

**SARL Moulin à Vent**  
17 avenue Julien Ducourt  
33 610 CESTAS

Cestas le 12 / 12 / 2.023

N/Réf : FMM / LP / 23-12-45

## **A l'attention du Tribunal**

Objet : Redressement Judiciaire / Projet de plan

### **1 - HISTORIQUE**

La société, dont la propriété est située à Néac, possède un des meilleurs terroirs de l'appellation Lalande - de - Pomerol.

M. Marret qui est actionnaire majoritaire et la SAS Divin qui est actionnaire minoritaire, représentent 100 % du capital de la SARL Moulin à Vent.

La SAS Divin commercialise la récolte de la SARL Moulin à Vent.

### **2 - EXPLOITATION**

La société exploite actuellement 8.29.22 ha de vignes en production sur un potentiel de 11.95.28 ha.

Les vins sont très appréciés par la clientèle qui reste fidèle.

### **3 -ACTIFS MOBILIERS ET IMMOBILIERS**

Le total de la superficie de la propriété est de 12.56.01 ha dont 11.95.28 ha en AOC et 8.29.22 ha en production.

La société possède des biens immobiliers : \* Des bâtiments d'exploitations  
\* Des bâtiments d'habitation

La société possède également des stocks conséquents de vin en vrac ainsi qu'en tiré - bouché.

Le Mercredi 3 Mai 2.023, l'étude Gérard Sahuquet, commissaire priseur, a réalisé un inventaire des vins pour une valeur de 4.075.843,20 € .

### **4 - DIFFICULTES**

Au début du Covid, notre responsable commercial a été frappé de cette maladie et il n'a jamais réembauché à son poste qu'il occupait depuis de nombreuses années.

En conséquence, nos ventes ont fortement chuté et notre balance financière s'en est trouvée déséquilibrée.

Nous avons recruté un remplaçant commercial qui a pris ses fonctions il y a un mois. Nous pensons récupérer un flux de vente de 70 % dès la prochaine année.

Les problèmes de trésorerie sont dûs à l'absence d'un responsable commercial durant plusieurs années.

Nous sommes maintenant structuré pour remonter, accroître et pérenniser nos ventes.

La Direction est extrêmement motivée pour mettre en place toutes les actions possibles pour d'une part, dédommager les créanciers et d'autre part, relancer l'activité qui devrait se redresser progressivement.

Depuis le mois de septembre, nous avons un comptable à plein temps et depuis février 2.023, nous avons signé un accord avec un expert comptable pour finaliser les bilans en retard du groupe.

Concernant la SARL Moulin à Vent, les bilans 2.020 - 2.021 et 2.022 vient d'être terminés.

## 5 - BILAN SOCIAL

Début décembre, nous avons 8 personnes d'enregistrées :

- \* 1 chauffeur de tracteur à temps plein
- \* 1 responsable d'exploitation
- \* 1 employé sur la ligne d'habillage
- \* 1 secrétaire d'exploitation
- \* 3 personnes vignes et chai
- \* 1 secrétaire administrative

Les salaires de ces 7 personnes sont pris en charge à hauteur d'environ 15 % par la SARL Moulin à Vent ; le solde étant mis à la charge des autres sociétés du groupe.

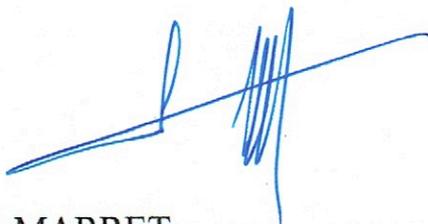
Commentaire:

- \* Le chauffeur de tracteur dont la charge est exclusivement imputée à la SARL Moulin à Vent travaille aussi manuellement dans les différentes opérations culturales de la vigne ( lorsqu'il n'est pas sur le tracteur ).
- \* L'employé de la ligne d'habillage par à la retraite en fin d'année.
- \* Les 3 employés vignes et vin sont très occasionnellement sur la propriété pour les différentes façons manuelles de la vigne et du travail du vin.

## 6 - OBJECTIFS POUR LA REUSSITE DU REDRESSEMENT

- \* Vendre une année de production par année civile.
- \* Écouler les stocks avec l'élaboration d'un prévisionnel des ventes.
- \* Replanter les 3.66.06 ha qui seront en production au bout de 3 campagnes puis élevage du vin et mise en bouteilles pour la commercialisation en N+4.
- \* Le groupe apportera une aide financière par la vente d'un actif ( cette opération est déjà en cours )
- \* Nous proposons l'apurement des 450.000,08 € sur un plan de 6 années. Vous trouverez en pièce jointe le tableau de cet apurement.

