Ernst & Young SA
Avenue de la Gare 39a
Case postale
CH-1002 Lausanne

Téléphone: +41 58 286 51 11
www.ey.com/fr_ch

A l'Assemblée générale du
Centre Sportif de Malley SA, Prilly

Lausanne, le 27 mars 2024

Rapport de l'organe de révision

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Centre Sportif de Malley SA (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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 d'audit.

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. Le rapport de gestion devrait être mis à notre disposition après la date du présent rapport.

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations – aussitôt que celles-ci sont disponibles – 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.

Building a better working world

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 son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre son exploitation et d'établir les comptes annuels 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 d'audit. 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.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Ernst & Young SA

Karine Badertscher Chamoso
(Qualified Signature)

Julia Sierra Castano
(Qualified Signature)

Experte-réviseur agréée
(Réviseur responsable)

Annexe
- Comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe)

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Bilan détaillé au		**31 décembre 2023**	**31 décembre 2022**
	Notes	CHF	CHF
ACTIF			
ACTIF CIRCULANT			
Trésorerie			
Caisse		42'035	17'736
Poste, compte courant		78'258	18'274
Banques, comptes courants "exploitation"		2'663'007	1'107'586
Banques, comptes courants "construction"		127'919	1'178'297
		2'911'219	2'321'894
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services			
Débiteurs		404'074	573'502
Débiteurs actionnaires		29'773	68'675
Correction de valeur sur créances		-10'000	-10'000
		423'847	632'177
Autres créances			
Créances résultant des anciennes installations	2.1	320'600	320'600
Créances LHC pour Malley 2.0	2.2	0	2'500'000
Placement à CT	2.2	2'500'000	0
		2'820'600	2'820'600
Actifs de régularisation			
Actifs transitoires		913'880	777'895
Primes d'assurances sociales constatées d'avance	2.4	520'936	483'206
Subventions à facturer aux communes de Lausanne-Région		2'398'000	2'315'744
		3'832'816	3'576'845
Total de l'actif circulant		***9'988'482***	***9'351'515***
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations financières			
Créances résultant des anciennes installations	2.1	6'732'600	7'053'200
Créances LHC pour Malley 2.0	2.2	2'500'000	5'000'000
Frais financiers Malley 2.0	2.3	18'589	52'302
		9'251'189	12'105'502
Immobilisations corporelles			
Installations		43'573	15'245
Véhicules & Vélos		39'818	44'955
Machines		337'695	408'262
Identité visuelle		32'116	0
Equipement de bureau		101'460	16'743
Mobilier		403'091	153'503
Logiciels		239'682	46'864
Installations "CIGM" réutilisées par le CSM	2.5	1	66'507
Immeuble centre de glace	2.6	81'794'721	83'623'185
Immeuble centre aquatique	2.7	84'645'197	86'549'287
Parking Vaudoise aréna	2.8	5'950'000	6'300'000
		173'587'354	177'224'550
Investissements en cours			
Coût de construction du Centre sportif de Malley	2.9	3'951'803	4'578'194
Total de l'actif immobilisé		***186'790'346***	***193'908'246***
Total de l'actif		**196'778'828**	**203'259'761**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Bilan détaillé au		**31 décembre 2023**	**31 décembre 2022**
(Suite)			
	Notes	CHF	CHF
PASSIF			
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME			
Dettes résultant d'achats et de prestations de services			
Créanciers tiers	2.10	4'655'236	5'568'241
Créanciers actionnaires		0	394'036
Dépôt de garantie		3'000	3'000
		4'658'236	5'965'277
Autres dettes à court terme			
Primes d'assurances dues et impôt source		16'465	34'661
		16'465	34'661
Passifs de régularisation			
Passifs transitoires		1'844'361	1'438'081
Intérêts courus sur financement nouvelle construction		434'042	321'833
		2'278'403	1'759'915
CSM Dettes à court terme portant intérêts	2.11		
UBS, avance à terme fixe, 0.4% 2017-2024		25'000'000	0
BCV, avance à terme fixe, 1.27%, 2022-2023		0	2'200'000
BCV, avance à terme fixe, 1.21%, 2022-2023		0	2'000'000
BCV, avance à terme fixe, 1.48%, 2022-2023		0	500'000
BCV, avance à terme fixe, 1.98%, 2023-2024		3'500'000	0
