

## ANNEXE A - REDRESSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

### Vignoble et vinerie Heartbreak Estates ltée

#### État des résultats

Exercices clos les 31 décembre

	Note	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ventes nettes de vin		- \$	- \$	- \$	- \$	129,302 \$	387,925 \$
Commissions versées à VC						(8,049)	(24,148)
Produits de location		2,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250
<b>Produits tirés de services-conseils</b>	B						
<b>Total des produits</b>		2,250	2,250	2,250	2,250	123,503	366,027
Coûts d'établissement du vignoble		(55,450)	(139,750)	(40,970)	(56,260)	(63,400)	-
Coûts d'exploitation du vignoble		(2,470)	(10,290)	(12,410)	(14,060)	(12,400)	(65,040)
Coûts fixes de défrichage		(10,000)	-	-	-	-	-
Coûts fixes de production – vignoble		(15,400)	(15,558)	(15,714)	(15,865)	(16,045)	(16,205)
Coûts variables – vinerie		-	-	-	(30,456)	(91,374)	(121,831)
<b>Charges liées aux vignes capitalisées</b>	C	47,133	118,788	34,825	47,821	53,890	-
<b>Ajustement - Cout des marchandises vendues</b>	A				30,456	91,374	121,831
<b>Total du coût des produits vendus</b>		(36,188)	(46,811)	(34,270)	(38,364)	(37,955)	(81,245)
<b>Marge brute</b>		(33,938)	(44,561)	(32,020)	(36,114)	85,548	284,782
<b>Charges</b>							
Salaires du président / directeur / personnel de bureau		(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
Frais généraux et administratifs		(3,290)	(3,290)	(3,701)	(4,277)	(12,617)	(31,222)
Frais de vente et de marketing		-	-	(1,762)	(13,900)	(22,852)	(40,885)
<b>Charge d'amortissement</b>	C	(17,707)	(23,959)	(25,893)	(28,706)	(34,213)	(34,213)
<b>Total des charges</b>		(50,997)	(57,249)	(61,356)	(76,883)	(99,682)	(136,320)
<b>RN avant impôt ajusté</b>		(84,934) \$	(101,809) \$	(93,376) \$	(112,997) \$	(14,134) \$	148,462 \$

## ANNEXE B - REDRESSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

### Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée

#### Bilan

Aux 31 décembre

	Note	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Actif</b>							
Encaisse		281,194 \$	55,564 \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Créances clients (TVH perçue déduction faite de la TVH payée)		47,546	76,538	85,260	102,650	115,134	94,139
<b>Stocks</b>	A				<b>30,456</b>	<b>91,374</b>	<b>121,831</b>
Total de l'actif à court terme		328,740	132,102	85,260	133,106	206,508	215,970
<b>Terres, montant net</b>	C	<b>336,426</b>	<b>431,255</b>	<b>440,186</b>	<b>459,301</b>	<b>478,978</b>	<b>444,765</b>
Bâtiments, matériel et autres actifs		-	-	-	-	-	-
Total de l'actif à long terme		336,426	431,255	440,186	459,301	478,978	444,765
<b>Total de l'actif</b>		<b>665,166 \$</b>	<b>563,357 \$</b>	<b>525,446 \$</b>	<b>592,407 \$</b>	<b>685,486 \$</b>	<b>660,735 \$</b>
<b>Passif et capitaux propres</b>							
<b>Découvert bancaire</b>		-	-	<b>55,465</b>	<b>235,423</b>	<b>342,636</b>	<b>244,423</b>
Tranche de la dette à long terme échéant à moins de un an		-	-	-	-	75,000	75,000
Total du passif à court terme		-	-	55,465	235,423	417,636	319,423
Dette à long terme		750,000	750,000	750,000	750,000	675,000	600,000
<b>Total du passif</b>		<b>750,000</b>	<b>750,000</b>	<b>805,465</b>	<b>985,423</b>	<b>1,092,636</b>	<b>919,423</b>
Capitaux propres		100	100	100	100	100	100
Bénéfices non répartis		(84,934)	(186,743)	(280,119)	(393,116)	(407,250)	(258,788)
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>665,166 \$</b>	<b>563,357 \$</b>	<b>525,446 \$</b>	<b>592,407 \$</b>	<b>685,486 \$</b>	<b>660,735 \$</b>
		(186,743)	(280,119)	(393,116)	(407,250)	(258,788)	

## ANNEXE C - REDRESSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

### Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée

#### État des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre

	Note	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Solde d'ouverture		100 \$	281,194 \$	55,564 \$	(55,465) \$	(235,423) \$	(342,636) \$
Emprunt		750,000					
Remboursements de l'emprunt							(75,000) \$
Plus : TVH perçue		293	293	293	293	16,055	47,584
Moins : TVH payée		(47,839)	(29,285)	(9,015)	(17,683)	(28,539)	(26,589)
Achat de terres	C	(307,000)					
Capitalisation terre	C	(47,133)	(118,788)	(34,825)	(47,821)	(53,890)	-
Capitalisation stock	A				(30,456)	(91,374)	(121,831)
Vente stock l'année suivant la capitalisation	A					30,456	91,374
+/- résultat net + amortissement		(67,228)	(77,851)	(67,483)	(84,291)	20,079	182,675
Solde de clôture de la trésorerie		281,194 \$	55,564 \$	(55,465) \$	(235,423) \$	(342,636) \$	(244,423) \$

### Note A

Détermination de la valeur marchande:

Déduction faite des frais, des taxes ainsi que des droits de la LCBO

	2016	2017	2018		
Bouteilles disponibles à la vente (rendement de l'exercice précédent, Annexe IV)	6,439	19,318	25,757		
	<b>Combinaison Produit net</b>				
Magasin de détail d'un établissement vinicole (VC)	50 %	20.30	65,356 \$	196,078 \$	261,434 \$
Magasin de détail d'un établissement vinicole (club d'œnologie)	40 %	20.30	52,285 \$	156,862 \$	209,147 \$
Titulaires de permis (restaurants)	10 %	18.11	11,661 \$	34,985 \$	46,646 \$
			<b>129,302 \$</b>	<b>387,925 \$</b>	<b>517,226 \$</b>
Détermination du coût des stocks (données fournies)			<b>30,456 \$</b>	<b>91,374 \$</b>	<b>121,831 \$</b>