Nous vous demandons la possibilité de bien vouloir accepter ce projet de plan de redressement.



F.M. MARRET

**SARL Moulin à Vent****Proposition de plan d'apurement**

<b>Créancier</b>	<b>Créance</b>	<b>2.024</b>	<b>2.025</b>	<b>2.026</b>	<b>2.027</b>	<b>2.028</b>	<b>2.029</b>
Pôle Recouvrement spécialisé Gironde	103 940,00	9 224,96	11 550,61	13 860,72	16 170,86	23 101,23	30 031,60
MSA	224 326,12	19 909,57	24 928,85	29 914,62	34 900,39	49 857,70	64 815,01
Trésorerie Bordeaux Amnendes	49 463,86	4 390,05	5 496,81	6 596,17	7 695,53	10 993,61	14 291,69
EDF	11 025,06	978,50	1 225,19	1 470,24	1 715,27	2 450,38	3 185,49
MSA	61 177,74	5 429,70	6 798,54	8 158,25	9 517,95	13 597,08	17 676,21
Règlement du 1er Pacte fin 2.024	<b>100 %</b>	<b>8,87 %</b>	<b>11,11 %</b>	<b>13,34 %</b>	<b>15,56 %</b>	<b>22,23 %</b>	<b>28,89 %</b>
	<b>449 932,78</b>	<b>39 932,78</b>	<b>50 000,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
	<b>Règlement</b>	<b>Fin 2.024</b>	<b>Fin 2.025</b>	<b>Fin 2.026</b>	<b>Fin 2.027</b>	<b>Fin 2.028</b>	<b>Fin 2.029</b>
Solde		410 000,00	360 000,00	300 000,00	230 000,00	130 000,00	0,00

**EDF = 67,30 €****Règlement comptant à l'homologation du plan**



ACCOMPAGNER LES DIRIGEANTS DANS LEURS PRISES DE DÉCISION  
DONNÉES FINANCIÈRES, FISCALES, JURIDIQUES, SOCIALES & COMPTABLES

VOUS DÉSIREZ TOUT SAVOIR,  
ÇA TOMBE BIEN NOUS ALLONS  
TOUT VOUS DIRE

SARL MOULIN A VENT

Rapport financiers

## LETTRE DE PRESENTATION

Fait à Libourne, 24 octobre 2023

Confidentiel

A l'attention de Monsieur François Marie MARRET

Monsieur,

En accord avec notre lettre de mission et dans la perspective de l'audience Tribunal du 25 octobre prochain, vous trouverez ci-joint notre rapport portant la situation comptable au 31 aout 2023, un prévisionnel d'exploitation et de trésorerie pour les six prochains mois, sur les trois prochaines années.

### Restriction d'usage

Ce rapport a été préparé sur la base de vos instructions dans le but de vous assister dans le cadre de l'audience mentionnée ci-dessus et ne devrait être utilisé à aucune autre fin.

BSF n'assumera aucune responsabilité relative au contenu de ce rapport ou à l'usage qui pourrait en être fait par un tiers. Si des tiers décident d'utiliser le contenu de ce rapport, ils le feront sous leur responsabilité,

### Description et limites de nos travaux

Les modalités et limites de notre intervention sont détaillées ci-après.

Les prévisions financières qui figurent dans le présent document, ainsi que les hypothèses retenues, reflètent l'opinion de la Direction. Ces hypothèses ont fait l'objet d'une revue dans le cadre de nos travaux. Toutefois, des différences importantes peuvent survenir entre les prévisions financières et les réalisations futures.

En conséquence, aucune garantie ne peut être donnée par BSF quant à la réalisation des prévisions financières du présent document,

Nous nous tenons naturellement à votre disposition pour toute question ou complément d'information et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez en nous confiant ces travaux.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées

Guillaume SUPERY  
Expert-comptable Associé

## PROPOS LIMINAIRES

### Contexte de notre intervention

Votre groupe de société connaît actuellement des difficultés structurelles ayant des incidences significatives sur le fonctionnement des sociétés, et plus particulièrement d'ordre administratif, ce qui a conduit l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sur la société SARL MOULIN A VENT à la suite d'une assignation de la MSA. A ce jour, compte tenu de la situation, vous n'avez pas produit les comptes annuels pour les années 2020, 2021 et 2022, et vous ne disposez plus de structure comptable interne à la suite du départ de votre comptable, qui avait pour mission le traitement périodique de la comptabilité et de la production des comptes annuels. Vous nous avez missionné en qualité d'expert-comptable pour établir vos comptes annuels pour 2020, 2021 et 2022, ce que nous avons fait. Pour l'année 2023, vous avez embauché un comptable.