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.15% 2017-2023		0	2'500'000
BCV, avance à terme fixe, 0.9%, 2018-2030		834'000	834'000
BCV, avance à terme fixe, 0.96%, 2019-2031		666'664	666'664
BCV, avance à terme fixe, 0.56%, 2021-2031		268'000	268'000
		30'268'664	8'968'664
Total des capitaux étrangers à court terme		***37'221'768***	***16'728'517***
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME			
CIGM Dettes à long terme portant intérêt	2.12		
BCV, avance à terme fixe, 0.35% 2019-2029		1'100'000	1'100'000
BCV, avance à terme fixe, 0.35% 2019-2029		2'100'000	2'100'000
BCV, avance à terme fixe, 0.40% 2020-2025		2'000'000	2'000'000
		5'200'000	5'200'000
CSM Dettes à long terme portant intérêt	2.12		
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.18% 2017-2025		2'500'000	2'500'000
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.35% 2017-2027		2'500'000	2'500'000
UBS, avance à terme fixe, 0.4% 2017-2024		0	25'000'000
UBS, avance à terme fixe, 0.43% 2018-2025		25'000'000	25'000'000
UBS, placement privé, 0.25% 2020-2025		30'000'000	30'000'000
BCF, avance à terme fixe, 0.52% 2019-2028		20'000'000	20'000'000
BCV, avance à terme fixe, 0.9% 2018-2030		21'038'500	21'872'500
BCV, avance à terme fixe, 0.96% 2019-2031		16'833'346	17'500'010
BCV, avance à terme fixe, 0.56% 2021-2031		7'062'000	7'330'000
UBS, avance à terme fixe, 0.9% 2017-2033		25'000'000	25'000'000
		149'933'846	176'702'510
Provision pour risques et charges		73'214	278'734
Total des capitaux étrangers à long terme		***155'207'060***	***182'181'244***
CAPITAUX PROPRES			
Capital-actions		4'350'000	4'350'000
Pertes & profits reportés		0	0
Résultat de l'exercice		0	0
Total des capitaux propres		***4'350'000***	***4'350'000***
Total du passif		**196'778'828**	**203'259'761**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Compte de résultat détaillé pour		**Comptes 2023** Du 1er janvier au 31 décembre 2023	**Comptes 2022** Du 1er janvier au 31 décembre 2022
	Notes	CHF	CHF
Produits nets résultant des prestations de services			
Revenus centre de glace	2.17	818'007	691'151
Revenus centre aquatique	2.17	1'726'019	607'719
Spectacles, exposition et manifestations		929'702	771'399
Revenus parking		729'674	510'489
Location de locaux et de surfaces		689'829	754'942
Autres recettes		1'384'004	1'265'200
Produits nets résultant de prestations de services		**6'277'235**	**4'600'901**
Charges de personnel			
Salaires et autres traitements		4'436'468	3'281'189
Charges sociales		1'073'942	826'071
Charges diverses de personnel		74'108	58'574
		5'584'517	4'165'833
Autres charges d'exploitation			
Entretien et remplacement ordinaire		1'760'305	1'602'316
Charges de manifestations et de projets		171'003	146'466
Assurances		224'064	131'761
Redevances de superficie		257'472	257'472
Energie et eau		1'965'030	1'154'303
Location et maintenance centrale énergétique		1'272'798	1'258'939
Frais d'administration		365'192	315'732
Frais divers d'exploitation		41'385	43'149
Honoraires et mandats		342'106	319'939
Frais de sécurité		685'993	602'821
Charges marketing		244'415	308'437
Charge de TVA		162'547	88'597
Impôts et taxes immeuble	2.16	312'420	312'420
		7'804'731	6'542'351
Charges et produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles nettes	2.14	-263'557	165'184
		-263'557	165'184
EBITDA (déficit d'exploitation)		**-6'848'456**	**-6'272'468**
Amortissements			
Amortissements des immobilisations corporelles	2.15	284'350	208'149
Amortissements du centre de glace		3'839'091	3'755'635
Amortissements du centre aquatique		3'334'192	1'230'037
		7'457'633	5'193'821
EBIT		**-14'306'089**	**-11'466'288**
Charges financières nettes	2.13	1'182'882	830'684
EBT		**-15'488'971**	**-12'296'972**
Impôts	2.16	5'969	5'969
Excédent de charges avant subventions		**-15'494'940**	**-12'302'941**
Subventions			
Contributions des communes de Lausanne-Région		2'468'465	2'408'340
Subventions budgétisées des communes de Lausanne, Prilly et Renens, selon convention		13'026'475	9'894'601
		15'494'940	**12'302'941**
Résultat de l'exercice		**0**	**0**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

1. Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du droit suisse et plus particulièrement selon les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes du Code des Obligations (art. 957 à 962).

