patinoire à recevoir", voir explications complémentaires en 3.3.

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

3.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Immobilisations corporelles Necker et Rojalets	72'429'185	70'574'131
- Fds amort. immobilisations corporelles Necker et Rojalets	(46'624'830)	(44'796'050)
Immobilisations corporelles Centre Sportif	687'745	-
- Fds amort. immobilisations corporelles Centre Sportif	(4'520)	-
Construction Piscine et Patinoire	13'300'000	11'291'446
- Fds amort. construction Piscine et Patinoire	(152'600)	-
Intérêts intercalaires Piscine et Patinoire	311'503	-
- Fds amort. intérêts intercalaires Piscine et Patinoire	(3'700)	-
Frais procédure Piscine Patinoire	145'556	265'556
- Fds amort. frais procédure Piscine Patinoire	(2'100)	-
Install.photovoltaique Piscine-Patinoire	324'917	321'415
- Fds amort. install.photovoltaique Piscine-Patinoire	-	-
Total immobilisations corporelles	40'411'155	37'656'498

La piscine a ouvert en août 2025 et la patinoire en novembre 2025. Les locaux administratifs situés dans le bâtiment sont exploités depuis le mois d'août 2025 alors que le restaurant a démarré son activité courant novembre 2025.

La rubrique "Construction Piscine Patinoire" intègre le coût des travaux, déduction faite des subventions et apports. Les travaux étaient en cours au 31.12.2025. Le comité de pilotage estime que le coût final des travaux s'élèvera à CHF 24'000'000 et que les subventions et apports seront de CHF 10'700'000, pour un investissement net de CHF 13'300'000.

Au 31.12.2025, le coût des travaux comptabilisé se chiffrait à CHF 19'263'686.76 et les apports reçus à CHF 4'500'000.

Une provision de CHF 4'736'313.24 a été comptabilisée pour compléter le coût des travaux.

Un actif de régularisation de CHF 6'200'000 a été comptabilisé pour intégrer les subventions à recevoir.

En 2025 les intérêts intercalaires Piscine Patinoire ont été séparés de la rubrique "Construction Piscine et Patinoire" pour plus de clarté.

Afin de donner une image fidèle des charges liées à la piscine et la patinoire, des amortissements ont été comptabilisés en 2025, en tenant compte de la durée d'exploitation durant l'exercice.

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

<b>3.4 DETTES RÉSULTANT DE L'ACHAT DE BIENS ET DE PRESTATIONS</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
Dettes résult.achat biens et prest. envers actionnaires ou proches	4'609	17'110
Dettes résult.achat biens et prest. envers tiers	594'267	854'711
Total dettes résultant d'achat de biens et de prestations	<u>598'876</u>	<u>871'821</u>

<b>3.5 AUTRES DETTES À COURT TERME</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
Autres dettes à court terme envers actionnaires ou proches	538'899	282'154
Autres dettes à court terme envers tiers	104'776	15'007
Total autres dettes à court terme	<u>643'675</u>	<u>297'161</u>

### 3.6 DETTES PORTANT INTÉRÊTS

<b>Prêteur</b>	<b>Date de début</b>	<b>Date de fin</b>	<b>Taux d'intérêts</b>	<b>31.12.2025</b>
BCV	23.12.2025	23.01.2026	0.90%	3'000'000
AXA Vie	23.12.2014	23.12.2026	1.24%	6'000'000
Après-demain SA	06.11.2025	06.05.2026	0.60%	6'500'000
Rentes Genevoises	06.11.2025	06.02.2026	0.55%	5'000'000
EPFL	30.09.2025	30.03.2026	0.55%	5'000'000
<b>Total court terme 31.12.2025</b>				<b>25'500'000</b>
BCV	31.05.2023	31.05.2033	2.56%	8'000'000
Banque Alternative	30.06.2023	30.06.2030	2.42%	6'000'000
<b>Total long terme 31.12.2025</b>				<b>14'000'000</b>

