Ernst & Young SA
Avenue de Malley 10
Case postale 611
CH-1001 Lausanne

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

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

Lausanne, le 2 avril 2025

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 2024, 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.

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

Alfred Widmann
(Qualified Signature)

Julia Sierra Castano
(Qualified Signature)

Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

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

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Bilan détaillé au		31 décembre 2024	31 décembre 2023
	Notes	CHF	CHF
ACTIF			
ACTIF CIRCULANT			
Trésorerie			
Caisse		7'747	42'035
Poste, compte courant		7'219	78'258
Banques, comptes courants "exploitation"		335'937	2'622'768
Banques, comptes courants "construction"		68'780	127'919
		419'682	2'870'980
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services			
Débiteurs		573'611	404'074
Débiteurs actionnaires		51'960	29'773
Correction de valeur sur créances		-15'000	-10'000
		610'571	423'846
Autres créances			
Créances résultant des prestataires de service de paiement		54'145	40'239
Impôt anticipé		25'100	0
Créances résultant des anciennes installations	2.1	6'732'600	320'600
Placement à CT	2.2	5'000'000	2'500'000
		11'811'845	2'860'839
Actifs de régularisation			
Charges payées d'avance		220'575	259'451
Primes d'assurances sociales constatées d'avance	2.4	428'399	520'936
Produits à recevoir		32'427	654'429.44
Subventions à facturer aux communes de Lausanne-Région		2'420'000	2'398'000
		3'101'400	3'832'816
Total de l'actif circulant		***15'943'498***	***9'988'482***
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations financières			
Créances résultant des anciennes installations	2.1	0	6'732'600
Créances LHC pour Malley 2.0	2.2	0	2'500'000
Frais financiers Malley 2.0	2.3	0	18'589
		0	9'251'189
Immobilisations corporelles			
Installations		37'561	43'573
Véhicules & Vélos		34'492	39'818
Machines		557'038	337'695
Identité visuelle		31'521	32'116
Equipement sportif & bureau		154'390	101'460
Mobilier		357'918	403'091
Logiciels		290'928	239'682
Installations "CIGM" réutilisées par le CSM		1	1
Immeuble centre de glace	2.5	80'035'940	81'794'721
Immeuble centre aquatique	2.6	84'389'397	84'645'197
Parking Vaudoise aréna	2.7	5'600'000	5'950'000
		171'489'187	173'587'354
Investissements en cours			
Coût de construction du Centre sportif de Malley	2.8	0	3'951'803
Total de l'actif immobilisé		***171'489'187***	***186'790'346***
Total de l'actif		**187'432'685**	**196'778'828**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Bilan détaillé au		**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
(Suite)			
	Notes	CHF	CHF
PASSIF			
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME			
Dettes résultant d'achats et de prestations de services			
Créanciers tiers	2.9	908'055	4'655'236
Dépôt de garantie		3'000	3'000
Créanciers en attente visa		19'519	0
		930'574	4'658'236
Autres dettes à court terme			
Acompte de clients		122'275	0
Décompte TVA		51'532	52'500
Primes d'assurances dues et impôt source		9'202	16'465
Provisions à court terme		0	73'214
		183'009	142'179
Passifs de régularisation			
Charges à payer		518'705	1'505'881
Intérêts courus sur financement		369'885	434'042
Produits encaissés d'avance		446'666	285'980
		1'335'256	2'225'903
CSM Dettes à court terme portant intérêts	2.10/2.11		
UBS, avance à terme fixe, 0.4% 2017-2024		0	25'000'000
BCV, avance à terme fixe, 1.98%, 2023-2024		0	3'500'000
BCV compte courant limite de crédit CHF 2M		500'000	0
Emprunt Fonds Compensation AVS GE 2017-2025, 0.18%		2'500'000	0
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
UBS, placement privé, 0.25% 2020-2025		30'000'000	0
BCV, avance à terme fixe, 0.40% 2020-2025		2'000'000	0