Les principes comptables utilisés sont conformes à la loi avec les précisions suivantes :

L'établissement des comptes requiert de la part du Conseil d'administration des estimations et des évaluations qui pourraient influencer l'importance des valeurs en capital, des obligations et des obligations éventuelles au moment de l'établissement du bilan mais aussi des charges et des produits de la période de référence. Le Conseil d'administration prend alors une décision pour chaque cas, à son entière discrétion, en profitant des marges de manœuvre légales existantes pour l'établissement du bilan et des évaluations. Pour le bien de la société, dans le cadre du principe de prudence, des amortissements, des corrections de valeurs et des provisions peuvent être constitués au-delà des proportions économiques nécessaires.

Selon l'article 27 des statuts du 22 juin 2022, les comptes annuels sont arrêtés au 31 décembre de chaque année.

2. Informations et commentaires concernant certains postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Créances résultant des anciennes installations

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
	7'053'200	**7'373'800**

Il s'agit des subventions complémentaires que les communes de Lausanne, Prilly et Renens ont accepté de verser à CSM SA au cours des prochains exercices pour couvrir la perte au bilan découlant de l'amortissement intégral des installations du "CIGM" dont l'exploitation a cessé au 31 mars 2017.

Cette créance est répartie entre les trois communes comme suit :

- Commune de Lausanne	5'425'200	5'671'800
- Commune de Prilly	0	0
- Commune de Renens	1'628'000	1'702'000
	7'053'200	7'373'800

Les communes de Lausanne, Prilly et Renens ont conclu une convention dite "Accord complémentaire" par laquelle elles s'engagent à rembourser la créance ci-dessus sur une période de 25 ans au maximum. La commune de Prilly a soldé l'intégralité de sa dette courant avril 2021.
Le montant de la créance échue dans les 12 mois qui suivent la clôture des comptes est présenté dans l'actif circulant, soit **CHF 320'600.-**.

La convention vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (Loi Fédérale sur la Poursuite pour dettes et la faillite).

La créance ne porte pas intérêts et elle est exigible dès l'année qui suit l'entrée en vigueur de la convention d'actionnaires 2016. D'un commun accord, les communes signataires de la convention ont fixé la date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2020. Ainsi, la première annuité est due au 1er janvier 2021. Les annuités 2024 ont été réglées en janvier 2024.

Un courrier a été envoyé aux communes de Lausanne et de Renens en date du 1er décembre 2022 pour demander de solder l'intégralité de leurs dettes d'ici fin 2023 afin que le CSM SA puisse d'une part avoir les liquidités nécessaires pour rembourser l'emprunt privé non cautionné au printemps 2025 et d'une autre part que les communes suivent la décision prise par Prilly, en 2021, de rembourser sa dette. Des discussions sont en cours au sein des deux communes. CSM SA espère recevoir le remboursement intégral d'ici décembre 2024.

2.2 Créances LHC pour "Malley 2.0"

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
	2'500'000	**7'500'000**

Par une nouvelle convention signée le 8 juin 2022 et qui annule les précédentes versions du 13 septembre 2017 et 15 avril 2022, le LHC SA s'engage à rembourser l'emprunt en trois échéances par le versement d'un montant de CHF 2.5 millions par échéance selon les dates suivantes : 20 février 2023, 20 février 2025 et 20 février 2027. Le LHC SA a respecté le paiement de la première échéance, ce qui a permis à CSM SA de rembourser son emprunt, fin février 2023. De plus, le LHC SA a effectué un remboursement anticipé en décembre 2023. CSM SA a bloqué l'avoir sur un dépôt à terme sur douze mois dans la perspective de rembourser l'emprunt en 2025. Le montant du placement échu dans 12 mois est présenté dans l'actif circulant.

2.3 Frais financiers pour "Malley 2.0"

	18'589	**52'302**

Les frais de souscription pour l'emprunt Malley 2.0 engagés en 2017 (CHF 23'000.-), ont été reclassés dans les charges hors période étant donné que ces frais sont à la charge de CSM SA. Ainsi, les frais financiers représentent la différence entre les paiements des intérêts par LHC SA et ceux payés par CSM SA aux fonds AVS.

