



# RAPPORT ANNUEL 2017

CMA IMMOBILIER

**CRANS MONTANA**   
*Absolutely*

# MOT DU PRÉSIDENT

Chers Actionnaires,

L'année qui vient de s'écouler a été assez particulière pour une multitude de raisons. Tout d'abord, la modification apportée aux dates de l'exercice comptable rend les comparaisons et les analyses difficiles. La faiblesse de l'Euro a sûrement pénalisé notre performance bien que celle-ci indique une croissance importante du chiffre d'affaires et des marges. Nous sommes aussi cruellement confrontés à l'absence de promotion en Suisse et à l'Étranger de notre destination par les autorités touristiques et finalement l'année écoulée était le premier exercice de la plateforme de Cry d'Er qui est un produit phare pour notre entreprise et toute la station mais qui offre des défis énormes dans son exploitation. Depuis la reprise par CMA le dynamisme de cette entreprise s'est vu multiplié. Le chiffre d'affaires a doublé, une progression impressionnante lorsque on sait que les nuitées hôtelières, ainsi que la fréquentation de la station ont été en recul en 2017. De plus, l'intégration dans le groupe CMA a permis de réaliser des synergies qui laissent envisager une augmentation considérable de la rentabilité de notre entreprise. Nous avons aussi mis l'accent sur la satisfaction et la formation du personnel afin que les employés et les cadres puissent transmettre leur engagement et leur enthousiasme à notre clientèle.

Le groupe continue son développement par l'achat du restaurant de Merbé. Cette acquisition nous permet d'avoir une position de quasi-monopole sur les deux secteurs Est et Ouest de notre domaine et nous permet ainsi de développer une offre restauration variée et qui complète de façon excellente l'offre complémentaire des autres intervenants.

Un effort de communication important est fait sur des nouveautés destinées à promouvoir les synergies avec la maison mère avec notamment le produit Food and Panorama qui permet aux piétons de se voir rembourser l'intégralité de leur billet contre la note du restaurant de CMA immobilier. Comptenu du fait que le coût marginal du transport du piéton après 10h00 est nul on perçoit bien la création de valeur pour notre entreprise.

Il est vraisemblable que l'augmentation de la fréquentation du domaine skiable avec l'introduction du Magic Pass aura un effet positif sur le chiffre d'affaires de notre entreprise dans les années à venir, comme d'ailleurs pour tout autre établissement touristique de la région.

Pour ce qui est de l'activité des parkings nous souhaitons continuer une politique d'augmentation des prix afin de couvrir les coûts d'exploitation élevés ainsi que la baisse de la fréquentation moyenne de nos sites.

En souhaitant vous voir nombreux dans nos restaurants lors des prochains exercices permettez-moi de vous souhaiter santé ! après vous avoir souhaité bon ski !



PHILIPPE MAGISTRETTI, PRÉSIDENT

## CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2017 LE 11 JUIN 2018 À 17H30 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 26 SEPTEMBRE 2016  
Le Conseil d'Administration propose l'approbation du procès-verbal
3. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017 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
  - Organe de révision
9. DIVERS

Crans-Montana, le 18 mai 2018

# 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.

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

## 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. Philippe Magistretti, Administrateur délégué

Direction ad intérim assumée par M. Frédéric Boson d'Axio consulting SA

### ORGANE DE RÉVISION

KPMG S.A.

## CHIFFRES CLEFS 2017

### 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

Produits d'exploitation	KCHF	6'388
EBITDA	KCHF	-1'760
Perte de l'exercice	KCHF	- 4'072
Total du bilan	KCHF	31'675
Fonds propres	KCHF	8'716

# RAPPORT D'ACTIVITÉS

Durant l'hiver 2017, 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
  - Merbé (dès décembre 2017)
  - L'Après-ski Bar (dès décembre 2017)
  
- Les parkings de
  - Crans
  - Montana
  - Barzettes

## MARCHE DES AFFAIRES

L'année 2017 a été marquée par des conditions météorologiques et un environnement conjoncturel 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 mois de janvier à avril 2017.

En novembre et décembre 2017, le chiffre d'affaires a quasiment doublé suite à un excellent enneigement et à une belle augmentation de la fréquentation du domaine lié au lancement du Magic Pass. 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 achever la construction du nouvel établissement à Cry d'Er et à la rénovation du restaurant des Violettes.

## ACTIVITÉS / MARKETING

Le lancement du Cry d'Er Club d'Altitude a permis à CMA Immobilier de diversifier son offre, en ouvrant un lieu multifacette, pouvant restaurer les skieurs du domaine skiable et des piétons durant la journée d'hiver, mais également en y organisant des soirées « clubbing » sur des sons électro. Deux soirées dont notamment une soirée organisée par le célèbre Caprices Festival, ont eu lieu entre février et avril 2017.

De plus, tout au long de l'année, de nombreuses entreprises ont manifesté leur intérêt pour les grands espaces et services de restauration du Cry d'Er Club d'Altitude afin d'y organiser des événements sur mesure. Par conséquent, Cry d'Er a accueilli son premier mariage durant l'été 2017, mais d'autres événements ont également été organisés dans ce cadre unique, à savoir un événement de musique (Alti'Musique), ainsi qu'une somptueuse soirée de gala lors des Omega European Masters. De plus, d'autres événements publics tels que "Sunset Tapas" (dégustation de tapas en admirant le coucher du soleil) ou encore le lever du soleil ont permis à quelque 400 participants de vivre des expériences mémorables au Cry d'Er Club d'Altitude.

