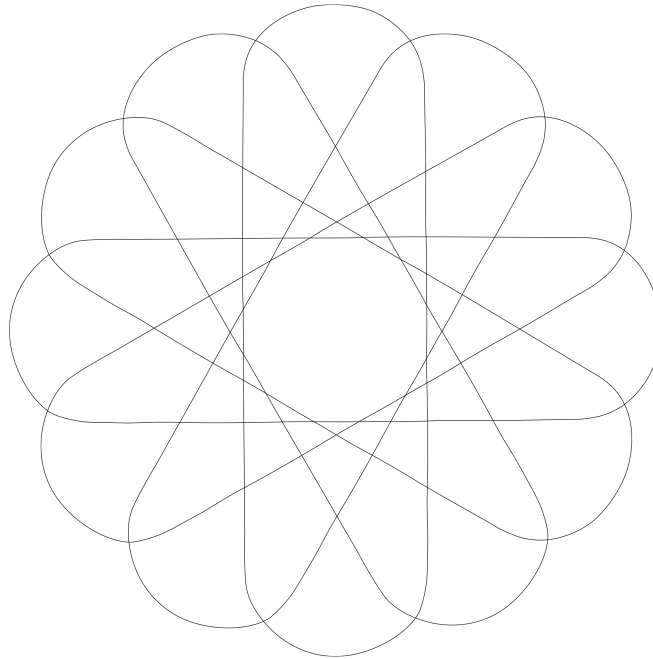


U'wine

Société par actions simplifiée

13 allées de Chartres

33000 Bordeaux



U'WINE - CAVE CONSO DOCUMENT D'INFORMATION

Le présent document d'information relatif à l'offre U'WINE – Cave CONSO est composé des deux documents suivants :

- i) Une fiche signalétique ;
- ii) Une note d'information enregistrée auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D-23-01 le 16 juillet 2023.

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'OFFRE « U'WINE - CAVE CONSO »

Présentation de la société U'WINE SAS. U'WINE SAS propose l'offre « U'Wine – CAVE CONSO » en qualité d'intermédiaire en biens divers. U'WINE SAS est un négociant en vin dont le siège social est situé 13, allées de Chartres, 33000 Bordeaux. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le n°522 015 692.

Principales caractéristiques de l'Offre « U'WINE – CAVE CONSO » :

- L'Offre U'WINE – CAVE CONSO permet d'investir dans des Grands Crus composés de vins livrables (prêts à boire)¹ et/ou en primeur ou allocation² en vue de les déguster à moyen terme (les « Vins ») tout en conservant la faculté de les revendre sur la Place de Marché U'WINE sous certaines conditions. Les termes « Grands Crus » désignent les vins français en particulier des régions de Bordeaux et de Bourgogne ainsi que les vins étrangers de grande qualité ;
- L'investisseur choisit lui-même ses Vins via les Applications de U'WINE SAS dans la limite des Vins disponibles ;
- L'investisseur peut déléguer la conservation des Vins à U'WINE SAS ou les conserver lui-même. Seuls les Vins conservés en permanence par U'WINE peuvent être revendus sur la Place de Marché U'WINE.

Profil type de l'investisseur concerné. L'Offre U'WINE – CAVE CONSO s'adresse aux investisseurs d'au moins 18 ans (pour les personnes physiques) qui souhaitent constituer une cave « patrimoniale » en diversifiant une partie de leur épargne dans la limite recommandée de 5% maximum. Ce placement doit être considéré comme un « investissement plaisir » avec un objectif principal de consommation et un objectif secondaire de revente.

Montant de l'investissement. L'investisseur fixe librement le montant de son investissement sans montant minimum.

Durée recommandée. En cas d'objectif de revente, la durée de conservation des Vins recommandée est comprise entre 5 ans et 10 ans en fonction du profil des Vins.

Droit de l'investisseur sur les Vins. L'investisseur est propriétaire des Vins dès leur individualisation dans les entrepôts de U'WINE.

Place de Marché U'WINE SAS. U'WINE SAS organise la Place de Marché U'WINE qui permet aux clients de U'WINE SAS, incluant l'investisseur, d'acheter et/ou de vendre leurs vins en livrable sous réserve de certaines conditions. Le prix de vente est fixé par U'WINE SAS en considération du prix de vente moyen d'une place de marché reconnue telle que le B2C Wine Decider. Néanmoins, le prix de vente des vins fixé par U'WINE SAS pourra s'écarter à la hausse comme à la baisse du prix de la place de marché concernée en fonction de la situation du marché du vin (ex : en cas de forte ou faible demande pour le vin concerné).

Principaux facteurs de risque. L'attention de l'investisseur est attirée sur les principaux risques suivants :

¹ L'investisseur achètera les vins en livrable sur le Place de Marché U'WINE

² Les Primeurs et les Allocations sont des vins achetés directement aux domaines et dont le millésime est commercialisé pour la première fois. L'investisseur achètera les vins en primeur/allocation directement auprès des domaines via U'WINE SAS

- Risque de perte en capital en cas de revente des vins. Le prix du vin peut dépendre de nombreux facteurs comme notamment la qualité intrinsèque du vin, la demande du marché, le nombre de bouteilles à vendre sur le marché pour une période donnée, les effets de mode ou de notation. Les prix du marché peuvent être fluctuants à la hausse comme à la baisse en fonction notamment de l'offre et de la demande. L'achat du vin, en livrable et en primeur/allocation, comprend donc un risque de perte partielle ou totale du capital investi.
- Risque d'absence de liquidité des vins sur la Place de Marché U'WINE ou sur d'autres places de marché. U'WINE SAS ne garantit pas la revente des vins sur la Place de Marché U'WINE. Il existe un risque que les vins mettent plusieurs mois voire plusieurs années pour trouver un acquéreur voire qu'ils ne trouvent pas d'acquéreur. Si ce risque se produit, il est recommandé à l'investisseur de consommer son vin.

Frais et commissions :

Frais de conservation (stockage obligatoire uniquement si l'investisseur entend revendre le vin sur la Place de Marché U'Wine). A titre indicatif pour 2023 :

- Vins Rising Stars : 0,8 € TTC / EQ75 / an.
- Vins Famous Seconds : 1,2 € TTC / EQ75 / an.
- Vins Legends : 1,6 € TTC / EQ75 / an.

Frais de distribution & Commissions de sortie (Uniquement en cas de revente effective sur la Place de marché U'WINE) :

- Frais de distribution : 6% du prix de vente des vins.
- Commission de sortie : 10% du prix de vente.

Frais de Livraison (les frais de livraison dépendent du lieu de livraison : nous consulter)

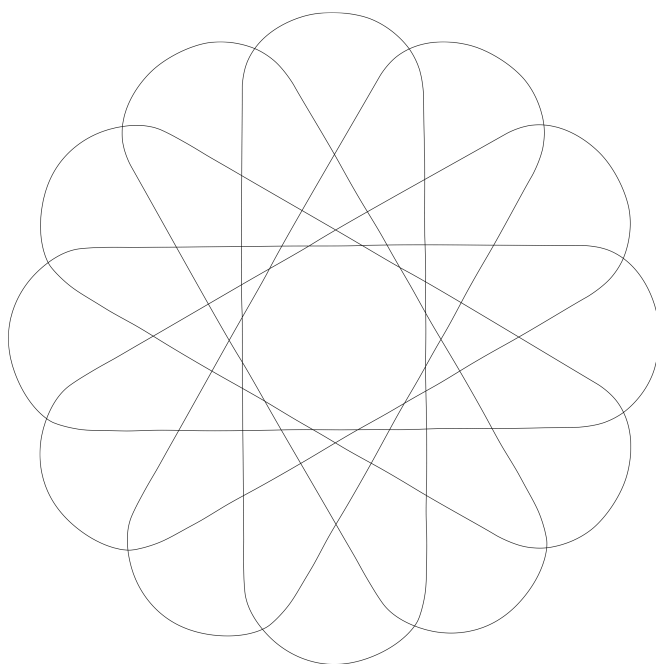
La présente fiche signalétique doit être lue conjointement avec la note d'information relative à l'offre U'WINE - CAVE CONSO déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L.550-3 du Code monétaire et financier et enregistrée sous le numéro D-23-01 en date du 16 juillet 2023.

U'wine

Société par actions simplifiée

13 allées de Chartres

33000 Bordeaux



U'WINE - CAVE CONSO NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

<i>PARTIE 1 : CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION</i>	3
<i>PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES ET FINANCIERES DE L'OPERATION</i>	8
<i>PARTIE 3 : SYNTHESE DES FRAIS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR</i>	20
<i>PARTIE 4 : SCENARII D'ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT</i>	25
<i>PARTIE 5 : INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTEURS DE L'OPÉRATION</i>	28
<i>PARTIE 6 : AUTRES INFORMATIONS</i>	30

PARTIE 1 : CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION

1.1 Dénomination de l'offre

U'WINE – CAVE CONSO

1.2 Avertissement de l'AMF



Enregistrement de l'Autorité des Marchés Financiers

Ce document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L.550-3 du Code monétaire et financier et a été enregistré sous le numéro d'enregistrement D-23-01 en date du 16 juillet 2023.

Cette mention matérialise la constatation que le numéro d'enregistrement du présent document d'information a été attribué après que l'AMF a vérifié que celui-ci est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés et ne constitue pas un label de qualité ni une garantie de bonne fin de l'opération.

1.3 Schéma global de l'opération

Il est proposé aux investisseurs de créer une « cave patrimoniale » constituée de Grands Crus. Les termes « Grands Crus » désignent les vins français en particulier des régions de Bordeaux et de Bourgogne ainsi que les vins étrangers de grande qualité.

Objectif de l'offre U'WINE – CAVE CONSO

L'offre U'WINE – CAVE CONSO permet d'investir dans des Grands Crus composés de vins livrables (prêts à boire) et/ou de vins achetés en primeur et allocation³ en vue de les déguster à moyen terme (les « Vins »).

Sélection des Vins

L'investisseur peut choisir lui-même les Vins sur les Applications U'wine (site internet, applications mobiles et tablettes) ou se faire assister par un outil d'aide à la sélection prenant en compte ses préférences : type d'achat de vin (vins livrables ou vins en primeur/allocation), couleur des vins, profil des vins (*Rising stars* (étoiles montantes), *Famous Seconds* (super seconds) et *Legends* (Légendes)), régions et millésime. L'investisseur pourra également sélectionner une cave à thème composée par U'wine seule ou en partenariat avec un professionnel.

³ Les Primeurs et les Allocations sont des vins achetés directement aux domaines et dont le millésime est commercialisé pour la première fois.

Livraison des Vins ou conservation par U'wine

L'investisseur peut choisir de se faire livrer les Vins ou déléguer leur conservation à U'wine qui fait alors appel à un entrepositaire. Dans ce dernier cas, l'investisseur conserve la faculté de demander à U'wine, à tout moment, la livraison de tout ou partie de ses Vins. La livraison ne pourra s'effectuer qu'après réception des Vins dans les entrepôts des partenaires de U'WINE SAS.