## **ANNEXE D - REDRESSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS**

### **Note B**

Non inclus car ils sont facturés par Andrew

### **Note C**

#### **CV d'établissement:**

15% MOD par Andrew et Jenny (en charge)

85%: Installation des trellis, préparation du sol, achat initial des vignes (capitalisé en actif)

#### **Coûts capitalisés - Terres**

		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
CV d'établissement	85%	4,486 \$	11,356 \$	2,916 \$	4,185 \$	4,791 \$	- \$
CF d'établissement	85%	227 \$	523 \$	566 \$	598 \$	598 \$	- \$
Total par acre		4,713 \$	11,879 \$	3,482 \$	4,782 \$	5,389 \$	- \$
Total pour 10 acres	10	47,133 \$	118,788 \$	34,825 \$	47,821 \$	53,890 \$	- \$

<b><u>Terres *</u></b>		307,000 \$	307,000 \$	307,000 \$	307,000 \$	307,000 \$	307,000 \$
Ajustement		47,133 \$	118,788 \$	34,825 \$	47,821 \$	53,890 \$	- \$
Montant des terres, ajusté		354,133 \$	425,788 \$	341,825 \$	354,821 \$	360,890 \$	307,000 \$

\*Achat de terres :

terres à aménager de 40 acres à 7 500 \$ l'acre + 7 000 \$ de frais de clôture (40 x 7 500 = 300 000 + 7 000 = 307 000\$)

#### **Amortissement terre et montant net**

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Solde début d'année</b>	- \$	336,426 \$	431,255 \$	440,186 \$	459,301 \$	478,978 \$
Nouvel actif capitalisé durant l'année	354,133 \$	118,788 \$	34,825 \$	47,821 \$	53,890 \$	
Amortissement (20 ans)	17,707 \$	23,959 \$	25,893 \$	28,706 \$	34,213 \$	34,213 \$
<b>Solde fin d'année</b>	<b>336,426 \$</b>	<b>431,255 \$</b>	<b>440,186 \$</b>	<b>459,301 \$</b>	<b>478,978 \$</b>	<b>444,765 \$</b>

## ANNEXE E - ANALYSE DES ÉTATS FINANCIERS ET RATIOS

### Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée

#### Extrait du Bilan (redressé)

	2017	Comparaison Aux 31 décembre VVHE 2017	Données sectorielles (RN de 0,5 M\$ - 2 M\$)
Stocks	121,831	18.4%	36.3%
Bâtiments, matériel et autres actifs	-	0.0%	30.5%
Dette à long terme	600,000	90.8%	64.4%
Capitaux propres	100	0.0%	24.1%

### Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée

#### Extrait de l'état des résultats (redressé)

	2017	Exercices clos les 31 décembre VVHE 2017	Données sectorielles (RN de 0,5 M\$ - 2 M\$)
Total du coût des produits vendus	(81,245)	-22.20%	-57.1%
Marge brute	284,782	77.80%	42.9%
Frais généraux et administratifs	(31,222)	-8.53%	-22.5%
RN avant impôt ajusté	148,462 \$	40.56%	-5.4%

Ratios	2015	2016	2017	Secteur	2024 (en millier)
Liquidité générale	0.57	0.49	0.68	2.20	0.86
Actif court terme / Passif court terme	<u>133,106</u>	<u>206,508</u>	<u>215,970</u>		<u>321</u>
	235,423	417,636	319,423		375
Emprunt / capitaux propres	-2.51	-2.68	-3.55	-6.70	-3.12
Dette totale / capitaux propres	<u>985,423</u>	<u>1,092,636</u>	<u>919,423</u>		<u>2,850</u>
	-393,016	-407,150	-258,688		-912
Emprunts / actifs corporels	2.15	2.28	2.07	1.20	1.76
Dette totale / actifs corporels	<u>985,423</u>	<u>1,092,636</u>	<u>919,423</u>		<u>2,850</u>
	459,301	478,978	444,765		1,616
Rotation des stocks	1.26	0.42	0.67	0.60	3.80
CMV / stocks	<u>-38,364</u>	<u>-37,955</u>	<u>-81,245</u>		<u>-804</u>
	30,456	91,374	121,831		212
Rotation de l'actif immobilisé	0	0.26	0.79	0.30	1.32
Ventes / actif total moyen	<u>2,250</u>	<u>123,503</u>	<u>366,027</u>		<u>2,130</u>
	449,743	469,139	461,872		1,616

## ANNEXE I - ANALYSE DES COÛTS ET REVENUS POUR LES NOUVEAUX CÉPAGES

### Coûts d'établissement du vignoble et coûts récurrents (+2% annuel par rapport aux coûts originaux Cas - Annexe IV)

	2018 Avant la plantation	2019 Année 1 (Plantation)	2020 Année 2	2021 Année 3 (25 %)	2022 Année 4 (75 %)	2023 Année 5 (100 %)
<i>Pour les nouvelles plantations</i>						
Défrichage 1000\$/acres	1,100					
Coûts variables d'établissement par acre	5,806	14,696	3,774	5,415	6,201	0
Coûts fixes d'établissement par acres	294	677	733	773	773	0
Total des coûts d'établissement	7,200	15,373	4,507	6,189	6,974	0
Coûts variables d'exploitation par acre	272	1,132	1,365	1,547	1,364	5,366
Coût total par acre	7,471	16,504	5,872	7,735	8,338	5,366

**Financement total supplémentaire nécessaire** (en fonction des coûts supplémentaires calculés pour 25 acres) 1,282,160

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Pour les 10 acres de pinot noir existant</i>						
Coûts variables d'exploitation par acre	6,634	6,767	6,902	7,040	7,181	7,325

Prix moyens des cépages	Cabernet Franc	Cabernet Sauvignon	Pinot Noir	Pinot Gris	Riesling	Chardonna y
Prix par tonne obtenu en 2019	1,867	2,088	2,273	1,857	1,625	1,657
Prix par tonne obtenu en 2018	1,867	2,088	2,164	1,857	1,625	1,657
Prix par tonne obtenu en 2017	1,778	1,989	2,081	1,768	1,548	1,578
<b>Moyenne</b>	1,837	2,055	2,173	1,686	1,615	1,686

Prix pour VVHE 10% plus élevé que prix du marché en raison de la qualité plus élevée de VVHE