La fin d'année 2017 a été marquée par de précieuses chutes de neiges qui ont permis au Cry d'Er Club d'Altitude de démarrer une nouvelle saison d'hiver dans de superbes conditions. En décembre, trois événements importants se sont tenus à Cry d'Er, rassemblant environ 800 personnes et générant un chiffre d'affaires de plus de CHF 60'000.- pour CMA Immobilier.

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE

ACTIF	Annexe	2017	2016
		KCHF	KCHF
<b>Actif circulant</b>			
Trésorerie		686	415
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services envers des tiers		612	311
Autres créances à court terme		314	560
Stocks		337	389
		<b>1,949</b>	<b>1,675</b>
<b>Actif immobilisé</b>			
Participations	2.1	535	10
Immobilisations corporelles			
Véhicules		28	21
Equipements restaurants			
- Secteur Cry d'Er / Arnouva		831	568
- Secteur Violettes / Plaine Morte		18	7
- Secteur Aminona		25	27
- Secteur Barzettes		58	86
Bâtiments			
- Secteur Cry d'Er / Arnouva		14,765	11,226
- Secteur Violettes / Plaine Morte		3,056	2,330
- Secteur Aminona		1,921	1,968
- Secteur Barzettes		560	573
Parkings		7,929	8,056
		<b>29,726</b>	<b>24,872</b>
		<b>31,675</b>	<b>26,547</b>

# BILAN

PASSIF	Annexe	2017	2016
		KCHF	KCHF
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services envers des tiers		1,264	2,526
Dettes à court terme portant intérêt			
- emprunt Commune de Lens		3,000	3,000
- emprunts bancaires (ATF)		-	4,900
- envers un détenteur de participation (CMA SA)		9,600	548
- engagements de leasing		5	5
Autres dettes à court terme			
- envers des participations		1,459	312
- envers des tiers	2.4	599	383
Passifs de régularisation		430	559
		<b>16,357</b>	<b>12,233</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>			
Dettes à long terme portant intérêt			
- envers CPI Property Group		5,081	-
- engagements de leasing		7	12
- envers un détenteur de participation (CMA SA)		1,514	1,514
		<b>6,602</b>	<b>1,526</b>
		<b>22,959</b>	<b>13,759</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital actions		17,120	17,120
Perte au bilan			
- report		(4,332)	(2,542)
- perte de l'exercice		(4,072)	(1,790)
		<b>8,716</b>	<b>12,788</b>
		<b>31,675</b>	<b>26,547</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

	Annexe	01.01.2017 au 31.12.2017 (12 mois)	01.05.2016 au 31.12.2016 (8 mois)
		KCHF	KCHF
Produits nets des ventes de biens et prestations de services			
- Activité restaurants		5,484	1,069
- Activité parkings		824	308
Autres produits d'exploitation		80	14
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>6,388</b>	<b>1,391</b>
Charges d'achats de marchandises		(1,638)	(511)
Charges de personnel		(4,388)	(1,161)
Loyers, fermages et servitudes		(123)	(89)
Assurances		(10)	(15)
Energie et carburant		(206)	(95)
Charges d'entretien et réparations		(604)	(243)
Autres charges d'exploitation		(1,179)	(540)
Amortissements et corrections de valeur sur des postes de l'actif immobilisé		(1,030)	(317)
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>(9,178)</b>	<b>(2,971)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>(2,790)</b>	<b>(1,580)</b>
Charges financières		(230)	(121)
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	2.2	31	28
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	2.3	(903)	(17)
<b>Perte avant impôts</b>		<b>(3,892)</b>	<b>(1,689)</b>
Impôts directs		(180)	(100)
<b>Perte de l'exercice</b>		<b>(4,072)</b>	<b>(1,790)</b>

# 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.

Suite au changement de la date de clôture, le compte de résultat comparatif présente une durée d'activité de 8 mois (1er mai au 31 décembre 2016) contre 12 mois (1er janvier au 31 décembre) pour l'exercice 2017.

Les états financiers ont également subi quelques modifications de présentation. Les valeurs comparatives ont été adaptées en conséquence.

### 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'amortissements ont 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	entre 4 et 6 ans
Véhicules	7 ans

### 1.3. 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 %	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
CMA Services Sàrl, Crans-Montana	20	20	50	50
Cordonier & Valerio Sàrl, Lens	419	-	60	-

### 2.2 PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE

Les produits exceptionnels proviennent pour l'essentiel de régularisations de soldes avec les assurances en relation avec les exercices précédents.

### 2.3 CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE

Les charges exceptionnelles de KCHF 903 proviennent principalement de la comptabilisation d'une correction de valeur sur la participation Cordonier & Valerio Sàrl.

### 2.4 DETTES ENVERS DES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

	2017	2016
Dettes envers l'institution de prévoyance	KCHF 36	KCHF 37

Les dettes envers des institutions de prévoyances ont présentés dans la position du bilan "Autres dettes à court terme envers des tiers".

## 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 ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE L'ENTREPRISE

	2017	2016
	KCHF	KCHF
Immobilisations corporelles (valeurs comptables)		
- Véhicules	28	21
- Bâtiments	-	15,524
- Parking	-	8,056
	28	23,601
Capitaux étrangers correspondants (dettes et engagements leasing)	12	4,917
Cédulas hypothécaires y relatives	-	5,000



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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) reproduits dans le présent rapport annuel (page 4 à 8) de CMA Immobilier SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 25 avril 2017, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

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.

KPMG SA

---

**ALEXANDRE PROBST**

Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

---

**AIOFA GOUON**

Expert-réviseur agréée

Lausanne, le 26 avril 2018



## **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.CRANS-MONTANA.CH/CMA](http://WWW.CRANS-MONTANA.CH/CMA)