



RAPPORT ANNUEL CMA IMMOBILIER 2014 – 2015

CRANS MONTANA 

DOMAINE SKIABLE

MOT DU PRÉSIDENT

CHERS ACTIONNAIRES,

Cette année constitue le premier exercice de CMA Immobilier en tant que société indépendante au sein du groupe CMA. Il s'agit également d'un exercice charnière au cours duquel la société a été extrêmement active dans la gestion de son patrimoine immobilier, et de son passif.

La reprise de nombreux restaurants ainsi que leur rénovation ne représente qu'un aspect restreint du programme d'investissements très ambitieux prévu pour notre société. En effet, outre la rénovation de certains parkings, la société continue de rechercher l'opportunité d'un développement hôtelier d'envergure, qui reste à notre avis, un projet essentiel au développement de la région. La société œuvrera dans le courant du prochain exercice afin de trouver la structure optimale de son passif.

PHILIPPE MAGISTRETTI, PRÉSIDENT

CMA IMMOBILIER S.A. CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2014 / 2015

14 OCTOBRE 2015 À 18H30, AU REGENT COLLEGE À CRANS MONTANA

ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE ET CONTRÔLE DES PRÉSENCES
2. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 NOVEMBRE 2014
Le Conseil d'Administration propose l'approbation du procès-verbal
3. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2014/2015 ET DU RAPPORT ANNUEL
4. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
5. APPROBATION DES COMPTES ET DU RAPPORT ANNUEL
Le Conseil d'Administration propose l'approbation des comptes et du rapport annuel
6. AFFECTATION DU BÉNÉFICE
Le Conseil d'administration propose
 - de ne rien attribuer à la Réserve générale
 - de ne pas verser de dividende
7. DÉCHARGE AUX ORGANES RESPONSABLES
Le Conseil d'Administration propose de donner décharge aux membres du Conseil d'Administration et aux organes de gestion
8. DIVERS

Crans-Montana, le 10 septembre 2015
Le Conseil d'Administration

ORGANISATION STRUCTURE

HISTORIQUE

En mars 2011, les instances décisionnelles de CMA ont créé CMA Immobilier S.A. 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 S.A. 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'Err, 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 autre de leur gestion du personnel, financière et comptable.

STRATÉGIE

CMA Immobilier va abriter l'ensemble des activités annexes au domaine skiable, à savoir actuellement la gestion des parkings et des restaurants, mais elle pourrait également se développer à court terme dans le domaine de l'hôtellerie.

CHIFFRES CLEFS

DONNÉES GÉNÉRALES

Capital-actions	CHF	17'120'000.00
Nombre d'actions		428'000'000
Valeur nominale de l'action	CHF	0.04

DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffre d'affaires	KCHF	3'000
EBITDA	KCHF	187
Bénéfice net	KCHF	- 455
Total du bilan	KCHF	17'744
Fonds propres	KCHF	15'747

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

ACTIONNARIAT

1. RV Properties S.A.	88.5 %
2. CMA	11.2 %
3. Public	0.3 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Philippe Magistretti, Président
Depuis 2010
Mandat: 2014-2017
M. David Bagnoud
Depuis 2010
Mandat: 2014-2017
M. Radovan Vitek
Depuis 2014
Mandat: 2014-2017

DIRECTION

M. Arthur Clivaz, Directeur Général

RESPONSABLES D'ÉTABLISSEMENTS

M. Olivier Puhier pour les restaurants de:
- Plaine Morte
- Violettes
- Bar 7
M. Gianni Alberti pour les restaurants de:
- Cave du Scex
- Vache Noire
- Cabane des Taules

ORGANE DE RÉVISION

HRT Révisions S.A.

RAPPORT D'ACTIVITÉS

Compte tenu des transactions intervenues durant l'exercice 2014/2015 avec en particulier :

- la reprise par CMA Immobilier de l'activité de restauration au 1^{er} novembre 2014, le transfert à cette même date des employés dudit secteur et la vente des actifs y relatifs,
- la création de CMA Services sàrl et le transfert des employés au 1^{er} janvier 2015, les comptes de l'exercice reflètent une situation transitoire qui n'est ni représentative de la situation passée, ni de sa situation future.

