

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

Lausanne, le 25 mars 2026

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 2025, 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. Nous avons aussi 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 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 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 : <https://www.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

Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Expert-réviseur agréé

Annexes

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

Bilan détaillé au		31 décembre 2025	31 décembre 2024
	Notes	CHF	CHF
ACTIF			
ACTIF CIRCULANT			
Trésorerie	2.1	3'284'625	419'682
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services			
Débiteurs		575'011	573'611
Débiteurs actionnaires		24'174	51'960
Correction de valeur sur créances		(25'000)	(15'000)
		<u>574'185</u>	<u>610'571</u>
Autres créances			
Créances résultant des prestataires de service de paiement		57'997	54'145
Impôt anticipé		30'414	25'100
Créances résultant des anciennes installations	2.2	0	6'732'600
Placement à CT	2.1	0	5'000'000
		<u>88'411</u>	<u>11'811'845</u>
Actifs de régularisation			
Charges payées d'avance		97'600	220'575
Primes d'assurances sociales constatées d'avance	2.3	2'182	428'399
Produits à recevoir		31'990	32'427
Subventions à facturer aux communes de Lausanne-Région		2'436'002	2'420'000
		<u>2'567'774</u>	<u>3'101'400</u>
Total de l'actif circulant		6'514'995	15'943'498
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations corporelles			
Installations		28'825	37'561
Véhicules & Vélos		29'166	34'492
Machines		555'773	557'038
Identité visuelle		22'871	31'521
Equipement sportif & bureau		161'743	154'390
Mobilier		289'747	357'918
Logiciels		210'049	290'928
Installations "CIGM" réutilisées par le CSM SA		1	1
Immeuble centre de glace	2.4	77'616'906	80'035'940
Immeuble centre aquatique	2.5	81'130'884	84'389'397
Parking Vaudoise aréna	2.6	5'250'000	5'600'000
		<u>165'295'965</u>	<u>171'489'187</u>
Total de l'actif immobilisé		165'295'965	171'489'187
Total de l'actif		171'810'960	187'432'685

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Bilan détaillé au	31 décembre 2025	31 décembre 2024
(Suite)		
	Notes	CHF
PASSIF		CHF
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME		
Dettes résultant d'achats et de prestations de services		
Créanciers tiers	979'522	908'055
Dépôt de garantie	2.7 3'000	3'000
Créanciers en attente visa	73'613	19'519
	<u>1'056'135</u>	<u>930'574</u>
Autres dettes à court terme		
Acompte de clients	108'293	122'275
Décompte TVA	47'196	51'532
Primes d'assurances dues et impôt source	144'889	9'202
Provisions à court terme	56'000	0
	<u>356'378</u>	<u>183'009</u>
Passifs de régularisation		
Charges à payer	521'782	518'705
Intérêts courus sur financement	379'554	369'885
Produits encaissés d'avance	767'967	446'666
	<u>1'669'303</u>	<u>1'335'256</u>
CSM SA Dettes à court terme portant intérêts	2.8/2.9	
BCV, avance à terme fixe, 1.25%, 2024-2025	0	500'000
Emprunt Fonds Compensation AVS GE, 0.18%, 2017-2025	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
BCV, avance à terme fixe, 2.22% 2024-2032	430'000	0
BCV, avance à terme fixe, 1.02%, 2025-2026	2.10 3'000'000	0
UBS, placement privé, 0.25% 2020-2025	2.10 0	30'000'000
BCV, avance à terme fixe, 0.40% 2020-2025	2.11 0	2'000'000
UBS, placement privé, 0.43% 2018-2025	2.12 0	25'000'000
	<u>5'198'664</u>	<u>61'768'664</u>
<i>Total des capitaux étrangers à court terme</i>	8'280'480	64'217'503
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME		
CIGM Dettes à long terme portant intérêt	2.9	
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
	<u>3'200'000</u>	<u>3'200'000</u>
CSM SA Dettes à long terme portant intérêt	2.9	
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.35% 2017-2027	2'500'000	2'500'000
BCV, avance à terme fixe, 0.95% 2025-2027	2.10 1'500'000	0
BCV, avance à terme fixe, 1.04% 2025-2028	2.10 1'500'000	0
BCF, avance à terme fixe, 0.52% 2019-2028	20'000'000	20'000'000
BCV, avance à terme fixe, 0.9% 2018-2030	19'370'500	20'204'500
BCV, avance à terme fixe, 0.96% 2019-2031	15'500'018	16'166'682
BCV, avance à terme fixe, 0.56% 2021-2031	6'526'000	6'794'000
BCV, avance à terme fixe, 2.22% 2024-2032	11'570'000	12'000'000
UBS, placement privé, 0.9% 2017-2033	25'000'000	25'000'000
BAS, avance à terme fixe, 1.65% 2024-2034	13'000'000	13'000'000
PF, reconnaissance de dette, 1.50% 2025-2035	2.10 13'799'999	0
PF, reconnaissance de dette, 1.56% 2025-2036	2.12 12'500'000	0
PF, reconnaissance de dette, 1.62% 2025-2037	2.12 12'500'000	0
	<u>155'266'517</u>	<u>115'665'182</u>
Provisions à long terme	713'963	0
<i>Total des capitaux étrangers à long terme</i>	159'180'480	118'865'182
CAPITAUX PROPRES		
Capital-actions	4'350'000	4'350'000
Pertes & profits reportés	0	0
Résultat de l'exercice	0	0
<i>Total des capitaux propres</i>	4'350'000	4'350'000
Total du passif	171'810'960	187'432'685