Avertissement : Si l'investisseur choisit de se faire livrer ses Vins, il ne pourra plus les mettre en vente sur la place de marché U'WINE.

Faculté de revente des Vins

L'investisseur a la faculté de revendre ses Vins, par ses propres moyens, sur la place de marché U'WINE accessible via les Applications U'wine (site internet, applications mobiles et tablettes) sous certaines conditions (Cf. *infra* paragraphe 4.4.1 Conditions de mise en vente des vins sur la place de marché U'WINE).

1.4 Mention du régime juridique de l'intermédiation en biens divers

U'WINE SAS est un intermédiaire en biens divers au sens de l'article L. 550-1 II du code monétaire et financier.

1.5 Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document d'information y compris les facteurs de risques décrits ci-après avant d'investir dans du vin au titre de l'Offre U'WINE CAVE CONSO. Dans le cadre de la préparation du présent document d'information, U'WINE SAS a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet significatif défavorable sur l'investissement dans du vin au titre de l'offre U'WINE CAVE CONSO. L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du document d'information, comme susceptible d'avoir un effet significativement défavorable sur l'investissement dans du vin au titre de l'Offre U'WINE CAVE CONSO peuvent ou pourraient exister.

Les principaux risques associés à l'investissement au titre de l'Offre U'WINE CAVE CONSO sont brièvement exposés ci-après :

1.5.1 Risque de perte de capital dans le cas d'une revente des vins

Le prix du vin peut dépendre de nombreux facteurs comme notamment la qualité intrinsèque du vin, la demande du marché, le nombre de bouteilles à vendre sur le marché pour une période donnée, les effets de mode ou de notation. Les prix du marché peuvent être fluctuants à la hausse comme à la baisse en fonction notamment de l'offre et de la demande. L'achat du vin, même en primeur/allocation, comprend donc un risque de perte partielle ou totale du capital investi susceptible d'impacter négativement la performance financière de l'investissement. L'investisseur est responsable de son investissement : il choisit les Vins ; il a accepté les prix d'achat ; il décide seul de la date de revente.

1.5.2 Risque d'illiquidité du placement

U'WINE SAS ne garantit pas la revente des vins notamment sur la place de marché U'WINE. Il existe un risque que les vins mettent plusieurs mois voire plusieurs années pour trouver un acquéreur voire qu'ils ne trouvent pas d'acquéreur. Si ce risque se produit, il est recommandé à l'investisseur de consommer son vin.

1.5.3 Risque lié aux aléas climatiques

Les vignes et la production de vin de manière générale, sont exposées aux aléas climatiques. L'offre des vins sur le marché pourrait être négativement impactée notamment en cas de sécheresse, tempête, gel, grêle, inondation, etc. La survenance d'un tel risque pourrait contraindre U'WINE SAS ou l'investisseur à reporter tout

ou partie de ses achats sur un millésime ultérieur ou à acheter des vins de moindre qualité et/ou à un prix plus élevé impactant potentiellement la rentabilité des investissements dans le vin au titre de l'offre U'WINE - CAVE CONSO.

1.5.4 Risque lié aux décisions de sélection et d'achat des vins / Risque millésime

La performance financière d'un investissement dans le vin repose notamment sur le succès de la sélection des domaines, des vins et du millésime. Il existe cependant un risque que U'WINE SAS ne propose pas les domaines, vins et/ou millésimes les plus performants gustativement ou financièrement. Il est ainsi recommandé aux investisseurs de répartir leurs investissements sur plusieurs années afin de diversifier ce risque.

1.5.5 Risque lié aux allocations des vins en primeur et allocations

Les demandes de pré-réervations (allocations) de vins peuvent ne pas être satisfaites, en tout ou partie, par les domaines et/ou négociants ; l'offre des domaines est relativement constante, la demande des négociants est croissante et les négociants renouvellent quasi-systématiquement leurs allocations antérieures. En outre, il est difficile d'augmenter ses allocations sur les références les plus demandées. Pour avoir accès aux grands crus en primeur, surtout chez certains grands crus très sollicités, il est indispensable d'être favorablement connu notamment auprès de la « Place de Bordeaux » depuis de nombreuses années et d'avoir déjà obtenu des allocations. Ainsi, il se peut que les vins référencés par U'WINE ne soient pas tous disponibles à l'achat d'une année sur l'autre.

1.5.6 Risque de contrepartie à l'égard des domaines et des négociants

Le risque de contrepartie recouvre le risque encouru en cas de défaillance d'une contrepartie, incluant en particulier les domaines et/ou les négociants, rendant impossible l'exécution de leurs obligations. Même si U'WINE SAS sélectionne avec soin ses contreparties, la défaillance d'un domaine et/ou d'un négociant ne peut être exclue. Dans cette hypothèse l'investisseur est exposé au risque de perte de tout ou partie de son investissement.

L'investisseur est en particulier exposé au risque de contrepartie à l'égard des domaines en cas d'achat de vins en primeur et allocation : en effet, les vins achetés en primeur et allocation resteront la propriété des domaines tant qu'ils n'auront pas été individualisés au profit de U'WINE SAS, en pratique, au moment de leur livraison. Ainsi, pendant le délai de livraison compris entre 18 mois et 24 mois maximum suivant la confirmation de commande en ce qui concerne les primeurs et le délai de 9 mois maximum en ce qui concerne les allocations, U'WINE ne sera titulaire que d'un droit de créance à l'égard des domaines. Cela signifie qu'en cas de faillite des domaines, U'WINE SAS sera traité comme un créancier chirographaire, sans droit particulier sur les vins, plaçant U'WINE dans l'impossibilité de livrer le vin à l'investisseur ; pendant le délai de livraison, l'investisseur est exposé au risque de perte de tout ou partie de son investissement en cas de faillite d'un ou plusieurs domaines.

1.5.7 Risque lié au report du transfert de propriété des vins achetés en primeur et allocation

Les domaines livreront les vins achetés en primeur et allocation à l'entrepôt partenaire de U'WINE SAS dans un délai compris entre 18 mois et 24 mois maximum suivant la confirmation de la commande en ce qui concerne les primeurs et dans un délai de 9 mois maximum en ce qui concerne les allocations. A compter de cette livraison, les vins seront individualisés par investisseur. L'individualisation des vins opère transfert de propriété au profit de l'investisseur. Tant que les vins n'auront pas été individualisés, c'est-à-dire pendant le délai de livraison compris entre 18 mois et 24 mois maximum en ce qui concerne les primeurs et le délai de 9 mois maximum en ce qui concerne les allocations, l'investisseur ne sera titulaire que d'un droit de créance à l'égard de U'WINE SAS. Cela signifie qu'en cas de faillite de U'WINE SAS, l'investisseur sera traité comme un créancier chirographaire, sans droit particulier sur les vins ; pendant le délai de livraison, l'investisseur est exposé au risque de perte de tout ou partie de son investissement en cas de faillite de U'WINE SAS.

1.5.8 Risque de détérioration de la qualité et de la valorisation du vin

Bien que les experts soient capables d'évaluer la qualité du millésime rapidement après les vendanges, celle-ci ne peut être confirmée qu'au moment de la consommation du vin. Les vins, notamment les Bordeaux, ont tendance à se bonifier avec le temps jusqu'à atteindre leur « apogée », avant que leur qualité ne commence à se détériorer. La qualité d'un vin augmente donc avec le temps jusqu'à un seuil, difficilement identifiable avec précision. Ainsi, une conservation trop longue du vin pourrait négativement affecter sa qualité et sa valeur. U'WINE SAS ne pourra en aucun cas être tenue responsable en cas de défaut de la qualité des vins lié à leur production (vinification, embouteillage) et/ou assimilé à un goût de bouchon ou une oxygénation précoce.

1.5.9 Risque lié aux assurances

U'WINE SAS a mis en œuvre une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime compatibles avec la nature de son activité. Le vin est assuré contre les risques de vol, d'incendie, casse lors de la conservation et du transport mais il pourra en résulter une perte financière pour l'investisseur en cas de réalisation de ces risques.

1.5.10 Risque d'impact de la TVA sur la performance en cas de revente du vin

La réglementation européenne impose l'application de la TVA sur tous les vins destinés au marché de l'UE, même en cas de stockage des vins dans les entrepôts de U'WINE SAS.

Dans le cas d'une revente des vins demandée par l'investisseur, U'WINE SAS devra racheter les vins HT pour pouvoir appliquer la TVA au nouvel acquéreur. Le montant de la TVA sur le prix d'achat n'étant pas déductible pour les personnes physiques, les investisseurs personnes physiques en UE ont donc un impact du montant de la TVA payé sur la performance nette finale.

La TVA étant déductible pour les personnes morales, ceux-ci ne sont pas concernés.

Les investisseurs hors UE ne sont a priori pas impactés non plus car la TVA n'est pas facturée sur les vins stockés en France par U'WINE SAS.

1.5.11 Risque fiscal

L'acquisition, la détention et la vente du vin fait l'objet d'un traitement fiscal particulier présenté dans la section « Fiscalité » (Partie 8). Les investisseurs potentiels ne peuvent se contenter du résumé de la législation fiscale dans la section « Fiscalité » du présent document d'information et doivent consulter leur conseil fiscal habituel au sujet, notamment, de l'impact de l'achat, de la détention, de la transmission et de la vente du vin. Le conseiller fiscal est le seul en mesure de prendre en compte la situation particulière de l'investisseur. Le présent paragraphe doit être lu conjointement avec la section Fiscalité du présent document d'information.

1.6 Profil type de l'investisseur concerné par l'offre U'WINE – CAVE CONSO

L'offre U'WINE - CAVE CONSO s'adresse aux investisseurs d'au moins 18 ans (en ce qui concerne les personnes physiques) qui :

- Cherchent à constituer une « cave patrimoniale » composée de Grands Crus ; Ce placement doit être considéré comme un « investissement plaisir » avec un objectif principal de consommation et un objectif secondaire de revente ;
- Souhaitent sélectionner eux-mêmes leurs vins ; les investisseurs peuvent également être assistés par un outil d'aide à la sélection ou sélectionner une cave thématique ;
- Cherchent à diversifier une partie de leur épargne, dans la limite recommandée de 5% maximum, dans un placement autre que des valeurs mobilières et/ou des biens immobiliers ;
- Acceptent d'assumer les risques décrits au paragraphe 3.4 ci-dessus ;

- Acceptent que leur investissement soit immobilisé sur une période potentiellement longue (Cf. dessous paragraphe 2.7 « Durée du placement » ;
- Disposent de liquidités suffisantes pour régler les frais de l'offre U'WINE CAVE CONSO pendant la durée du placement, le cas échéant.

1.7 Durée du placement

En cas d'objectif secondaire de revente, la durée de conservation des Vins recommandée est comprise entre 5 ans et 10 ans en fonction du profil des Vins.