UBS, avance à terme fixe, 0.43% 2018-2025		25'000'000	0
		61'768'664	30'268'664
Total des capitaux étrangers à court terme		***64'217'503***	***37'294'982***
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME			
CIGM Dettes à long terme portant intérêt	2.11		
BCV, avance à terme fixe, 0.40% 2020-2025		0	2'000'000
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
		3'200'000	5'200'000
CSM Dettes à long terme portant intérêt	2.11		
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.18% 2017-2025		0	2'500'000
Fonds de compensation AVS/AI/APG, 0.35% 2017-2027		2'500'000	2'500'000
UBS, avance à terme fixe, 0.43% 2018-2025		0	25'000'000
UBS, placement privé, 0.25% 2020-2025		0	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		20'204'500	21'038'500
BCV, avance à terme fixe, 0.96% 2019-2031		16'166'682	16'833'346
BCV, avance à terme fixe, 0.56% 2021-2031		6'794'000	7'062'000
BCV, avance à terme fixe, 2.22% 2024-2032		12'000'000	0
UBS, avance à terme fixe, 0.9% 2017-2033		25'000'000	25'000'000
BAS, avance à terme fixe, 1.65% 2024-2034		13'000'000	0
		115'665'182	149'933'846
Total des capitaux étrangers à long terme		***118'865'182***	***155'133'846***
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		**187'432'685**	**196'778'828**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Compte de résultat détaillé pour	Notes	Comptes 2024 Du 1er janvier au 31 décembre 2024 CHF	Comptes 2023 Du 1er janvier au 31 décembre 2023 CHF
Produits nets résultant des prestations de services			
Revenus centre de glace		781'811	818'007
Revenus centre aquatique		2'105'779	1'726'019
Spectacles, exposition et manifestations		1'241'693	929'702
Revenus parking		736'081	729'674
Location de locaux et de surfaces		708'265	689'829
Autres recettes		1'489'536	1'384'004
Pertes sur débiteurs et correction de valeur sur créances		-5'000	0
Produits nets résultant de prestations de services	2.17	**7'058'165**	**6'277'235**
Charges directes sur manifestations et projets			
Charges de matériel et des prestations	2.12	268'320	210'260
Charges de personnel			
Salaires et autres traitements		4'939'685	4'436'468
Charges sociales		1'189'206	1'073'942
Charges diverses de personnel		104'623	74'108
		6'233'513	5'584'517
Autres charges d'exploitation			
Matériel, consommables et équipement		304'602	273'922
Maintenances		1'659'476	1'741'709
Entretien et réparation		450'416	374'039
Charges de véhicule et de transports		2'778	2'561
Leasing immobilisations corporelles meubles		1'326'606	1'272'798
Assurances		196'866	222'102
Redevance de superficie		261'929	257'472
Impôts et taxes immeuble	2.15	312'420	312'420
Charges d'énergie et évacuation des déchets		2'233'189	2'008'736
Charges d'administration & IT		704'974	761'007
Charges marketing & communication et ACE		239'136	244'415
Charge de TVA	2.17	0	162'547
		7'692'392	7'633'727
Charges et produits exceptionnels			
	2.13	-558'232	-263'557
		-558'232	-263'557
EBITDA (déficit d'exploitation)		**-6'577'829**	**-6'887'713**
Amortissements			
Amortissements des immobilisations corporelles	2.14	329'710	284'350
Amortissements du centre de glace	2.14	4'211'498	3'839'091
Amortissements du centre aquatique	2.14	3'043'910	3'334'192
		7'585'118	7'457'633
EBIT		**-14'162'947**	**-14'345'347**
Charges financières nettes	2.12	1'345'561	1'143'624
EBT		**-15'508'508**	**-15'488'971**
Impôts	2.15	5'992	5'969
Excédent de charges avant subventions		**-15'514'500**	**-15'494'940**
Subventions			
Contributions des communes de Lausanne-Région		2'420'000	2'468'465
Subventions budgétisées des communes de Lausanne, Prilly et Renens, selon convention		13'094'500	13'026'475
		15'514'500	**15'494'940**
Résultat de l'exercice		**0**	**0**

Centre sportif de Malley SA
Prilly

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

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.