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Compte de résultat détaillé pour	Comptes 2025		Comptes 2024	
	Du 1er janvier au 31 décembre 2025		Du 1er janvier au 31 décembre 2024	
	Notes	CHF		CHF
Revenus centre de glace		846'955		781'811
Revenus centre aquatique		2'025'914		2'105'779
Spectacles et manifestations		1'524'325		1'241'693
Revenus parking		764'756		736'081
Location de locaux et de surfaces		752'731		708'265
Autres recettes		1'726'319		1'489'536
Pertes sur débiteurs et correction de valeur sur créances		(10'000)		(5'000)
Produits nets résultant de prestations de services		7'631'000		7'058'165
Charges directes sur manifestations et projets				
Charges de matériel et des prestations		(408'406)		(268'320)
Charges de personnel				
Salaires et autres traitements		(5'187'464)		(4'939'685)
Charges sociales		(1'285'827)		(1'189'206)
Charges diverses de personnel		(78'350)		(104'623)
		(6'551'641)		(6'233'513)
Autres charges d'exploitation				
Matériel, consommables et équipement		(280'870)		(304'602)
Maintenances		(1'732'740)		(1'659'476)
Entretien et réparation		(465'974)		(450'416)
Provision pour frais d'entretien et correction travaux		(767'000)		0
Charges de véhicule et de transports		(1'878)		(2'778)
Leasing immobilisations corporelles meubles		(1'329'316)		(1'326'606)
Assurances		(217'443)		(196'866)
Redevance de superficie		(273'359)		(261'929)
Impôts et taxes immeuble	2.13	(312'420)		(312'420)
Charges d'énergie et évacuation des déchets		(2'122'505)		(2'233'189)
Charges d'administration & IT		(738'163)		(704'974)
Charges marketing & communication et ACE		(205'724)		(239'136)
		(8'447'392)		(7'692'392)
EBITDA (déficit d'exploitation)		(7'776'439)		(7'136'061)
Amortissements	2.14	(6'832'974)		(7'585'118)
EBIT		(14'609'413)		(14'721'179)
Charges financières nettes	2.15	(1'532'271)		(1'345'561)
EBT		(16'141'684)		(16'066'740)
Charges et produits exceptionnels nets	2.16	110'912		558'232
Impôts	2.13	(6'018)		(5'992)
Excédent de charges avant subventions		(16'036'790)		(15'514'500)
Subventions				
Contributions des communes de Lausanne-Région		2'436'002		2'420'000
Subventions budgétisées des communes de Lausanne, Prilly et Renens, selon convention		13'600'788		13'094'500
		16'036'790		15'514'500
Résultat de l'exercice		0		0

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025

- 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.

Pour des simplifications de lecture, les comptes de l'exercice précédent ont été retraités sans impact sur les fonds propres et le résultat net.

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

2.1 Trésorerie et Placement à court terme

En 2025, l'état de la trésorerie comprend le compte "BCV - Fonds de rénovation" pour un montant de CHF 467'000.-. De plus, CSM SA a utilisé CHF 2.5 millions pour rembourser l'emprunt du Fonds de compensation arrivé à échéance en février 2025. Les conditions des dépôts à terme étant proches de 0%, CSM SA a laissé le disponible dans les comptes courants en vue de rembourser le solde en mars 2027.

2.2 Créances résultant des anciennes installations	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
	0	6'732'600

Il s'agissait des subventions complémentaires que les communes de Lausanne, Prilly et Renens s'engageaient à rembourser sur une période de 25 ans pour couvrir 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	0	5'178'600
- Commune de Prilly	0	0
- Commune de Renens	0	1'554'000
	0	6'732'600

La commune de Prilly a soldé l'intégralité de sa dette courant avril 2021. Entre janvier et février 2025, la commune de Lausanne ainsi que la commune de Renens ont remboursé intégralement leur créance.

2.3 Primes d'assurances sociales constatées d'avance

Pour l'exercice 2025, les primes 2026 ont été payées le 5 janvier 2026, alors que pour l'exercice 2024, les primes 2025 des assurances sociales ainsi que la part risque de la prévoyance (LPP) ont été payées en décembre 2024.

