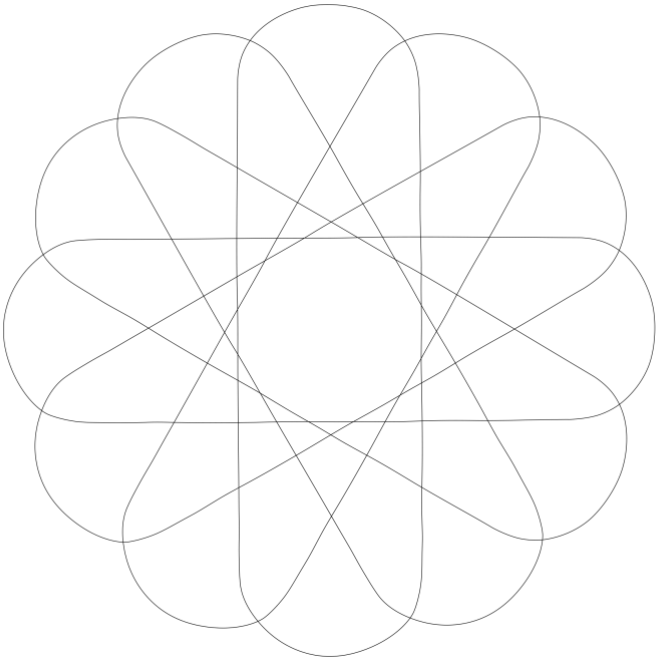
U'wine

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.

Cave Liberté est le nom commercial
de l'offre U'Wine – Cave Conso

U'wine

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

Présentation de la société U'WINE SAS. U'WINE SAS propose l'offre « U'Wine - CAVE CONSO », dont le nom commercial est Cave Liberté, 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 allocation[2] 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 chez l'entrepositaire partenaire 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 tel qu'il ressort des informations fournies par le site internet Wine Searcher. 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 la 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.
- **Risque de conflit d'intérêts lié aux vins de la marque U'Weini, élaborés et mis en bouteille pour le compte de U'WINE SAS, qui en fixe le prix de vente. Risque d'illiquidité des vins U'Weini, dont la notoriété et la demande ne sont pas encore établies.**

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, les conditions tarifaires de la société Dartess sont les suivantes :

- Stockage : 0,0966 € TTC par bouteille / mois ;
- Assurance stockage : 0,0145 € TTC par bouteille / mois ;

Soit : 0,1111 € TTC par bouteille / mois.

Transport aller-retour Bordeaux-Genève en cas d'option de stockage aux Ports Francs de Genève. A titre indicatif : 0,80 € TTC par bouteille. Frais de stockage aux Ports Francs de Genève : sur devis.

Frais de distribution : 25% du prix de vente HT des vins en cas de revente ou frais de préparation de commande variable en fonction du nombre de bouteilles en cas de livraison.

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 et a été modifié et mis à jour pour la dernière fois le 22 octobre 2026.

Modalités de souscription à l'offre

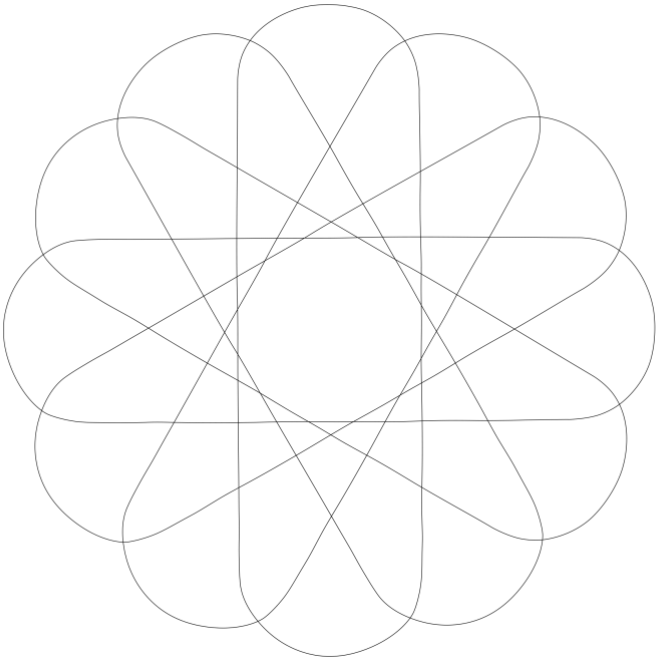
L'offre U'WINE Cave CONSO peut être souscrite sur le site internet de U'WINE (https://u.wine).

U'wine

Société par actions simplifiée

13 allées de Chartres

33000 Bordeaux



U'WINE - CAVE CONSO
NOTE D'INFORMATION

Cave Liberté est le nom commercial
de l'offre U'Wine – Cave Conso

U'wine

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'INFORMATION..... 3

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION 5

PARTIE 3 : CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES ET FINANCIERES DE L'OPERATION 10

PARTIE 4 : SYNTHESE DES FRAIS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR..... 24

PARTIE 5 : SCENARII D'EVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT 29

PARTIE 6 : INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTEURS DE L'OPÉRATION 31

PARTIE 7 - AUTRES INFORMATIONS..... 33

PARTIE 1 : PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'INFORMATION

Le présent document d'information enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro D-23-01 le 16 juillet 2023 a été modifié et mis à jour pour la dernière fois le 22 octobre 2026.