La SARL MOULIN A VENT exploite une propriété en appellation LALANDE DE POMEROL d'une superficie totale de 12 hectares dont 8,29 hectares sont en production, le reste étant arraché attente de replantation. Elle facture également des prestations de service de travaux agricole à l'ensemble des autres structures du groupe.

### Périmètre de nos travaux et sources d'information

Ce document concerne l'entité SARL MOULIN A VENT.

Il présente pour la société:

- Un compte de résultat incluant la période d'observation et s'arrêtant au 31 août 2023 ;
- Une prévision d'exploitation sur six mois ;
- Une prévision de trésorerie six mois ;
- Une prévision d'exploitation sur les trois prochaines années ;
- Une situation active et passive.

### Limites de nos travaux à date et prochaines étapes

- Nos travaux ont été réalisés sous forte contrainte de temps, n'ayant pas été prévu des différentes dates d'audience ;
- La comptabilité 2023 n'a pas été auditée;
- Ce document s'appuie sur des données communiquées par la Direction ;
- Les prévisions de trésorerie ont fait l'objet d'une revue de cohérence ;
- La société ne dispose pas de comptes bancaires, et l'ensemble des flux de trésorerie sont réalisés par l'intermédiaire de la holding en application d'une convention de trésorerie

## METHODOLOGIE

### Point de départ

Centralisation de l'ensemble des pièces comptables (factures achats ventes, flux de trésorerie, information de paie) et prévisions établies par la Direction. Les opérations prises en comptes sont comprises du 01 octobre 2022 au 31 aout 2023.

### Chiffre d'affaires

Il est constitué de ventes de vin sur la base d'un prix moyen de 6 € HT la bouteille, et de prestations de service viticole réalisées pour les autres propriétés du groupe.

### Encaissements

Chiffres d'affaires issus des prévisions. Un délai de paiement de 30 jours a été retenu.

### Frais de personnel

Hypothèse de paiement des salaires en fin de mois. Charges sociales payées le mois suivant. Les autres frais de personnel sont payés comptant. La société emploie actuellement 11 personnes (livre de paie du 1<sup>er</sup> janvier au 31 aout 2023)

### Fournisseurs

Délai de paiement retenu 60 jours pour l'ensemble des fournisseurs. Une ligne d'autres charges a été incluses dans les prévisions afin de pallier des frais imprévus,

### Autres décaissements

Paie comptant pour les autres frais.

### Investissements

Aucun investissement n'a été pris en compte sur la période.

### Prix de revient de la récolte

Le prix de revient de la récolte est déterminé à partir des charges d'exploitation déduction faite des produits en atténuation correspondant aux prestations de services vendues, retraitées d'une marge de 5 %.

### Marge sur vins

Elle est déterminée par une projection du prix de revient de la récolte.

### Trésorerie

La société ne dispose pas pour le moment de compte bancaire, l'ensemble des flux passent par la société holding DIVINS. Les démarches sont en cours pour l'ouverture d'un compte auprès de DELUBAC ou THEMIS.

### Sensibilités

A ce stade, aucune sensibilité sur l'activité n'a été retenue par rapport aux prévisions de la Direction.

## SOMMAIRE

- SITUATION 31 AOUT 2023
- PREVISIONNEL D'EXPLOITATION SUR 6 MOIS
- PREVISIONNEL DE TRESORERIE SUR 6 MOIS
- PREVISIONNEL D'EXPLOITATION SUR 3 ANS
- SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

# SITUATION COMPTABLE

---

## COMPTE DE RESULTAT 31/08/2023 – Période d'observation

Désignation	01/11/2022		04/01/2023	
	au 31/08/2023	%	au 31/08/2023	%
<b>Prestations vendues</b>	347 850		312 570	
Marge sur production	347 850	100,00%	312 570	100,00%
<b>Ventes de vins</b>	147 561		91 438	
Valeur du vins vendus	115 953		71 184	
Marge sur vins	31 608	21,42%	20 254	22,15%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>495 411</b>		<b>404 008</b>	
<b>Marge globale</b>	<b>379 458</b>	<b>76,59%</b>	<b>332 824</b>	<b>82,38%</b>
Variation de stock	154 997		139 691	
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>650 408</b>		<b>543 699</b>	
Fournitures consommables	72 846		67 784	
Services extérieurs	45 145		41 432	
Charges externes (Total)	117 991		109 216	
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>416 464</b>	<b>64,03%</b>	<b>363 299</b>	<b>66,82%</b>
Impôts et taxes	5 280		4 224	
Salaires bruts (Salariés)	311 361		278 346	
Charges sociales (Salariés)	71 613		64 020	
Cotisations TNS				
Charges de personnel (Total)	382 974		342 366	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>28 210</b>	<b>4,34%</b>	<b>16 709</b>	<b>3,07%</b>
Reprises sur provisions				
Autres produits d'exploitation				
Dotations aux amortissements	4 760		3 808	
Autres charges d'exploitation				
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23 450</b>	<b>3,61%</b>	<b>12 901</b>	<b>2,37%</b>
Produits financiers				
Charges financières	250		180	
Résultat financier	-250		-180	
<b>Résultat courant</b>	<b>23 200</b>	<b>3,57%</b>	<b>12 721</b>	<b>2,34%</b>
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles	5 500		5 000	
Résultat exceptionnel	-5 500		-5 000	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>17 700</b>	<b>2,72%</b>	<b>7 721</b>	<b>1,42%</b>
Capacité d'autofinancement	22 460		11 529	