2.4 Immeuble centre de glace	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
La valeur au bilan du centre de glace s'établit comme suit :		
Coût de construction du centre de glace (1)	138'005'272	137'953'158
Moins :		
<u>Subventions d'investissements</u>		
- Etat de Vaud	-30'000'000	-30'000'000
- Office fédéral du Sport (OFSP)	-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	99'305'272	99'253'158
Moins :		
Fonds d'amortissements	-21'688'366	-19'217'218
	77'616'906	80'035'940

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 œuvre	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 2025

2.14 Amortissements

Cette rubrique se décompose comme suit :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
Amortissements des immobilisations corporelles	389'734	329'710
dont diverses dépréciations sur des machines & équipements	1'228	10'297
Amortissements du centre de glace	2'823'955	4'211'498
dont amortissement extraordinaire sur l'actif "démolition installation ex-cigm"	0	466'598
dont amortissement extraordinaire sur l'actif "pistes escrime"	46'156	0
Amortissements du centre aquatique	3'619'285	3'043'910
dont amortissement extraordinaire sur l'actif "démolition installation ex-cigm"	91'597	223'712
dont amortissement extraordinaire sur l'actif "sol du Centre aquatique"	700'000	0
	6'832'974	7'585'118

2.15 Charges financières nettes

Ce compte est composé des :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
- Intérêts sur les emprunts du ex-CIGM	17'422	19'520
- Intérêts et frais de banques	3'030	1'862
- Commissions sur emprunts	0	42'159
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre de glace	920'424	848'382
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre aquatique	608'179	507'890
- Intérêts produits s/dépôt à terme - taux 1.60% 12.2023 - 12.2024 (cf. note 2.2)	-16'784	-74'251
	1'532'271	1'345'561

2.16 Charges et produits exceptionnels nets

Cette rubrique comprend essentiellement les éléments suivants :

Charges exceptionnelles

- Charges des exercices antérieurs	0	-18'769
	0	-18'769

Moins :

Produits exceptionnels

- Produits des exercices antérieurs	110'912	577'001
	110'912	577'001

Charges et produits exceptionnels nets	110'912	558'232
--	----------------	----------------

Charges des exercices antérieurs

Pour l'exercice 2024, le montant se compose des éléments suivants :

- comptabilisation des frais de conversion des événements 2023 pour CHF 10'412.-,
- charges d'exploitation concernant l'exercice 2023 pour CHF 8'357.-.

Produits des exercices antérieurs

Pour l'exercice 2025, le montant des produits exceptionnels se compose des éléments suivants :

- remboursement du cas d'assurances Jalon III et IV (suite et fin du cas Rigot Rieben) pour CHF 50'000.-,
- remboursement du cas d'assurances suite au remplacement de la porte du hall pour CHF 60'000.-,
- bénéfice sur cession d'une machine à haute pression pour CHF 912.-.

Pour l'exercice 2024, le montant des produits exceptionnels se compose des éléments suivants :

- réconciliation entre le tableau des coûts de construction de la société Quartal et les écritures comptables effectuées depuis le début du projet, cela présente un écart positif de CHF 389'175.-,
- vente de la base de vie du chantier pour CHF 116'922.-,
- facturation aux communes actionnaires de subvention suite au bouclage des états financiers 2023 pour CHF 70'466.-,
- remboursement par l'Office des faillites de CHF 18'223.- pour le cas Rigot Rieben,
- dissolution de la provision sur litige RH pour CHF 12'246.-,
- participation aux excédents sur les assurances RC et AVS pour CHF 4'629.-,
- refacturation hors période pour CHF 4'302,-,
- refacturation des déchets 2023 pour CHF 2'692.-,
- non report du cas d'assurance pour une éventuelle indemnisation de la porte du hall pour CHF - 41'700.-. CSM SA doit attendre le retour de la compagnie d'assurance pour une prise en charge du sinistre en 2025.

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025

3. Indications selon l'article 959c alinéa 2 CO

Nombre de collaborateurs

Le nombre moyen des collaborateurs à plein temps ne dépasse pas le seuil de 250 en 2025 et 2024.

Propres actions

La société détient 701 (31 décembre 2024 : 640) de ses actions pour une valeur comptable de CHF 0.00. Elles ont été cédées gratuitement par les actionnaires.

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
Dette envers l'institution de prévoyance professionnelle	-2'182	-1'447

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 Lausanne.

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 273'359.-** dès le 20 septembre 2024. Tous les 5 ans, cette redevance est indexée sur l'indice des prix à la

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 2025	31 décembre 2024
	CHF	CHF
Valeur résiduelle des engagements de leasing du LHC	0	449'897

Continuité de l'exploitation

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.