



# RAPPORT ANNUEL 2015 - 2016

CMA IMMOBILIER

CRANS MONTANA   
*Absolutely*

[www.mycma.ch](http://www.mycma.ch)

# MOT DU PRÉSIDENT

## CHERS ACTIONNAIRES,

L'exercice 2015/2016 se termine par un résultat négatif, qui appelle à des mesures draconiennes. La société a dès lors fait appel à un cabinet externe afin de rendre la structure et la gestion de l'entreprise plus efficace. Le cabinet AxioConsulting, dirigé par M. Frédéric Boson, s'est penché sur la structure de la société ainsi que sur ses activités. La première constatation est que l'intégration du restaurant de l'Arnouva, récemment acquis, et la perte d'exploitation à Cry d'Err ont pesé lourdement sur le résultat.

Plusieurs nouveautés seront donc mises en place dans le but d'améliorer la qualité du service et de retrouver la rentabilité. Une centrale d'achat, par exemple, permettra d'améliorer la marge brute et d'assurer un contrôle de qualité de manière professionnelle. La cible d'un EBITDA de 15% pour la restauration semble ambitieuse, mais les investissements consentis dans le courant de l'été 2016 incitent à l'ambition et à l'optimisme. En effet, l'ouverture du site de Cry d'Err, qui est destiné à devenir une référence dans le milieu de la restauration de montagne, donnera un essor à toute la station auprès d'un groupe cible de 18 à 30 ans dont la confiance nous fait, à ce jour, défaut. La volonté de faire du site de l'Arnouva un nouveau centre de loisirs pour parents, enfants et piétons laisse espérer un impact très favorable sur l'exploitation du restaurant récemment repris. Le concept de restauration des autres établissements nous appartenant a été renouvelé afin de constituer une offre complémentaire à ces projets. Pour ce qui est des parkings, un programme de réduction des coûts est mis en place permettant d'en améliorer la rentabilité sans augmentation des tarifs, ni de diminution de la qualité du service.

CMA Immobilier reste une activité très importante pour le dynamisme de toute la station. Nous entendons gérer cette société de façon de plus en plus dynamique afin de tirer partie des synergies avec CMA, et de permettre à toute la station de se relancer auprès de notre clientèle traditionnelle ainsi que des plus jeunes.

**PHILIPPE MAGISTRETTI, PRÉSIDENT**

## CONVOCACTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2015/2016 20 OCTOBRE 2016 À 14H00 À LA SALLE DE CONFÉRENCE DE LA SENIOR SCHOOL LE REGENT 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 19 OCTOBRE 2015  
Le Conseil d'Administration propose l'approbation du procès-verbal
3. PRÉSENTATION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ET DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT FUTUR
4. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2015/2016 ET DU RAPPORT ANNUEL
5. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
6. APPROBATION DES COMPTES ET DU RAPPORT ANNUEL  
Le Conseil d'Administration propose l'approbation des comptes et du rapport annuel
7. AFFECTATION DU BÉNÉFICE  
Le Conseil d'Administration propose
  - de ne rien attribuer à la Réserve générale
  - de ne pas verser de dividende
8. DÉCHARGE AUX ORGANES RESPONSABLES  
Le Conseil d'Administration propose de donner décharge aux membres du Conseil d'Administration et aux organes de gestion
9. MODIFICATION DE L'ART. 32 DES STATUTS  
ART. 32 (ANCIEN) L'exercice annuel commence le 1<sup>er</sup> mai et finit le 30 avril de l'année suivante.  
Le premier exercice commencera le jour de l'inscription de la société au Registre du Commerce et se terminera le 30.04.2012.  
ART. 32 (NOUVEAU) L'exercice social est fixé par le Conseil d'Administration.  
Le Conseil d'Administration propose d'accepter la modification de l'art. 32
10. DIVERS

Crans-Montana, le 20 septembre 2016  
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 était alors détenue 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 principalement souscrite par RV Properties, 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 la 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'organi-

sation de ces sociétés et en particulier sur la date de bouclage des comptes et les normes comptables à appliquer.