Le chiffre d'affaires est constitué de vente de prestation de service viticole aux propriétés du groupe, et à la vente de vins.

La vente des vins dégage une marge brute correspondant à la différence entre le prix de vente et le coût de revient.

La variation de stock correspond à la constatation des avances sur culture pour la récolte 2023.

Les fournitures consommables comprennent les dépenses d'énergie, des différents produits de défense des végétaux et œnologiques, et de la sous traitance.

Le poste services extérieurs comprend une provision de factures non encore parvenues afin de sécuriser la césure des charges.

La masse salariale correspond aux frais de personnels pour la vigne.

La charge exceptionnelle correspond aux frais de la procédure.

# PREVISION D'EXPLOITATION

---

## PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

Désignation	sept.-23	%	oct.-23	%	nov.-23	%	déc.-23	%	Janv.-24	%	févr.-24	%
<b>Prestations vendues</b>	27 769		39 410		25 000		28 000		28 000		28 000	
Marge sur production	27 769	100,00%	39 410	100,00%	25 000	100,00%	28 000	100,00%	28 000	100,00%	28 000	100,00%
<b>Ventes de vins</b>	18 900		16 000		22 000		15 000		12 000		20 000	
Valeur du vins vendus	15 120		12 800		17 600		12 000		9 600		16 000	
Marge sur vins	3 780	20,00%	3 200	20,00%	4 400	20,00%	3 000	20,00%	2 400	20,00%	4 000	20,00%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>46 669</b>		<b>55 410</b>		<b>47 000</b>		<b>43 000</b>		<b>40 000</b>		<b>48 000</b>	
<b>Marge globale</b>	<b>31 549</b>	<b>67,60%</b>	<b>42 610</b>	<b>76,90%</b>	<b>29 400</b>	<b>62,55%</b>	<b>31 000</b>	<b>72,09%</b>	<b>30 400</b>	<b>76,00%</b>	<b>32 000</b>	<b>66,67%</b>
Variation de stock	17 314		8 117		11 727		9 162		7 927		7 927	
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>63 983</b>		<b>63 527</b>		<b>58 727</b>		<b>52 162</b>		<b>47 927</b>		<b>55 927</b>	
Fournitures consommables	5 000		3 500		3 000		2 800		2 500		2 500	
Services extérieurs	3 000		4 000		2 500		3 000		2 000		2 000	
Charges externes (Total)	8 000		7 500		5 500		5 800		4 500		4 500	
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>40 863</b>	<b>63,87%</b>	<b>43 227</b>	<b>68,05%</b>	<b>35 627</b>	<b>60,67%</b>	<b>34 362</b>	<b>65,88%</b>	<b>33 827</b>	<b>70,58%</b>	<b>35 427</b>	<b>63,35%</b>
Impôts et taxes	500		500		500		500		500		500	
Salaires bruts (Salariés)	30 000		32 000		25 000		25 000		25 000		25 000	
Charges sociales (Salariés)	6 900		7 360		5 750		5 750		5 750		5 750	
Cotisations TNS												
Charges de personnel (Total)	36 900		39 360		30 750		30 750		30 750		30 750	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>3 463</b>	<b>5,41%</b>	<b>3 367</b>	<b>5,30%</b>	<b>4 377</b>	<b>7,45%</b>	<b>3 112</b>	<b>5,97%</b>	<b>2 577</b>	<b>5,38%</b>	<b>4 177</b>	<b>7,47%</b>
Reprises sur provisions												
Autres produits d'exploitation												
Dotations aux amortissements	595		595		595		595		595		595	
Autres charges d'exploitation												
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 869</b>	<b>4,48%</b>	<b>2 773</b>	<b>4,36%</b>	<b>3 783</b>	<b>6,44%</b>	<b>2 518</b>	<b>4,83%</b>	<b>1 983</b>	<b>4,14%</b>	<b>3 583</b>	<b>6,41%</b>
Produits financiers												
Charges financières												
Résultat financier	0		0		0		0		0		0	
<b>Résultat courant</b>	<b>2 869</b>	<b>4,48%</b>	<b>2 773</b>	<b>4,36%</b>	<b>3 783</b>	<b>6,44%</b>	<b>2 518</b>	<b>4,83%</b>	<b>1 983</b>	<b>4,14%</b>	<b>3 583</b>	<b>6,41%</b>
Produits exceptionnels												
Charges exceptionnelles	1 000		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000	
Résultat exceptionnel	-1 000		-1 000		-1 000		-1 000		-1 000		-1 000	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 869</b>	<b>2,92%</b>	<b>1 773</b>	<b>2,79%</b>	<b>2 783</b>	<b>4,74%</b>	<b>1 518</b>	<b>2,91%</b>	<b>983</b>	<b>2,05%</b>	<b>2 583</b>	<b>4,62%</b>
Capacité d'autofinancement	2 463		2 367		3 377		2 112		1 577		3 177	