Prix 2019 pour VVHE	2,053	2,297	2,500	2,042	1,788	1,823
Prix 2018 pour VVHE	2,053	2,297	2,381	2,042	1,788	1,823
Prix 2017 pour VVHE	1,955	2,188	2,289	1,945	1,702	1,736
<b>Moyenne</b>	2,021	2,260	2,390	1,854	1,777	1,854
Augmentation annuelle (%)	2.50%	2.50%	4.60%	2.50%	2.50%	2.50%

Tonnes par acres	4	3.5	3	7	7	7
------------------	---	-----	---	---	---	---

## **ANNEXE I - ANALYSE DES CÉPAGES**

Calcul des revenus et coûts provenant de l'annexe H

<b>Marge bénéficiaire prévisionnelle/année</b>	<b>Cabernet Franc</b>	<b>Cabernet Sauvignon</b>	<b>Pinot Noir</b>	<b>Pinot Gris</b>	<b>Riesling</b>	<b>Chardonnay</b>
<b>2018</b>						
Revenu par acre	0	0	0	0	0	0
Coût total par acre	7,471	7,471	7,471	7,471	7,471	7,471
Marge brute	(7,471)	(7,471)	(7,471)	(7,471)	(7,471)	(7,471)
<b>2019</b>						
Revenu par acre	0	0	0	0	0	0
Coût total par acre	16,504	16,505	16,505	16,505	16,505	16,505
Marge brute	(16,504)	(16,505)	(16,505)	(16,505)	(16,505)	(16,505)
<b>2020</b>						
Revenu par acre	0	0	0	0	0	0
Coût total par acre	5,872	5,872	5,872	5,872	5,872	5,872
Marge brute	(5,872)	(5,872)	(5,872)	(5,872)	(5,872)	(5,872)
<b>2021</b>						
Revenu par acre	2,156	2,110	2,047	3,753	3,285	3,349
Coût total par acre	7,735	7,735	7,735	7,735	7,735	7,735
Marge brute	(5,579)	(5,625)	(5,688)	(3,983)	(4,450)	(4,386)
<b>2022</b>						
Revenu par acre	6,622	6,482	6,401	11,526	10,089	10,287
Coût total par acre	8,338	8,338	8,338	8,338	8,338	8,338
Marge brute	(1,716)	(1,856)	(1,937)	3,188	1,751	1,949
<b>2023</b>						
Revenu par acre	9,034	8,843	8,879	15,725	13,765	14,035
Coût total par acre	5,366	5,366	7,325	5,366	5,366	5,366
Marge brute	3,668	3,478	1,555	10,360	8,399	8,670
<b>Valeur actualisée nette 8%</b>	<b>(30,981)</b>	<b>(31,251)</b>	<b>(32,669)</b>	<b>(21,555)</b>	<b>(24,318)</b>	<b>(23,936)</b>

### **Détermination des revenus (calculé à Annexe H)**

Revenu déterminé en multipliant le prix par tonne de 2019 par le taux de croissance annuel, par le rendement tonne par acre du cépage et par le rendement annuel après plantation (Annexe XX). Taux de rendement des vignes pris en comptes pour l'établissement des revenus de 25% en 2021, 75% en 2022 et 100% en 2023 (données fournies, déterminées en fonction de la plantation en 2018 et du temps de maturité des vignes)

### **Hypothèses - Détermination des coûts d'établissement du vignoble (données fournies Annexe IV du cas et calculées à Annexe H)**

Valeur actualisée à 8% en raison des coûts de financement détaillé l'offre de financement de FarmPlus

Réduction de 25% des coûts additionnels de main-d'oeuvre pour les coûts variables d'exploitation à partir du pinot noir plein rendement

Inflation de 2% par année par rapport au coûts originaux de plantation du pinot noir original (10 acres, Annexe IV du cas)

## ANNEXE J - RÉPARTITION DES CÉPAGES

<u>Pinot noir</u>	
Acres de pinot noir actuel	10
Tonne/acre de Pinot noir	3
Tonnes totales de Pinot noir	30
Répartition (60% rouge, 40% blanc)	60%
100% de raisins (tonne)	50
Donne 40% de blanc (tonne) (50T*40%)	20 A
<u>Chardonnay - Blanc</u>	
Tonne/acres	7
Tonnes désirées (selon A)	20
Acres nécessaires - actuels sans nouveaux cépages	3
Rouge 60% : 60% * (7/4)R pour 1 vin blanc	1.05
Blanc (40%):	0.4
	1.45
Rouges additionnels (30T/1,45)	15
Blanc	7
	22
<u>Répartition</u>	
<b>Acres pour cépages - Rouges (15+10)</b>	<b>25</b>
<b>Acres pour cépages - Blanc (3+7)</b>	<b>10</b>
<b>Total</b>	<b>35</b>

Acres totaux - vignoble	35	
Pinot noir - Rouge	10	
Réservé au blanc	3	
Acres disponibles	22	
Tonne de raisins blanc (7T/Acres):	68	43%
Tonne de raisins rouge :		
Pinot noir (3T/Acre)	30	
Cabernet Franc (4T/Acres)	60	57%
Tonnes totales de raisins produites	158	

**Tableau 2. Préférences des consommateurs**

	Préférence milléniaux	Gain popularité	Populaire	Résultat
Vins rouges proposés				
Cabernet franc	Non	Non	Oui	1
Cabernet sauvignon	Oui	Non	Oui	2
Pinot noir	Oui	Oui	Oui	3
	Non	Non	Non	0
Vins blancs proposés				
Sauvignon blanc	Non	Non	Non	0
Pinot gris	Non	Non	Oui	1
Riesling	Oui	Oui	Oui	3
Chardonnay	Oui	Oui	Oui	3

<u>Calcul des revenus avec les nouveaux cépages (différentes distributions)</u>	<u>Cabernet franc</u>	<u>Chardonnay</u>	<u>Pinot noir</u>	
<b>3 000 bouteilles en vente chez VC</b>	Chiffre d'affaires par cépage	817,076 \$	900,000 \$	517,223 \$
		<b>Chiffre d'affaires total</b>		<b>\$2,234,299</b>
<b>1 500 bouteilles en vente chez VC</b>	Chiffre d'affaires par cépage	818,532 \$	895,270 \$	517,223 \$
		<b>Chiffre d'affaires total</b>		<b>\$2,231,025</b>
<b>aucune vente chez VC</b>	Chiffre d'affaires par cépage	818,532 \$	895,270 \$	511,583 \$
		<b>Chiffre d'affaires total</b>		<b>2,225,385 \$</b>



