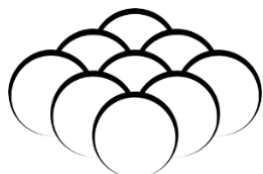


## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE (DIS)

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions ordinaires non cotées par offre au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

### PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 31 juillet 2023



#### U'wine Grands Crus 4 (UWGC 4)

Société en commandite par actions à capital variable

Capital social souscrit : 37.000 euros

Siège social : 13 allée de Chartres - 33000 Bordeaux

953 378 379 RCS Bordeaux

**« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »**

#### I – Présentation de l'Emetteur, de son activité et du projet

##### A. Présentation de l'Emetteur

- **Dénomination sociale, forme juridique et siège social.** La société UWGC 4, est une société en commandite par actions à capital variable d'un montant de 37.000,00 €, dont le siège social est 13 allée de Chartres, 33000 Bordeaux immatriculée le 22 juin 2023 au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Bordeaux sous le numéro 953 378 379 (la « Société » ou l'« Emetteur »). Le droit régissant les activités de l'Emetteur est le droit français et son pays d'origine est la France. Du fait de sa forme juridique de société en commandite par actions, l'Emetteur comprend deux catégories d'associés : (i) des actionnaires commanditaires et (ii) un associé commandité (la société UWS).
- **Gérant et associé commandité.** La société UWS, société par actions simplifiée au capital social de 3.000 €, dont le siège social est situé 13 allée de Chartres, 33000 Bordeaux, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 834 904 690 est le Gérant et l'associé commandité de l'Emetteur. UWS est représentée par la société 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 887752 566, en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Thomas HEBRARD en qualité de gérant. Le capital de la société UWS est détenu à 100% par la société U'WINE SAS. La société UWS a droit à une rémunération représentant 3% du montant des achats en bouteilles de vins réalisés au cours d'un exercice donné en sa qualité de Gérant et 15% du Boni de liquidation en sa qualité d'associé commandité.
- **Membres du conseil de surveillance.** Messieurs Etienne BARATTE, Jean-Marc JOCTEUR, Jean-Christel TRABAREL et Benoit BRUNOT.
- **Commissaire aux comptes titulaire.** EXCO ECAF, 174 avenue du Truc, BP 60275 – 33697 Mérignac.
- **Actionnariat.** A la date du présent DIS, le capital social de l'Emetteur est détenu par la société U'WINE SAS à hauteur de 99,89% et les membres de son conseil de surveillance à hauteur de 0,11%. La société U'WINE SAS est un négociant en vins bordelais. Elle a été immatriculée sous forme de société par actions simplifiée au RCS de Bordeaux le 27 avril 2010 sous le n°522 015 692. Son siège est situé au 13, allée de Chartres, 33000 Bordeaux.
- **Convention de services et de répartition des charges communes conclue entre la société U'WINE SAS et l'Emetteur.** U'WINE SAS et l'Emetteur ont conclu une convention de prestations de services et de répartition des charges communes le 5 juillet 2023 pour une durée indéterminée. La conclusion de cette convention est motivée d'une part par la recherche de mutualisation de certaines charges et actions qui seraient plus onéreuses si l'Emetteur devait les engager seul et d'autre part par la mise en place d'un dispositif de répartition des charges. Les principales prestations fournies par la société U'WINE SAS à l'Emetteur sont les suivantes :



**DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4**

<b>Prestations :</b>	<b>Engagements financiers de l'Emetteur</b>
Assistance en matière d'achats et de ventes pour le compte de l'Emetteur	<p>La rémunération de ces prestations se fera de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au titre de la période de souscription, refacturation aux temps passés des coûts liés aux commerciaux U'WINE (ex. salaires, notes de frais) dans le cadre de la commercialisation des actions de l'Emetteur augmentés d'une marge de 5% ;</li> <li>- au titre de l'achat des vins, refacturation aux temps passés des coûts liés aux acheteurs U'WINE (ex. salaires, notes de frais) augmentés d'une marge de 5% ;</li> <li>- au titre des ventes de vins dites « retail », refacturation aux temps passés des coûts liés aux commerciaux U'WINE dédiés au retail (ex. salaires, notes de frais) augmentés d'une marge de 5% ;</li> <li>- pendant toute la période d'achats de vins et ventes dites « retail », refacturation aux temps passés des coûts liés aux collaborateurs en charge de la gestion des stocks et de la logistique (ex. salaires, notes de frais) augmentés d'une marge de 5%.</li> </ul> <p>Ces temps passés sont estimés à 25% des temps des collaborateurs sur base annuelle. Ils seront affinés chaque année sur la base réelle des temps passés.</p> <p>Cette rémunération sera réglée, au titre de chaque exercice, par année, dans un délai de 30 jours à compter de la réception, par l'Emetteur, de la facture émise par la société U'WINE SAS.</p>
Assistance en matière de communication et de marketing	<p>En contrepartie de ces prestations, refacturation aux temps passés des coûts liés aux collaborateurs des services concernés (ex. salaires, notes de frais...) en cohérence avec les temps passés supportés par UWINE SAS pour l'exécution des prestations, augmentés d'une marge de 5%.</p>
Assistance en gestion comptable et financière	<p>Ces temps passés sont estimés à 10% des temps des collaborateurs sur base annuelle. Ils seront affinés chaque année sur la base réelle des temps passés.</p>
Services partagés informatiques	<p>Cette rémunération sera réglée, au titre de chaque exercice, par année, dans un délai de 30 jours à compter de la réception, par l'Emetteur, de la facture émise par la société U'WINE SAS.</p>

L'Emetteur vise un montant de frais généraux correspondant aux charges liées à la commercialisation de l'Offre et aux charges de fonctionnement (charges salariales, honoraires de prestataires, rémunération du Gérant, etc.) n'excédant pas 30% maximum du montant total des souscriptions.

**Convention d'avance en compte courant conclue entre la société U'WINE SAS et l'Emetteur :** En cas de besoin, la société U'WINE SAS pourra faire une avance en compte courant dont le montant sera déterminé en fonction du montant des fonds levés, dans la limite de 300.000,00 € maximum de telle sorte que l'ensemble des charges (frais de commercialisation de l'Offre et frais de fonctionnement) de l'Emetteur n'excède pas 30% maximum du montant total des souscriptions augmenté de l'avance en compte courant même si l'Offre n'était pas souscrite en totalité.

**B. Présentation de l'activité de l'Emetteur**

– Activité. L'Emetteur est un négociant « distributeur » de Grands Crus. Les termes « Grands Crus » désignent les vins français en particulier des régions de Bordeaux et de Bourgogne ainsi que des vins étrangers de grande



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

qualité. En qualité d'intermédiaire en vin, son activité consiste à (i) sélectionner les « meilleurs vins » auprès de châteaux/domaines et/ou autres négociants en vins et (ii) proposer ses vins aux acheteurs professionnels et/ou aux acheteurs particuliers dans un horizon de 3 à 6 ans suivant la date de leur achat. L'Emetteur entend commercialiser les bouteilles de Grands Crus en utilisant des technologies innovantes de la société U'WINE SAS (Bouteille connectée<sup>1</sup>, Caisses Bois Origine avec technologie brevetée U'wine Protect<sup>®</sup>)<sup>2</sup>. Le modèle économique de l'Emetteur repose principalement sur la « vente décalée » qui consiste, pour un négociant, à acheter du vin en primeur<sup>3</sup> et à le commercialiser lorsqu'il devient un produit rare sur le marché (moins disponible à l'achat) ou qu'il entre dans sa phase d'apogée de consommation (soit environ 3 à 6 ans après l'achat des vins en primeur). Grâce aux ventes en primeur, les châteaux/domaines assurent une rentrée de trésorerie immédiate alors qu'ils auraient dû normalement attendre la mise en bouteille du vin pour le vendre. Les négociants obtiennent en contrepartie de cette « avance de trésorerie », une décote sur le prix du vin. L'Emetteur sous-traite, auprès de la société UWINE SAS (Cf. *supra* convention de services et de répartition des charges communes), l'achat du vin et la conservation des vins auprès d'un entrepositaire spécialisé.