En raison de la standardisation des États Financiers de l'entité, les comptes de l'exercice précédent ont été retraités à des fins de comparaison 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 Créances résultant des anciennes installations	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	CHF	CHF
	6’732’600	**7’053’200**

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	5’178’600	5’425’200
- Commune de Prilly	0	0
- Commune de Renens	1’554’000	1’628’000
	6’732’600	7’053’200

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.
Entre janvier et février 2025, la Ville de Lausanne ainsi que la Ville de Renens ont remboursé intégralement leur créance suite à la demande effectuée par le CSM SA en date du 1er décembre 2022. La totalité de la créance est donc présentée dans l'actif circulant, soit CHF 6'732'600.-.

2.2 Créances LHC pour "Malley 2.0"	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	CHF	CHF
	0	**2’500’000**

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'engageait à rembourser l'emprunt en trois échéances par le versement d'un montant de CHF 2.5 millions aux 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. Le LHC SA a effectué deux remboursements anticipés, soit en décembre 2023 et en avril 2024.
CSM SA a bloqué les liquidités sur deux dépôts à terme dans la perspective de rembourser les emprunts en 2025 et en 2027. Le montant du placement est présenté dans l'actif circulant.

2.3 Frais financiers pour "Malley 2.0"	**0**	**18’589**

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 au fonds AVS. Au vu des remboursements anticipés, les frais financiers ont été reclassés dans les charges financières.

2.4 Actifs de régularisation

Les primes 2025 des assurances sociales ainsi que la part risque de la prévoyance (LPP) ont été payées en décembre 2024.

2.5 Immeuble centre de glace

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	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)*	137'953'158	135'850'118
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	99'253'158	97'150'118
Moins :		
Fonds d'amortissements	-19'217'218	-15'355'397
	80'035'940	81'794'721

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

2.6 Immeuble centre aquatique

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	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 du centre aquatique s'établit comme suit :		
Coût de construction du centre aquatique déterminé à l'aide du suivi des coûts tenu par la société Quartal.	105'697'215	102'909'427
Moins :		
Subventions d'investissements		
- Etat de Vaud	-9'000'000	-9'000'000
- Office fédéral du Sport (OFSPO)	-2'000'000	-2'000'000
- Fonds Vaudois du Sport	-2'700'000	-2'700'000
	-13'700'000	-13'700'000
Coût net de subventions	91'997'215	89'209'427
Moins :		
Fonds d'amortissements	-7'607'818	-4'564'230
	84'389'397	84'645'197

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

2.7 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 2024 CHF	31 décembre 2023 CHF
Valeur des coûts de construction	7'000'000	7'000'000
- Fonds d'amortissements	-1'400'000	-1'050'000
Valeur résiduelle au 31 décembre	5'600'000	5'950'000

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.

2.8 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 2024 CHF	31 décembre 2023 CHF
- Immeuble Vaudoise aréna	0	3'951'803
Valeur au bilan	0	3'951'803

Au 31 décembre 2024, avec l'exécution des derniers travaux et la validation des factures restantes, CSM SA a pu activer le solde des travaux en cours au niveau des immeubles "Centre de glace" et "Centre aquatique".

2.9 Dettes résultant d'achats et de prestations de services

Au 31 juillet 2024, CSM SA a trouvé un accord avec l'entreprise générale pour régler le solde de la facture finale et a pu régler les autres factures en lien avec le chantier de la Vaudois aréna (cf. point 2.8).

2.10 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. Du montant total à rembourser en 2025, la partie cautionnée est prévue d'être refinancée tandis que l'emprunt non cautionné sera remboursé à son échéance.

2.11 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 5'000'000.-) et de l'emprunt UBS, placement privé, 0.25 % 2020-2025 de CHF 30 millions qui n'est pas cautionné.