## **ANNEXE K - VINERIE ET VENTES**

	Référence	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pinot Noir</b>							
Nombre d'acres	Annexe J	10	10	10	10	10	10
Taux de rendement	Cas	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Tonnes par acre	Cas	3	3	3	3	3	3
Rendement / acre ( <i>tonnes/acre x tx de rend.</i> )		3	3	3	3	3	3
Nombre total de tonnes (rend./acre x nb acre)		30	30	30	30	30	30
Litres (650 litres pour chaque tonne)		19,500	19,500	19,500	19,500	19,500	19,500
Nombre de bouteilles (litres / 0,75708)	Cas	25,757	25,757	25,757	25,757	25,757	25,757
Nombre de caisses (bouteilles / 12)		2,146	2,146	2,146	2,146	2,146	2,146
<b>Chardonnay</b>							
Nombre d'acres	Annexe J				10	10	10
Taux de rendement	Cas				25%	75%	100%
Tonnes par acre	Cas				7	7	7
Rendement / acre ( <i>tonnes/acre x tx de rend.</i> )					1.75	5.25	7.00
Nombre total de tonnes (rend./acre x nb acre)					17.5	52.5	70.0
Litres (650 litres pour chaque tonne)					11,375	34,125	45,500
Nombre de bouteilles (litres / 0,75708)	Cas				15,025	45,074	60,099
Nombre de caisses (bouteilles / 12)					1,252	3,756	5,008
<b>Carbernet Franc</b>							
Nombre d'acres	Annexe J				15	15	15
Taux de rendement	Cas				25%	75%	100%
Tonnes par acre	Cas				4	4	4
Rendement / acre ( <i>tonnes/acre x tx de rend.</i> )					1	3	4
Nombre total de tonnes (rend./acre x nb acre)					15	45	60
Litres (650 litres pour chaque tonne)					9,750	29,250	39,000
Nombre de bouteilles (litres / 0,75708)	Cas				12,878	38,635	51,514
Nombre de caisses (bouteilles / 12)					1,073	3,220	4,293
		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>TOTAL DU NOMBRE DE CAISSE</b>		2,146	2,146	2,146	4,472	9,122	11,447
<b>TOTAL DU NOMBRE DE BOUTEILLES</b>		25,757	25,757	25,757	53,660	109,467	137,370
<b>Coût de l'embouteillage chez VC</b>							
Coût par bouteille (3,00 \$ + 1,73 \$)	Référence	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	Cas (An.II)	4.73 \$	4.73 \$	4.73 \$	4.73 \$	4.73 \$	4.73 \$
Nombre de bouteilles		25,757	25,757	25,757	53,660	109,467	137,370

Total	<b>121,830 \$</b>	<b>121,830 \$</b>	<b>121,830 \$</b>	<b>253,812 \$</b>	<b>517,777 \$</b>	<b>649,760 \$</b>
-------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

*sont produites chez VC (ou comparable)*

<b>Coût d'embouteillage dans la vinerie</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Coût variable	98,269 \$	178,625 \$	341,503 \$	404,718 \$	404,734 \$
Coût fixe	41,377 \$	41,377 \$	75,211 \$	143,791 \$	170,408 \$
Total	<b>139,646 \$</b>	<b>220,002 \$</b>	<b>416,714 \$</b>	<b>548,509 \$</b>	<b>575,142 \$</b>

<i>Coût variable = 19 % des ventes de l'année suivante</i>	98,269 \$	178,625 \$	341,503 \$	404,718 \$	404,734 \$
<i>Coût fixe = 8% des ventes de l'année</i>	41,377 \$	41,377 \$	75,211 \$	143,791 \$	170,408 \$
<b>Coût d'embouteillage</b>	<b>5.42 \$</b>	<b>4.10 \$</b>	<b>3.81 \$</b>	<b>3.99 \$</b>	<b>4.19 \$</b>

### CALCUL DES VENTES SELON NOUVELLE RÉPARTITION

Produits nets par bouteille (voir annexe L)	Établissement vinicole	Titulaire de permis	LCBO	Répartition	Établiss. vinicole	Titulaire de permis	LCBO
Pinot noir	20.30	18.11	11.91	2018-2021	90%	10%	0%
Chardonnay	15.32	13.65	8.81	2022	80%	20%	0%
Cabernet Franc	16.15	14.39	9.33	2023	80%	20%	0%
				2024	70%	20%	10%

Ventes (*produits nets x répartition x nombre de bouteilles*)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pinot noir							
Vente - établissement vinicole	470,574 \$	470,574 \$	470,574 \$	470,574 \$	418,282 \$	418,282 \$	365,989 \$
Vente - titulaire de permis	46,633 \$	46,633 \$	46,633 \$	46,633 \$	93,285 \$	93,285 \$	93,285 \$
Vente - LCBO	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	30,668 \$
Chardonnay							
Vente - établissement vinicole					184,131 \$	552,424 \$	644,497 \$
Vente - titulaire de permis					41,005 \$	123,041 \$	164,059 \$
Vente - LCBO					- \$	- \$	52,939 \$
Cabernet Franc							
Vente - établissement vinicole					166,377 \$	499,164 \$	582,353 \$
Vente - titulaire de permis					37,054 \$	111,192 \$	148,246 \$
Vente - LCBO					- \$	- \$	48,059 \$
<b>Total des ventes</b>	<b>517,208 \$</b>	<b>517,208 \$</b>	<b>517,208 \$</b>	<b>517,208 \$</b>	<b>940,133 \$</b>	<b>1,797,387 \$</b>	<b>2,130,095 \$</b>