L'offre U'WINE - CAVE CONSO n'a pas de durée minimum. Tant que les bouteilles de l'investisseur sont conservées par U'WINE, l'offre U'WINE - CAVE CONSO se poursuit.

L'investisseur peut librement résilier à tout moment, sans pénalité, l'offre U'WINE CAVE CONSO étant précisé que la résiliation n'est possible que si le vin a été embouteillé et réceptionné par U'WINE SAS. A noter que la réception des vins par U'WINE peut prendre entre 18 mois et 24 mois pour les vins achetés en primeur.

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES ET FINANCIERES DE L'OPERATION

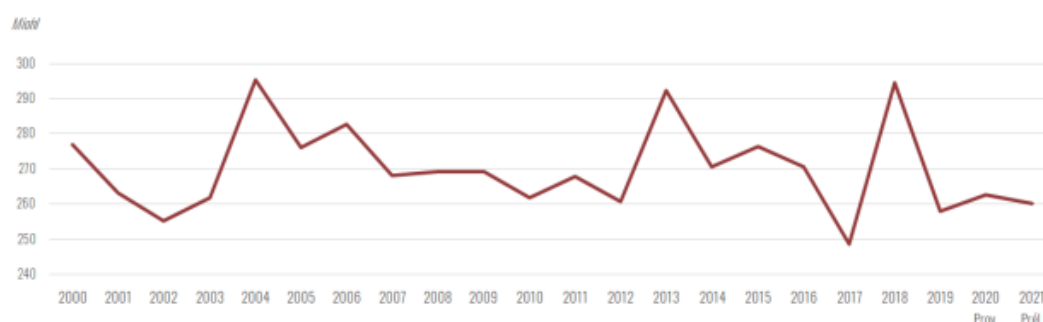
2.1 Caractéristiques économiques générales du secteur du Vin

Les informations relatives à la production, à la consommation et aux échanges mondiaux du vin présentées ci-dessous proviennent des rapports de l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin d'avril 2022. Elles concernent tous les vins confondus.

2.1.1 Evolution de la production mondiale depuis 2000

La production mondiale de vin en 2021 est estimée à 260 millions hl, ce qui correspond à une diminution de près de 3 millions hl (-1 %) par rapport à 2020. Cette légère baisse de la production mondiale de vin en 2021 peut être associée principalement à deux effets opposés : la chute brutale de la production observée dans certains pays de l'Union Européenne et l'augmentation de la production de la plupart des pays de l'hémisphère Sud. Dans l'ensemble, la production mondiale de vin de 2021 peut être définie, pour la troisième année consécutive, comme en-deçà de sa moyenne décennale.

Production mondiale de vin (hors jus et moûts) entre 2000 et 2021 :



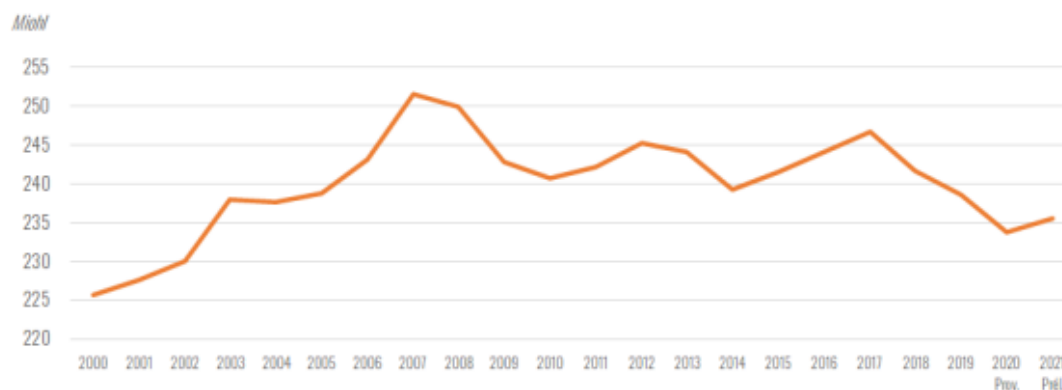
2.1.2 Evolution de la consommation mondiale⁴

La consommation mondiale de vin en 2021 est estimée à 236 millions hl, marquant une progression de 0,7% par rapport à 2020. La tendance sur la période 2000 – 2021 est à la hausse de la consommation de vins au niveau mondial. Par ailleurs, une tendance générale de « consommation moindre, mais plus qualitative » est observée ce qui explique que la consommation de « tout ce qui est vins et spiritueux premium est en augmentation »⁵. En raison de la crise sanitaire, les ventes de vins ont baissé de 30% en France⁶. La distribution et la consommation ont été négativement impactées par la fermeture des restaurants lors de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

⁴ OIV, Conjoncture 2021 du secteur viticole mondial

⁵ Les Echos 13 mai 2019

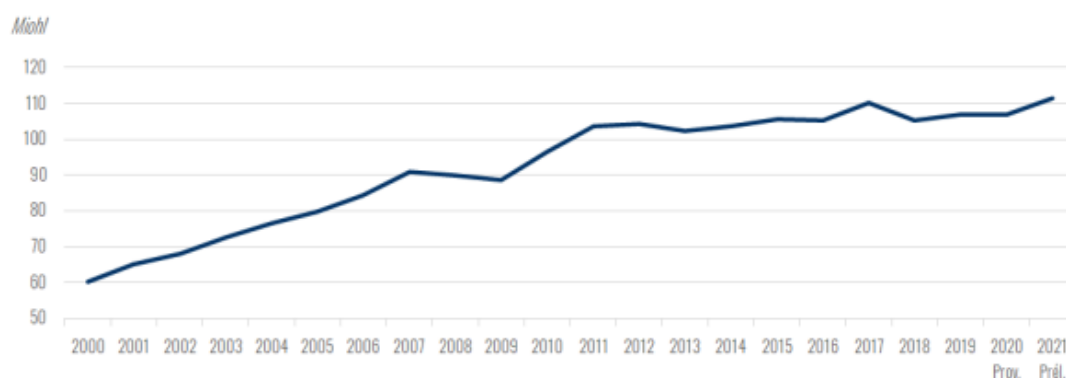
⁶ Les Echos – 4 septembre 2020, « La Covid donne le tournis à la filière »



2.1.3 Evolution des échanges mondiaux

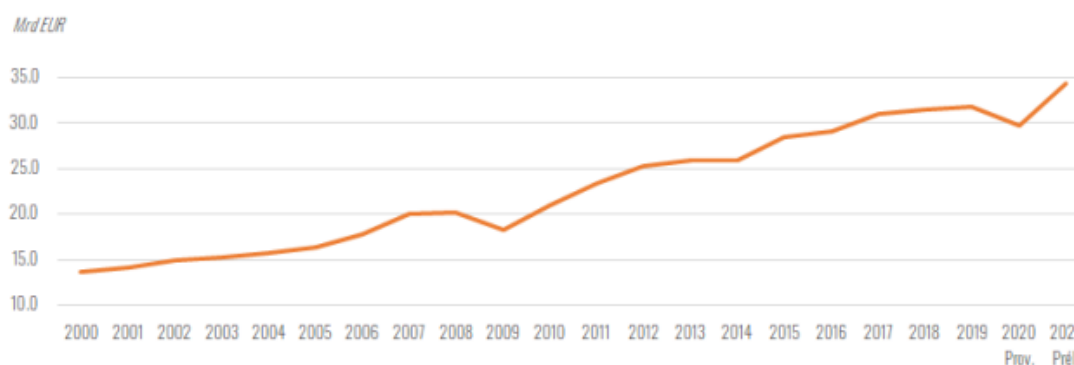
En 2021, le marché des exportations mondiales de vin est estimé en volume à 111,6 millions hl (+4%) et en valeur à 34,3 Mrd EUR (+15,5%).

En volume :



En 2021, après une année de perturbations majeures du marché mondial, les exportations mondiales ont atteint un niveau record.

En valeur :



Les échanges mondiaux en valeur ont tendance à augmenter dans le temps.

En 2021, les exportations françaises de vin ont augmenté de 8% par rapport à 2020. Les ventes de vins français ont été stimulées par la levée des restrictions liées à la crise sanitaire de la Covid-19, avec notamment la réouverture des restaurants et la reprise des festivités.

La France était toujours le plus grand exportateur mondial en termes de valeur, avec 11,1 Mrd EUR exportés en 2021.

2.1.4 Chiffres clefs de la filière du vin en primeur Bordelais

Il est difficile d'obtenir des informations précises sur les volumes et montants que représente l'offre de vin en primeur à Bordeaux. Toutefois, les éléments d'information suivants sont généralement admis par les professionnels :

- Les ventes de vins en primeur bordelais représentent au minimum 50% du chiffre d'affaires des négociants et sont à 80% destinées à l'export ;
- Le marché des Primeurs à Bordeaux représente un chiffre d'affaires annuel compris entre 500 M€ et 1,2 Mds€ ;
- La campagne des Primeurs de Bordeaux qui a eu lieu en mai 2021 pour le millésime 2020, a été marquée par une hausse des prix d'environ 12,7% par rapport au millésime 2019, commercialisé à des prix très bas.

2.2 Caractéristiques financières de l'offre U'WINE - CAVE CONSO

2.2.1 Modalités de souscription de l'offre U'WINE - CAVE CONSO

Le dossier de souscription de l'offre U'WINE - CAVE CONSO est composé des documents suivants :

- *Le questionnaire connaissance client.* Ce questionnaire sert à vérifier si l'offre U'WINE – CAVE CONSO est adaptée aux besoins exprimés par l'investisseur.
- *Le questionnaire relatif aux préférences de l'investisseur.* Ce questionnaire sert à déterminer les caractéristiques des bouteilles devant composer la « cave patrimoniale » de l'investisseur (outil d'aide à la décision).
- *Les conditions particulières de l'offre U'WINE - CAVE CONSO.* Les conditions particulières servent notamment à sélectionner le profil de portefeuille, le statut de l'investisseur, le montant de l'engagement d'achat annuel voire pluriannuel, la date de versement des fonds, la période des appels de fonds annuels, etc.
- *Les conditions générales de Services de l'offre U'WINE - CAVE CONSO.* Les conditions générales servent à fixer les autres engagements contractuels des parties.
- Le document d'information relatif à l'offre U'WINE - CAVE CONSO.

2.2.2 Univers d'investissement et stratégie de gestion

Il est proposé aux investisseurs d'investir dans des Grands Crus français en particulier des régions de Bordeaux et de Bourgogne ainsi que des vins étrangers de grande qualité au titre de l'offre U'WINE - CAVE CONSO.

Profils des vins

La Cave CONSO permet d'investir dans des Grands Crus achetés (i) en primeur ou allocation et/ou (ii) en livrable (vins prêts à être bus).

- Les vins achetés en primeur sont livrés embouteillés à l'issue d'une période comprise entre 18 mois et 24 mois après la date d'achat ;
- Les vins achetés en livrable ou allocation sont livrés à brève échéance.

Les Grands Crus sont sélectionnés par U'WINE en application de la grille de critères décrite ci-dessous.

