



RAPPORT ANNUEL 2016

CMA IMMOBILIER

CRANS MONTANA 

Absolutely

MOT DU PRÉSIDENT

Chers Actionnaires,

Même si l'actionnariat de CMA Immobilier est très concentré, ce texte reste d'importance car il nous permet de communiquer sur les activités de la société qui, lors de l'exercice écoulé, ont été très nombreuses et importantes.

L'activité dans le domaine «parking» est restée moins visible. Elle a consisté à effectuer les travaux de maintenance usuels accompagnés de la mise en place d'un ascenseur dans la gare de Montana Signal. Cette installation vient compléter le magnifique travail que la commune a réalisé par l'installation d'un escalator qui relie le centre de la station à la gare du Signal.

En revanche, l'activité dans le domaine de la restauration a été très ambitieuse.

En premier lieu, nous avons engagé une société de conseil, Axio Consulting, dont le mandat multiple a été de réaliser le développement de Cry d'Er, et de professionnaliser l'activité restauration qui devient désormais un axe de développement et d'exploitation très important. Le client étant au centre de nos activités, il nous incombe de lui proposer un ensemble de services de plus en plus varié et sophistiqué. Cet ensemble combinera le ski, la bonne table, la musique et toute autre activité pour lui assurer une expérience de séjour unique. Cette combinaison personnalisée de services pour les clients sera

effectuée en utilisant les installations de la maison mère. Ce dernier point est d'importance: les synergies qui sont visées sont au centre de la stratégie du groupe, et la récente acquisition, qui sera suivie lors du prochain exercice par l'absorption pure et simple, n'en sont que la traduction matérielle. Un seul propriétaire, un seul compte d'exploitation pour mieux servir le client, c'est la stratégie mise en place depuis quelques années par le groupe. Cette Stratégie sera rendue opérationnelle grâce à une vision très claire, la mise à disposition des moyens nécessaires et la stabilité de l'actionnariat et du management.

La réalisation de Cry d'Er est incontestablement un succès retentissant sur tous les tableaux. L'image de la station s'améliore, elle rajeunit, la fréquentation a dépassé les attentes déjà très ambitieuses, et une belle équipe soudée et performante est maintenue en place.

Les autres établissements se sont également améliorés aussi bien sur le plan du service client que sur le plan financier. L'EBITDA croît partout, et la fréquentation est en nette augmentation.

Le résultat financier n'est pas très pertinent en raison de la nature tronquée de l'exercice, mais les chiffres sont très encourageants.

Bon appétit!



PHILIPPE MAGISTRETTI, PRÉSIDENT

CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2016 LE 16 MAI 2017 À 8H30 AU CENTRE DE CONGRÈS LE RÉGENT 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 20 OCTOBRE 2016
Le Conseil d'Administration propose l'approbation du procès-verbal
3. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2016 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. ÉLECTIONS STATUTAIRES
 - Conseil d'Administration
 - Président
9. DIVERS

Crans-Montana, le 21 avril 2017

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'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 autre 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 S.A.

STRATÉGIE

CMA Immobilier abrite 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.

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

ACTIONNARIAT

- | | |
|-----------|-------|
| 1. CMA | 99.7% |
| 2. 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	1'390
EBITDA	KCHF	-1'263
Bénéfice net	KCHF	-1'790
Total du bilan	KCHF	26'547
Fonds propres	KCHF	12'788

RAPPORT D'ACTIVITÉS

Durant l'hiver 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 Cry d'Er Club d'Altitude

- Les parkings de
 - Crans
 - Montana
 - Barzettes

MARCHE DES AFFAIRES

L'hiver 2016 a été marqué par des conditions météorologiques et un environnement conjoncturel très difficiles qui a 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.