Le tableau ci-dessous résume les conditions antérieures, les motifs des modifications apportées ainsi que les principales nouvelles modalités applicables au placement en biens divers dénommé U'WINE – Cave CONSO. Cette section n'est pas une synthèse des modalités du placement en biens divers U'WINE - Cave CONSO et doit être lue conjointement avec le reste du présent document d'information.

Conditions antérieures	Motifs de modification	Nouvelles conditions
Nom de l'offre L'offre a été créée sous le nom« U'WINE - Cave CONSO ».	Rendre l'offre « U'WINE - Cave CONSO » plus lisible pour les investisseurs dont l'objectif principal est la consommation du vin en mettant en avant la liberté dont ils disposent pour la sélection, le stockage, la livraison ou la revente de leurs vins.	**Nom commercial « Cave Liberté »** Cave Liberté est le nom commercial de l'offre U'Wine – Cave Conso.
Statuts clients Prix d'achat des primeurs et allocations en fonction du statut du client, déterminé par ses achats des 12 derniers mois : Discovery (PRP / prix de marché), Silver (− 5 %), Gold (− 7,5 %), Platinum (PRC + courtage, soit environ − 12,8 %).	Simplifier l'offre et sa gestion.	**Suppression des statuts clients :** Prix unique pour tous les investisseurs. Des conditions différenciées peuvent s'appliquer dans le cadre d'un programme de fidélisation. **Mesure transitoire** : les statuts acquis à la date de la présente mise à jour restent applicables jusqu'à leur échéance annuelle (pendant 12 mois maximum).
Conditions tarifaires du stockage - Dartess – Stockage : 0,096 € TTC par bouteille / mois ; – Assurance : 0,0144 € TTC par bouteille / mois ; Soit 0,1104 € TTC par bouteille / mois.	Mise à jour des conditions tarifaires de la société Dartess au 1er janvier 2026.	Conditions tarifaires du stockage Dartess pour 2026 – Stockage : 0,0966 € TTC par bouteille / mois ; – Assurance stockage : 0,0145 € TTC par bouteille / mois ; Soit : 0,1111 € TTC par bouteille / mois.
Option de stockage aux Ports Francs de Genève Option non disponible.	Permettre aux investisseurs de stocker leurs vins aux Ports Francs de Genève.	**Option de stockage aux Ports Francs de Genève** Transport aller-retour Bordeaux-Genève en cas d'option de stockage aux Ports Francs de Genève. A titre

Conditions antérieures	Motifs de modification	Nouvelles conditions
		indicatif : 0,80 € TTC par bouteille. Frais de stockage aux Ports Francs de Genève : sur devis.
Souscription de l'Offre sur le site internet de U'Wine Option non disponible	Permettre aux investisseurs de souscrire l'Offre « U'WINE – Cave CONSO » sur le site internet de U'Wine.	**Souscription de l'Offre sur le site internet de U'Wine** L'investisseur peut souscrire l'Offre « U'WINE - Cave CONSO » sur le site internet de U'Wine (https://u.wine).

Rappel de la mise à jour du présent document d'information du 6 septembre 2024 :

Conditions antérieures	Motifs de modification	Nouvelles conditions
Stockage des vins - Dartess Pour les Investisseurs qui souhaitaient déléguer le stockage de leurs bouteilles à U'WINE SAS, U'WINE SAS sous-traitait le stockage des vins situés en France auprès de la société Dartess, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 424 185 544, dont le siège social est 53 rue du Déhez – 33290 Blanquefort (France) (la « **société Dartess** »).	U'WINE SAS souhaite établir une relation contractuelle directe entre chaque Investisseur et la société Dartess afin de renforcer la sécurité juridique des Investisseurs à l'égard de leurs vins.	**Stockage des vins** Un contrat de prestation de stockage devra être conclu entre chaque Investisseur et la société Dartess. Les frais de stockage seront facturés par la société Dartess à l'investisseur chaque mois. A titre indicatif, les conditions tarifaires de la société Dartess sont les suivantes : – Stockage : 0,096 € TTC par bouteille / mois ; – Assurance stockage : 0,0144 € TTC par bouteille / mois ; Soit : 0,1104 € TTC par bouteille / mois. U'WINE SAS reste l'interlocuteur de l'Investisseur pour toute demande d'information relative aux vins stockés dans les entrepôts de la société Dartess et/ou toute demande de livraison.