- **Marché.** L'Emetteur vise le marché de la distribution de vins auprès des consommateurs finaux. Ce marché est un marché concurrentiel. L'Emetteur sera donc en concurrence avec de nombreux professionnels de la distribution du vin tels que les enseignes de la grande distribution, les réseaux de caviste de détail mais également des acteurs plus récents commercialisant principalement le vin sur internet (e-commerçants). Sur la place de Bordeaux, on décompte plus de 300 négociants dont 120 négociants allocataires<sup>4</sup> incluant la société U'WINE SAS.
- **Entreprise à mission.** L'Emetteur s'est donné 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, l'Emetteur 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 de l'Emetteur est de bâtir autour du projet U'wine le monde du vin de demain de façon valorisante, durable et émotionnelle. Un Comité de Mission ou un Référent de Mission rendra compte, au moins une fois par an aux actionnaires commanditaires, de l'exécution et de l'avancement de la mission de l'Emetteur.

### C. Utilisation des fonds levés – Projet

En cas de souscription intégrale de l'Offre, les fonds levés serviront à financer :

- L'achat de bouteilles de Grands Crus en primeur et en livrable à hauteur de 80% des fonds levés ; l'Emetteur a délégué l'achat et la vente des vins à U'WINE SAS (Cf. *supra*). Les investisseurs sont informés que la société U'WINE SAS peut, en qualité d'intermédiaire, organiser des transactions au prix qu'elle fixe pour le compte de clients investisseurs ayant des intérêts opposés au titre d'une même transaction (i.e. l'un vendeur et l'autre acheteur). Cette situation crée un risque de conflits d'intérêts pour chacun des investisseurs incluant l'Emetteur puisque l'un des investisseurs à la transaction pourrait être désavantagé. Pour préserver les intérêts de ses clients investisseurs, U'WINE SAS a établi une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts et fixé des règles pour éviter ou gérer au mieux de l'intérêt des clients. Ainsi, UWGC 4 pourra acheter des vins livrables auprès de clients de U'WINE SAS pour constituer son stock et vendre ses vins à des clients de U'WINE SAS pour liquider son stock dans le respect de cette politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.
- Les frais de commercialisation de l'Offre (intermédiaires financiers) et de fonctionnement de l'Emetteur (frais juridiques, coûts salariaux, commissaire aux comptes, rémunération du Gérant, etc.) à hauteur de 20% des fonds levés en cas de souscription de la totalité de l'Offre. En cas de souscription partielle de l'Offre, la totalité des frais de commercialisation de l'Offre et de fonctionnement de l'Emetteur ne sera pas couverte par cette affectation de 20% des fonds levés. U'WINE SAS fera une avance en compte courant dans la limite de 300.000,00 € maximum de telle sorte que la totalité de ces frais n'excède pas 30% du montant total des souscriptions augmenté du montant de l'avance en compte courant.



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

L'Offre sera annulée si le montant des souscriptions des actions n'atteint pas 500.000,00 € au plus tard le 31 décembre 2023 (seuil de caducité).

L'achat des Grands Crus aura lieu au cours des dix-huit mois qui suivent la date de levée des fonds. C'est la marge dégagée par l'Emetteur au moment de la vente des vins qui permettra, sous réserve de la trésorerie disponible, de rembourser la souscription des investisseurs avec pour objectif de réaliser un boni de liquidation à la clôture de la période de liquidation (courant 2032, suite à la vente effective de la dernière bouteille en stock).