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

RAPPORT FINANCIER

COMPTE DE RÉSULTAT

CHF '000	31.12.16 (8 mois) CHF	Divergence %	2015/2016 (12 mois) CHF
Recettes restaurant	1'069	30.0	3'565
Recettes parking	308	38.7	796
Recettes fermages et loyers	13	51.3	25
Autres recettes d'exploitation	1	14.1	5
Chiffre d'affaires net	1'390	31.7	4'391
Achats de marchandises	-511	41.2	-1'239
Charges de personnel	-927	37.3	-2'484
Marketing	-86	6'187.9	-1
Loyers, fermages et servitudes	-89	101.1	-88
Assurances	-15	127.3	-12
Energie et carburant	-95	58.6	-162
Charges d'entretien et réparations	-243	50.3	-484
Frais généraux	-687	209.8	-327
Charges d'exploitation	-2'654	55.3	-4'798
EBITDA	-1'263	309.9	-408
Amortissements	-317	72.0	-440
EBIT	-1'580	186.4	-848
Charges financières	-121	131.7	-92
Résultat courant (avant impôts)	-1'701	181.1	-940
Gains sur exercices antérieurs	28	49.0	57
Pertes sur exercices antérieurs	-17		-9
Dotations à la provision pour débiteurs	0		-8
Dotations à la provision pour autres créances	0		-128
Impôts	-100	70.8	-141
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-1'790	153.2	-1'169

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

BILAN

ACTIF CHF '000	31.12.16 (8 mois) CHF	%	30.04.16 (12 mois) CHF	%
Actifs disponibles:				
- Trésorerie	415	1.6	139	0.7
Créances:				
- Sur ventes et prestations de service	311	1.2	188	1.0
- Autres créances	693	2.6	131	0.7
- Provision pour autres créances	-133		-128	
- Autres créances à court terme envers des sociétés apparentées	0	0.0	143	0.7
Stocks	389	1.5	252	1.3
Actif circulant	1'675	6.3	725	3.7
Immobilisations financières	10	0.0	10	0.1
Immobilisations corporelles				
- Véhicules routiers	21	0.1	23	0.1
- Hôtels Méridien	241	0.9	165	0.8
- Restaurants secteur Cry d'Er	11'553	43.5	5'650	28.6
- Restaurants secteur Violettes	2'939	11.1	2'995	15.2
- Restaurants secteur Aminona	1'995	7.5	1'999	10.1
- Restaurant Général	58	0.2	70	0.4
- Parkings	8'056	30.3	8'131	41.1
Actif immobilisé	24'872	93.7	19'042	96.3
TOTAL DE L'ACTIF	26'547	100.0	19'767	100.0

BILAN

PASSIF CHF '000	31.12.16 (8 mois) CHF	%	30.04.16 (12 mois) CHF	%
Dettes à court terme:				
- Dettes sur achats et prestations de service	2'526	9.5	659	3.3
- Dettes à court terme portant intérêt (Commune Lens)	3'000	11.3	3'000	15.2
- Dettes à court terme envers les sociétés apparentées	860	3.2	665	0.0
- Prêts bancaires (ATF) portant intérêt	4'900	18.5	0	0.0
- Autres dettes à court terme	389	1.5	482	0.0
- Passifs de régularisation	395	1.5	310	1.6
Total des dettes à court terme	12'070	45.5	5'116	25.9
Dettes à long terme:				
- Leasing	12	0.0	20	0.1
- Emprunt à long terme envers les sociétés apparentées	1'514	5.7	0	0.0
- Provisions	164	0.6	53	0.3
Total dettes à long terme	1'690	6.4	73	0.4
Capitaux propres:				
- Capital actions	17'120	64.5	17'120	86.6
- 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	-2'542	-9.6	-1'373	-6.9
- Résultat de l'exercice	-1'790	-6.7	-1'169	-5.9
Total des capitaux propres	12'788	48.2	14'578	73.8
TOTAL DU PASSIF	26'548	100.0	19'767	100.0

NOTES

COMPTE DE BILAN

1. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste enregistre la participation de CMA Immobilier à CMA Services

2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Ce poste prend en compte les factures liées à la réalisation du nouveau restaurant de Cry d'Er.

3. DETTES À LONG TERME

Afin de permettre à CMA Immobilier de faire face à ses besoins de liquidités dans le cadre du financement des investissements pour le site de Cry d'Er, la commune de Lens a fait un prêt de KCHF 3'000, CMA un prêt de KCHF 1'514. Par ailleurs, une avance à terme de KCHF 5'000 a été conclue avec les banques.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

4. FRAIS GÉNÉRAUX

Ce poste enregistre la part des coûts administratifs facturés à CMA Immobilier par CMA Services, à savoir KCHF 366.