## STRATÉGIE

CMA Immobilier abritera 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'hébergement.

## ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

### ACTIONNARIAT

1. CPI Property Group	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
-------------------------------------

### ORGANE DE RÉVISION

HRT Révisions S.A.
--------------------

## 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	4'391
EBITDA	KCHF	-407
Bénéfice net	KCHF	-1'169
Total du bilan	KCHF	19'623
Fonds propres	KCHF	14'578

# RAPPORT D'ACTIVITÉS

Il s'agit du premier exercice comptable complet bouclé dans la nouvelle organisation des sociétés du groupe avec CMA Immobilier qui s'occupe de la gestion des restaurants et des parkings.

Durant l'hiver 2015/2016, CMA Immobilier a géré :

- Les restaurants de
  - La Vache Noire
  - La Cabane des Taules
  - Le Seven
  - Les Violettes
  - La Plaine Morte
  - L'Arnouva
  - Le Sommet (restaurant éphémère à Cry d'Err)
  
- Les parkings de
  - Crans
  - Montana
  - Barzettes

## MARCHE DES AFFAIRES

Le départ du gérant des restaurants de la Vache Noire et de la Cabane des Taules, la reprise de la gestion du restaurant de l'Arnouva et la construction/exploitation du restaurant Le Sommet sont intervenus dans le courant de l'été/automne 2015, ce qui n'a pas permis au management de CMA Immobilier de mettre en place une organisation susceptible d'assumer la gestion rationnelle de l'ensemble de ces établissements. Dans l'urgence, des solutions temporaires ont été trouvées afin d'assurer les différentes exploitations durant l'hiver, mais cette gestion n'a pas été optimisée.

Par ailleurs, l'hiver 2015/2016 a été marqué par des conditions météorologiques et un environnement conjoncturel très difficiles qui ont nui à l'ensemble des activités liées au tourisme dans la destination. La restauration d'altitude n'a pas fait exception avec une affluence relativement faible durant les vacances de Noël vu le peu d'enneigement, puis très peu de journées ensoleillées durant les week-ends et les vacances de février.

Parallèlement à l'activité courante, le management de CMA Immobilier s'est également attelé à la démolition de l'ancien restaurant et au dossier de construction du nouvel établissement à Cry d'Err qui s'est intégré dans un réaménagement total du site. En effet, avec la rénovation de l'axe Montana Cry d'Err par CMA, l'opportunité était belle de concevoir un projet global intégrant toutes les composantes recherchées par nos clients à la montagne.

Enfin, le projet d'hôtel sur le site de Mérignou a également vécu une avancée cruciale pour son développement avec la préparation, puis l'acceptation par la commune de Lens d'un nouveau plan d'aménagement détaillé (PAD) intégrant les modifications législatives intervenues (Lex Weber) et optimisant le potentiel du site. La prochaine étape sera de finaliser le projet en vue de sa mise à l'enquête publique qui devrait avoir lieu en 2017.

# RAPPORT FINANCIER

## COMPTE DE RÉSULTAT

CHF '000	2015/2016 CHF	Divergence %	2014/2015 CHF
Recettes restaurants	3'565	151.8	2'348
Recettes parkings	796	140.8	565
Recettes fermages et loyers	25	51.1	49
Autres recettes d'exploitation	5	13.7	38
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4'391</b>	<b>146.3</b>	<b>3'000</b>
Achats de marchandises	-1'239	151.1	-820
Charges de personnel	-2'484	173.3	-1'433
Marketing	-1	25.8	-5
Loyers, fermages et servitudes	-88	1'145.8	-8
Assurances	-12	81.4	-15
Energie et carburant	-162	147.8	-110
Charges d'entretien et réparations	-484	206.9	-234
Frais généraux	-327	174.0	-188
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-4'798</b>	<b>170.6</b>	<b>-2'813</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-408</b>	<b>-217.8</b>	<b>187</b>
Amortissements	-440	129.7	-339
<b>EBIT</b>	<b>-848</b>	<b>557.6</b>	<b>-152</b>
Charges financières	-92	155.6	-59
<b>Résultat courant (avant impôts)</b>	<b>-940</b>	<b>445.0</b>	<b>-211</b>
Gains sur exercices antérieurs	57	-54.3	-105
Pertes sur exercices antérieurs	-9		
Dotation à la provision pour débiteurs	-8		
Dotation à la provision pour autres créances	-128		
Impôts	-141	101.5	-139
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-1'169</b>	<b>256.8</b>	<b>-455</b>

