

CMA IMMOBILIER
CRANS MONTANA 
Absolutely

RAPPORT ANNUEL **2019**



SOMMAIRE

CHAPITRE N°1 Mot du Président et du Directeur Général

CHAPITRE N°2 Présentation

CHAPITRE N°3 Organes de la société & Chiffres clés

CHAPITRE N°4 Rapport d'activités

CHAPITRE N°5 Bilan

CHAPITRE N°6 Compte de résultat

CHAPITRE N°7 Annexes

CHAPITRE N°8 Rapport de l'organe de révision



CHAPITRE N°1

MOT DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Mot du Président de CMA Immobilier

Chers actionnaires,

L'exercice 2019 se solde par une perte importante principalement due à une augmentation de la charge salariale et du coût de marchandises. Ceci est en partie dû à une gestion non optimale du personnel de restauration durant le premier trimestre de l'année ainsi qu'une répartition plus réaliste de la charge salariale des frais administratifs. A cela s'ajoute une correction de valeur comptable entre société du groupe suite à l'acquisition de l'agence One Crans-Montana.

Le tableau n'est pas réjouissant, mais le management reste confiant qu'une amélioration importante des comptes se fera dans les prochains exercices et ce pour les raisons suivantes. Tout d'abord l'acquisition de One permettra d'exploiter pleinement les synergies au sein du groupe. En effet, cette filiale sera active dans quatre secteurs :

- Le courtage immobilier (location/vente)
- L'entreprise générale de construction
- La gestion de copropriétés
- La domiciliation, activité fiduciaire

Les trois premières activités s'inscrivent dans la volonté du groupe de servir la clientèle de la station avec un ensemble de produits vendus simultanément. Ainsi l'on peut comprendre que le courtage immobilier, est complémentaire à l'activité des autres sociétés du groupe comme les remontées mécaniques, les magasins de sport, les restaurants, etc. La création de «packages» permettra ainsi des synergies à ce jour inexploitées dans notre station.

Avec l'entreprise générale de construction, le groupe pourra réduire substantiellement le coût d'entretien et maintenance de CMA tout en augmentant de façon significative le chiffre d'affaires de One ainsi que son bénéfice. De plus cela permettra d'offrir aux copropriétés un service d'entretien performant, très compétitif, et sur lequel l'administrateur d'immeuble aura un contrôle efficace.

Pour ce qui est de la gestion de copropriétés cela permet au groupe d'être proche de sa clientèle et, avec des actions commerciales liées aux autres activités comme le ski, d'attirer de nouveaux clients et de grandir de façon interne.

A cela s'ajoute le renforcement du formalisme et de la discipline dans la restauration avec l'embauche de plusieurs professionnels du secteur ainsi que l'acquisition de restaurants ouverts à l'année.

Ce n'est pas une liste exhaustive des synergies et des optimisations que l'on pourra mieux exploiter les années prochaines, mais je pense que chacun d'entre nous voit les améliorations auxquelles l'on peut s'attendre.

Reste le problème chronique de notre destination : le manque de marketing et de promotion. Crans-Montana est une destination sans positionnement, sans slogan, sans programme promotionnel, et absente de toutes les manifestations de professionnels du tourisme mondial. C'est un peu comme une équipe de foot sans gardien : les différents intervenants peuvent faire leur travail remarquablement bien, mais l'équipe perd toujours ! Nous nous réjouissons d'apprendre que les autorités politiques ont décidé de prendre le problème à bras le corps malgré l'immobilisme des leaders du tourisme du plateau, à travers le groupe CM 2030, ils vont imposer un effort et un rythme de travail promotionnel digne d'une station comme la nôtre après tant d'années de promotion passive et de farnientisme ! De quoi se réjouir.

Un grand merci à nos collaborateurs et leurs familles qui nous démontrent chaque année plus d'engagement et de motivation.

Le management et le Conseil d'Administration se réjouissent d'affronter unis ces nouveaux défis.