Les Grands Crus sont répartis dans les catégories *Legends* (Légendes), *Famous Seconds* (super seconds) et *Rising Stars* (étoiles montantes) chaque année par le Comité de Sélection de U'WINE. Compte tenu de leurs caractéristiques, la liste des vins *Legends* et *Famous Seconds* est assez stable. La catégorie des *Rising Stars* peut

éventuellement évoluer dans une proportion légèrement plus importante. Malgré cette observation, la composition des références d'un portefeuille est relativement stable.

La liste des bouteilles de vin entrant dans les profils « *Legends* », « *Famous Seconds* » et « *Rising Stars* » est disponible sur simple demande de l'investisseur auprès de U'WINE SAS.

A titre d'exemple, les trois profils de portefeuille sont composés des vins suivants :

	<i>Rising Stars</i> (étoiles montantes)	<i>Famous Seconds</i> (Super seconds)	<i>Legends</i> (Légendes)
Appellation	Les principales appellations sont : Margaux, Pauillac, Pessac-Léognan, Moulis-en-Médoc, Sauternes, Pomerol, Saint Estèphe, Saint Julien, Saint-Emilion, Saint Joseph, Bourgogne, les Villages de Bourgogne, quelques 1ers crus de vignerons qui montent, Sancerre, Terrasses du Larzac, Bandol, Alsace.	Les principales appellations sont : Margaux, Pauillac, Saint Estèphe, Saint Julien, Saint-Emilion. Côte-Rôtie, Hermitage, Châteauneuf-du-Pape, Les 1ers Crus de Bourgogne, Barolo, Barbaresco, Napa Valley, Brunello du Montalcino	Les principales appellations sont : Margaux, Pauillac, Saint Estèphe, Saint Julien, Saint-Emilion, Les Grands Crus de Bourgogne, Côte-Rôtie, Hermitage, Châteauneuf-du-Pape, Napa Valley, Barolo, Barbaresco
Classement de l'Appellation	Pas de classement ou Cru Classé de 1855 ou Grand Cru Classé de Saint-Emilion, Village de Bourgogne ou assimilés dans d'autres régions.	Cru Classé de 1855 ou 1 ^{er} Grand Cru Classé de Saint-Emilion, 1ers Crus de Bourgogne ou assimilé dans d'autres régions.	1 ^{er} Cru Classé de 1855 ou Premier Grand Cru Classé de Saint-Emilion ⁷ , Grands Crus de Bourgogne ou assimilé dans d'autres régions.
Prix moyen par bouteille estimé	60€ HT. La proposition comprendra des vins plus chers (Famous Seconds et/ou Legends) et moins chers (Rising Stars) que cette moyenne. Il y aura une majorité de Rising Stars.	200€ HT. La proposition comprendra des vins plus chers (Legends) et moins chers (Rising Stars) que cette moyenne. Il y aura une majorité de Famous Seconds.	500€ HT. La proposition comprendra des vins plus chers (Legends) et moins chers (Famous Seconds, Rising Stars) que cette moyenne. Il y aura une majorité de Legends.
Risque de perte en capital	Risque élevé : Vins jeunes, dont la notoriété récente est à confirmer.	Risque moyen/faible : Vins dont la notoriété est croissante depuis quelques années (au moins 5 ans).	Risque très faible/limité : Vins de renommée internationale dont la notoriété est assise depuis de nombreuses années (au moins 15 ans).

⁷ L'Appellation « Pomerol » n'a pas de Classement.

Droits des investisseurs sur les bouteilles de vin :

En ce qui concerne les vins achetés en primeur et allocation :

Les domaines livreront les vins achetés en primeur et allocation à l'entrepoteur partenaire de U'WINE SAS dans un délai compris entre 18 mois et 24 mois maximum suivant la confirmation de la commande en ce qui concerne les primeurs et dans un délai de 9 mois maximum (6 mois maximum en général) en ce qui concerne les allocations. A compter de cette livraison, les vins seront individualisés par investisseur. Ils seront ensuite soit conservés par l'entrepoteur partenaire de U'WINE soit livrés à l'investisseur, selon ses instructions.

L'individualisation des vins opère transfert de propriété au profit de l'investisseur. Tant que les vins n'auront pas été individualisés, c'est-à-dire pendant le délai de livraison compris entre 18 mois et 24 mois maximum en ce qui concerne les primeurs et le délai de 9 mois maximum en ce qui concerne les allocations, l'investisseur ne sera titulaire que d'un droit de créance à l'égard de U'WINE SAS. (Cf. *supra* paragraphes 1.5.6 « Risque de contrepartie à l'égard des domaines et des négociants » et 1.5.7 « Risque lié au report du transfert de propriété des vins achetés en primeur et allocation »).

Le fournisseur et U'WINE SAS disposent d'un droit de rétention sur le vin de l'investisseur jusqu'à complet paiement des sommes qui leur sont dues par l'investisseur.

En ce qui concerne les vins livrables achetés sur la place de marché de U'WINE :

En ce qui concerne les livrables, l'investisseur devient propriétaire des vins dès confirmation de la commande.

Méthode de sélection des vins :

Pour les achats en primeur et allocation, le Comité de Sélection de U'WINE se fonde notamment sur les critères suivants :

- Les critères Environnementaux, Sociaux et Gouvernance (ESG) du Domaine ;
- Les notes des dégustateurs renommés (James Suckling, Wine Advocate, Wine Spectator, Neal Martin, Jancis Robinson, Alexandre Ma, Lisa Perrotti Brown, Jeb Dunbnuck, Yves Beck, etc.) ;
- La qualité perçue lors de la dégustation du Domaine en primeur ;
- La qualité perçue de l'appellation sur le millésime considéré.

Les vins proposés en Cave CONSO sont des vins plaisirs avec pour certains un potentiel de bonification (composant notamment les Caves INVEST). L'objectif de rendement par domaine ne sera pas communiqué.

Sélection des Vins par l'investisseur

L'investisseur peut sélectionner le vin de trois manières : il peut (i) composer lui-même sa cave en se fondant sur ses propres connaissances, (ii) il peut utiliser un outil d'aide à la sélection ou (iii) sélectionner une cave à thème. L'investisseur est seul responsable de la sélection de ses vins.

(i) L'investisseur compose lui-même sa cave :

L'investisseur sélectionne librement ses vins parmi les références présentées sur les Applications U'wine (internet, applications mobiles et tablettes) dans la limite des vins disponibles.

(ii) L'investisseur utilise un outil d'aide à la sélection :

Si l'investisseur souhaite être assisté dans le cadre de la sélection des vins, il peut également recourir à un outil d'aide à la sélection accessible sur les Applications U'wine (internet, applications mobiles et tablettes). L'investisseur devra cocher les critères suivants :

- Type d'achat du vin : vin en livrable (vin prêt à boire) ou vin acheté en primeur (vin livré dans un délai compris entre 18 mois et 24 mois) ;
- Profil des vins : Etoiles Montantes (Rising Stars), Super Second (Famous Second) ou légendes (Legends)

auquel est associé un prix moyen par bouteille (ex : 60€ par bouteille pour les Etoiles Montantes, 200€ par bouteille pour les Super Second et 500€ par bouteille pour les Légendes) ;

- Types de vin (rouges, blancs secs, blancs liquoreux ou effervescents) ;
- Région (Bordeaux, Bourgogne, Vallée du Rhône, Vallée de la Loire, Languedoc, Alsace, etc.) ;
- Millésime (ex : moins de 10 ans, compris entre 10 ans et 20 ans, ou supérieur à 20 ans) ;
- Conditionnement (3 bouteilles, 6 bouteilles ou 12 bouteilles).

L'outil d'aide à la sélection vise exclusivement un objectif de consommation du vin et non un objectif de rendement financier potentiel.

L'investisseur reste libre de refuser la sélection proposée par l'outil d'aide à la sélection.

(iii) L'investisseur sélectionne une cave thématique :

L'investisseur peut enfin sélectionner sur les Applications U'wine (internet, applications mobiles et tablettes) une cave à thème composée par U'wine seule ou en partenariat avec d'autres professionnels. Les caves à thème visent exclusivement un objectif de consommation du vin et non un objectif de rendement financier potentiel.

A titre d'exemple, les caves à thème suivantes pourront être proposées :

- « Les Grands Bordeaux Vieux millésimes » (avant 2010) ;
- « L'Horizontale des Famous Seconds millésime 2015 » ;
- « La Verticale de Mouton Rothschild de 1982 à 2022 » ;
- « Les Rising Stars à leur apogée de consommation » ;
- « L'Italie, du Piémont à la Toscane ».

L'investisseur est informé de la composition des vins de la cave à thème sélectionnée. L'investisseur reste libre de refuser la cave à thème.

Vins indisponibles

Les vins présentés sur les Applications U'WINE sont en principe disponibles à l'achat. Si les vins commandés se révélaient indisponibles, U'WINE SAS se rapprochera de l'investisseur dans les meilleurs délais et lui proposera une autre référence ou l'annulation et le remboursement de la commande.

Achat de Vins en dehors de la sélection U'WINE

L'investisseur peut également demander à U'WINE SAS d'acheter des vins ne figurant pas dans sa sélection. U'WINE fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes de l'investisseur sans pour autant garantir l'achat des vins sollicités.

Le transport des Vins ne figurant pas dans la sélection U'WINE est susceptible de donner lieu à la facturation de frais supplémentaires.

Facture d'achat des vins

U'WINE transmettra à l'investisseur, via les Applications U'wine :

- Une facture détaillée relative à l'achat des vins en livrable dès paiement de la commande sur les Applications U'WINE ;
- Une facture *pro forma* détaillée relative à l'achat des vins en primeur dès paiement de la commande sur les Applications U'WINE ; la facture définitive détaillée des primeurs sera fournie par U'WINE SAS à l'investisseur lors de la livraison des bouteilles par les domaines.

Stratégie de gestion

Une fois la « cave patrimoniale » constituée, les bouteilles de vin seront soit conservées par un entrepositaire, partenaire de U'WINE SAS, soit livrées à l'investisseur.

L'investisseur peut choisir de (i) consommer ses Vins et/ou de les mettre en vente sur la place de marché U'WINE seulement si ces derniers ont été conservés en permanence par U'WINE depuis leur achat.

2.2.3 Modalités de gestion technique

U'WINE gère pour le compte des investisseurs les aspects suivants :

- Transport des bouteilles d'un partenaire de U'WINE (ex : un domaine) à un autre (ex : un entrepositaire) ;
- (*Option*) Conservation des bouteilles déléguée à un entrepositaire et assurance des bouteilles ; ou
- Livraison à l'investisseur.

Transport des bouteilles d'un partenaire de U'WINE à un autre (Si conservation déléguée à U'WINE)

U'WINE SAS recherche la solution de transport répondant au mieux à l'intérêt de l'investisseur (délai et coût) et coordonne le transport.