2.12 Charges financières

	31 décembre 2024 CHF	31 décembre 2023 CHF
	1'345'561	**1'143'624**
Ce compte est composé des :		
- Intérêts sur les emprunts du ex-CIGM	19'520	19'467
- Intérêts et frais de banques	1'862	6'340
- Commissions sur emprunts	42'159	0
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre de glace	848'382	671'470
- Intérêts sur les emprunts de l'immeuble centre aquatique	507'890	447'647
- Intérêts produits s/dépôt à terme - taux 1.60% 12.2023 - 12.2024 (cf. note 2.22)	-74'251	-1'300
	1'345'561	1'143'624

Les frais bancaires liés aux ventes ont été reclassés en frais directs dans la présentation des comptes 2023 afin d'améliorer la comparabilité, conformément à la standardisation des États Financiers.

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

2.13 Charges et produits exceptionnels nets

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	CHF	CHF
	-558'232	**-265'448**

Cette rubrique comprend essentiellement les éléments suivants :

Charges exceptionnelles		
- Charges des exercices antérieurs	18'769	228'126
- Différence de caisse	0	1'604
	18'769	229'730
Moins :		
Produits exceptionnels		
- Produits des exercices antérieurs	-577'001	-64'748
- Produits sur sinistre incendie n° 160784	0	-14'597
- Produits sur sinistre collecteurs ZH n°313.237.865	0	11'893
- Produits sur sinistre Escrime ZH + VA n° 311.973.408	0	-17'726
- Produits sur sinistre Jalon 1 et 2 ZH n° 301.067.069	0	-410'000
	-577'001	-495'178
Charges et produits exceptionnels nets	-558'232	-265'448

Charges des exercices antérieurs

Pour l'exercice 2024, le montant se compose des éléments suivants :
- comptabilisation des frais de conversion des évènements 2023 pour CHF 10'412.-,
- charges d'exploitation concernant l'exercice 2023 pour CHF 8'357.-.

Pour l'exercice 2023, 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.-.

Produits des exercices antérieurs

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 bouclement 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.

Pour l'exercice 2023, le montant se compose des éléments suivants :

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.- a été déduite au POOL sur leur facture finale dont le solde est de CHF 41'750,20 au 31 décembre 2024.

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.

2.14 Amortissements

Faisant suite à des évaluations d'actifs immobilisés, un amortissement extraordinaire de CHF 700'606.- a été comptabilisé.

Ce montant se décompose comme suit :	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	CHF	CHF
- Démantèlement d'une surfaceuse diesel d'occasion	0	15’118
- Dépréciation de deux surfaceuses, durée d'utilité réduite (cf. note 2.5)	0	36’874
- Diverses dépréciations sur des machines & équipements	10’297	6’310
- Amortissement extraordinaire sur l'actif "démolition installation ex-cigm"	690’309	0
	700’606	58’302

2.15 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 Changement de méthode comptable pour les produits résultant de prestations de services

Suite à la mise en place de l'ERP Abacus, CSM SA a dû mettre en place un nouveau plan comptable. Ainsi la charge de TVA liée au régime "taux forfaitaire" est déduite directement sur les prestations de services. Afin de permettre une meilleure comparaison du chiffre d'affaires, il faut déduire pour l'exercice 2023, un montant de CHF 162'547.- sur le chiffre d'affaire de CHF 6'277'235.-, ce qui revient à un chiffre d'affaires net de CHF 6'114'688.-.

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	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 2023 : 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	**-1’447**	**-60**

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 257'472.-**. Tous les 5 ans, cette redevance pourra être indexée sur l'indice des prix à la consommation. Pour cette raison, la redevance annuelle a été indexée à **CHF 273'359.-**, dès le 20 septembre 2024.

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 2024	31 décembre 2023
	CHF	CHF
Valeur résiduelle des engagements de leasing du LHC	**449’897**	**899’795**

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.