Philippe Magistretti, Président



Mot du Directeur Générale

Chers actionnaires,

Cette année 2019 a été marquée par le remaniement des activités du groupe CMA et l'acquisition par CMA Immobilier SA de One Crans-Montana SA (anciennement Régie du Rhône CM SA). Nous pouvons d'ores et déjà affirmer que les synergies trouvées dues à ces changements se révèlent très prometteuses.

Avec le rachat de la plus grande régie immobilière du Haut-Plateau, CMA Immobilier SA a permis au groupe d'accéder au produit intégré qui fait depuis des années le succès des stations Nord-américaines. En effet, les différentes offres que nous proposons sont : un domaine skiable, des logements, des restaurants, des après-skis, des magasins de sport, des parkings, des activités hors ski et des événements.

Cette acquisition nous a également permis de trouver le moyen d'internaliser un maximum les coûts d'entretien, qui sont très élevés à l'échelle du groupe, via le nouveau service bâtiment de One Crans-Montana SA

Concernant la restauration, après avoir eu passablement de problème durant les exercices précédents, le Conseil d'Administration a opté pour un changement de management. Nous avons eu comme mission d'améliorer la qualité tout en développant des concepts variés pour chaque restaurant ou bar que nous possédons.

CMA Immobilier SA a un potentiel de développement qui est encore très grand et qui va de pair avec les ambitions du groupe CMA et de la destination. Pour se faire, nous œuvrons tous les jours en collaboration avec nos partenaires afin positionner notre belle station parmi l'une des plus grandes stations des Alpes.

Finalement, je tiens à remercier tout le personnel de CMA Immobilier SA qui travaille toute l'année au bon fonctionnement de l'entreprise.

Maxime Fournier, Directeur Général





CHAPITRE N°2

ORGANISATION

Historique

En mars 2011, les instances décisionnelles de CMA ont créé CMA Immobilier SA et y ont transféré la propriété, ainsi que l'activité de gestion des parkings couverts de Crans, de Montana et des Barzettes. CMA Immobilier fut détenue initialement à 100% par CMA.

L'objectif initial de la création de cette société était de permettre d'intéresser d'autres partenaires à la gestion des capacités de parking importantes détenues par la société de remontées mécaniques à différents endroits stratégiques de la station et ceci, dans le cadre d'une vision globale et concertée de cette activité.

En 2014, suite à l'augmentation de son capital-actions réalisée en accord avec CMA, CMA Immobilier SA a racheté à CMA l'activité, ainsi que la propriété des différents restaurants qu'elle gérait jusqu'ici.

Parallèlement, CMA Immobilier a également racheté le restaurant de Cry d'Er, ainsi que celui d'Arnouva. Finalement, afin d'assurer la gestion transparente de la partie administrative de l'activité des deux sociétés, CMA & CMA Immobilier ont créé la société CMA Services Sàrl qui s'occupe entre autres de leur gestion du personnel, financière et comptable.

En octobre 2015, RV Properties a cédé l'ensemble de son paquet d'actions à CPI Property Group dont l'actionnaire majoritaire est M. Vitek. CMA, CMA Immobilier et CMA Services sont désormais consolidées au sein de cette entité cotée à la bourse de Francfort, ce qui a un certain impact sur l'organisation de ces sociétés et en particulier sur la date de bouclage des comptes et les normes comptables à appliquer.

En décembre 2016, CPI Property Group a vendu ses actions à CMA SA.

En 2017, CMA Immobilier a racheté la société Cordonier & Valerio Sàrl, propriétaire du restaurant Merbé.

En décembre 2018, CPI Property Group a racheté ses actions à CMA.

En mars 2019, CMA Immobilier rachète la Régie du Rhône Crans-Montana SA. Cette régie immobilière est active dans l'administration d'immeuble, le courtage, la location touristique, la domiciliation et la conciergerie d'immeuble.

Stratégie

Après plusieurs années très difficiles, le Conseil d'Administration en collaboration avec la nouvelle direction de CMA Immobilier a décidé de réorganiser la société. En effet, depuis le mois de juin 2019 et après un hiver compliqué, nous avons fait appel à des professionnels de la branche qui par leur expérience pourront remettre sur pieds nos restaurants d'altitude.