U'wine

Rappel de la mise à jour du présent document d'information du 18 juillet 2024 :

Conditions antérieures	Motifs de modification	Nouvelles conditions
(Si option de stockage retenue) Périodicité du paiement des frais de stockage. Les frais de stockage était payé un fois par an par l'Investisseur.	Pour éviter à U'WINE de faire l'avance des frais de stockage à son partenaire entrepositaire, il est proposé de facturer les frais de stockage chaque mois à l'Investisseur.	**Périodicité du paiement des frais de stockage.** Les frais de stockage sont facturés chaque mois à l'Investisseur. Les frais de stockage seront payés par prélèvement SEPA en début de mois pour le mois en cours.
(Si option de stockage retenue) Frais de stockage & assurance : coût réel avec marge de 10% Les frais de stockage et assurance étaient les suivants : – Vins Rising Stars : 0,8 € TTC / EQ75 / an. – Vins Famous Seconds : 1,2 € TTC / EQ75 / an. – Vins Legends : 1,6 € TTC / EQ75 / an.	Les frais de stockage de notre partenaire entrepositaire ont augmenté avec l'inflation depuis 2023 sans avoir été répercutés sur les frais de l'Offre U'WINE - Cave CONSO.	**Frais de stockage & assurance** : coût réel avec marge de 10% A titre indicatif, les frais de stockage et assurance sont les suivants : – Vins Rising Stars : 0,08 € TTC / EQ75 / mois – Vins Famous Seconds : 0,12 € TTC / EQ75 / mois. – Vins Legends : 0,16 € TTC / EQ75 / mois.
En cas de vente sur la place de marché U'WINE. Frais de distribution & Commissions de sortie. U'WINE SAS appliquait les frais suivants : – Frais de distribution : 6% du prix de vente HT des vins. – Commission de sortie : 10% du prix de vente.	Les frais appliqués à U'WINE SAS sont insuffisants pour financer son activité dans un contexte de marché tendu. Il est donc proposé d'augmenter les frais de distribution et de supprimer la commission de sortie.	**Frais de distribution** : 25% du prix de vente HT des vins.

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION

2.1 Dénomination de l'offre

U'WINE – CAVE CONSO (nom commercial : « Cave Liberté »)

2.2 Avertissement de l'AMF

AMF | AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

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.

2.3 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 allocation[3] 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 3.4.1 Conditions de mise en vente des vins sur la place de marché U'WINE).

2.4 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.

2.5 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 :

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.5.4 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.

2.5.5 Risque lié aux allocations des vins en primeur et allocations

Les demandes de pré-réservations (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.

2.5.6 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.

2.5.7 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'entrepositaire 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.

2.5.8 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.

2.5.9 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.

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

Lorsque l'investisseur choisit le stockage de ses vins chez l'entrepositaire partenaire de U'WINE, les vins sont achetés en suspension de TVA. La TVA n'est due qu'en cas de livraison des vins à l'investisseur : elle est alors calculée sur le prix d'achat et facturée avant la livraison. En l'absence de stockage, la TVA est payée lors de l'achat des vins.

Lorsque la TVA a été acquittée par l'investisseur lors de l'achat des vins, U'WINE SAS devra, en cas de revente, racheter les vins HT pour pouvoir appliquer la TVA au nouvel acquéreur. Le montant de la TVA payée sur le prix d'achat n'étant pas déductible pour les personnes physiques, les investisseurs personnes physiques établis dans l'UE supportent alors une perte égale à ce montant, qui réduit la performance nette finale. Il en va de même en cas de livraison des vins achetés en suspension de TVA : la TVA due à la livraison reste à la charge de l'investisseur.

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

Les investisseurs hors UE ne sont a priori pas redevables de la TVA française en cas de livraison hors de l'UE ; la TVA et les droits de douane du pays de destination peuvent toutefois s'appliquer.

2.5.11 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 7). 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.

2.5.12 Vins U'Weini – Risque de conflit d'intérêts

La Cave CONSO permet d'acheter des vins de la marque U'Weini, élaborés et mis en bouteille pour le compte de U'WINE SAS. Cette situation est susceptible de créer un conflit d'intérêts dans la mesure où U'WINE SAS propose aux investisseurs d'acquérir des vins dont elle a organisé l'élaboration et la mise en bouteille, et dont elle fixe le prix de vente.

Les vins de la marque U'Weini sont clairement identifiés comme tels sur les Applications U'WINE et dans la fiche produit, avec leur prix de vente. L'investisseur reste libre de ne pas acheter de vins U'Weini.

2.5.13 Vins U'Weini – Risque d'illiquidité

La Cave CONSO permet d'acheter des vins U'Weini, dont la notoriété et la demande sur le marché ne sont pas établies. Il s'agit en effet d'une nouvelle marque visant à séduire les nouvelles générations de consommateurs.

En conséquence, il existe un risque que ces vins ne suscitent pas une demande suffisante auprès des particuliers pour permettre leur revente sur la place de marché U'WINE dans des conditions satisfaisantes. Les possibilités de revente de ces vins pourraient ainsi être limitées, voire inexistantes, pendant une période prolongée, ce qui pourrait entraîner une diminution de leur prix de revente, voire l'impossibilité de les revendre.

2.6 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 2.5 ci-dessus ;
- Acceptent que leur investissement soit immobilisé sur une période potentiellement longue (cf. paragraphe 2.7 « Durée du placement » ci-dessous) ;
- Disposent de liquidités suffisantes pour régler les frais de l'offre U'WINE CAVE CONSO pendant la durée du placement, le cas échéant.