Le transport du vin peut intervenir à différentes étapes :

- Transport local : du domaine vers le négociant et/ou du domaine/négociant vers les entrepôts travaillant avec U'WINE SAS ;
- Le coût du transport du domaine vers le négociant/U'WINE SAS est à la charge du négociant/U'WINE SAS.

Les bouteilles de vin feront l'objet d'une assurance contre les risques de vol, d'incendie et de casse dans le cadre de leur transport. L'assurance sera souscrite soit par U'WINE SAS soit par le transporteur.

(Option) Conservation des bouteilles de vin chez un entrepositaire

L'investisseur peut déléguer la conservation des bouteilles de vin à U'WINE SAS qui sous-délèguera auprès d'un professionnel.

Les bouteilles de vin sont regroupées dans un emplacement dédié et exclusif chez l'entrepositaire français ou étranger. Les caisses de vins seront individualisées par investisseur dès leur arrivée chez l'entrepositaire ; un code client sera attribué à chaque caisse.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les frais liés au stockage du vin sont susceptibles d'évoluer chaque année.

Assurance

Les bouteilles de vin sont couvertes par une assurance pour leur transport et de leur conservation.

U'WINE SAS a souscrit un contrat d'assurance « Multi sauf Entreprise » auprès de la compagnie d'assurance ALBINGIA. Ce contrat d'assurance couvre en particulier les garanties contre les risques de (i) vol ou tentative de vol du contenu, (ii) coulage, (iii) bris de bouteilles, (iv) contamination accidentelle et/ou criminelle dans la limite pour chaque nature d'événement de 200.000 € avec une franchise de 3.500 €. Les autres garanties incluant l'incendie, la foudre et les explosions portent sur la valeur du stock déclarée par U'WINE SAS avec ou sans franchise de 10% selon les cas.

Lors d'un sinistre, l'assureur indemniserà U'WINE SAS pour le compte de l'investisseur à la valeur de remplacement des vins déterminée à dire d'expert, au prix de place au jour du sinistre.

La police d'assurance de U'WINE SAS est disponible sur simple demande de l'investisseur et sans frais auprès de U'WINE SAS. A titre indicatif, les coûts d'assurance sont inclus dans le forfait de stockage.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les frais liés aux assurances sont susceptibles d'évoluer chaque année.

Livraison à l'investisseur

L'investisseur délègue la livraison des bouteilles à U'WINE SAS qui la sous-traitera à des professionnels du transport sélectionnés au regard de leur compétence et réputation. Les frais de livraison sont à la charge de l'investisseur. Les frais de livraison par bouteille peuvent être estimés au 25 janvier 2023 comme suit :

€ HT	<6 bouteilles	6 bouteilles	12 bouteilles	24 bouteilles	Au-delà de 60 bouteilles
Coût du transport de Bordeaux en France métropolitaine (sous 5 jours)	Entre 9,30 et 19,00€	Entre 14,40 et 19,00 €	Entre 25,50 et 29,00 €	Entre 38,00 et 69,00€	Sur demande
Coût de transport de Bordeaux en France par Points relais	Entre 6,40 et 9,80 €	12,50 €	13,80 €	NA	NA
Retrait dans les locaux de U'WINE à Bordeaux	Offert	Offert	Offert	Offert	NA

Ces données sont indicatives. L'investisseur est invité à demander un devis à U'WINE.

Les bouteilles de vin feront l'objet d'une assurance contre les risques de vol, d'incendie et de casse dans le cadre de leur transport.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les frais de livraison sont susceptibles d'évoluer chaque année.

Avertissement : Si l'investisseur choisit de se faire livrer ses Vins, il ne pourra plus les mettre en vente sur la place de marché U'WINE.

Livraison au nouvel acquéreur en cas de revente des vins sur la place de marché U'WINE

En cas de conservation du vin par U'WINE :

En cas de revente de vins sur la place de marché U'WINE, U'WINE se chargera de la livraison des bouteilles au nouvel acquéreur. Les frais de transport et d'assurance des bouteilles seront à la charge du nouvel acquéreur (et non de l'investisseur).

En cas de conservation du vin par l'investisseur :

Les vins conservés chez l'investisseur ne peuvent pas être mis en vente sur la place de marché U'WINE.

2.3 Prix de vente du vin et suivi de la valeur indicative du portefeuille

2.3.1 Prix de vente des vins en primeur et allocation

2.3.1.1 Prix de vente fixés par les châteaux à l'égard des professionnels

Prix de vente en primeur des Grands Crus à Bordeaux

Les châteaux bordelais fixent trois niveaux de prix :

- Prix de Sortie (PS). Le PS est le prix de vente primeur dans le cadre de la relation château / négociants ;

- Prix de Revente Conseillé (PRC). Le PRC est le prix de vente primeur indicatif dans le cadre de la relation entre un négociant et ses clients professionnels (i.e. distributeurs de vin) ;
- Prix de Revente Particuliers (PRP). Le PRP est un prix de vente primeur indicatif dans le cadre de la relation entre un négociant et ses clients non-professionnels (i.e. particuliers).

Au risque de ne plus avoir d’allocations auprès des châteaux, les négociants doivent respecter les PRC et PRP lors de la mise en vente des bouteilles de vin.

La valeur de chaque niveau de prix peut être illustrée, à titre indicatif, de la manière suivante :

Nature de Prix	Prix à titre indicatif	Vendeur / Acheteur concernés
Prix de Sortie (PS)	100	Château / Négociant
Prix de Revente Conseillé (PRC)	120	Négociant / son client B2B
Prix de Revente Particulier (PRP)	140	Négociant / son client B2C

Prix de vente en allocation des Grands Crus hors Bordeaux (Bourgogne, Vallée du Rhône, Italie, etc.)

Les domaines hors Bordeaux n’ont pas, contrairement aux Grands Crus de Bordeaux, de système structuré de définition des prix. Les négociants en vin fixent le prix de vente des vins hors Bordeaux par rapport au prix de marché.

2.3.1.2 Prix de vente fixé par U’WINE SAS à l’égard des investisseurs

En ce qui concerne les Grands Crus de Bordeaux (Primeurs) :

Le Prix de Revente U’WINE est fixé sur la base du Prix de Revente Particulier (PRP) ou du Prix de Revente Conseillé (PRC), selon le statut du Client :

Statut du Client	Prix de Revente U’WINE à l’investisseur (Primeurs)
Discovery	PRP
Silver	PRP avec remise de 5%
Gold	PRP avec remise de 7,5%
Platinum	PRC (plus frais de courtage), equiv. PRP avec remise de 12,8%

Il est à noter que pendant la période des primeurs certains vins peuvent sortir sur plusieurs tranches de prix. Une tranche correspond à un volume disponible et un prix de vente. Ces sorties par tranche concernent généralement les vins les plus demandés. U’WINE SAS se réserve la faculté d’acheter le vin à un prix différent par tranche et de revendre les vins aux investisseurs à des tarifs différents selon qu’il s’agit d’un achat en première, deuxième ou troisième tranche.

En ce qui concerne les Grands Crus hors Bordeaux (Allocations) :

Le Prix de Revente U’WINE des allocations est fixé sur la base du prix de marché en appliquant la méthodologie de fixation du prix décrite au paragraphe 2.3.2 ci-dessous. U’wine appliquera une décote sur le prix de marché en fonction du statut de l’investisseur.

Statut du Client	Prix de Revente U'WINE à l'investisseur (Allocations)
Discovery	Prix de marché
Silver	Prix de marché avec remise de 5%
Gold	Prix de marché avec remise de 7,5%
Platinum	Prix de marché avec remise de 12,8%

Exemple de Prix de vente des vins de U'WINE SAS à l'investisseur (cas des primeurs et des allocations)

Le tableau ci-après présente les prix de vente des bouteilles sur les primeurs 2021 en fonction du statut des Investisseurs. La liste exhaustive est disponible sur demande.

€ HT					
Wine / Vin	Discovery	Silver	Gold	Platinum	Platinum vs Discovery
Arômes de Pavie 2021	70,00 €	66,50 €	64,75 €	61,20 €	-14%
Baron de Brane 2021	19,60 €	18,62 €	18,13 €	17,14 €	-14%
jBlason d'Issan 2021	18,20 €	17,29 €	16,84 €	15,91 €	-14%
Carruades de Lafite 2021	192,00 €	182,40 €	177,60 €	163,20 €	-18%
Château Angélys 2021	308,00 €	292,60 €	284,90 €	270,30 €	-14%
Château Ausone 2021	590,00 €	560,50 €	545,75 €	510,00 €	-16%
Château Barde-Haut 2021	26,60 €	25,27 €	24,61 €	23,26 €	-14%
Château Beau-Séjour Bécot 2021	50,00 €	47,50 €	46,25 €	43,86 €	-14%
Château Beauregard 2021	53,20 €	50,54 €	49,21 €	46,51 €	-14%

2.3.2 Prix de vente des vins livrables (prêts à boire)

L'investisseur CAVE CONSO achète ses vins en livrable sur la Place de Marché U'WINE. La Place de Marché U'WINE permet aux clients de U'WINE SAS, incluant l'investisseur CAVE CONSO, d'acheter et/ou de vendre leurs vins en livrable sous réserve de certaines conditions.

Le prix de vente est fixé par U'WINE SAS en considération du prix de vente moyen d'une place de marché reconnue telle que le B2C Wine Decider. Néanmoins, le prix de vente des vins fixé par U'WINE SAS pourra s'écarter à la hausse comme à la baisse du prix de la place de marché concernée en fonction de la situation du marché du vin (ex : en cas de forte ou faible demande pour le vin concerné).

Une mise à jour tous les trimestres permet de vérifier leurs cohérences, d'identifier et d'éviter les écarts trop importants.

Si aucune donnée B2C n'est disponible sur le « B2C Wine Decider » à la date de mise en vente, U'WINE SAS applique la donnée issue de la dernière valorisation « B2C Wine Decider » (éventuellement ajustée) sous réserve qu'elle ne remonte pas à plus de 12 mois.

Dans le cas contraire, U'WINE SAS utilise :

- La référence B2C d'une autre place de marché reconnue comme Wine Searcher ; ou
- la valorisation B2B Wine Decider (prix de vente des vins auprès des professionnels distributeurs) à laquelle elle applique un coefficient de x 1,27 avec décote de 8%. Par exemple, une bouteille vendue à 100 € en B2B serait vendue 116,84€ en BtoC (100x1,27-8%).

Le prix de vente est fixé au moment de la mise en vente du vin concerné sur la Place de Marché U'Wine. U'WINE SAS pourra éventuellement ajuster le prix si le vin n'a pas été vendu avant la mise à jour trimestrielle prévue.

Le prix de vente établi pour une bouteille sera appliqué à toutes les bouteilles identiques (château/millésime/taille) en vente au même moment sur la Place de Marché pour une même zone géographique.

U'WINE ne s'engage pas sur la compétitivité des prix de vente de ses vins prêts à boire. Le prix de vente peut également s'écarter du prix de marché B2C suivant les zones géographiques (ex : marché chinois).