2.4 Actifs de régularisation

Les primes 2024 des assurances sociales ainsi que la part risque de la prévoyance (LPP) ont été payées en décembre

2.5 Installations "CIGM" réutilisées par CSM SA

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
	1	**66'507**

Sur la base d'un inventaire des équipements, matériel, installations et machines réutilisables, établi par la direction, leur valeur d'exploitation au 1er avril 2017 a été évaluée en fonction de la date et de leur valeur d'achat combinée avec la durée d'utilité usuelle. Selon cette règle, la valeur d'exploitation a été évaluée à CHF 900'000.-.

Au vu de l'état d'usure des deux surfaceuses, il a été procédé à un test de dépréciation et la Direction a décidé de passer un amortissement extraordinaire de CHF 36'875.- afin de laisser à l'actif la valeur symbolique de CHF 1.-, selon usage.

Ce poste a été amorti comme suit :

Valeur au 1er janvier	66'507	178'750
- amortissements ordinaires	-29'632	-52'810
- dépréciation d'actifs (cf note 2.15)	-36'874	-48'933
- vente de la nacelle Haulotte	0	-10'500
Valeur résiduelle au 31 décembre	1	66'507

2.6 Immeuble centre de glace

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
La valeur au bilan du centre de glace s'établit comme suit :		
Coût de construction du centre de glace déterminé à l'aide du suivi des coûts tenus par la société Quartal. *1)*	135'850'118	134'189'490
Moins :		
Subventions d'investissements		
- Etat de Vaud	-30'000'000	-30'000'000
- Office fédéral du Sport (OFSPO)	-6'000'000	-6'000'000
- Fonds Vaudois du Sport	-2'700'000	-2'700'000
	-38'700'000	-38'700'000
Coût net de subventions	97'150'118	95'489'490
Moins :		
Fonds d'amortissements	-15'355'397	-11'866'306
	81'794'721	83'623'185

1) La participation du LHC au coût de construction des loges de CHF 5'000'000.- a été déduite directement du coût de construction.

Calcul des amortissements

Malgré une utilisation de la patinoire principale dès la fin septembre 2019, le centre de glace a été pleinement opérationnel seulement dès le 20 décembre 2019 (ouverture des 3 patinoires), ceci en raison des travaux de finition des ouvrages. Dans ces conditions, l'amortissement a été calculé selon les principes suivants :

- Gros œuvre	50 ans
- Second oeuvre	40 ans
- Installations intérieures liées à l'immeuble	30 ans
- Installations intérieures non liées à l'immeuble	15 ans
- Frais indirects de construction	5 ans

2.7 Immeuble centre aquatique

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF

Le centre aquatique a été mis en exploitation le 1er septembre 2022. Les actifs en lien avec la construction du centre aquatique sont activés et amortis depuis cette date.

La valeur au bilan des patinoires s'établit comme suit :

Coût de construction du centre aquatique déterminé à l'aide du suivi des coûts tenus par la société Quartal.	102'909'427	99'679'324
Moins :		
Subventions d'investissements		
- Etat de Vaud	-9'000'000	-7'200'000
- Office fédéral du Sport (OFSPO)	-2'000'000	-2'000'000
- Fonds Vaudois du Sport	-2'700'000	-2'700'000
	-13'700'000	-11'900'000
Coût net de subventions	89'209'427	87'779'324
Moins :		
Fonds d'amortissements	-4'564'230	-1'230'037
	84'645'197	86'549'287

Calcul des amortissements

L'amortissement a été calculé selon les principes suivants :

- Gros œuvre	50 ans
- Second oeuvre	40 ans
- Installations intérieures liées à l'immeuble	30 ans
- Installations intérieures non liées à l'immeuble	15 ans
- Frais indirects de construction	5 ans

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

2.8 Parking Vaudoise aréna

La valeur du parking a été évaluée à son coût de revient. La valeur au bilan du parking s'établit comme suit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
Valeur des coûts de construction	7'000'000	7'000'000
- fonds d'amortissement	-1'050'000	-700'000
Valeur résiduelle au 31 décembre	5'950'000	6'300'000

Compte tenu d'un droit de construire sur la zone où figure le parking dans 20 ans, la durée d'amortissement a été calculée en tenant compte de cette durée.