MARCHE DES AFFAIRES

L'hiver 2014/2015 a été marqué par des conditions météorologiques et un environnement conjoncturel très difficiles. Dans ce contexte, c'est l'ensemble des activités liées au tourisme dans la destination qui ont souffert y compris les restaurants et les parkings gérés par CMA Immobilier qui ont vu leur chiffre d'affaires baisser.

PARKINGS

Cette activité est intimement liée à l'évolution de la fréquentation du domaine skiable, même si le fait que les capacités étant limitées et définies, elle est moins impactée durant les périodes de haute saison. Cependant, CMA Immobilier doit prendre garde à maintenir un maximum de places disponibles pour sa clientèle de skieurs étant donné que ses infrastructures n'ont pas comme vocation première d'être en hiver des parkings urbains.

RESTAURANT DE LA VACHE NOIRE ET CABANE DES TAULES

Malgré les importants travaux de rénovation réalisés durant l'été 2014, mais comme il fallait s'y attendre, la disparition de la télécabine d'Aminona a eu un impact sur le chiffre d'affaires de cet établissement, impact d'autant plus important que son ouverture au public a été retardée au début janvier 2015 par le manque de neige sur ce secteur.

Au niveau des charges et toujours suite au démontage de la télécabine, il a été nécessaire de revoir complètement le mode de fonctionnement de ce restaurant en particulier pour ce qui est de la gestion et des transports du personnel, ainsi que des marchandises. Compte tenu du manque de neige, les difficultés liées à cette transition n'ont pas pu être testées avant le lancement de la saison et cette période de transition a engendré des coûts importants, mais nécessaires à une rationalisation des processus. Néanmoins, le potentiel de développement de cet établissement est réel.

RESTAURANT DE LA LIGNE DES VIOLETTES

L'ouverture tardive des installations sur le secteur des Violettes comparativement à l'année précédente explique une grosse partie de la diminution du chiffre d'affaires enregistrée l'hiver dernier sur les restaurants de cette ligne. Par ailleurs, la météo difficile des week-ends, de même que la conjoncture économique ont également eu un impact plus important sur le restaurant phare de cette ligne, à savoir sur celui des Violettes que sur les autres établissements. Enfin, l'organisation du Modernity aux Violettes nécessite la fermeture partielle ou totale de cet établissement durant près de 3 semaines, ce qui en termes de chiffre d'affaires n'est pas totalement compensé par les recettes du festival.

RAPPORT FINANCIER

COMPTE DE RÉSULTAT

CHF '000	2014/2015 CHF	Divergence %	2013/2014 CHF
Recettes restaurant	2'348		0
Recettes parking	565	97.8	578
Recettes fermages et loyers	49	67.0	74
Autres recettes d'exploitation	38	125.4	30
Chiffre d'affaires net	3'000	440.3	681
Charges de personnel	-1'433	466.9	-307
Achats de marchandises	-820		0
Marketing	-5		0
Loyers, fermages et servitudes	-8	100.0	-8
Assurances	-15	184.4	-8
Energie et carburant	-110	241.1	-46
Charges d'entretien et réparations	-234	266.3	-88
Frais généraux	-188	208.2	-90
Charges d'exploitation	-2'813	514.8	-546
EBITDA	187	138.7	135
Amortissements	-339	143.2	-237
EBIT	-152	149.0	-102
Résultat financier	-59	31.6	-187
Résultat courant (avant impôts)	-211	73.0	-289
Gains et pertes provenant de l'aliénation d'actifs immobilisés	0		0
Résultats extraordinaires	-105		-3
Impôts	-139	677.8	-21
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-455	145.6	-313

Les chiffres ci-dessus sont arrondis au '000.-, il se peut donc que leur addition entraîne un léger biais.