Notre objectif est de mieux contrôler les coûts tout en offrant un service de qualité à notre clientèle. De plus, CMA Immobilier SA compte continuer à se développer main dans la main avec les autres sociétés du groupe et offrir à notre chère clientèle une expérience qu'ils ne trouveront nulle part ailleurs.

Concernant nos parkings, nous avons décidé d'augmenter le tarif horaire car avec la vétusté de ces derniers l'entretien est très coûteux. Nous avons également l'intention de rénover le parking du Grand Signal en 2020. Ces travaux dureront deux ans.





CHAPITRE N°3

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS 2019

CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Philippe Magistretti, Président M. Radovan Vitek M. Laurent Bagnoud

1^{ÈRE} ENTRÉE EN FONCTION

2010

2014

2018

MANDAT

2018-2020

2018-2020

2018-2020

DIRECTION

M. Maxime Fournier, Directeur Général

ORGANE DE RÉVISION

Ernst & Young SA

ACTIONNARIAT

99.7%

CPI PROPERTY
GROUP

0.3%

PUBLIC

DONNÉES GÉNÉRALES

CAPITAL-ACTIONS	NOMBRE D' ACTIONS	VALEUR NOMINALE DE L' ACTION
CHF 17'120'000	428'000'000	CHF 0.40

DONNÉES FINANCIÈRES

**KCHF
7'789**

PRODUITS
D'EXPLOITATION

**KCHF
-2'978**

EBITDA

**KCHF
-6'025**

PERTE DE
L'EXERCICE

**KCHF
33'943**

TOTAL
DU BILAN

**KCHF
397**

FONDS
PROPRES

CHAPITRE N°4

RAPPORT D'ACTIVITÉ

MARCHE DES AFFAIRES

L'année 2019 a profité d'une conjoncture en pleine croissance et d'un exceptionnel enneigement pour augmenter passablement la fréquentation sur le domaine. La restauration d'altitude a également profité de ces conditions pour accroître son chiffre d'affaire. Cependant, il reste en deçà de ce que nous aurions pu espérer. C'est pourquoi en juin 2019 le Conseil d'Administration a décidé de changer de management.

Le début d'hiver a été très prometteur et tous les restaurants du domaine étaient ouverts pour les vacances de Noël.

Parallèlement à l'activité courante, le management de CMA Immobilier s'est également attelé à rénover le Bar Seven ainsi que le restaurant de l'Arnouva.

Durant l'hiver 2019, CMA Immobilier a géré :

- Les restaurants de :

- La Vache Noire
- La Cabane des Taules
- Le Seven Burgers & Beers (anciennement Seven Bar)
- Les Violettes
- La Plaine Morte
- Arnouva - La Table d'Yves (anciennement l'Arnouva)
- Le Cry d'Er Club d'Altitude
- Merbé
- Arnouva - La Brasserie (anciennement l'Après-Ski du Signal)

- Les parkings de

- Crans
- Montana
- Barzettes



CHAPITRE N°5

BILAN AU 31 DÉCEMBRE

ACTIF	Annexe	2019 KCHF	2018 KCHF
Actif circulant			
Trésorerie		384	197
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		262	602
Autres créances à court terme		106	400
Stocks		505	412
		1 257	1 611
Actif immobilisé			
Participations	2.1	1 588	535
Prêt postposé à une société sœur		1 300	-
Provision sur prêt postposé à une société sœur		(1 300)	-
Immobilisations corporelles			
Véhicules			
		47	57
Equipements restaurants			
- Secteur Cry d'Er / Arnouva		559	694
- Secteur Violettes / Plaine Morte		96	78
- Secteur Aminona		10	13
- Secteur Barzettes		276	372
Bâtiments			
- Secteur Cry d'Er / Arnouva		16 592	16 328
- Secteur Violettes / Plaine Morte		3 928	3 400
- Secteur Aminona		1 860	1 874
- Secteur Barzettes		-	546
Parkings		7 623	7 733
Immobilisations incorporelles			
Logiciels			
		107	-
		32 686	31 630
		33 943	33 241