Prise en compte d'une marge de 20 % sur la vente des vins.

Variation sur stock correspond aux frais avancés sur la récolte en cours.

La masse salariale prend en compte les éventuelles heures supplémentaires qui seront refacturés en prestation de service.

Les impôts correspondent à la provision de la taxe foncière.

La charge exceptionnelle est une provision des frais de la procédure.

# PREVISIONNEL DE TRESORERIE

---

## PREVISION DE TRESORERIE

Désignation	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24
<b>Encaissements</b>						
Activité prestation et vente de vin	49 692	56 003	66 492	56 400	51 600	48 000
Chiffre d'affaires (Total)	49 692	56 003	66 492	56 400	51 600	48 000
Remboursement du crédit IS						
Apport DIVINS	0				0	
Placements						
<b>Total des encaissements</b>	<b>49 692</b>	<b>56 003</b>	<b>66 492</b>	<b>56 400</b>	<b>51 600</b>	<b>48 000</b>
<b>Décaissements</b>						
Fournitures consommables et Services extérieurs	9 600	9 000	6 600	6 960	5 400	5 400
Etat - Impôts					6 000	
Salaires nets (Salariés)	24 000	25 600	20 000	20 000	20 000	20 000
Charges sociales (Salariés)	10 320	11 008	8 600	8 600	8 600	8 600
Cotisations TNS						
TVA à payer	6 682	7 834	9 982	8 240	7 700	7 100
Autres dettes N-1						
<b>Total des décaissements</b>	<b>50 602</b>	<b>53 442</b>	<b>45 182</b>	<b>43 800</b>	<b>41 700</b>	<b>41 100</b>
<b>Solde mensuel</b>	<b>-910</b>	<b>2 561</b>	<b>21 310</b>	<b>12 600</b>	<b>9 900</b>	<b>6 900</b>

La société ne dispose pas à ce jour d'un compte de trésorerie. L'ensemble des flux passe par la holding DIVINS, ce qui explique qu'il n'y a pas de solde de trésorerie.

Des démarches vont être entreprises pour ouvrir un compte auprès de DELUBAC ou THEMIS,

# PREVISION D'EXPLOITATION

---

## PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

Désignation	31/10/23	%	31/10/24	%	31/10/25	%	31/10/26	%
<b>Prestations vendues</b>	415 029		450 000		463 500		472 000	
Marge sur production	415 029	100,00%	450 000	100,00%	463 500	100,00%	472 000	100,00%
<b>Ventes de vins</b>	182 461		200 000		250 000		280 000	
Valeur du vins vendus	143 873		155 000		190 000		207 200	
Marge sur vins	38 588	21,15%	45 000	22,50%	60 000	24,00%	72 800	26,00%
<b>Chiffre d'affaires</b>	597 490		650 000		713 500		752 000	
<b>Marge globale</b>	453 617	75,92%	495 000	76,15%	523 500	73,37%	544 800	72,45%
Variation de stock	180 429		165 000		140 000		130 000	
<b>Produits d'exploitation</b>	777 919		815 000		853 500		882 000	
Fournitures consommables	81 346		85 000		86 700		87 500	
Services extérieurs	52 145		55 000		56 100		56 000	
Charges externes (Total)	133 491		140 000		142 800		143 500	
<b>Valeur ajoutée</b>	500 555	64,35%	520 000	63,80%	520 700	61,01%	531 300	60,24%
Impôts et taxes	6 280		7 000		7 350		7 400	
Salaires bruts (Salariés)	373 361		380 000		383 800		390 000	
Charges sociales (Salariés)	85 873		87 400		88 274		89 700	
Cotisations TNS								
Charges de personnel (Total)	459 234		467 400		472 074		479 700	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	35 041	4,50%	45 600	5,60%	41 276	4,84%	44 200	5,01%
Reprises sur provisions								
Autres produits d'exploitation								
Dotations aux amortissements	5 949		5 000		4 500		3 840	
Autres charges d'exploitation								
<b>Résultat d'exploitation</b>	29 091	3,74%	40 600	4,98%	36 776	4,31%	40 360	4,58%
Produits financiers								
Charges financières	250							
Résultat financier			0		0		0	
<b>Résultat courant</b>	28 841	3,71%	40 600	4,98%	36 776	4,31%	40 360	4,58%
Produits exceptionnels								
Charges exceptionnelles	7 500		10 000		5 000		5 000	
Résultat exceptionnel	-7 500		-10 000		-5 000		-5 000	
<b>Résultat de l'exercice</b>	21 341	2,74%	30 600	3,75%	31 776	3,72%	35 360	4,01%
Capacité d'autofinancement	27 291		35 600		36 276		39 200	