2.3.3 Suivi de la valeur indicative de la Cave CONSO

Les bouteilles de vin de chaque investisseur sont valorisées par U'WINE SAS avec une mise à jour réalisée, en principe, trimestriellement.

U'WINE SAS fournit une valorisation B2C (prix moyen du marché des particuliers) aux investisseurs à titre indicatif. U'WINE SAS ne garantit pas que les bouteilles seront effectivement vendues au niveau des valorisations communiquées.

La méthode de valorisation est présentée au paragraphe 2.3.2 ci-dessus.

La valorisation B2C est communiquée toute taxe comprise du lieu de résidence du client.

Les investisseurs peuvent consulter la valorisation de leurs bouteilles et de leur portefeuille sur les Applications U'wine (applications mobiles et tablettes) ou gratuitement sur simple demande de l'investisseur auprès de U'WINE SAS.

2.4 Désinvestissement du portefeuille : Faculté de mise en vente des vins sur la place de marché U'WINE

2.4.1 Conditions de vente des vins sur la place de marché U'WINE

L'investisseur peut choisir à tout moment de mettre en vente tout ou partie de ses vins par ses propres moyens sur la place de marché U'WINE accessible via les applications de U'WINE (site internet, applications mobiles et tablettes) sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Peuvent être vendus sur la place de marché U'WINE, seuls les vins qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :
 - Achetés par l'intermédiaire de U'WINE ;
 - n'ayant pas été identifiés par U'wine comme inapproprié à la revente (information figurant dans la fiche produit au moment de l'achat du vin) ;
 - Conservés par U'WINE en permanence depuis leur achat ;
 - Dont le prix de mise en vente sera le prix fixé par U'WINE : le principe est que ce prix soit basé sur la dernière valorisation B2C (Cf. paragraphe 2.3.2 – Prix de vente des vins livrables)
- U'WINE SAS ne garantit pas la revente des vins sur la place de marché U'WINE.

Si l'investisseur n'arrive pas à revendre les bouteilles de vin, il pourra décider de :

- Poursuivre la mise en vente des vins ;
- Mettre fin à la mise en vente des vins et poursuivre la conservation des vins par U'WINE ; ou

- Demander la livraison de tout ou partie de ses vins.

2.4.2 Montant du versement et date de versement du produit de la vente

- Le produit net de la vente versé à l'investisseur est égal au résultat de la formule suivante :

Produit net de la vente = Prix de vente de la bouteille HT – (Commissions partenaires B2B) – les frais logistiques dus – les frais de distribution – la Commission de sortie

- U'WINE SAS crédite le produit net de la vente déduit des frais et commissions sur le compte de l'investisseur.
- L'investisseur est libre d'utiliser le solde positif pour effectuer des achats sur les Applications U'WINE ou le transférer vers le compte bancaire de son choix dont il est le titulaire.
- Les frais logistiques correspondent aux frais de stockage et d'assurance des vins concernés.
- Les frais de distribution et les commissions de sortie sont présentés dans la Partie 3 (*Synthèse des frais à la charge de l'investisseur*).

2.5 Suivi de la Cave CONSO via les Applications smartphone et tablette

L'investisseur a accès via les Applications U'WINE (smartphone et tablette) aux informations suivantes :

- Informations relatives à la Cave CONSO de l'investisseur : informations sur les performances brutes de la cave, sur les performances détaillées par vin et sur le statut de chaque vin (en barrique, en stock, en mise en vente, vendu) ;
- Informations relatives au compte de l'investisseur : informations personnelles, etc. ;
- Aux actualités de U'WINE SAS.

2.6 Actionnaires et collaborateurs de la société U'WINE SAS

Les actionnaires et collaborateurs de la société U'WINE SAS peuvent également souscrire l'offre U'WINE - Cave Conso. En ce qui concerne les conditions d'achat, ils bénéficient du statut « Platinum » quel que soit le montant d'achat (Cf. *infra* statuts clients p. 21).

2.7 Liens entre la société U'WINE SAS et les sociétés de la gamme U'Wine Grands Crus

Les sociétés de la gamme U'Wine Grands Crus (UWGC, UWGC2, UWGC3, etc.) sont des négociants en vin dont le gérant est la société UWS (834 904 690 RCS Bordeaux). Cette dernière est représentée par la société THE SARL (887 752 566 RCS Bordeaux) dont le gérant est Thomas Hébrard. U'WINE SAS détient moins de 5% du capital de chaque société de la gamme U'Wine Grands Crus. Chaque société de la gamme U'Wine Grands Crus a délégué à U'WINE SAS certaines tâches telles que l'achat et la vente de leur stock de vin.

Les sociétés de la gamme U'Wine Grands Crus ont la faculté de vendre leurs vins sur la Place de Marché U'Wine comme tout client de U'WINE SAS dans les mêmes conditions.

La société U'WINE SAS a établi une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts et fixé des règles pour éviter la survenance de conflits d'intérêts.

PARTIE 3 : Synthèse des frais à la charge de l'investisseur

3.1 Tableau de synthèse des frais et commissions

Types de frais (directs ou indirects)	Rémunération de U'WINE ou d'un tiers	Taux barème et assiette ou forfait	Modalités de prélèvement / fréquence
Frais directement à la charge de l'investisseur :			
Frais de gestion	U'WINE SAS	Non applicable	Non applicable
Frais de transport & Assurance (pour réception entrepôts U'WINE)	Transporteur	Transport des Domaines aux entrepôts U'WINE : Offert sauf en cas d'achat de vin en dehors de la sélection U'WINE	En ce qui concerne les vins achetés en dehors de la sélection U'WINE : Frais facturés à l'investisseur en une seule fois.
Frais de conservation (stockage) & Assurance (optionnel) CETTE OPTION EST : – OBLIGATOIRE POUR REVENDEUR LE VIN SUR LA PLACE DE MARCHE U'WINE. – FACULTATIVE DANS LES AUTRES CAS	Entrepositaire / U'WINE SAS	Frais annuels pour une bouteille équivalent 75 cl (EQ75) applicable aux bouteilles en stock au 30 septembre de chaque année. A titre indicatif pour 2023 : – Vins Rising Stars : 0,8 € TTC / EQ75 / an. – Vins Famous Seconds : 1,2 € TTC / EQ75 / an. – Vins Legends : 1,6 € TTC / EQ75 / an.	Frais facturés chaque année, sur base 30 septembre, en fin d'année civile (décembre).
Commissions partenaires B2B	Partenaires B2B	Commissions appliquées par nos partenaires B2B lorsque les vins sont vendus via des plateformes e-commerce	Commissions directement prélevées sur le produit de la vente. Paiement unique.
UNIQUEMENT EN CAS DE REVENTE SUR LA PLACE DE MARCHE U'WINE Frais de distribution & Commissions de sortie	U'WINE SAS	– Frais de distribution : 6% du prix de vente des vins si les vins sont conservés par U'WINE. – Commission de sortie : 10% du prix de vente. Le pourcentage des frais et commission est susceptible d'évoluer chaque année.	Frais et commission directement prélevés sur le produit de la vente. Paiement unique.

Types de frais (directs ou indirects)	Rémunération de U'WINE ou d'un tiers	Taux barème et assiette ou forfait	Modalités de prélèvement / fréquence
Frais de livraison	Transporteur / U'WINE SAS	– Frais de livraison (devis sur demande et sur les Applications U'WINE), frais de recassage éventuels si modification du conditionnement demandée par l'investisseur.	Frais facturés à l'Investisseur en une seule fois.
TVA	État	– Si la livraison du vin a lieu en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, la TVA applicable est de 20%. Ce taux peut évoluer conformément à la réglementation.	Lors de l'achat des vins
Frais indirects n'impactant pas la rentabilité :			
Commission d'intermédiation / courtage payées par les Domaines	U'WINE SAS	U'WINE SAS, en qualité de négociant en vin agissant pour le compte de l'investisseur, réalise une marge comprise entre 13% et 20% en fonction du statut de l'investisseur dans le cadre de l'achat pour le compte de l'investisseur des vins en primeur / allocation auprès des Domaines incluant des frais de courtage de 2%.	N/A
Frais d'apport d'affaires	Rémunération des apporteurs d'affaires	Jusqu'à 4% du montant des appels de fonds annuels. U'WINE rémunère les apporteurs d'affaires sur la base de sa marge.	N/A
Frais indirects pouvant impacter la rentabilité			
Livraison et stockage	U'WINE SAS	U'WINE est susceptible d'appliquer une marge sur les frais de livraison et de stockage de 10% maximum.	N/A

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait qu'une commission de sortie est due même en cas de vente de bouteilles générant une moins-value.

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

Autres conditions tarifaires :

Statuts Clients	Discovery	« Silver »	« Gold »	« Platinum »
	<10K€	> 10 K€ ... < 20 K€	20 K€ < ... < 100 K€	> 100 K€

Statuts Clients	Discovery	« Silver »	« Gold »	« Platinum »
Investissements réalisés sur les 12 derniers mois ⁸	Maintien du Statut pendant 12 mois.			
Période d'exclusivité sur les vins d'exception et rares	/	/	Oui	Oui
Prix d'achat (Primeurs, Allocations)	Tarif des particuliers	Tarif des particuliers - 5%	Tarif des particuliers - 7,5%	Tarif des professionnels

3.2 Modalités de calcul des frais

3.2.1 Frais de logistique

Les Frais de logistique seront établis au 30 septembre de chaque année et facturés le 31 décembre au plus tard. Les Frais de logistique comprennent :

- Transport du Domaine à Bordeaux : récupération des bouteilles au sein des domaines et rapatriement dans l'entrepôt U'WINE de Bordeaux. Ces frais sont pris en charge par U'WINE SAS et donc offerts aux clients.
- Livraison à l'investisseur : U'WINE peut livrer les vins en France et hors de France dans certains pays. La liste des pays dans lesquels U'WINE peut livrer les vins est disponible sur simple demande ou sur les Applications U'WINE. En outre, l'investisseur peut obtenir une simulation des frais de livraison sur simple demande ou sur les Applications U'WINE. Le règlement des frais de livraison doit être réalisé avant la livraison.
- (Optionnel) Frais de stockage & d'assurance (tarif en fonction du profil du vin). Tarif annuel par bouteille sur la base des bouteilles en stock au 31 décembre de chaque année. A titre indicatif en 2023 :
 - Vins *Rising Stars* : 0,8 € TTC / EQ75 / an.
 - Vins *Famous Seconds* : 1,2 € TTC / EQ75 / an.
 - Vins *Legends* : 1,6 € TTC / EQ75 / an

3.2.2 Modalités de calcul des Frais de distribution et de la Commission de sortie

- En cas de revente des vins sur la place de marché U'WINE, les frais de distribution et la commission de sortie seront appliqués de la façon suivante :

⁸ Somme cumulée des acomptes et des achats de produits HT (nets des acomptes) auprès de U'WINE SAS, et des souscriptions au audit de l'une des sociétés UWGC (U'wine Grands Crus SCA, UWGC 2, etc.), réalisés au cours des 12 derniers mois à partir du changement de statut. Les achats CAVE CONSO comptent double. Le statut de base est « Discovery ». Un statut est maintenu pendant 12 mois. La descente de statut se fait par palier ; exemple : un Client Platinum qui n'a pas fait de dépenses sur les 12 mois, ne passera pas « Discovery » mais « Gold » pour les 12 prochains mois ; s'il renouvelle au cours des 12 mois à venir des achats au-delà de 100 K€, il rebasculera au statut « Platinum » pour de nouveau 12 mois à partir de cette nouvelle date de dépassement de seuil.