2.7 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 3 : CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES ET FINANCIERES DE L'OPERATION

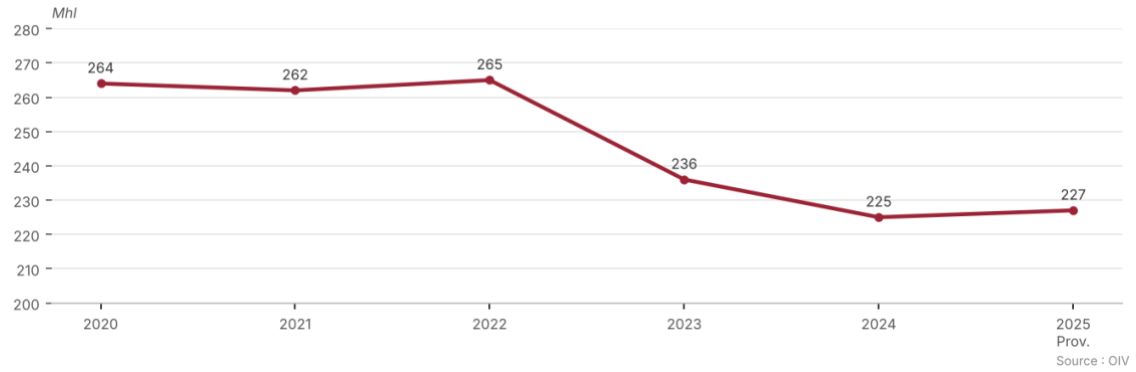
3.1 Caractéristiques économiques générales du secteur du Vin

Les informations relatives à la production, à la consommation et aux échanges mondiaux du vin présentées ci-dessous proviennent du rapport de l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV) « State of the World Wine Sector in 2025 » publié en mai 2026 et, pour les années antérieures, des rapports annuels précédents de l'OIV (dernières données publiées pour chaque année). Elles concernent tous les vins confondus.

3.1.1 Evolution de la production mondiale depuis 2020

La production mondiale de vin en 2025 est estimée à 227 millions d'hl, en hausse de 0,6 % par rapport à 2024. Il s'agit de la troisième année consécutive de production faible : elle se situe 9,4 % sous la moyenne des cinq dernières années. Les aléas climatiques (gel, sécheresse, vagues de chaleur, excès de pluie) ont réduit les rendements dans de nombreuses régions. La France a produit 36,1 millions d'hl en 2025, un volume stable sur un an mais près de 16 % inférieur à sa moyenne quinquennale ; elle reste le deuxième producteur mondial.

Production mondiale de vin (hors jus et moûts) entre 2020 et 2025, en millions d'hl :

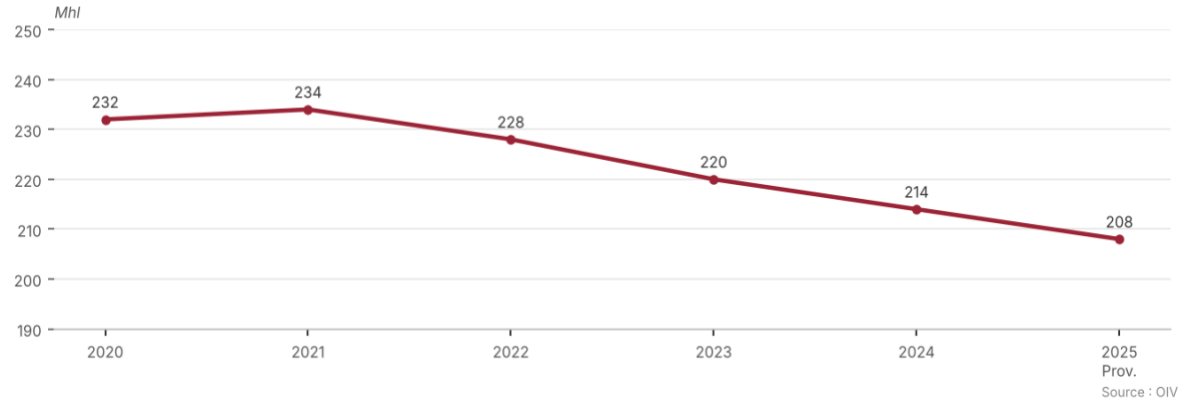


3.1.2 Evolution de la consommation mondiale[4]

La consommation mondiale de vin en 2025 est estimée à 208 millions d'hl, en baisse de 2,7 % par rapport à 2024. Elle a reculé d'environ 14 % depuis 2018. Plusieurs facteurs pèsent sur la demande : des prix moyens élevés, l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat, ainsi que l'évolution des modes de vie et le renouvellement des générations. Neuf des dix premiers marchés mondiaux sont en baisse, notamment les États-Unis (−4,3 %) et la Chine (−13 %). En France, la consommation s'établit à 22,0 millions d'hl (−3,2 %) ; la France reste le deuxième consommateur mondial.