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

# BILAN

ACTIF CHF '000	30.04.16 CHF	%	30.04.15 CHF	%
Actifs disponibles:				
- Trésorerie	139	0.7	158	0.9
Créances:				
- Sur ventes et prestations de service	188	1.0	130	0.7
- Autres créances	131	0.7	13	0.1
- Provision pour autres créances	-128			
- Autres créances à court terme envers des sociétés apparentées	143	0.7	0	0.0
Stocks	252	1.3	53	0.3
Actifs de régularisation	0	0.0	0	0.0
<b>Actif circulant</b>	<b>725</b>	<b>3.7</b>	<b>354</b>	<b>2.0</b>
Immobilisations financières	10	0.1	10	0.1
Immobilisations corporelles				
- Véhicules routiers	23	0.1	0	0.0
- Hôtel Mérignou	165	0.8	79	0.4
- Restaurants secteur Cry d'Err	5'650	28.6	4'207	23.7
- Restaurants secteur Violettes	2'995	15.2	3'008	17.0
- Restaurants secteur Aminona	1'999	10.1	1'806	10.2
- Restaurant Général	70	0.4	0	0
- Parkings	8'131	41.1	8'281	46.7
<b>Actif immobilisé</b>	<b>19'042</b>	<b>96.3</b>	<b>17'390</b>	<b>98.0</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>19'767</b>	<b>100.0</b>	<b>17'744</b>	<b>100.0</b>

# BILAN

PASSIF CHF '000	30.04.16 CHF	%	30.04.15 CHF	%
Dettes à court terme:				
- Dettes sur achats et prestations de service	659	3.3	504	2.8
- Dettes à court terme portant intérêt (Commune Lens)	3'000	15.2	0	0.0
- Dettes à court terme envers les sociétés apparentées	665	3.4	938	0.0
- Autres dettes à court terme	482	2.4	421	0.0
- Passifs de régularisation	310	1.6	135	0.8
<b>Total des dettes à court terme</b>	<b>5'116</b>	<b>25.9</b>	<b>1'998</b>	<b>11.3</b>
Dettes à long terme:				
- Leasing	20	0.1	0	0.0
- Provisions	53	0.3	0	0.0
<b>Total dettes à long terme</b>	<b>73</b>	<b>0.4</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>
Capitaux propres:				
- Capital social	17'120	86.6	17'120	96.5
- 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	-1'373	-6.9	-918	-5.2
- Résultat de l'exercice	-1'169	-5.9	-455	-2.6
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>14'578</b>	<b>73.8</b>	<b>15'747</b>	<b>88.7</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>19'767</b>	<b>100.0</b>	<b>17'744</b>	<b>100.0</b>

## NOTES

### COMPTE DE BILAN

#### 1. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste enregistre la participation de CMA Immobilier à CMA Services.

#### 2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Ce poste enregistre la valeur des différents biens propriétés de la société, à savoir :

- Les restaurants
- Les parkings
- Le projet hôtelier

#### 3. DETTES À COURT TERME

Afin de permettre à CMA Immobilier de faire face à ses besoins de liquidités dans l'attente d'un financement bancaire, la commune de Lens a fait un prêt de KCHF 3'000.

### COMPTE DE PROFITS ET PERTES

#### 4. CHARGES DE PERSONNEL

Pour la première fois, ce poste n'enregistre que les charges liées au personnel actif dans l'exploitation des restaurants et des parkings.