PASSIF	Annexe	2019	2018
		KCHF	KCHF
Capitaux étrangers à court terme			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services envers des tiers		1 235	1 167
Dettes à court terme portant intérêt			
- envers une société sœur (CMA SA)		8 593	16 939
- envers une participation (CMA Services Sàrl / One CMA SA)		2 897	2 677
- engagements de leasings		8	8
- envers un tiers		703	674
Passifs de régularisation			
- envers CPI Property Group		227	-
- envers une société sœur (CMA SA)		188	-
- envers une participation (CMA Services Sàrl)		33	-
- envers un tiers		557	326
		14 442	21 791
Capitaux étrangers à long terme			
Dettes à long terme portant intérêt			
- envers CPI Property Group		17 571	3 430
- engagements de leasing		21	29
- envers une société soeur (CMA SA)		1 514	1 514
		19 106	4 973
		33 548	26 764
Capitaux propres			
Capital-actions		17 120	17 120
Actions propres*	2.4	(57)	-
Perte au bilan			
- Report		(10 643)	(8 404)
- Perte de l'exercice		(6 025)	(2 239)
		395	6 477
		33 943	33 241

*Valeur: voir note 2.4.

CHAPITRE N°6

COMPTE DE RÉSULTAT

	Annexe	31.12.2019	31.12.2018
		KCHF	KCHF
Produits nets des ventes de biens et prestations de services			
- Activité restaurants		6 593	6 415
- Activité parkings		1 101	979
Autres produits d'exploitation		95	182
Total Produits d'exploitation		7 789	7 576
Charges d'achats de marchandises		(2 302)	(1 797)
Charges de personnel		(6 313)	(4 871)
Loyers, fermages et servitudes		(110)	(104)
Assurances		(22)	(13)
Energie et carburant		(278)	(225)
Charges d'entretien et réparations		(821)	(596)
Autres charges d'exploitation		(924)	(805)
Amortissements et corrections de valeur sur des postes de l'actif immobilisé		(2 490)	(1 102)
Total Charges d'exploitation		(13 259)	(9 513)
Résultat d'exploitation		(5 470)	(1 937)
Charges financières		(449)	(200)
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	2.2	126	71
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	2.3	(81)	(56)
Perte avant impôts		(5 874)	(2 122)
Impôts directs		(151)	(117)
Perte de l'exercice		(6 025)	(2 239)



CHAPITRE N°7

ANNEXE

1. PRINCIPES

1.1 GÉNÉRALITÉS

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du droit comptable suisse (titre trente-deuxième du Code des obligations). Les principaux principes d'évaluation appliqués qui ne sont pas prescrits par la loi sont décrits ci-après.

1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

L'évaluation des immobilisations corporelles s'effectue au coût d'acquisition ou au coût de revient, moins les amortissements cumulés et les corrections de valeur. Les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains, sont amorties de manière linéaire. En cas de signe de surévaluation, les valeurs comptables sont vérifiées et font éventuellement l'objet d'une correction de valeur.

Les bâtiments et les parkings dont la durée de vie est supérieure à la durée d'amortissement sont amortis jusqu'à 90 % de leur valeur d'acquisition et figurent donc au bilan pour 10 % aussi longtemps qu'ils sont en activité.

Les installations du type véhicules et équipements restaurants sont amortis linéairement sans valeur résiduelle au bilan.

Les durées d'amortissement par catégorie d'immobilisation sont les suivantes :

Parkings et bâtiments	: 40 ans, à compter de la date d'acquisition par CMA Immobilier SA
Equipements restaurants	: 5 ans
Véhicules	: 7 ans
Logiciels	: 5 ans

1.3 PRODUITS NETS DES VENTES DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

Les propres actions sont comptabilisées à la date d'achat au coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. En cas de revente ultérieure, le bénéfice ou la perte est comptabilisé dans le compte de résultat en tant que produit financier ou charge financière.

1.4 PRODUITS NETS DES VENTES DE BIENS ET PRESTATIONS DE SERVICES

Les ventes sont comptabilisées dès lors que les avantages et les risques sont transférés aux clients ou que la prestation est fournie.

2. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

2.1 PARTICIPATIONS

SOCIÉTÉ ET SIÈGE	Capital en KCHF		Part du capital et des droits de vote en %	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
One Crans-Montana SA, Crans-Montana	100	-	100	-
CMA Services Sàrl, Crans-Montana	20	20	50	20
Cordonier & Valerio Sàrl, Lens	-	419	-	419

One Crans-Montana SA a été acquis à 100% le 6 février 2019.

Cordonier & Valerio Sàrl a été fusionné avec CMA Immobilier SA le 1er janvier 2019.

2.2 PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE

Les produits exceptionnels proviennent pour l'essentiel de régularisations de soldes d'assurances et de taxes en relation avec les exercices précédents (2018 : identique).

En 2019, ce compte inclut également le gain de fusion de KCHF 66 suite à la fusion de Cordonier & Valerio Sàrl le 1er janvier 2019.

2.3 CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE

Au 31 décembre 2019 les charges exceptionnelles proviennent de décomptes finaux pour des prestations de services en relation avec les exercices précédents (2018: identique).

2.4 ACTIONS PROPRES

NOMBRE D'ACTIONNAIRES NOMINATIVES	31.12.2019	31.12.2018
Solde au 1.1	-	-
Achats	603 000	-
Cessions	-	-
Solde au 31.12	603 000	-

En 2019, 603'000 actions nominatives ont été acquises au prix de CHF 0.0935 chacune.

Au 31 décembre 2019, la valeur des actions propres comptabilisée en déduction des capitaux propres s'élève à CHF 56'780.50

En 2018, il n'existait pas d'actions propres.

3. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1 EMPLOIS À PLEIN TEMPS

A l'instar de l'exercice précédent, le nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle était inférieur à 250.

3.2 DETTES ENVERS L'INSTITUTION DE PRÉVOYANCE

	2019	2018
Dettes envers l'institution de prévoyance	KCHF 55	KCHF 36

Les dettes envers des institutions de prévoyance sont présentés dans la position du bilan «Autres dettes à court terme envers des tiers».

3.3 ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE L'ENTREPRISE

	2019	2018
Immobilisations corporelles (valeurs comptables)	KCHF	KCHF
- Véhicules	57	28
Capitaux étrangers correspondants (engagements leasings)	37	12

3.4 ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE L'ENTREPRISE

Après la fin de de l'année fiscale, en mars 2020, l'OMS (Organisation mondiale de la Santé) a déclaré que l'épidémie COVID-19 était désormais une pandémie. Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a déclaré l'état de « situation extraordinaire », conformément à la loi sur les épidémies. Les mesures sont entrées en vigueur dès le 17 mars 2020. Jusqu'à présent nous avons constaté un impact significatif sur nos activités. L'épidémie et la réponse du gouvernement face à la pandémie ont conduit à la fermeture des restaurants à dater du 17 mars 2020. Ces derniers devraient réouvrir le 8 juin 2020. Ces mesures ont un impact sur nos revenus, notre trésorerie, et notre situation financière. Il n'est pas possible d'estimer les effets de l'épidémie à court et à long terme ou des différents efforts du gouvernement pour lutter contre cette épidémie et soutenir les entreprises. Dans ce contexte, nous considérons donc qu'il n'est actuellement pas possible de fournir une estimation quantitative ou qualitative des potentielles retombées de l'épidémie sur les activités de notre société.

CHAPITRE N°8

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE **CMA IMMOBILIER SA, CRANS-MONTANA**

Lausanne, le 25 mai 2020

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de CMA Immobilier SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019. Le contrôle restreint de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Ce dernier a exprimé une opinion non modifiée dans son rapport du 11 avril 2019.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

En outre, nous attirons votre attention sur le fait que la moitié du capital-actions et des réserves légales n'est plus couverte (art. 725 al. 1 CO).

Ernst & Young SA



Karine Badertscher
Chamoso (Qualified
Signature)

Experte-réviser agréée
(Réviser responsable)



Matthieu Joulin
(Qualified
Signature)

Expert-réviser agréé

CMA IMMOBILIER SA

Case Postale 352 | CH-3963 Crans-Montana 1

T +41 848 22 10 12

F +41 27 485 89 37

info@mycma.ch

WWW.MYCMA.CH