Consommation mondiale de vin entre 2020 et 2025, en millions d'hl :

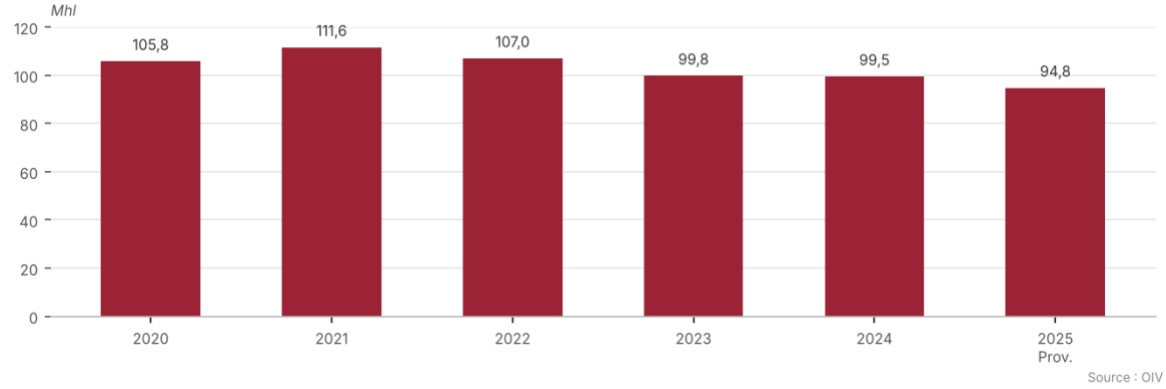
OIV, State of the World Wine Sector in 2025, mai 2026.



3.1.3 Evolution des échanges mondiaux

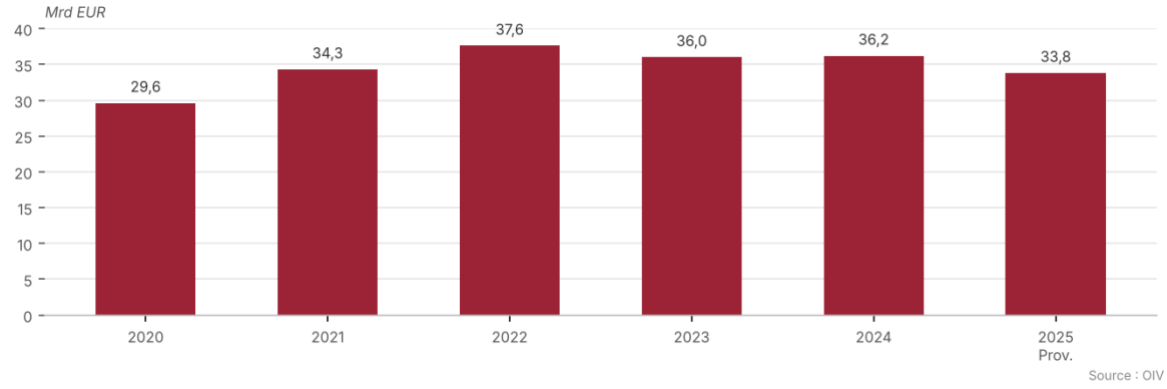
En 2025, les exportations mondiales de vin sont estimées en volume à 94,8 millions d'hl (−4,7 %) et en valeur à 33,8 milliards d'euros (−6,7 %). Elles sont orientées à la baisse depuis 2022.

En volume :



Les droits de douane américains et les tensions commerciales ont pesé sur les échanges : en 2025, les importations des États-Unis ont reculé de 2,0 % en volume et de 11,6 % en valeur.

En valeur :



Le prix moyen à l'export (3,56 € par litre, −2,1 %) reste historiquement élevé. Celui des vins en bouteille recule pour la première fois depuis 2020 (4,53 € par litre, −3,3 %).

En 2025, les exportations françaises de vin s'élèvent à 12,5 millions d'hl (−2,3 %) pour 11,2 milliards d'euros (−3,7 %).

La France reste le premier exportateur mondial en valeur.

3.1.4 Marché des grands vins

L'indice Liv-ex 100, qui suit les prix des 100 grands vins les plus échangés sur le marché secondaire, a reculé de 24,7 % après le pic de 2022 (source : Knight Frank, The Wealth Report 2026). Le marché se stabilise en 2026 : sur les sept premiers mois de l'année, le Liv-ex 100 progresse de 0,4 % et le Liv-ex Bordeaux 500 recule de 0,3 %. La part de Bordeaux dans les échanges en valeur sur Liv-ex est passée d'environ 85 % il y a quinze ans à 35 % aujourd'hui (source : Liv-ex, mai 2026).

3.1.5 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 Md€ ;
- La campagne des primeurs 2025, qui s'est tenue au printemps 2026, porte sur un millésime de grande qualité aux rendements très faibles. Les prix de sortie sont contrastés (de −3 % à +20 % selon les châteaux) et la demande reste faible, freinée par l'immobilisation du capital pendant deux à trois ans et par le ralentissement des marchés à l'export.

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

3.2.1 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 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.

3.2.2 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 Cave CONSO permet également d'acheter des vins de la marque U'Weini, élaborés et mis en bouteille pour le compte de U'WINE SAS. Ces vins, destinés à une consommation à court ou moyen terme, constituent un quatrième profil, présenté dans le tableau ci-dessous.