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	31.12.16 (8 mois) CHF	30.04.16 (12 mois) CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	(2'542)	(1'374)
Résultat de l'exercice	(1'790)	(1'168)
A disposition de l'Assemblée générale	(4'332)	(2'542)
Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan		
Attribution à la réserve générale	0	0
Report à nouveau	(4'332)	(2'542)
	(4'332)	(2'542)

ANNEXE AUX COMPTES

CHF '000	31.12.16 (8 mois) CHF	2015 / 2016 (12 mois) CHF
1. Informations sur les principes utilisés dans les comptes annuels		
Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962 CO). Etant donné que l'exercice comptable 2016 a été clôturé au 31 décembre 2016 (exercice comptable du 01.05.2016 au 31.12.2016), aucune comparaison avec l'exercice précédent ne peut être effectuée.		
2. Dettes envers les institutions de prévoyance professionnelles	-29	-87

3. Participation importante

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

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

5. Principes de comptabilisation des immobilisations

- Les réseaux et immeubles dont la durée de vie est supérieur 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.

CATÉGORIE D'IMMOBILISATION	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

CHF '000	Valeur Acquisition Etat 30.04.16		Ajouts +		Retraits -		Reclass.		Valeur Acquisition Etat 31.12.16	Amortissement Etat 30.04.16 +		Dotations Extr.		Retraits -		Reclass.		Amortissement Etat 31.12.16	Valeur Comptable Etat 31.12.16
	25	0	0	0	0	0	2	3		0	0	0	0	0	0	0	0		
Véhicules routiers	25	0	0	0	-	-	25	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	21
Hôtels Mérignou	165	76	0	0	-	-	241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	241
Restaurants secteur Cry d'Er	5'732	5'976	0	0	-	-	11'708	82	73	0	0	0	0	0	0	0	0	155	11'553
Restaurant Cry d'Er	3'859	5'925	0	0	-	-	9'785	10	25	0	0	0	0	0	0	0	0	35	9'750
Restaurant Merbé	0	9	0	0	-	-	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Restaurant Arnouva	1'872	42	0	0	-	-	1'914	72	48	0	0	0	0	0	0	0	120	1'794	
Restaurants secteur Violettes	3'123	0	0	0	-	-	3'123	128	56	0	0	0	0	0	0	0	0	184	2'939
Restaurant Plaine Morte	357	0	0	0	-	-	357	12	5	0	0	0	0	0	0	0	0	18	339
Restaurant Violettes	1'308	0	0	0	-	-	1'308	46	21	0	0	0	0	0	0	0	0	67	1'240
Self-services Violettes	797	0	0	0	-	-	797	27	12	0	0	0	0	0	0	0	0	39	758
Buvette Bar7	662	0	0	0	-	-	662	43	17	0	0	0	0	0	0	0	0	60	602
Restaurants secteur Aminona	2'081	36	0	0	-	-	2'117	83	39	0	0	0	0	0	0	0	0	122	1'995
Restaurant Vache Noire	2'081	36	0	0	-	-	2'117	83	39	0	0	0	0	0	0	0	0	122	1'995
Restaurants Général	78	0	0	0	-	-	78	8	12	0	0	0	0	0	0	0	0	19	58
Parkings	9'154	59	0	0	-	-	9'214	1'023	135	0	0	0	0	0	0	0	0	1'158	8'056
Parking Chetzeron	4'619	0	0	0	-	-	4'619	516	67	0	0	0	0	0	0	0	0	584	4'035
Parking Signal	2'005	59	0	0	-	-	2'064	225	30	0	0	0	0	0	0	0	0	255	1'809
Parking Violettes	2'530	0	0	0	-	-	2'530	282	37	0	0	0	0	0	0	0	0	319	2'211
TOTAL	20'358	6'147	0	0	-	-	26'505	1'326	317	0	0	0	0	0	0	0	0	1'643	24'862

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

SUR LE CONTRÔLE RESTREINT DES COMPTES ANNUELS 2016

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 31 décembre 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 25 avril 2017



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

WWW.MYCMA.CH