## ANNEXE L - DISTRIBUTION ET PRIX

### Calcul du produit net après couts fixes et variables, par bouteille

	Référence	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Pinot noir</u>		Établissement vinicole		Titulaires de permis		LCBO	
Produit net par bouteilles	Note A	20.30	26.12	18.11	23.30	11.91	15.52
Coût par bouteille (cépage)	An. I et K	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
Coût par bouteille (embouteillage)	Annexe K	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
% Frais de vente et marketing (14,70%)	Cas (An. III)	2.98	3.84	2.66	3.43	1.75	2.28
% Frais administratifs (18,40%)	Cas (An. III)	3.74	4.81	3.33	4.29	2.19	2.86
BAIIA par bouteille		6.55	10.44	5.08	8.55	0.93	3.35
<u>Chardonnay</u>		Établissement vinicole		Titulaires de permis		LCBO	
Produit net par bouteilles	Note A	15.32	19.47	13.65	17.36	8.81	11.39
Coût par bouteille (cépage)	An. I et K	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
Coût par bouteille (embouteillage)	Annexe K	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
% Frais de vente et marketing (14,70%)	Cas (An. III)	2.25	2.86	2.01	2.55	1.30	1.67
% Frais administratifs (18,40%)	Cas (An. III)	2.82	3.58	2.51	3.19	1.62	2.10
BAIIA par bouteille		5.17	7.94	4.05	6.53	0.81	2.54
<u>Cabernet franc</u>		Établissement vinicole		Titulaires de permis		LCBO	
Produit net	Note A	16.15	21.13	14.39	18.85	9.33	12.43
Coût par bouteille (cépage)	An. I et K	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
Coût par bouteille (embouteillage)	Annexe K	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
% Frais de vente et marketing (14,70%)	Cas (An. III)	2.37	3.11	2.12	2.77	1.37	1.83
% Frais administratifs (18,40%)	Cas (An. III)	2.97	3.89	2.65	3.47	1.72	2.29
BAIIA par bouteille		5.05	8.38	3.87	6.86	0.49	2.56

**Note A** : Produit net par bouteilles - calculé avec la calculatrice de prix fournis par VVHE

## **ANNEXE M - PARTENARIAT STRATÉGIQUE AVEC NIAGARA COLLEGE**

### Calcul de la valeur actualisée nette (VAN)

	<u>An 0</u>	<u>An 1</u>	<u>An 2</u>	<u>An 3</u>	<u>An 4</u>	<u>An 5</u>	<u>An 6</u>	<u>An 7</u>	<u>An 8</u>	<u>An 9</u>	<u>An 10</u>
	<b>2,018</b>	<b>2,019</b>	<b>2,020</b>	<b>2,021</b>	<b>2,022</b>	<b>2,023</b>	<b>2,024</b>	<b>2,025</b>	<b>2,026</b>	<b>2,027</b>	<b>2,028</b>
Salaire formateur / superviseur		32,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
Formation		9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800
Location des installations		11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900
Économie d'impôt DPA (4)	1,150	1,127	1,792	10,935	9,961	13,081	11,885	10,806	9,832	8,953	8,158
Salle de classe (230,000)											
Serre			(55,000)								
Laboratoire d'analyse				(368,000)							
Système de traitement des eaux usées						(160,000)					
Fonds de roulement (1)	2,959,479					(3,500,000)					
Frais intérêts	(210,000)	(210,000)	(210,000)	(210,000)	(210,000)						
Salaire non gagné chez VC		(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)						
MOD économie (2)		60,655	21,579	28,427	30,642	78,394	79,962	81,561	83,192	84,856	86,553
Ajustement fiscal (3)											63,634
<b>BAIL</b>	<b>2,520,629</b>	<b>(174,518)</b>	<b>(227,929)</b>	<b>(524,938)</b>	<b>(155,697)</b>	<b>(3,474,825)</b>	<b>185,547</b>	<b>186,067</b>	<b>186,724</b>	<b>187,508</b>	<b>252,045</b>

### **VAN (195,515)**

Taux d'actualisation	8%	= Rendement espéré * ( 1 - taux d'imposition)
Taux d'imposition	25%	
Taux d'inflation	2%	

#### *(1) Fonds de roulement*

Valeur de l'obligation	3,500,000
Durée de l'obligation (ans)	5
Taux d'intérêt annuel (paiement semestriel)	0
Rendement à l'échéance	0
Valeur actuelle de l'émission d'obligation à escompte	2,959,479

(2) Main d'oeuvre économisée

	Référence	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
Pinot noir	An. I et K	165,049	58,718	77,352	83,380	73,246	
Chardonnay	An. I et K	165,049	58,718	77,352	83,380	53,658	
Cabernet Franc	An. I et K	247,566	88,077	116,028	125,070	80,487	
MOD 15-54 % des coûts d'exploitations		86,650	30,827	40,610	43,775	111,991	
Économie de 70 % des coûts récurrents		60,655	21,579	28,427	30,642	78,394	Année suivante : inflation 2%

(3) Ajustement fiscal

Calcul : ( FNACC FIN - Valeur résiduelle) \* Taux ACC \* Taux Impôt / (Taux actualisation + Taux ACC)

Salle de classe	15,347	
Serre	4,814	
Laboratoire d'analyse	28,288	
Système de traitement d'eaux usées	15,184	63,634

(4) Déduction pour amortissement

	DPA	FNACC au début	Économie d'impôts :
Salle de classe (catégorie 1)	4%	230000	25% Calculer sur la DPA annuelle
Serre (catégorie 6)	10%	55000	
Laboratoire d'analyse (catégorie 8)	20%	368000	
Système de trait. eaux usées (catégorie 8)	20%	160000	

## ANNEXE N - PLAN DE MISE EN ŒUVRE

Date du début du plan de mise en oeuvre : **1er Mars 2018**

Options	Tâche	Horizon temporel	Responsable	Coût (en milliers)
Expansion du vignoble	Étude de marché sur le Carbernet franc et le Chardonnay	Immédiatement 1er mars 2018 Durée 1 mois	Consultant externe (oenologue et agronome spécialisé en vignoble)	15 \$
	Résiliation du contrat auprès du locataire des terres inutilisées	Immédiatement 1er mars 2018	Jenny	- \$
	Défrichage des terres agricoles inutilisées	Immédiatement 1er mars 2018 Durée max 2 semaines	Sous-traitance auprès d'une entreprise offrant des services de défrichages	27.5 \$
	Acquisition de semence pour le Cabernet franc et le chardonnay	Immédiatement 1er mars 2018 Durée max 2 semaines	Achat auprès de fournisseurs externes offrant vignes de types Vitis Vinifera	37.5 \$
	Embauche de main d'oeuvres à temps partiel pour la plantation et la récolte	Mi-mars 2018 Durée 2 semaines	Jenny	- \$
	Formation de la nouvelle main-d'oeuvre sur la plantation et la récolte	1er avril 2018 Durée 1 mois	Andrew	10 \$
	Plantation des semences	Début mai 2018 Durée 1 semaine	Nouvelle main d'oeuvre embauchée	385 \$
	Récolte des raisins pour le chardonnay (Mi-saison)	Tous les mois d'octobre, à partir de 2021	Nouvelle main d'oeuvre embauchée	320 \$
	Récolte des premiers raisins pour le cabernet franc (Tardive)	Tous les mois de novembre, à partir de 2021	Nouvelle main d'oeuvre embauchée	480 \$
	Construction de la vinerie	Étude de faisabilité (étude du marché, des coûts, de la réglementation, du temps)	Immédiatement 1er mars 2018 Durée 1 mois	Firme de consultation externe
Élaboration des dessins de la vinerie à construire		1er avril 2018 Durée 1 mois	Firme d'architecte externe	96 \$
Processus d'appel d'offres pour trouver le contracteur au meilleur prix		1er mai 2018 Durée 1 mois	Andrew et Jenny	- \$
Construction du vignoble		1er juin 2018 Terminée au 1er mars 2020	Contracteur retenu suite à l'appel d'offres	1,200 \$
Obtention de l'agrément de la VQA pour désigner le vin biologique		Début de 2020 Durée 1 mois	Via l'organisme indépendant VQA	- \$