2.9 Investissement en cours - coût de construction Vaudoise aréna

Au 31 décembre, le montant ci-dessus représente le coût de construction en cours, soit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
- Immeuble Vaudoise aréna	3'951'803	4'578'194
Valeur au bilan	3'951'803	4'578'194

Les travaux n'étant pas totalement terminés (correction des avis de défauts, remise du dossier d'ouvrage terminé, etc.), un solde figure dans les investissements en cours.

2.10 Dettes résultant d'achats et de prestations de services

Dans le poste ouvert, il figure un montant de CHF 4.25 millions en relation avec le chantier du complexe sportif (cf. note 2.9). Ce montant est suspendu tant qu'un accord ne sera pas trouvé entre l'entreprise générale et le maître d'ouvrage. En comparaison à l'état au 31.12.2022, une avance de CHF 750'000.- a été versée à l'entreprise générale suite à la correction de défauts.

2.11 Dettes à court terme portant intérêts

Conformément aux dispositions légales, les emprunts à terme fixe, échus dans les douze prochains mois, ont été classés dans les dettes à court terme portant intérêts puisque le montant des remboursements et/ou des renouvellements prévus n'est pas encore défini exactement. Pour l'emprunt privé souscrit avec l'UBS, les taux ont déjà été bloqués pour l'échéance prévue. La Commission Finances & Risques a souhaité scinder le capital en deux parts quasiment égales et sur des durées différentes (8 ans et 10 ans) afin de répartir les échéances.

2.12 Dettes à court terme et long terme portant intérêts

L'ensemble des dettes à court et à long terme est cautionné par les Communes de Lausanne, Prilly et Renens à l'exception des emprunts "Fonds de compensation AVS", lesquels sont cautionnés par l'Etat de Vaud (CHF 7'500'000.-) et de l'emprunt UBS, placement privé, 0.25 % 2020-2025 de CHF 30 mios qui n'est pas cautionné.

2.13 Charges financières

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
	1'182'882	**830'684**
Ce compte est composé des :		
- Intérêts sur les emprunts du ex-CIGM	19'467	19'467
- Intérêts et frais de banques	45'598	25'302
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre de glace	671'470	642'651
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre aquatique	447'647	143'264
- Intérêts produits s/dépôt à terme - taux 1.60% 12.2023 - 12.2024 (cf. note	-1'300	0
	1'182'882	830'684

2.14 Charges et produits exceptionnels nets

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
	-265'448	**165'184**

Cette rubrique comprend essentiellement les éléments suivants :

Charges exceptionnelles

- Charges des exercices antérieurs	228'126	49'378
- Différence de caisse	1'604	7'918
- Dotation provision pour litiges	0	87'421
- Charges sur sinistre incendie n° 160784	0	23'828
- Charges sur sinistre RC Generali n°21-69154 porte piscine	0	15'816
- Charges sur sinistre collecteur ZH n° 313.237.865	0	128'420
- Perte sur ventes de matériel d'occasion	0	7'808
	229'730	320'588

Moins :

Produits exceptionnels

- Produits des exercices antérieurs	-64'748	-21'524
- Produits sur sinistre incendie n° 160784	-14'597	0
-Produits sur sinistre RC Generali n° 21-69154 porte piscine	0	-14'685
-Produits sur sinistre collecteurs ZH n°313.237.865	11'893	-119'195
-Produits sur sinistre Escrime ZH et VA n°	-17'726	0
-Produits sur sinistre Jalon 1 et 2 ZH n° 301.067.069	-410'000	0
	-495'178	-155'404
Charges et produits exceptionnels nets	-265'448	165'184

Charges des exercices antérieurs

Le montant se compose des éléments suivants :
- reclassement des frais de souscription des emprunts Fonds AVS (cf. note 2.3) pour CHF 23'000.-,
- honoraires de notre courtier pour la gestion administrative de suivi des différents sinistres en lien avec le chantier pour la période (2017 - 2020), soit CHF 18'000.-,
- remboursement sur acomptes 2022 aux trois communes actionnaires (Lausanne, Prilly et Renens) pour CHF 70'000.-,
- facture des Services Industriels de Lausanne suite au décompte d'eau et assainissement selon la facturation réelle pour l'exercice 2022 soit CHF 120'000.-.