- Frais de distribution : 6% du prix de vente HT des vins si la conservation des vins a été déléguée à U'WINE. Non applicable si les vins sont stockés chez l'investisseur.
- Commission de sortie : une commission représentant 10% du prix de vente HT de chaque bouteille est facturée (voir partie sur les frais). L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait qu'une commission de sortie est due, que la vente réalise une plus-value ou une moins-value.
- En cas de livraison sans revente des vins sur la place de marché U'WINE :
 - Les frais de préparation de commande sont offerts par U'WINE (hors recaissage).
 - U'WINE n'appliquera aucune commission de sortie.
 - La TVA et les frais de livraison seront facturés ; les bouteilles seront livrées dès acquittement de la facture.

3.2.3 Calcul de la performance des bouteilles et de la Cave CONSO

La « **Performance Brute** », communiquée en pourcentage, est calculée de la façon suivante :

- Pour les vins en stock : $(\text{Valeur de la bouteille TTC} - \text{Prix d'achat TTC}) / \text{Prix d'achat TTC}$
 - « Valeur de la bouteille TTC » = Valeur latente B2C TTC, avec le taux de TVA du prix d'achat
 - « Prix d'achat de la bouteille TTC » = Valeur d'achat U'wine TTC
- Pour les vins revendus : $(\text{Valeur de la bouteille revendue HT} - \text{Prix d'achat HT}) / \text{Prix d'achat HT}$
 - « Valeur de la bouteille revendue » = Prix de vente réalisé HT
 - « Prix d'achat de la bouteille HT » = Valeur d'achat U'wine HT
- Total :
 - Somme des performances des vins en stock (+) vins revendus

La performance est donnée en pourcentage.

Il n'y a pas de calcul de la performance nette pour les vins en Cave CONSO ; les taxes, frais et commissions sont hors périmètre. Les frais et commissions sont affichées dans la facture de rachat.

Exemples de calcul de la performance brute sur les vins revendus :

	Prix d'achat HT	Prix de vente HT	Performance brute
Côte-Rôtie – Carmina – Domaine Pierre-Jean Villa 2011	29 €	46 €	59%
Napa Valley - Silver Oak 2014	108,94 €	85,56 €	(21,50%)
Château Beychevelle 2015	55,10 €	92,40 €	67%
Château Margaux 2014	248 €	420 €	69%
Portefeuille/Cave	441,04 €	643,96 €	46%

Explication :

- Dans le cas, d'un Rising Star comme le Côte-Rôtie – Carmina – Domaine Pierre-Jean Villa 2011 acheté 29€ HT, revendu 46€ HT, a réalisé une performance brute de $(46-29)/29$, soit 59%.
- Dans le cas, d'un Famous Second comme le Napa Valley - Silver Oak 2014 acheté 108,94€ HT, revendu 85,56€ HT, a réalisé une performance brute négative de $(85,56-108,94)/108,94$, soit (-) 21,50%.

- Dans le cas, d'un Famous Second comme le Château Beychevelle 2015 acheté 55,10€ HT, revendu 92,40€ HT, a réalisé une performance brute de $(92,40-55,10)/55,10$, soit 67%.
- Dans le cas, d'un Legend comme le Château Beychevelle 2015 acheté 441,04€ HT, revendu 643,96€ HT, a réalisé une performance brute de $(643,96-441,04)/441,04$, soit 69%.

PARTIE 4 : SCENARII D'EVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT

4.1 Scenarii de performance sur une durée de 7 ans

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que les scenarii de performance ci-dessous sont donnés à titre indicatif dans l'hypothèse d'une revente des vins sur la place de marché U'WINE et que leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie de leur réalisation effective.

La Cave CONSO permet d'investir dans des vins achetés (i) en primeur ou allocation et (ii) en livrables (vins prêts à boire).

La stratégie d'investissement diffère selon ces types d'achat :

- L'investissement en primeur vise un prix d'achat plus compétitif puisque la chaîne de distributeurs est réduite : U'Wine achète le vin directement auprès des châteaux. En contrepartie, le vin est livré embouteillé à l'issue d'une période comprise entre 18 et 24 mois après la date d'achat. Par conséquent, la durée de conservation recommandée est de l'ordre de 5/10 ans ;
- L'investissement en livrable ou allocation vise un prix d'achat moins compétitif puisque le prix d'achat est fixé en fonction du prix du marché. En contrepartie, le vin est déjà embouteillé et peut avoir quelques années de vieillissement. Par conséquent, la durée de conservation peut être courte (1/3 ans) mais il est recommandé de prévoir une conservation plus longue (5/10 ans) pour permettre au vin de se valoriser dans le temps.

Quelle que soit la stratégie d'investissement, il est recommandé de diversifier ses achats en références et en millésimes.

4.1.1 Scenarii dans le cas d'un investissement 100% vins primeurs et allocations

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que les scenarii de performance ci-dessous sont donnés à titre indicatif et que leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie de leur réalisation effective.

Scenarii de performance	Montant d'achat HT des vins	Montant de vente HT des vins	Performance Brute des vins	Frais de distribution (6%) + commission de sortie (10%)	Somme restituée à l'investisseur
Scénario défavorable (Revente 100% vin en B2B avec perte des marchés de 10%)	5.000 €	5.400 €	8%	(864 €)	4.536 € soit une perte de 464 €
Point d'équilibre	5.000 €	5.953 €	19%	(953 €)	5.000 € soit un gain/perte de 0 €
Scénario favorable	5.000 €	7.350 €	47%	(1.176)	6.174 € soit un gain de 1.174 €

Pour rappel, les pertes/gains ne prennent pas en compte la TVA éventuellement payée et les frais de logistique (ex : frais de stockage).

Explication du scénario défavorable :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;

- La performance brute est de 8% (différence entre le prix d'achat HT des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -864 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 4.536 € ;
- Perte : -464 €.

Explication du scénario point d'équilibre :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 19% (différence entre le prix d'achat des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -953 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 5.000 € ;
- Gain/Perte : 0 €.

Explication du scénario favorable :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 47% (différence entre le prix d'achat HT des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -1.176 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 6.174 € ;
- Gain : +1.174 €.

4.1.2 Scenarii dans le cas d'un investissement 100% vins livrables

Dans le cas d'un achat de vins livrables, les scenarii de performance de la Cave CONSO reposent sur les hypothèses suivantes :

Scenarii de performance	Montant d'achat HT des vins	Montant de vente HT des vins	Performance Brute des vins	Frais de distribution (6%) + commission de sortie (10%)	Somme restituée à l'investisseur
Scénario défavorable (Revente 100% vin en B2B avec perte des marchés de 10%)	5.000 €	2.500 €	-50%	(400 €)	2.100 € soit une perte de 2.900 €
Point d'équilibre	5.000 €	5.953 €	19%	(953 €)	5.000 € soit un gain/perde de 0 €
Scénario favorable	5.000 €	7.000	40%	(1.120)	5.880 € soit un gain de 880 €

Pour rappel, les pertes/gains ne prennent pas en compte la TVA éventuellement payée et les frais de logistique (ex : frais de stockage).

Explication du scénario défavorable :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;

- La performance brute est de -50% (différence entre le prix d'achat HT des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -400 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 2.100 € ;
- Perte : -2.900 €.

Explication du scénario équilibre :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 19% (différence entre le prix d'achat HT des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -953 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 5.000 € ;
- Gain/perte : 0 €.

Explication du scénario favorable :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 40% (différence entre le prix d'achat HT des bouteilles et le prix de vente HT) sur une période de 7 ans ;
- Les frais liés à la revente (frais de distribution et commission de sortie) sont de -1.120 € ;
- Somme restituée à l'investisseur : 5.880 € ;
- Gain : +880 €.

PARTIE 5 : INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTEURS DE L'OPÉRATION

5.1 Intermédiaire en biens divers

U'WINE SAS intervient en qualité d'intermédiaire en biens divers au sens de l'article L. 550-1 II du code monétaire et financier.

U'WINE SAS est un négociant en vins situé à Bordeaux. Il a été immatriculé en qualité de société par actions simplifiée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux le 27 avril 2010 sous le n°522 015 692. Son siège social est situé au 13 allées de Chartres, 33000 Bordeaux.

Le montant de son capital social est de 451.922 euros.

U'WINE est une entreprise à mission et membre de la Communauté des entreprises à mission. U'WINE SAS s'est donnée pour mission, en application de l'article L210-10 du code de commerce, de poursuivre des objectifs sociaux et environnementaux dans le cadre de son activité. A titre d'exemple, U'WINE SAS a pris l'engagement de favoriser la promotion et la commercialisation de vignobles qui mettent en place des actions concrètes pour que leurs vins soient meilleurs dans 100 ans tout en contribuant à la préservation de la planète. La raison d'être, les engagements ainsi que les objectifs de U'WINE SAS sont disponibles sur demande.

L'Écosystème U'WINE représente un ensemble de « services opérationnels », de « services expérientiels » et de « services data » à disposition de ses Clients et Partenaires. U'WINE se définit comme un Ecosystème vin offrant une expérience et un accès privilégié aux Grands Crus.

Le chiffre d'affaires de U'WINE SAS des trois derniers exercices est présenté ci-après :

	30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2020
Chiffre d'affaires comptable	13 659,9 K€	11 213,7 K€	4 791 k€
Chiffre d'affaires <i>pro forma</i>	11 389,5 k€	10 924,9 K€	7 840,9 k€

L'achat et la revente (sous mandat de gestion) de Grands Crus du Bordelais en primeur constitue l'activité principale de U'WINE.

L'enregistrement et la restitution comptable de cette activité fait l'objet d'un traitement consistant à décaler de deux années la reconnaissance du chiffre d'affaires et des achats (et donc de la marge ainsi générée).

Par exemple, l'achat et la vente en 2020 de Primeurs (millésime 2019) ne seront constatés que dans les comptes 2022. Dans l'attente de cette constatation ces flux d'achat et de ventes sont comptabilisés dans des comptes d'attente (au bilan), respectivement en acomptes versés fournisseurs à l'actif du bilan pour les achats / réservations et en acomptes reçus clients au passif du bilan pour les factures (proforma) clients.

Le retraitement permettant de passer d'un résultat comptable (année N) à un résultat proforma consiste donc à réintégrer au compte de résultat le bénéfice de la campagne de l'année en cours, et de déduire le résultat des campagnes primeurs précédentes passées en comptabilité sur l'année.