Le chiffre d'affaires de prestation pour 2024 prend en compte une amélioration dans la méthodologie de la facturation des prestations de services, ce qui explique l'augmentation entre 2023 et 2024. Pour l'année 2025 il est pris en compte une augmentation de 3 % et 2 % pour 2026.

Le chiffre d'affaires de ventes de vins, progresse à la suite de mise en place de démarches commerciales, afin de proposer les vins sur de nouveaux marchés. Cette progression s'accompagne d'une amélioration de la marge.

Il n'y a pas de modification dans la structure des charges.

# SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

---

Désignation	31/08/2023
<b>Actif</b>	
Immobilisations corporelles (1)	2 600 000
Stocks (2)	675 336
Avances sur cultures	154 997
Créances clients (3)	88 894
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 519 228</b>
<b>Passif</b>	
Créances déclarées	450 000
Dettes fournisseurs	24 600
Dettes fiscales et sociales	20 640
<b>Total du passif</b>	<b>495 240</b>

La société possède 12 hectares de vignes en appellation de Lalande de Pomerol.

La société a en stock un équivalent de 205 202 bouteilles à commercialiser.

A ce jour, La société a levée la récolte 2023 qui représente un volume de 260 hl, soit environ 34 000 bouteilles à commercialiser, soit un chiffre d'affaires estimé de 204 000 €,

**(1) - Valorisation du foncier en hectare logé hors valorisation maison de maître**

Superficie 12 ha en AOC LALANDE DE POMEROL

Prix suivant barème 2021 SAFER 230 000 € par hectare

Les frais de plantations des 4 hectares sont estimés à 160 000 €

**(2) Valorisation du stock en valeur vénale**

	Nombre	Prix unitaire	Montant
Stock habillés en bouteilles	3 737	6	22 422
Stock en tiré bouché en bouteill	97 991	6	587 946
Frais d'habilage	97 991	0,3	-29 397
Stock en vrac en équivalent bou	99 332	6	595 992
(volume 784,20 hl)			
Frais de mise et habillahe	99 332	1,2	-119 198
Frais de vinification à venir			-141 156
Décôte 20 % vente massive de stock			-241 272

# CONCLUSION

---

La production des états financier 2020, 2021,et 2022 ont été finalisé, ainsi le traitement comptable en interne pour 2023.

La société dispose d'un stock commercialisable qui pourra lui permettre de faire face au passif déclaré, sans avoir à vendre son outil de travail.

Un plan de commercialisation va être mis en place afin de pouvoir écouler l'équivalent d'une récolte par an, ce qui permettra de disposer de la capacité de faire face à un plan.

La récolte 2023 représente un volume de 260 hl soit une équivalent de 34 000 bouteilles. Il est à préciser que le rendement de cet récolte a été altéré par des aléas climatiques.

L'ensemble des mesures de restructuration d'exploitation a été mise en place au niveau de la production.

Le dirigeant souhaite proposer un plan d'apurement progressif de la dette, les prévisions établies sur les trois prochaines années démontrent que la société sera en mesure de faire face à ce plan.

La continuité de la période d'observation va permettre de réaliser un projet de plan d'apurement qui pourra être présenté fin novembre.