Sinistre incendie n° 160784

Le sinistre étant clôturé par l'ECA, le décompte final de l'ECA a été contrôlé et l'intégralité des fonds ont été versés durant le 1er semestre 2023.

Sinistre sous-dimensionnement des collecteurs n°313.237.865

Le sinistre étant clôturé par la Zurich Assurances, le décompte final de la Zurich Assurances a été contrôlé et l'intégralité des fonds ont été versés durant le 1er semestre 2023. La franchise de CHF 20'000.- sera retenue au POOL sur leur facture finale ouverte.

Sinistre dégâts d'eau escrime n° 311.973.408

Lors de la mise en exploitation du local escrime, un dégât d'eau est survenu. Les deux compagnies d'assurances impliquées ont pu trancher sur la répartition des dégâts à hauteur de 50% chacune. Le dossier est clos et le versement a été effectué en mai 2023.

Sinistre Jalon 1 et 2 n° 301.067.069

Après plus de 3 ans depuis la date à laquelle le dossier avait été suspendu (octobre 2020), la Direction de CSM SA a pris le dossier en main ce qui a permis de débloquer la situation entre les parties prenantes. Ainsi, la Zurich Assurances a pu verser un montant de CHF 410'000.- en faveur de CSM SA.

2.15 Amortissements

Faisant suite à des évaluations d'actifs immobilisés, un amortissement extraordinaire de CHF 58'302.- a été comptabilisé.

Ce montant se décompose comme suit :	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
- Démantèlement d'une surfaceuse diesel d'occasion	15'118	0
- Dépréciation de deux surfaceuses, durée d'utilité réduite (cf. note 2.5)	36'874	0
- Diverses dépréciations	6'310	0
	58'302	0

2.16 Impôts

Les impôts fonciers et complémentaires sur immeubles sont assimilés à des taxes et sont classés dans les charges d'exploitation du bâtiment comme le droit de superficie. L'impôt sur le capital est classé comme "impôts".

2.17 Subventions aux écoles locales

Les subventions aux écoles locales ont été reclassées en réduction des produits étant donné qu'il ne s'agit pas de charges à proprement parler, mais de réductions des ventes. Les montants pour 2022 et 2023 sont respectivement de CHF 35'740.- et CHF 85'984.-.

3. Indications selon l'article 959c alinéa 2 CO	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF

Nombre de collaborateurs

Le nombre moyen des collaborateurs à plein temps ne dépasse pas le seuil de 250.

Propres actions

La société détient 640 (31 décembre 2022 : 640) de ses actions pour une valeur comptable de CHF 0.00. Elles ont été cédées gratuitement par les actionnaires.

Dette envers l'institution de prévoyance professionnelle	**-60**	**0**

Restriction des droits de propriété de certains actifs

Les bâtiments en construction sont situés sur un terrain au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la Ville de

Le droit de superficie a été constitué pour une durée de 60 ans conformément à l'acte notarié du 29 septembre 2016. La redevance annuelle est de **CHF 257'472.—**. Tous les 5 ans, cette redevance pourra être indexée sur l'indice des prix à la consommation.

Engagements conditionnels

Par une convention additionnelle à un contrat de leasing pour le Videotron conclu par le LHC, le CSM SA s'est conditionnellement subrogé aux engagements du LHC.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	CHF	CHF
Valeur résiduelle des engagements de leasing du LHC	**899'795**	**1'349'692**

Le plan OSTRAL mis en place par la Confédération pour cibler en priorité les grands consommateurs a permis à CSM SA, dans une première étape, de sensibiliser les locataires aux différentes méthodes d'économie d'énergie. Le CSM SA a de son côté étudié différents scénarii afin d'être réactif en cas de pénurie d'électricité. En 2022, il n'y a pas eu de hausse du prix du kWh alors que pour l'exercice 2023, une augmentation de l'ordre de 30% a été constatée sur les frais d'électricité ainsi que 15% sur les frais de chauffage et de froid liés à l'installation énergétique, gérée par le fournisseur LAZUR SA. Pour l'exercice 2024, CSM SA s'attend a une seconde hausse des frais d'électricité de l'ordre de 15%.

L'année 2023 est la première année en pleine exploitation. La Direction de CSM SA estime qu'il faut trois exercices comptables pour établir des budgets plus précis.

Compte tenu de la convention de couverture des déficits par les corporations de droit public, la poursuite de l'exploitation n'est pas remise en cause.