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 quatre profils de portefeuille sont composés des vins suivants :

	Vins U'Weini	***Rising Stars*** **(étoiles montantes)**	***Famous Seconds*** **(Super seconds)**	***Legends*** **(Légendes)**
Appellation	Bordeaux, Côtes de Provence, Bourgogne, Rhône, etc. La gamme U'Weini ambitionne de s'élargir en France et à l'international.	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 di 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 a priori. Des parcelles classées pourront faire l'objet de gammes de vins.	Pas de classement ou Cru Classé de 1855 ou Grand Cru Classé de Saint-Emilion, Village de Bourgogne	Cru Classé de 1855 ou 1er Grand Cru Classé de Saint-Emilion, 1ers Crus de Bourgogne ou	1er Cru Classé de 1855 ou Premier Grand Cru Classé de Saint-Emilion [5], Grands Crus de Bourgogne ou

[5] L'Appellation « Pomerol » n'a pas de Classement.

	Vins U'Weini	*Rising Stars* (étoiles montantes)	*Famous Seconds* (Super seconds)	*Legends* (Légendes)
		ou assimilés dans d'autres régions.	assimilé dans d'autres régions.	assimilé dans d'autres régions.
Prix moyen par bouteille estimé	Environ 12 € HT (prix public conseillé de 14,90 € TTC).	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 : nouvelle marque dont la notoriété n'est pas établie à la date du document d'information.	Risque élevé : Vins jeunes, dont la notoriété récente est à confirmer.	Risque moyen : Vins dont la notoriété est croissante depuis quelques années (au moins 5 ans).	Risque faible : Vins de renommée internationale dont la notoriété est assise depuis de nombreuses années (au moins 15 ans).

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'entrepositaire 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'entrepositaire 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 2.5.6 « Risque de contrepartie à l'égard des domaines et des négociants » et 2.5.7 « 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 Dunnuck, Yves Beck, etc.) ;
- Les analyses de l'outil propriétaire de U'WINE SAS « AI Smart Supply » : historiques de prix, niveaux de stock, vitesse d'écoulement et données disponibles sur les différents canaux de distribution ;
- 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 : Étoiles Montantes (Rising Stars), Super Second (Famous Second) ou légendes (Legends) auquel est associé un prix moyen par bouteille (ex : 60€ par bouteille pour les Étoiles 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.

Vins issus d'un Club Deal

À l'issue de la durée d'un Club Deal (option de l'offre U'WINE - Cave INVEST), les vins non vendus sont livrés à l'investisseur. Celui-ci peut toutefois choisir, dans les quinze (15) jours suivant la fin de l'opération, de souscrire l'offre U'WINE - Cave CONSO pour y transférer ces vins, afin de les conserver en stock et de les maintenir en vente sur la place de marché U'WINE. Ce transfert suppose l'accord exprès de l'investisseur ; à défaut de choix dans ce délai, les vins sont livrés.

À compter de ce transfert, les vins concernés relèvent de l'offre U'WINE - Cave CONSO dans les conditions décrites dans le présent document d'information, notamment : frais de stockage et d'assurance Dartess à la charge de l'investisseur, frais de distribution de 25 % du prix de vente HT en cas de revente et prix de mise en vente fixé selon la méthodologie décrite au paragraphe 3.3.2. Le rendement prioritaire et la règle de reversement propres au Club Deal cessent de s'appliquer. Les vins restent en suspension de TVA tant qu'ils sont stockés ; la TVA n'est due qu'en cas de livraison.

Ces vins sont réputés conservés en permanence par U'WINE depuis leur achat et peuvent donc être mis en vente sur la place de marché U'WINE.

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.

3.2.3 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*) Interface entre les Investisseurs et la société Dartess qui conserve les bouteilles des Investisseurs au titre d'un contrat de prestation de stockage à conclure entre chaque Investisseur et la société Dartess ; 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

Les bouteilles seront stockées dans les entrepôts de la société Dartess, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 424 185 544, dont le siège social est 53 rue du Déhez – 33290 Blanquefort (France).

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

En ce qui concerne les vins stockés dans les entrepôts de la société Dartess :

La société Dartess a souscrit un contrat d'assurance dénommé Multirisque Industrielle auprès de la compagnie d'assurance QBE Europe SA/NV dont le siège en France est situé Tour CBX, 1 Passerelle des Reflets, 92913, Paris La Défense Cedex. Ce contrat d'assurance couvre notamment les garanties contre les risques de vol, incendie, explosion et foudre selon les conditions et limites de ce contrat. Les coûts d'assurance sont inclus dans le forfait de stockage de Dartess.

En ce qui concerne le transport des vins :

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

U'WINE SAS a souscrit un contrat d'assurance auprès de la compagnie d'assurance TOKIO MARINE EUROPE S.A., 36 rue de Châteaudun, 75441 Paris Cedex 09. Ce contrat d'assurance couvre notamment les garanties contre les risques de vol, incendie, explosion et foudre selon les conditions et limites de ce contrat. Les coûts d'assurance sont inclus dans les frais de transport.

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.

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

3.3.1 Prix de vente des vins en primeur et allocation

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 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), quel que soit l'investisseur. Les Prix de Revente U'WINE peuvent toutefois être différenciés selon les investisseurs, en application d'un programme de fidélisation.