GROUPE  
**BSF**

[groupe-bsf.fr](http://groupe-bsf.fr)

Membres

**A** AGIRAGRI

unicia *ventis*  
internationale

**De:** Aurelien Dulor aurelien.dulor@transmillesimes.com  
**Objet:** TransMillésimes : Château le Couvent & Château Pontet-Clauzure  
**Date:** 6 décembre 2023 à 08:19  
**À:** divin@divin-sa.fr  
**Cc:** secret3@divin-sa.fr

AD

Cher Monsieur,  
Notre client souhaite poursuivre les discussions sur une base de 21 M€ pour l'acquisition du Château Le Couvent et du Château Pontet-Clauzure sur la commune de Saint-Emilion.  
Notre client espère pouvoir conclure cette transaction dans le courant de l'année 2024.  
Bien à vous,

Aurélien DULOR

---

## TransMillésimes

Cession & Fusion Acquisition - Vins & Spiritueux  
131, avenue de la Libération – 33110 Le Bouscat  
Tél. : +33(0)5.56.44.18.63 – Port. : +33(0)6.64.84.16.83  
Email : [aurelien.dulor@transmillesimes.com](mailto:aurelien.dulor@transmillesimes.com)  
Site internet : [www.transmillesimes.com](http://www.transmillesimes.com)

R.C. Professionnel MMA-IARD n° 114.239.987 - Carte Professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce N°CPI 3301 2018 000 035 588

\*\*\*\*\*Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'en avertir immédiatement l'expéditeur. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse de l'expéditeur. L'internet ne permettant pas d'assurer l'intégrité de ce message, TransMillésimes décline toute responsabilité au titre de son contenu, s'il a été altéré, déformé ou falsifié. This message and any attachments (the "message") are confidential and are intended solely for the addressees. If you are not the intended recipient of this message, please delete it and immediately notify the sender. Any use of this message other than that intended, any dissemination or disclosure, whether total or partial, is prohibited without formal approval by the sender. As the internet cannot guarantee the integrity of this message, TransMillésimes shall not be liable for its contents if altered, deformed or falsified. \*\*\*\*\*



**B O R D E A U X**



**ETUDE GÉRARD SAHUQUET & CIE SELARL**  
**COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE**  
Successeur de Maître Christian JEAN DIT CAZAUX

**INVENTAIRE DESCRIPTIF ET ESTIMATIF  
DEPENDANT DE LA PROCEDURE  
DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE :**

**SARL MOULIN A VENT**

**17 Avenue Julien Ducourt – 33610 CESTAS**

**Effectué le Mercredi 3 Mai 2023 à 9H30**

*En valeur d'Exploitation*



Néac (33500)



Cestas (33610)

A la requête du Juge Commissaire, **Monsieur Jean-Louis BLOUIN**  
Après Ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux  
en date du 04/01/2023 (N° de Greffe : 2023J00001)  
Mandataire Judiciaire désigné : SCP SILVESTRI-BAUJET (ME BAUJET)

**HÔTEL DES VENTES BORDEAUX RIVE DROITE**

280 avenue Thiers - 33100 BORDEAUX - Tél. : 05 56 32 32 32 - Fax : 05 56 40 92 83

Mail : g.sahuquet-cie@encheres-bordeaux.com - Site internet : interencheres.com



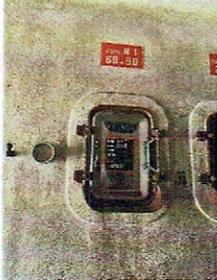
# CHAPITRE I

## STOCK

	Désignation	Prix de Vente unitaire H.T.	P.V.H.T (estimé)
	A- STOCK BOUTEILLE TIRE-BOUCHE <i>(situé chai – Moulin à Vent de CESTAS - 33610)</i>		
1	<p><b>STOCK TIRE BOUCHEE</b></p> <p>- <b>2 974 demi-bouteilles</b> Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2006) 0.375cl</p>  <p>- <b>30 000 bouteilles</b> Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2016) 0.75cl</p> 	3,80	11 301,20
		7,00	210 000,00

	<p>- <b>4384 bouteilles</b> Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2017) 0.75cl</p> <p>- <b>16 190 bouteilles</b> Chateau Moulin à Vent Lalande de Pomerol (2018) 0.75cl</p> 	6,00	26 304,00
		6,20	100 378,00
<b>Sous Total Stock Tiré-bouché (Cestas)– 53548 bouteilles</b>			<b>34 7983,20</b>
<b>B- STOCK BOUTEILLE HABILLE</b> <i>(situé chai – Moulin à Vent de CESTAS - 33610)</i>			
2	<p><b>STOCK HABILLE</b></p> <p>- <b>600</b> bouteilles Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2000) 0.75cl - CBO – CRD</p>  <p>- <b>600</b> bouteilles Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2001) 0.75cl - CBO – CRD</p> 	6,50	3900
		6,00	3600