#### 5. FRAIS GÉNÉRAUX

Ce poste enregistre la part des coûts administratifs facturés à CMA Immobilier par CMA Services, à savoir KCHF 350. Ce poste enregistre également les heures que le personnel de CMA Services a réalisées dans le cadre des différents travaux d'investissements.

## AFFECTATION DU BÉNÉFICE

DÉSIGNATION CHF '000	30.04.2016 CHF	30.04.2015 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	(1'374)	(918)
Résultat de l'exercice	(1'168)	(455)
<b>A disposition de l'Assemblée générale</b>	<b>(2'542)</b>	<b>(1'374)</b>
<b>Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan</b>		
Attribution à la réserve générale	0	0
Report à nouveau	(2'542)	(1'374)
	<b>(2'542)</b>	<b>(1'374)</b>



## ANNEXE AUX COMPTES

CHF '000	2015/2016 CHF	2014/2015 CHF
Dettes envers les institutions de prévoyance professionnelles	-87	-48

### PARTICIPATION IMPORTANTE

CMA Services Sàrl, Crans-Montana  
Capital social: KCHF 20  
Quote-part: 50%

La moyenne annuelle des emplois à plein temps est inférieure à 50 mais supérieure à 10.

### PRINCIPES DE COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS

- Les 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 service.
- 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
Véhicules	15.00 %	0.00 %
Parkings, restaurants	2.50 %	10.00 %
Agencement et matériel divers	20.00 %	0.00 %

# COMPTES DE CONSTRUCTION ET D'AMORTISSEMENTS

	Valeur Acquisition Etat 30.04.15	Ajouts +	Retraits -	Reclass. -	Valeur Acquisition Etat 30.04.16	Amortissement Etat 30.04.15 +	Dotations Extr. +	Retraits -	Reclass. -	Amortissement Etat 30.04.16	Valeur Comptable Etat 30.04.16
CHF '000	0	25	0	-	25	0	2	0	-	2	23
Véhicules routiers											
Hôtels Mérimou	79	86	0	-	165	0	0	0	-	0	165
Restaurants secteur Cry d'Err	4'207	1'525	0	-	5'732	0	82	0	-	82	5'650
Restaurant Cry d'Err	2'782	1'077	0	-	3'859	0	10	0	-	10	3'849
Restaurant Arnouva	1'424	448	0	-	1'872	0	72	0	-	72	1'801
Restaurants secteur Violettes	3'052	71	0	-	3'123	44	84	0	-	128	2'995
Restaurant Plaine Morte	357	0	0	-	357	4	8	0	-	12	345
Restaurant Violettes	1'291	17	0	-	1'308	15	32	0	-	46	1'261
Self-services Violettes	797	0	0	-	797	9	18	0	-	27	770
Buvette Bar7	607	55	0	-	662	17	26	0	-	43	619
Restaurants secteur Aminona	1'831	250	0	-	2'081	25	58	0	-	83	1'999
Restaurant Vache Noire	1'831	250	0	-	2'081	25	58	0	-	83	1'999
Restaurants Général	0	78	0	-	78	0	8	0	-	8	70
Parkings	9'098	56	0	-	9'154	817	206	0	-	1'023	8'131
Parking Chetzeron	4'598	21	0	-	4'619	412	104	0	-	516	4'103
Parking Signal	2'000	5	0	-	2'005	180	45	0	-	225	1'780
Parking Violettes	2'500	30	0	-	2'530	225	57	0	-	282	2'248
<b>TOTAL</b>	<b>18'266</b>	<b>2'092</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>20'358</b>	<b>886</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1'326</b>	<b>19'032</b>

# **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 2016.

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.

**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 6 octobre 2016



## **CMA IMMOBILIER SA**

Case Postale 352 | CH-3963 Crans-Montana 1

T +41 27 485 89 10

F +41 27 485 89 37

[info@mycma.ch](mailto:info@mycma.ch)

[WWW.MYCMA.CH](http://WWW.MYCMA.CH)