<b>Distribution et prix</b>	Étude de prix via un spécialiste du marché du vin	Au début 2020 Durée 2 semaines	Consultant externe	10 \$
	Sélection du prix pour chaque gamme de vin et volume à produire	1er février 2020 Durée 2 semaines	Andrew et Jenny	- \$
	Embauche d'un agent de vente servant d'intermédiaire entre VVHE et les canaux de distribution	Mi-février Durée 2 semaines	Jenny	2% des ventes
	Rencontre auprès de représentants des établissements vinicoles et titulaires de permis	1er mars 2020 Durée 1 mois	Agent de vente	- \$
	Choix final sur les canaux de distribution à utiliser	1er avril 2020 Durée 2 semaines	Andrew et Jenny	- \$
	Rencontre auprès de représentants de la LCBO	1er juin 2023 Durée 1 mois	Jenny	- \$

*Note : Capitalisable donc au bilan*

## ANNEXE O - TABLEAU DE BORD ÉQUILIBRÉ

Axes	Objectifs	Indicateurs	Cibles	Initiatives
Financier	Augmentation des ventes	Augmentation des ventes totales en \$	Chiffre d'affaires entre 2M\$ et 5M\$ d'ici 2023	Maximiser les canaux de distribution les plus rentables
	Réduction des frais de production variables	Augmentation de la marge brute en % à l'État des résultats	Augmentation de la marge brute de 3% pour chaque type de cépage	Construire vignoble à flanc de colline pour utiliser la production par gravité
Clients	Amélioration de la satisfaction de la clientèle et de l'expérience client	Sondages de satisfaction auprès de la clientèle	Taux de satisfaction de la clientèle supérieur à 95%	Suivi des sondages pour l'amélioration du service
	Augmentation de l'achalandage au vignoble	Nombres de clients au vignoble	10% des ventes annuelles totales faites directement au vignoble	Publicité via les réseaux sociaux et offre de rabais pour la salle de dégustation
Processus Internes	Augmentation de la qualité du service et des produits offerts	Nombre de bouteilles rejetées dans la production	Moins de 1% de rejets de bouteille produite	Établir des processus propres à l'entreprise avec comme objectif zéro rejet
	Réduction du temps de production pour la récolte et l'embouteillage	Nbre de caisses produites sur une période de temps	Réduire le temps d'embouteillage d'une caisse de 10% d'ici 2023	Former le personnel de production et les impliquer dans tout le processus
	Augmenter le nombre de cépages offerts	Différents types de vin offerts sur le marché	Début de la récolte de nouveaux cépages d'ici 2021	Développement du chardonnay et du cabernet franc
Apprentissage & Développement	Embauche et formation de personnel qualifié	Nombre d'heures de formation par employé annuellement	45 heures de formation et de conférences par année par employé	Formation continue sur les connaissances du vin et sur la production
	Développement de nouveaux cépages	Production à plein rendement de deux nouveaux cépages	Investissement de 1.2M\$ d'ici 2023 pour le développement de nouveaux cépages	Investissement en R&D pour le développement de nouveaux vins et pour suivre les tendances du marché



**ANNEXE P - ÉTATS DES RÉSULTATS PRO FORMA**

**Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée**  
**État des résultats (en milliers)**  
**Exercices clos les 31 décembre**

	Notes	Réel	Projeté						
	Annexe A	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ventes nettes de vin	1	388	517	517	517	517	940	1797	2130
Commissions versées à VC	2	(24)	(26)	(26)	(26)	0	0	0	0
Produits de location	3	2	0	0	0	0	0	0	0
Revenu - obligation d'escompte	10	0	152	152	152	152	152	0	0
<b>Total des produits</b>		<b>366</b>	<b>643</b>	<b>643</b>	<b>643</b>	<b>669</b>	<b>1092</b>	<b>1797</b>	<b>2130</b>
Coût des produits vendus (CMV)									
Coûts d'exploitation du vignoble	4	(65)	(100)	(154)	(120)	(132)	(132)	(207)	(212)
Coûts fixes de production – vignoble	5	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)
Coûts variables – vinerie et VC	6	(122)	(122)	(122)	(98)	(179)	(342)	(405)	(405)
Coûts fixes - vinerie	6	0	0	0	(41)	(41)	(75)	(144)	(170)
Ajustement - CMV		122	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total du CMV</b>		<b>(81)</b>	<b>(238)</b>	<b>(292)</b>	<b>(276)</b>	<b>(369)</b>	<b>(566)</b>	<b>(773)</b>	<b>(804)</b>
<b>Marge brute</b>		<b>285</b>	<b>405</b>	<b>351</b>	<b>367</b>	<b>300</b>	<b>526</b>	<b>1024</b>	<b>1326</b>
<b>Charges</b>									
Salaire	7	(30)	(30)	(30)	(53)	(155)	(155)	(155)	(155)
Frais généraux et administratifs	8	(31)	(57)	(57)	(57)	(59)	(88)	(138)	(161)
Frais de vente et de marketing	9	(41)	(79)	(64)	(85)	(77)	(128)	(216)	(256)
Intérêts de la dette	10	0	(135)	(143)	(151)	(160)	(170)	(180)	(162)
Amortissement	11	(34)	(42)	(58)	(147)	(154)	(161)	(161)	(161)
Formation	12	0	(10)	0	0	0	0	0	0
<b>Total des charges</b>		<b>(136)</b>	<b>(353)</b>	<b>(352)</b>	<b>(492)</b>	<b>(605)</b>	<b>(702)</b>	<b>(849)</b>	<b>(895)</b>
<b>RN avant impôt</b>		<b>148</b>	<b>52</b>	<b>(1)</b>	<b>(126)</b>	<b>(305)</b>	<b>(176)</b>	<b>175</b>	<b>432</b>