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 3.3.2 ci-dessous. Les Prix de Revente U'WINE peuvent toutefois être différenciés selon les investisseurs, en application d'un programme de fidélisation.

3.3.2 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 tel qu'il ressort des informations fournies par le site internet Wine Searcher (www.wine-searcher.com). 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 leur cohérence, d'identifier et d'éviter les écarts trop importants.

Si aucune donnée B2C n'est disponible sur le site internet Wine Searcher à la date de mise en vente, U'WINE SAS applique la donnée issue de la dernière valorisation Wine Searcher (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 Decider ; ou
- La valorisation B2B Liv-ex (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).

3.3.3 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 3.3.2 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.

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

3.4.1 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 3.3.2 – 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.

3.4.2 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 réel – les Frais logistiques – Frais de distribution.**
>
> Concernant des informations relatives aux frais logistiques et aux frais de distribution, voir Partie 4 (Synthèse des frais à la charge de l'investisseur) ci-dessous.

– 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 sont présentés dans la Partie 4 (*Synthèse des frais à la charge de l'investisseur*).

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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 4 : SYNTHESE DES FRAIS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

4.1 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	Frais forfaitaires pour une bouteille équivalent 75 cl (EQ75) avec mise à jour annuelle. A titre indicatif pour 2026 : – Transport des Domaines aux entrepôts U'WINE : Offert sauf en cas d'achat de vin en dehors de la sélection U'WINE – Transport de Bordeaux vers Genève (si option choisie pour la suspension de TVA) : 0,80 € TTC / EQ75 l'aller-retour. – Stockage aux Ports Francs de Genève (si option choisie) : sur devis.	En ce qui concerne les vins achetés en dehors de la sélection U'WINE : Frais facturés à l'investisseur en une seule fois. Transport de Bordeaux à Genève : Frais facturés à l'investisseur deux fois (aller puis retour)
Frais de conservation (stockage) & Assurance (optionnel) ***CETTE OPTION EST :*** – ***OBLIGATOIRE POUR REVENDRE LE VIN SUR LA PLACE DE MARCHE U'WINE.*** – ***FACULTATIVE DANS LES AUTRES CAS***	Dartess (Entrepositaire)	Frais mensuels pour une bouteille équivalent 75 cl (EQ75) applicable aux bouteilles en stock. A titre indicatif, les conditions tarifaires de la société Dartess sont les suivantes : – Stockage : 0,0966 € TTC par bouteille / mois ; – Assurance stockage : 0,0145 € TTC par bouteille / mois ; Soit : 0,1111 € TTC par bouteille / mois.	Frais de stockage facturés par la société Dartess à l'investisseur chaque mois au titre du contrat de prestation de stockage à conclure entre l'Investisseur et la société Dartess.

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 distribution	U'WINE SAS	Frais de distribution : 25% du prix de vente HT des vins en cas de vente du vin ou frais de préparation de commande en cas de livraison.	Frais directement prélevés sur le produit de la vente en cas de vente du vin ou frais de préparation de commande facturés préalablement à la livraison en cas de livraison. Paiement unique.
Frais de livraison	Transporteur / U'WINE SAS	– Frais de livraison (devis sur demande et sur les Applications U'WINE), frais de recaissage 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 en l'absence de stockage ; avant la livraison des vins en cas de stockage (achat en suspension de TVA).
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 de 20 % maximum 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 de gestion des comptes clients	U'WINE SAS	Sous réserve du respect de certaines conditions, U'WINE SAS peut percevoir de la part de la société Dartess, une commission de 25% maximum du montant des frais de stockage facturés aux clients.	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	N/A

Types de frais (directs ou indirects)	Rémunération de U'WINE ou d'un tiers	Taux barème et assiette ou forfait	Modalités de prélèvement / fréquence
		d'affaires sur la base de sa marge.	
Frais indirects pouvant impacter la rentabilité			
Livraison et stockage	U'WINE SAS	U'WINE est susceptible d'appliquer une marge de 10 % maximum sur les frais de livraison. Si le Client n'a pas conclu de contrat de prestation de stockage avec Dartess ou ne lui paie pas les frais de stockage et d'assurance, U'WINE SAS les refacture au Client et peut appliquer un mark-up de 50 % maximum pour couvrir ses frais administratifs (à titre indicatif au 1er janvier 2026 : stockage 0,1449 € TTC et assurance 0,0217 € TTC par bouteille EQ75 / mois, soit 0,166 € TTC).	N/A

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

4.2 Modalités de calcul des frais

4.2.1 Frais de logistique

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 : voir tableau de synthèse relatif aux frais.

4.2.2 Modalités de calcul des Frais de distribution

- En cas de revente des vins sur la place de marché U'WINE, les frais de distribution seront appliqués de la façon suivante :
    - Frais de distribution : 25% 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.
- En cas de livraison sans revente des vins sur la place de marché U'WINE :
    - Les frais de préparation de commande sont facturés à l'investisseur. A titre indicatif, ces frais sont les suivants :

	36-150 bt	150-300 bt	300-500 bt	500-1500 bt	1500-3000 bt
Frais indicatifs de préparation de commande	82 €	155 €	303 €	512 €	756 €

- La TVA et les frais de livraison seront facturés ; les bouteilles seront livrées dès acquittement de la facture.