BILAN

ACTIF CHF '000	30.04.15 CHF	%	30.04.14 CHF	%
Actifs disponibles :				
- Trésorerie	158	0.9	11	0.1
Créances :				
- Sur ventes et prestations de service	130	0.7	1	0.0
- Autres créances	13	0.1	0	0.0
Stocks	53	0.3	0	0.0
Actifs de régularisation	0	0.0	0	0.0
Actif circulant	354	2.0	11	0.1
Immobilisations financières	10	0.1	0	0.0
Immobilisations corporelles				
- Hôtels Méridien	79	0.4	0	0.0
- Restaurants secteur Cry d'Er	4'207	23.7	0	0.0
- Restaurants secteur Violettes	3'008	17.0	0	0.0
- Restaurants secteur Aminona	1'806	10.2	0	0.0
- Parkings	8'281	46.7	8'463	99.1
- Frais de 1 ^{er} établissement	0	0.0	66	0.8
Actif immobilisé	17'390	98.0	8'529	99.9
TOTAL DE L'ACTIF	17'744	100.0	8'540	100.0

BILAN

PASSIF CHF '000	30.04.15 CHF	%	30.04.14 CHF	%
Dettes à court terme :				
- Dettes sur achats et prestations de service	504	2.8	41	0.5
- Dettes à court terme portant intérêt	0	0.0	35	0.4
- Dettes à court terme envers les sociétés apparentées	938	5.3	0	0.0
- Autres dettes à court terme	421	2.4	0	0.0
- Passifs de régularisation	135	0.8	1'082	12.7
Total des dettes à court terme	1'998	11.3	1'158	13.6
Dettes à long terme :				
- Prêts bancaires (ATF)	0	0.0	4'300	50.4
- Prêt Remontées Mécaniques	0	0.0	2'080	24.4
Total dettes à long terme	0	0.0	6'380	74.7
Capitaux propres :				
- Capital social	17'120	96.5	1'920	22.5
- Réserve légale issue du capital	0	0.0	0	0.0
- Réserve légale issue du bénéfice	0	0.0	0	0.0
- Réserve générale	0	0.0	0	0.0
- Résultat reporté	-918	-5.2	-606	-7.1
- Résultat de l'exercice	-455	-2.6	-313	-3.7
Total des capitaux propres	15'747	88.7	1'002	11.7
TOTAL DU PASSIF	17'744	100.0	8'540	100.0

NOTES

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

- 1. RECETTES RESTAURANT**
Ce compte a enregistré les recettes de l'activité hivernale puisque CMA Immobilier a repris la gestion des restaurants de CMA au 1^{er} novembre 2014.
- 2. CHARGES DE PERSONNEL**
Ce poste enregistre également les heures que le personnel de CMA Immobilier a réalisées dans le cadre des différents travaux d'investissements.
- 3. FRAIS GÉNÉRAUX**
Ce poste enregistre la part des coûts administratifs facturés à CMA par CMA Services.
Ce poste enregistre également les heures que le personnel de CMA Services a réalisées dans le cadre des différents travaux d'investissements.
- 4. RÉSULTATS EXTRAORDINAIRES**
Ce poste enregistre principalement les coûts annexes uniques liés à l'acquisition des différents restaurants.

COMPTE DE BILAN

- 5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**
En plus de la valeur des parkings intégrés dès le départ, ce poste enregistre la valeur des restaurants acquis durant l'exercice par CMA Immobilier. Les restaurants vendus par CMA à CMA Immobilier figurent au bilan de CMA Immobilier, même si l'acte de vente n'était pas encore formellement enregistré au Registre Foncier à la date du bouclage. Les restaurants de Cry d'Err et d'Arnouva figurent au bilan, mais n'ont pas été exploités par CMA Immobilier durant cet exercice.
- 6. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**
Ce poste enregistre la participation de CMA Immobilier à CMA Services.

AFFECTATION DU BÉNÉFICE

DÉSIGNATION CHF '000	30.04.2015 CHF	30.04.2014 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	(918)	(606)
Résultat de l'exercice	(455)	(313)
A disposition de l'Assemblée générale	(1'374)	(918)
Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan		
Attribution à la réserve générale	0	0
Report à nouveau	(1'374)	(918)
	(1'374)	(918)

ANNEXE AUX COMPTES

CHF '000	2014/2015 CHF	2013/2014 CHF
Dettes envers les institutions de prévoyance professionnelles	-48	0

PARTICIPATION IMPORTANTE

CMA Services Sàrl, Crans-Montana

Capital social: KCHF 20

Quote-part: 50%

ÉVÉNEMENT EXTRAORDINAIRE

Les immeubles et les activités liés aux restaurants de Remontées Mécaniques Crans-Montana Aminona (CMA) SA ont été transférés à CMA Immobilier SA en date du 01.11.2014. L'acte de vente a été signé en date du 18.05.2015 et est en cours d'inscription au Registre Foncier.