**ANNEXE Q - BILAN PRO FORMA****Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée****Bilan (en milliers)****Aux 31 décembre**

	Notes	Réel		Projeté					
		2017 <sup>A</sup>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Actif</b>									
Encaisse		0	1,937	659	427	0	0	0	16
Créances clients <sup>B</sup>	13	94	94	94	94	94	94	94	94
Stocks	14	122	75	102	110	109	106	207	212
Total de l'actif à court terme		216	2,105	855	631	203	200	302	321
Terres, montant net	15	445	556	824	857	919	990	913	836
Bâtiments, matériel et autres actifs	16	0	600	600	1,116	1,032	948	864	780
Total de l'actif à long terme		445	1,156	1,424	1,973	1,951	1,938	1,777	1,616
<b>Total de l'actif</b>		<b>661</b>	<b>3,261</b>	<b>2,280</b>	<b>2,604</b>	<b>2,154</b>	<b>2,138</b>	<b>2,079</b>	<b>1,938</b>
<b>Passif et capitaux propres</b>									
Découvert bancaire		244	0	0	0	41	403	223	0
Tranche de la dette à long terme échéant à - 1 an	17	75	75	75	75	75	75	375	375
Total du passif à court terme		319	75	75	75	116	478	598	375
Dette à long terme	17	600	3,373	3,433	3,349	3,273	3,207	2,850	2,475
Total du passif		919	3,448	3,508	3,424	3,389	3,685	3,448	2,850
Capitaux propres	19	0	0	0	0	0	0	0	0
Bénéfices non répartis		(259)	(187)	(1,228)	(820)	(1,235)	(1,547)	(1,369)	(912)
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>661</b>	<b>3,261</b>	<b>2,280</b>	<b>2,604</b>	<b>2,154</b>	<b>2,138</b>	<b>2,079</b>	<b>1,938</b>

A: Selon les états financiers redressés à l'annexe B

B: TVH perçue déduction faite de la TVH payée

**ANNEXE R - ÉTATS DES FLUX DE TRÉSORERIE PRO FORMA ET NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

**Vignoble et vinerie Heartbreak Estates Itée**  
**État des flux de trésorerie(en milliers)**  
**Exercices clos les 31 décembre**

	Note	Réel 2017 <sup>A</sup>	2018	2019	2020	Projeté 2021	2022	2023	2024
Solde d'ouverture		(343)	(244)	1,937	659	427	(41)	(403)	(223)
Emprunt	10	-	3,000	0	0	0	0	0	0
Remboursements de l'emprunt	17	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(375)
Investissements - Vinerie	16	-	(600)	(600)	0	0	0	0	0
TVH perçue	13	48	48	48	48	48	48	48	48
TVH payée	13	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)
Achat de terres	15	-	(153)	(327)	(96)	(132)	(148)	0	0
Capitalisation terre	18	-	(153)	(327)	(96)	(132)	(148)	0	0
Capitalisation stock	14	(122)	(75)	(102)	(110)	(109)	(106)	(207)	(207)
Vente stock l'année suivant la capitalisation		91	122	75	102	110	109	106	207
Résultat net et amortissement		183	94	57	21	(152)	(15)	336	592
<b>Solde de clôture de la trésorerie</b>		<b>(244)</b>	<b>1,937</b>	<b>659</b>	<b>427</b>	<b>(41)</b>	<b>(403)</b>	<b>(223)</b>	<b>16</b>

A : Selon les états financiers redressés à l'annexe C

Note 1	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Total des ventes	Annexe K	517,208	517,208	517,208	517,208	940,133	1,797,387	2,130,095

Note 2	Référence	2,018	2,019	2,020	
Total des ventes	Annexe K	517,208	517,208	517,208	La vinerie de VVHE sera opérationnelle en 2020. Mais la vente sera faite chez VVHE qu'en 2021 pour la production de 2020
Ventes chez VC (50%)		258,604	258,604	258,604	
Commission (10%)		<b>25,860</b>	<b>25,860</b>	<b>25,860</b>	

Note 3 : Montant non matériel, car les états financiers sont exprimés en milliers

Note 4	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Coûts variables d'établissement	Annexe H	25,897	55,110	14,153	20,307	23,253	0	0
Coûts fixes d'établissement	Annexe H	1,101	2,537	2,747	2,900	2,900	0	0
Coûts variables d'exploitation	Annexe H	73,133	95,965	103,148	109,066	105,909	207,391	211,538
Total		100,131	153,612	120,049	132,274	132,062	207,391	211,538

Note 5 : Augmentation de 1% par année Cas

Note 6	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Coûts variables - VC et VVHE	Annexe K	121,830	121,830	98,269	178,625	341,503	404,718	404,734
Coûts fixes	Annexe K			41,377	41,377	75,211	143,791	170,408

Note 7 Référence  
 2020: Ajout du salaire de Jenny (45 000\$ x (6 mois/ 12 mois) Rapport  
 2021-2023: Ajout du salaire de Jenny (45 000\$) et du salaire d'Andrew (80 000\$) Rapport

Note 8 Référence

7% des produits  
2018-2023: Ajout de frais pour une firme comptable (12 000\$)

Cas  
Rapport

Note 9	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
1% des produits	Cas							
2020-2023: Ajout d'une commission remise à un agent de vente (2% des ventes)	PMO							
2018: Ajout de frais pour l'étude de faisabilité (15 000\$)	PMO							
2020: Ajout de frais pour l'étude de marché pour fixer les prix (10 000\$)	PMO							

Note 10	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Valeur comptable de la dette	Rapport	2,241,775	2,376,281	2,518,858	2,669,989	2,830,189	3,000,000	2,700,000
Charge d'intérêts (6%)	Rapport	134,506	142,577	151,131	160,199	169,811	180,000	162,000

La valeur comptable de 2018 est calculée de la façon suivante:  $-VA(6\%;5;0;3000000)$

Obligations d'escompte	758,225	606,580	454,935	303,290	151,645	0		
Revenu d'escompte	151,645	151,645	151,645	151,645	151,645			