4.2.3 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 : (Valeur de la bouteille TTC – Prix d'achat TTC) / 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 : (Valeur de la bouteille revendue HT – Prix d'achat HT) / 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 affichés 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 Margaux 2014 acheté 248€ HT, revendu 420€ HT, a réalisé une performance brute de (420-248)/248, soit 69%.

PARTIE 5 : SCENARII D'EVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT

5.1 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.

Les scénarios ci-dessous s'appliquent indifféremment aux vins achetés en primeur, en allocation ou en livrable : les frais de distribution sont identiques (25 % du prix de vente HT). Compte tenu de ces frais, une valorisation brute d'au moins 33,33 % est nécessaire pour que l'investisseur récupère le montant de son achat. Le scénario central tient compte de l'état du marché des grands vins en 2026 : après un recul d'environ 25 % depuis le pic de 2022 (indice Liv-ex 100), les prix se sont stabilisés. Il retient une valorisation modérée de +15 % sur 7 ans, soit environ 2 % par an.

5.1.1 Scenarii de performance (vins primeurs, allocations et livrables)

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	Performance Brute des vins	Performance Nette	Somme restituée à l'investisseur
Scénario défavorable : (Revente 100% vin en B2B -50%)	5.000 €	-50%	-62,5%	1.875€ soit une perte de 3.125 €
Scénario central	5.000 €	15%	-13,75%	4.313 € soit une perte de 688 €
Scénario favorable	5.000 €	40%	5,00%	5.250 € soit un gain de 250 €

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 des bouteilles et le prix de vente) sur une période de 7 ans ;
- La performance nette (performance brute moins les frais de distribution) est de -62,5% ;
- Somme restituée à l'investisseur : 1.875 € ;
- Perte : -3.125 €.

Explication du scénario central :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 15% (différence entre le prix d'achat des bouteilles et le prix de vente) sur une période de 7 ans ;
- La performance nette (performance brute moins les frais de distribution) est de -13,75% ;
- Somme restituée à l'investisseur : 4.313 € ;
- Perte : -688 €.

Explication du scénario favorable :

- Un investisseur investit 5.000 euros ;
- La performance brute est de 40% (différence entre le prix d'achat des bouteilles et le prix de vente) sur une période de 7 ans ;
- La performance nette (performance brute moins les frais de distribution) est de 5,00% ;
- Somme restituée à l'investisseur : 5.250 € ;
- Gain : + 250 €.

PARTIE 6 : INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTEURS DE L'OPÉRATION

6.1 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 637.870 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 Écosystème 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 2023	**30 septembre 2024**	**30 septembre 2025**
Chiffre d'affaires comptable	12 348 K€	14 772 K€	8 051 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 887 752 566, en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Thomas Hébrard en sa qualité de gérant.

6.2 Dartess

Entrepositaire des vins en France. Dartess est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 424 185 544. Son siège social se situe 53 rue du Déhez – 33290 Blanquefort (France).

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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 7 - AUTRES INFORMATIONS

7.1 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.

7.1.1 Aspects TVA/Droits de douane

Synthèse :

Phase du processus	Frais	Taxes appliquées
Achat	Achat des vins	En cas de stockage : achat en suspension de TVA ; TVA due lors de la livraison. Sans stockage : 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.
	Frais de transport et de livraison / Assurance du négociant à l'entrepôt central puis de l'entrepôt central aux Ports Francs de Genève	Les frais de transport des vins de la France vers la Suisse (Ports Francs) devraient en principe, bénéficier de l'exonération de TVA prévue à l'article 262, I-1° du Code général des impôts.
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	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.

Lorsque U'WINE SAS transporte les vins vers les Ports Francs de Genève, celui-ci réalise une exportation de marchandises de France vers la Suisse (Ports Francs). Cette exportation est exonérée de TVA en France.

Corrélativement, U'WINE SAS réalise une introduction sous douane de marchandises de France depuis la Suisse (Ports Francs) ; le régime des Ports Francs permet de ne pas soumettre cette introduction à la TVA et aux droits de douanes en Suisse.

Régime TVA sur les frais

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).

7.1.2 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 social, contribution additionnelle et prélèvement de solidarité) pour un taux de 17.2% applicable à partir du 1er 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 1er janvier 2018), majorations de 10%, ou 40% en cas de manquement délibéré (« mauvaise foi »), voire 80% en cas de manœuvre frauduleuse.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.2 Audit des stocks des investisseurs

U'WINE SAS réalise un audit mensuel des stocks des investisseurs et se réserve la faculté d'être assistée par un cabinet d'audit indépendant. Cet audit donne lieu à un contrôle physique aléatoire des stocks clients et à une vérification de l'inventaire consolidé de U'WINE SAS (primeurs et livrables). La dernière version du rapport d'audit publiée est disponible sans frais sur demande.

7.3 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.

L'investisseur peut souscrire l'offre « U'Wine – Cave CONSO » sur le site internet de U'Wine (https://u.wine).

7.4 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.

7.5 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