PRINCIPES DE COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS

- Les réseaux et immeubles dont la durée de vie est supérieure à la durée de vie économique sont amortis à 90 % de leur valeur d'acquisition et figurent donc dans le bilan à 10 % aussi longtemps qu'ils sont en activité.
- Les installations du type véhicules, mobilier, agencement sont amortis linéairement sans valeur résiduelle au bilan.
- Lors de remplacements/investissements de rénovation, si la valeur initiale est déterminable, le désinvestissement équivaut à la valeur initiale. Dans le cas contraire, le désinvestissement se fait à hauteur de 80 % de la valeur de remplacement.

CATÉGORIES D'IMMOBILISATIONS	Taux d'amortissement	Valeur résiduelle
Parkings, restaurants	2.50 %	10.00 %
Agencement et matériel divers	20.00 %	0.00 %

COMPTES DE CONSTRUCTION ET D'AMORTISSEMENTS

CHF '000	Valeur Acquisition Etat 30.4.14	Ajouts +	Retraits -	Reclass. -	Valeur Acquisition Etat 30.4.15	Amortissement Etat 30.4.14	Dotations +	Dotations Extr. -	Retraits -	Reclass. -	Amortissement Etat 30.4.15	Valeur Comptable Etat 30.4.15
	0	79	0	-	79	0	0	0	0	-	0	79
Hôtels Méribourg												
Restaurants secteur Cry d'Er	0	4'207	0	0	4'207	0	0	0	0	0	0	4'207
Restaurant Cry d'Er	0	2'782	0	-	2'782	0	0	0	0	-	0	2'782
Restaurant Arnouva	0	1'424	0	-	1'424	0	0	0	0	-	0	1'424
Restaurants secteur Violettes	0	3'052	0	-	3'052	0	44	0	0	-	44	3'008
Restaurant Plaine Morte	0	357	0	-	357	0	4	0	0	-	4	353
Restaurant Violettes	0	1'291	0	-	1'291	0	15	0	0	-	15	1'276
Self-services Violettes	0	797	0	-	797	0	9	0	0	-	9	788
Buvette Bar7	0	607	0	-	607	0	17	0	0	-	17	590
Restaurants secteur Aminona	0	1'831	0	-	1'831	0	25	0	0	-	25	1'806
Restaurant Vache Noire	0	1'831	0	-	1'831	0	25	0	0	-	25	1'806
Parkings	9'076	23	0	0	9'098	613	205	0	0	0	817	8'281
Parking Chetzeron	4'576	23	0	-	4'598	309	103	0	0	-	412	4'664
Parking Signal	2'000	0	0	-	2'000	135	45	0	0	-	180	1'820
Parking Violettes	2'500	0	0	-	2'500	169	56	0	0	-	225	2'275
TOTAL	9'076	9'191	0	-	18'266	613	274	0	0	-	886	17'380

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE CMA IMMOBILIER SA, 3963 CRANS-MONTANA

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la société CMA Immobilier SA à Crans-Montana, pour l'exercice arrêté au 30 avril 2015.

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 ne font pas partie de ce contrôle.

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

Sans émettre de réserve à notre opinion de contrôle, nous attirons l'attention sur la remarque No 4 dans l'annexe aux comptes annuels qui indique que les restaurants ont été vendus durant l'exercice à une société proche selon décision des deux Conseils d'Administration datant de juin 2014. Le transfert a été opéré au 1^{er} novembre 2014, également selon décision des deux Conseils d'Administration.

Compte tenu de la complexité de l'acte, ce dernier a été signé le 18 mai 2015, soit après la date de clôture. Au jour de la signature de ce rapport, le transfert de propriété n'est toujours pas inscrit au registre foncier alors que toutes les opérations de transfert ont été enregistrées dans l'exercice 2014/2015.

HRT RÉVISIONS SA
Fiduciaire pour l'hôtellerie,
la restauration et le tourisme

Fabienne Epiney
Réviseur responsable
Experte réviseur agréée

Christophe Pürro
Expert réviseur agréée

Sion, le 30 septembre 2015



CMA Immobilier S.A.
Case Postale 352, CH-3963 Crans-Montana 1
T +41 (0)848 22 10 12
F +41 (0)27 485 89 37
info@mycma.ch
www.crans-montana-aminona.com