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Prêteur	Date de début	Date de fin	Taux d'intérêts	31.12.2024
BCV	21.12.2024	20.01.2025	1.31%	1'000'000
BC ZH	02.11.2023	02.02.2024	2.10%	0
BCV	29.12.2023	31.01.2024	2.10%	0
EPFL	06.11.2024	06.05.2025	1.05%	14'000'000
<b>Total court terme 31.12.2024</b>				<b>15'000'000</b>
AXA Vie	23.12.2014	23.12.2026	1.24%	6'000'000
BCV	31.05.2023	31.05.2033	2.56%	8'000'000
Banque Alternative	30.06.2023	30.06.2030	2.42%	6'000'000
<b>Total long terme 31.12.2024</b>				<b>20'000'000</b>

Les taux indiqués sont des taux fixes.

### SWAP d'intérêts

Dans un objectif de couverture de taux sur les emprunts à court terme affectés au financement de la piscine et de la patinoire, un contrat SWAP de taux d'intérêts a été conclu avec la Zürcher Kantonalbank.

L'échéance du contrat est le 3 janvier 2052.

Le solde du montant notionnel au 31.12.2025 est de CHF 14'016'667, il était de CHF 14'500'000 au 31.12.2024.

Le montant notionnel est diminué annuellement de CHF 483'333.

Le taux fixe payé par la Société Immobilière ARSCO SA est de 0.625%.

Le taux variable payé par la Zürcher Kantonalbank est le SARON composé.

Valeur positive de marché non portée au bilan au 31.12.2025 : CHF 365'963.70.

Valeur négative de marché non portée au bilan au 31.12.2024 : CHF (299'036.29).

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

---

### 3.7 FONDS PISCINE & PATINOIRE (FRAIS PROCÉDURE)

Ce fonds a été dissout en 2025. En parallèle une correction de valeur d'un montant correspondant a été porté en diminution de l'immobilisation corporelle "Frais procédure Piscine Patinoire".

### 3.8 FONDS CENTRE SPORTIF

La formalisation de l'achat du centre sportif a été finalisée en janvier 2026.

La Société Immobilière ARSCO S.A. a toutefois utilisé les infrastructures et géré l'exploitation du centre sportif depuis le 1er janvier 2025. Afin de prendre en considération l'usure des immobilisations corporelles achetées en 2026 mais utilisées dès 2025, une réserve correspondant à l'amortissement attendu en 2025 a été comptabilisée à hauteur de CHF 130'600.

En 2026, un amortissement extraordinaire correspondant sera comptabilisé et la réserve sera dissoute.

3.9 PROVISIONS	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Provision pour vacances et heures supplémentaires	-	45'920
Provision solde coût de construction piscine et patinoire	4'736'313	-
Total provisions	<u>4'736'313</u>	<u>45'920</u>

La société ne comptabilise plus de provision pour vacances et heures supplémentaires.

Concernant la rubrique "Provision solde coût de construction piscine et patinoire", voir explications complémentaires en 3.3.

## Société Immobilière ARSCO S.A., Coppet

ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2025

---

### 4. AUTRES INFORMATIONS PRESCRITES PAR LA LOI

#### **Déclaration attestant la moyenne annuelle des emplois**

Le nombre moyen d'emplois à temps plein durant les exercices 2024 et 2025 n'a pas dépassé les 50 collaborateurs.

#### **Dettes envers les institutions de prévoyance.**

31.12.2025 (en CHF) : -

31.12.2024 (en CHF) : -

#### **Explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de résultat.**

La société ne comptabilise plus de provision pour vacances et heures supplémentaires. La dissolution de la provision ouverte au 31.12.2024 a été comptabilisée en produit extraordinaire, uniques ou hors période pour CHF 45'920.

Des ajustements portant sur des exercices antérieurs expliquent le solde des produits et charges extraordinaires, uniques ou hors période.

### 5. INDICATIONS CONFORMEMENT A DES LOIS SPECIALES

La société n'a pas acheté ou vendu de produits dérivés selon la loi fédérale sur les infrastructures des marchés financiers et à ce titre la société n'est pas concernée par la LIMF.