A noter que les états financiers de U'WINE SAS sont en décalage avec le cycle de vente des vins. En effet, les vins achetés en primeur ne peuvent être mis en vente que deux ans au moins après leur achat. Une note « Informations Financières sur U'WINE SAS » est disponible sur demande.

U'WINE SAS est représentée par THE, société à responsabilité limitée au capital de 1.008.000,00 € dont le siège est situé 8 rue François Marceau 33200 Bordeaux, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 887 752 56, en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Thomas Hébrard en sa qualité de gérant.

5.2 Expert indépendant

Monsieur Aymeric de Clouet, expert en vin près de la Cour d'Appel de Paris, 113, rue de l'Abbé Groult 75015 Paris.

5.3 Commissaire aux comptes

U'WINE SAS a désigné Exco Ecaf situé au 174 avenue du Truc, BP60275, 33697 Mérignac Cedex en qualité de commissaire aux comptes.

5.4 Distributeurs

U'WINE distribue l'offre U'WINE - CAVE CONSO soit directement soit en recourant à des conseillers en investissements financiers (CIF) et/ou des prestataires de services d'investissement agréés pour fournir le service de conseil en investissement.

PARTIE 6 - AUTRES INFORMATIONS

6.1 Fiscalité

Les investisseurs potentiels ne peuvent se contenter du résumé de la législation fiscale dans la section « Fiscalité » du présent document d'information et doivent consulter leur propre conseiller fiscal au sujet, notamment, de l'impact de l'achat, de la détention, de la vente du vin. Ce conseiller fiscal est le seul en mesure de prendre en compte la situation particulière de l'investisseur potentiel. Aussi, cette section ne traite en aucun cas de la fiscalité applicable aux investisseurs personnes morales. Ces derniers sont vivement conseillés à consulter leur conseil fiscal habituel.

6.1.1 Aspects TVA/Droits de douane

Synthèse :

Phase du processus	Frais	Taxes appliquées
Achat	Achat des vins	TVA et frais de douane éventuels du pays de destination.
	Frais de conditionnement	Pas de TVA.
Entreposage / Assurance / Gestion	Frais de transport et de livraison / Assurance du transport du Château au négociant	NA. Frais pris en charge par le Négociant.
	Frais de stockage / Assurance du stockage	Pour les particuliers français et établis dans l'UE : application de la TVA française. Pour les particuliers établis en dehors de l'UE : TVA française non applicable.
Sortie n°1 : livraison des bouteilles	Frais de transport et de livraison / Assurance au lieu indiqué par l'investisseur	Application de la TVA et des droits de douanes dans le pays de consommation.
Sortie n°2 : Vente des bouteilles	Frais de distribution et Commission de sortie	Pas de TVA.

Régime TVA/Droits de douane lors de l'acquisition des vins

Pour l'application de la TVA et des droits de douanes, U'WINE SAS s'analyse en un « acheteur-revendeur » de marchandises (même s'il est juridiquement « commissionnaire à l'achat ») : les vins sont acquis auprès d'un domaine, d'un négociant ou d'un client, puis revendus aux clients personnes physiques.

Régime TVA sur les frais

La rémunération annuelle et les frais de stockage/assurance seront traités comme suit :

- Pour les particuliers français et établis dans l'UE : application de la TVA française ;
- Pour les particuliers établis en dehors de l'UE : TVA française non applicable.

Concernant la récupération des bouteilles de vin par l'investisseur, la prestation de transport pourra être soumise à TVA en fonction du pays de destination (ex : TVA française sur la partie française du trajet).

6.1.2 Aspects plus-values

Imposition des plus-values

Les plus-values réalisées par les investisseurs sont taxables dans leur pays de résidence, en fonction de la législation applicable. En principe, les plus-values sur biens meubles devraient être exclusivement taxables dans le pays de résidence de l'investisseur. Nous conseillons à chaque investisseur de se rapprocher d'un conseil local afin de déterminer les éventuelles conséquences fiscales de la cession dans leur pays de résidence, en application de leur législation fiscale locale et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales.

Dans le cas particulier des Investisseurs résidant en France :

Qualification de la plus-value

Les plus-values réalisées par les Investisseurs devraient en principe relever du régime des plus-values des particuliers (« plus-values sur biens meubles »).

L'application du régime des plus-values des particuliers pourrait toutefois être contestée s'il pouvait être considéré que les Investissements sont réalisés « à titre professionnel » en raison notamment de la fréquence des opérations, de leur nombre, de leur volume (eu égard notamment à l'importance du patrimoine), de la courte durée de conservation des investissements (objectifs de revente à court terme), et de l'investissement personnel du particulier dans cette activité. En d'autres termes, dès lors que le particulier se comporte « comme un professionnel » eu égard à ces critères, les revenus tirés de cette activité pourront être qualifiés de revenus professionnels.

Modalités d'imposition des plus-values sur biens meubles des particuliers

Le montant de la plus-value brute est égal à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des vins.

Cette plus-value est ensuite imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine (CSG, CRDS, prélèvement sociale, contribution additionnelle et prélèvement de solidarité) pour un taux de 17.2% applicable à partir du 1^{er} janvier 2018.

Le montant de la plus-value est réduit d'un abattement de 5% par année de détention au-delà de la deuxième année. Une exonération totale de la plus-value est donc acquise après vingt-deux ans de détention.

Exonération des cessions dont le prix est inférieur à 5.000 €

En application de l'article 150 UA, II-2° du Code Général des Impôts, la cession des vins par l'investisseur pourra bénéficier d'une exonération d'impôt lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 5.000 €.

En l'absence de doctrine administrative sur ce point, et par référence aux commentaires applicables à l'exonération des plus-values sur cessions d'objets d'arts et de collection dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5.000 €, il nous semble que la limite d'imposition s'applique à chaque cession, et s'apprécie « objet par objet », sauf lorsque les objets cédés forment « un ensemble ».

Dans ce contexte, lorsque l'Investisseur cède une caisse de vins pour un prix global, il conviendra d'apprécier le seuil de 5.000 €. par référence à ce prix global, sans affecter ce prix à chacune des bouteilles. En revanche, si la cession de chacune des bouteilles composant la caisse est réalisée au profit d'acheteurs distincts, il nous semble possible d'appliquer le seuil de cession à chacune des ventes concernées.

De même, dans l'hypothèse où plusieurs cessions sont réalisées au profit d'un même acheteur, il nous semble possible d'appliquer le seuil de cession à chacune des ventes concernées, dans la mesure où ces ventes successives ne forment pas « un ensemble », notamment compte tenu des délais séparant les différentes ventes.

Remarque : A titre d'information, et pour comparaison, les plus-values privées sur valeurs mobilières ne bénéficient pas d'une telle mesure d'exonération lorsque le prix de cession est inférieur à 5.000 €.

Obligations déclaratives

Lorsque la cession des vins entraîne la réalisation d'une plus-value taxable, l'Investisseur doit déclarer cette plus-value à l'aide de l'imprimé n°2048-M-SD, étant précisé que :

Un imprimé doit être déposé pour chaque cession, en double exemplaire, auprès du service des impôts de l'Investisseur dans un délai d'un mois à compter de la cession ;

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont acquittés spontanément lors du dépôt de l'acte auprès du service des impôts.

L'absence de déclaration et de paiement de l'impôt sur la plus-value entraîne un risque de redressement et de pénalités : intérêts de retard aux taux de 0.20% par mois (pour les intérêts courant à compter du 1^{er} janvier 2018), majorations de 10%, ou 40% en cas de manquement délibéré (« mauvaise foi »), voire 80% en cas de manœuvre frauduleuse.

6.1.3 Assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière

Les vins acquis sous l'offre U'WINE - CAVE CONSO ne sont pas soumis à l'IFI.

6.1.4 Droits de succession

En cas de décès de leur propriétaire, les vins seront compris dans la succession, qui devrait être soumise à la législation civile et fiscale du dernier domicile du défunt, alors même que les vins sont conservés en France sous RFSE ou en Suisse (Ports Francs de Genève), et sous réserve des conventions fiscales bilatérales et de certains cas particuliers. Nous conseillons à chaque Investisseur de se rapprocher d'un conseil local afin de déterminer les éventuelles conséquences fiscales de leur investissement eu égard aux droits de succession, en application de la législation fiscale locale et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales.

Dans le cas particulier des investisseurs résidant en France :

En principe, sont soumis aux droits de succession en France :

- Les biens meubles ou immeubles situés en France et hors de France lorsque le défunt a sa résidence fiscale en France ;
- Les biens meubles et immeubles situés en France et hors de France reçus d'un défunt domicilié hors de France par un héritier ou légataire résident fiscal de France (et qui a été résident fiscal de France pendant au moins six ans au cours des dix dernières années précédant le décès).

Ainsi, en pratique, les vins acquis par les investisseurs seront soumis aux droits de succession en France dans les conditions développées ci-après lorsque (i) l'investisseur est résident de France au jour de son décès (quel que soit le lieu de résidence de ses héritiers ou légataires), ou (ii) lorsque l'héritier ou le légataire de l'investisseur est résident fiscal de France (et l'a été depuis au moins six ans au cours des dix dernières années précédant le décès).

Pour le calcul des droits de succession en France, les vins devront être évalués à leur valeur vénale au jour de la succession. En outre, dans la mesure où les vins ne constituent pas des « *meubles meublants* » au sens de l'article 534 du Code civil, la valeur des vins ne peut être incluse dans le forfait mobilier de 5% prévu par l'article 764 du Code général des impôts.

6.2 Audit des stocks des investisseurs

U'WINE SAS fera un inventaire annuel des stocks investisseur et se réserve la faculté d'être assistée par un cabinet d'audit indépendant. L'audit annuel donnera lieu à un audit physique aléatoire des stocks clients et une

vérification de l'inventaire consolidé de U'WINE SAS (primeurs et livrables). La dernière version du rapport d'audit publiée sera disponible sans frais sur demande.

6.3 Composition du dossier à remettre à l'investisseur

Le dossier d'investissement comprend les documents suivants :

- Le document d'information relatif à l'offre U'wine – CAVE CONSO ;
- Le questionnaire « connaissance client » à compléter par l'investisseur (version papier ou en ligne) ;
- Le questionnaire relatif aux préférences de l'investisseur (outil d'aide à la sélection) ;
- Les conditions particulières de l'offre U'WINE - CAVE CONSO ;
- Les conditions générales de l'offre U'WINE - CAVE CONSO.

6.4 Personne assumant la responsabilité du document d'information

U'WINE SAS représentée par la société THE en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Thomas Hébrard en qualité de gérant. Les données du présent document sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

6.5 Contact pour toute information

Contact :

Monsieur Thomas Hébrard

Courriel : thomas.hebrard@uwine.fr

Téléphone : +33 (0)5 35 54 61 39

Adresse :

U'WINE SAS

13 allées de Chartres

33000 Bordeaux