Note 11	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Nouvelles vignes	Note 15	7,649	23,983	28,771	35,347	42,756	42,756	42,756
Terres et pinot noir	Note 15	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213

Usine

Valeur comptable	300,000	300,000	600,000	576,000	552,000	528,000	504,000	504,000
Amortissement linéaire, 25 ans	0	0	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
Valeur comptable nette	300,000	300,000	576,000	552,000	528,000	504,000	480,000	480,000

Matériel/ Équipement

Valeur comptable	300,000	300,000	600,000	540,000	480,000	420,000	360,000	360,000
Amortissement linéaire, 10 ans	0	0	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Valeur comptable nette	300,000	300,000	540,000	480,000	420,000	360,000	300,000	300,000

**41,862    58,196    146,984    153,560    160,969    160,969    160,969**

Les coûts ont été engagés linéairement pendant 24 mois (hypothèse), dont 1/2 en 2018 et 1/2 en 2019

Note 12 : Formation pour la nouvelle main d'œuvre (référence : rapport)

Note 13 : Hypothèse: Même montant que la dernière année réelle (2017)

Note 14	Référence	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024
Pinot noir	Annexe H							
Prix obtenus sur le marché pour rendement de 100%		66,570	75,000	78,450	82,059	85,833	89,782	93,912
Stocks début d'année		52,080	665 704	75 000	0	82 059	85 833	89,782
Vente		(52,080)	(665 704)	(75 000)	0	(82 059)	(85 833)	(89,782)
Production		66,570	75 000	78 450	82 059	85 833	89 782	93,912
Stocks fin d'année (JV)		66,570	75 000	78 450	82 059	85 833	89 782	93,912
CV d'exploitation totaux	Annexe H	66,340	67,670	69,020	70,400	71,810	73,250	73,250
Cabernet franc								
Prix obtenus sur le marché pour rendement de 100%		123 180	123 180	126 260	129 416	132 651	135 968	139,367
Stocks début d'année		0	0	0	0	32 354	99 489	135,968
Vente		0	0	0	0	(32 354)	(99 489)	(135,968)
Production		0	0	0	32 354	99 489	135 968	139,367
Stocks fin d'année (JV)		0	0	0	32 354	99 489	135 968	139,367
CV d'exploitation totaux		4,080	16,980	20,475	23,205	20,460	80,490	80,490
Chardonnay	Annexe H							
Prix obtenus sur le marché pour rendement de 100%		127 610	127 610	130 800	134 070	137 422	140 858	144,379
Stocks début d'année		0	0	0	0	33 518	103 067	140,858

Vente	0	0	0	0	(33 518)	(103 067)	(140,858)
Production	0	0	0	33 518	103 067	140 858	144,379
Stocks fin d'année (JV)	0	0	0	33 518	103 067	140 858	144,379
CV d'exploitation totaux	4,080	16,980	20,475	15,470	13,640	53,660	53,660
	<b>74,500</b>	<b>101,630</b>	<b>109,970</b>	<b>109,075</b>	<b>105,910</b>	<b>207,400</b>	<b>207,400</b>
<b>Note 15</b>	<b>2,018</b>	<b>2,019</b>	<b>2,020</b>	<b>2,021</b>	<b>2,022</b>	<b>2,023</b>	<b>2,024</b>
Solde début	444,765	555,892	824,362	857,145	919,093	990,321	913,352
Nouvel actif capitalisé durant l'année	152,989	326,666	95,767	131,508	148,198	0	0
Amortissement (nouvelles vignes 20 ans)	7,649	23,983	28,771	35,347	42,756	42,756	42,756
Amortissement (terres, pinot noir, 20 ans)	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213	34,213
Solde fin	<b>555,892</b>	<b>824,362</b>	<b>857,145</b>	<b>919,093</b>	<b>990,321</b>	<b>913,352</b>	<b>836,383</b>
<b>Note 16</b>	<b>2,018</b>	<b>2,019</b>	<b>2,020</b>	<b>2,021</b>	<b>2,022</b>	<b>2,023</b>	<b>2,024</b>
Usine	300,000	300,000	600,000	576,000	552,000	528,000	504,000
Valeur comptable	0	0	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
Amortissement	300,000	300,000	576,000	552,000	528,000	504,000	480,000
Valeur comptable nette	300,000	300,000	600,000	540,000	480,000	420,000	360,000
Matériel/ équipement	0	0	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Valeur comptable	300,000	300,000	540,000	480,000	420,000	360,000	300,000
Amortissement	300,000	300,000	1,116,000	1,032,000	948,000	864,000	780,000
Valeur comptable nette	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>	<b>1,116,000</b>	<b>1,032,000</b>	<b>948,000</b>	<b>864,000</b>	<b>780,000</b>
VC nette totale	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>	<b>1,116,000</b>	<b>1,032,000</b>	<b>948,000</b>	<b>864,000</b>	<b>780,000</b>
<b>Note 17</b>	<b>2,018</b>	<b>2,019</b>	<b>2,020</b>	<b>2,021</b>	<b>2,022</b>	<b>2,023</b>	<b>2,024</b>
Portion court terme	Cas	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	375,000
Dette long terme	Cas	525,000	450,000	375,000	300,000	225,000	150,000
Nouvelle dette (long terme)	Note 10	2,241,775	2,376,281	2,518,858	2,669,989	2,830,189	2,700,000
Obligation d'escompte		606,580	606,580	454,935	303,290	151,645	0
		<b>3,373,355</b>	<b>3,432,861</b>	<b>3,348,793</b>	<b>3,273,280</b>	<b>3,206,834</b>	<b>2,850,000</b>
		<b>2,475,000</b>					
<b>Note 18</b>	<b>2,018</b>	<b>2,019</b>	<b>2,020</b>	<b>2,021</b>	<b>2,022</b>	<b>2,023</b>	<b>2,024</b>
CV d'établiss. par acres (85% en charge)	Annexe H	5,870	12,492	3,208	4,603	5,271	0
CF d'établiss. par acres (85% en charge)	Annexe H	250	575	623	657	657	0
Total par acre	Annexe H	6,120	13,067	3,831	5,260	5,928	0
Total pour 25 acres		<b>152,989</b>	<b>326,666</b>	<b>95,767</b>	<b>131,508</b>	<b>148,198</b>	<b>0</b>

**Note 19 :** Les capitaux propres sont de 100 \$