<p>- <b>1068</b> bouteilles Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2005) 0.75cl - CBois – CRD</p> 	8,60	9184
<p>- <b>582</b> bouteilles Chateau Moulin à Vent Lalande de Pomerol (2016) 0.75cl – RN (Régie sans étiquette) – CRD – Carton 6</p> 	8,00	4656
<p>- <b>1638</b> bouteilles Chateau Moulin à Vent (Lalande de Pomerol) (2018) 0.75cl – RO (avec contre-étiquette) – CRD – Carton</p> 	7,60	12448
<b>Sous Total Stock Habillé- 4488</b>		<b>33 788</b>

	<p style="text-align: center;"><b>C- STOCK VRAC</b> (situé Chai de NEAC - 33500)</p> 	<p style="text-align: right;"><i>Valeur base Courtier (estimé)</i></p>
<p>3</p>	<p><b>CUVES BETON</b></p> <p>Cuve 1 – 69,90 HL (2012) Lalande de Pomerol</p>  <p>Cuve 2 – 143,30 HL (2019) Lalande de Pomerol</p>  <p>Cuve 3 – 144,15 HL (2020) Lalande de Pomerol</p> 	<p style="text-align: right;">3487500</p>

Cuve 4 – 146.10 HL (2019) Lalande de Pomerol



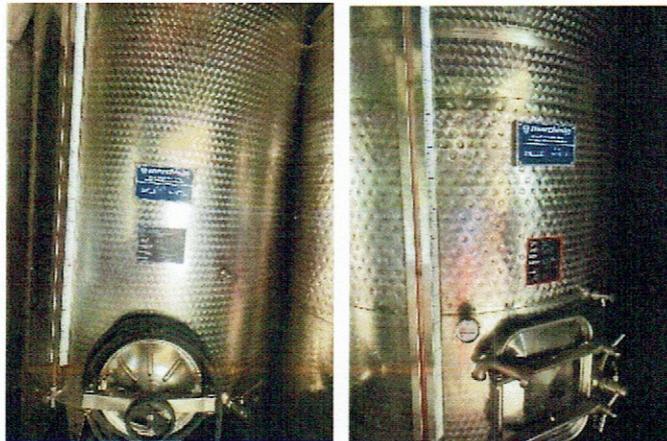
Cuve 5 – 147.25 HL (2020) Lalande de Pomerol



**DANS GARE VIN – MARCHISIO**

N° X3 – 43HL (2019) Lalande de Pomerol

N° X4 – 43HL (2012) Lalande de Pomerol

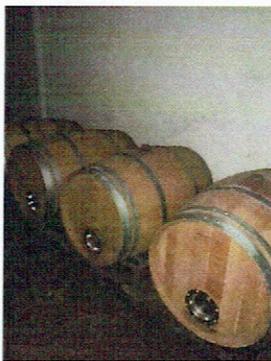


**CUVE SOUTERRAINE DE 136,75**

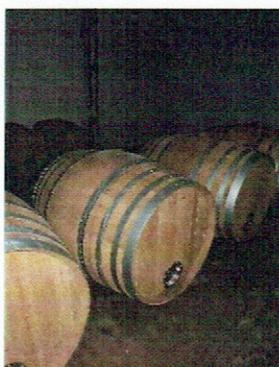
Cuve en vidange (vin piqué, pour Distillerie) 10HL (pour Mémoire)

**2<sup>e</sup> CHAI – BARRIQUES**

- 4 barriques de 400L (4hl) soit 16,90hl (2020)



- 9 barriques de 225L (2,25hl) soit 20.25hl (2020)



- 1 garde-vin (GV) de 3hl soit 1.25hl (2020)



Soit un total de **775 HL (commercialisable) base 4500€ l'hecto**  
Observation : sous réserve de contrôle œnologique et qualitatif

**Sous total Stock Vrac – 775 HL (commercialisable)**

**3487500**

	<b>D- STOCK TIRE BOUCHEE Vrac du Château du Couvent (dont mise en bouteilles Tiré-bouchée et situé à Cestas)</b>	<i>Prix de Vente HT (estimé)</i>
4	<b>1ere mise</b> - VRAC 144.66 HL : - 15688 bouteilles (2021) soit 117.66hl réparti sur 27 box - 3600 bouteilles (2022) soit 27hl réparti sur 6 box	62752 14400
	<b>2ieme mise</b> - VRAC 144.66 HL : 19200 bouteilles (2022) réparti sur 32 box	76800
	<b>3ieme mise</b> - VRAC 98.66 HL : 13155 bouteilles (2022) réparti sur 22 box	52620
	<i>Sous Total tiré-bouché – 48079 blles</i>	<i>20 6572</i>
	<b>Total General Stock</b>	<b>4 075 843,20</b>