### D. Présentation de l'offre (l'« Offre »)

- **Période de souscription** : du 1er août 2023 au 31 juillet 2024.
- **Nature et catégorie des valeurs mobilières** : actions ordinaires non cotées émises par l'Emetteur au nominatif pur. Les actions émises dans le cadre de l'Offre ne sont pas admises sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation.
- **Monnaie, prix de souscription et valeur nominale** : la monnaie d'émission est l'euro. Le prix de souscription de chaque action ordinaire est de 10 € correspondant à 10 € de valeur nominale sans prime d'émission.
- **Minimum de souscription** : le montant minimum de souscription par investisseur est de 10.000,00 € (correspondant à la souscription de 1.000 actions).
- **Conditions de l'Offre** : L'Emetteur entend procéder à une augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 7.500.000,00 € au prix d'émission global d'un montant maximum de 7.500.000,00 €. En cas de souscription totale des actions, le capital de l'Emetteur serait porté de 37.000,00 € à 7.537.000,00 €. Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période de souscription de la présente Offre pourra être inférieur au montant de l'augmentation de capital prévue.
- **Nombre maximum d'actions ordinaires proposées au public** : 750.000 actions
- **Date de jouissance des actions nouvelles** : L'Emetteur étant une société à capital variable, les souscriptions sont réalisées sur une période de douze mois. Les actions souscrites et libérées intégralement porteront jouissance à compter de la date de constatation de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital sera réalisée en une ou plusieurs fois après franchissement du seuil de caducité de 500.000,00 €.
- **Seuil de caducité de l'Offre** : L'Offre sera annulée si le montant des souscriptions des actions n'atteint pas 500.000,00 € au plus tard le 31 décembre 2023.
- **Déclaration d'intention** : La société U'WINE SAS déclare qu'elle se réserve la faculté de souscrire une partie de l'Offre pour un montant de 250.000,00 € maximum afin de permettre à l'Emetteur de franchir le seuil de caducité de 500.000,00 €.
- **Investisseurs** : Toute personne physique ou morale ou autre entité, française ou étrangère, à l'exclusion des US Persons au sens de la réglementation américaine, peut souscrire à cette augmentation de capital.
- **Modalités de souscription** : En ce qui concerne les personnes physiques, l'investissement peut, sous réserve du respect de certaines conditions, être éligible au bénéfice de l'un des régimes fiscaux suivants : la Réduction Madelin (réduction d'impôt sur le revenu) prévue par l'article 199 terdecies-0 A du code général des impôts (CGI) et le PEA ou PEA-PME prévu par l'article 163 quinquies D du CGI (conformément aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 A, VI quater du CGI, la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME ne s'applique néanmoins pas aux titres figurant dans un PEA). Il appartient à chaque investisseur de s'assurer auprès de son conseil fiscal habituel des conditions d'application du régime fiscal recherché en considération de la situation particulière de chaque investisseur. En ce qui concerne les personnes morales, l'investissement peut

<sup>1</sup> La « Bouteille connectée » consiste à équiper la bouteille d'un tag NFC pour assurer l'« authenticité », la « traçabilité », donner de l'« information sur le vin » et offrir un « usage de gestion de cave » via l'Application mobile U'wine.

<sup>2</sup> Ces technologies et brevets sont la propriété de U'WINE SAS.

<sup>3</sup> Acheter du vin en primeur consiste à l'acheter quelques mois après les vendanges, lorsque le vin est encore en cours d'élevage en fûts (assemblage et vinification) ; il sera mis en bouteille et livré à l'issue d'une période comprise entre 18 et 24 mois.

<sup>4</sup> Être allocataire dans un Château/Domaine veut dire « avoir un droit d'accès » à acheter les bouteilles du nouveau millésime du Château/Domaine en direct de la propriété.



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

être considéré comme un emploi éligible au régime de l'article 150-0 B ter du CGI (Apport-Cession). Chaque souscripteur doit se rapprocher de son conseil fiscal habituel pour s'assurer que les conditions de l'apport-cession sont remplies.

L'Emetteur n'a pas réalisé d'autres levées de fonds. Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour consulter :

- > [Curriculum vitae du représentant légal du gérant et des membres du Conseil de surveillance](#)
- > [L'organigramme du groupe auquel appartient l'Emetteur et la place qu'il occupe](#)

L'Emetteur, ayant été immatriculé le 22 juin 2023, n'a pas encore établi de comptes sociaux. Le premier exercice social de l'Emetteur sera clos le 30 septembre 2024 (premier exercice d'une durée de 16 mois).

### **II – Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son projet**

Les principaux risques propres à l'Emetteur et à son secteur d'activité figurent ci-dessous. Les risques sont à prendre en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement.

- **Risque lié à l'absence de chiffre d'affaires.** L'Emetteur a été immatriculé le 22 juin 2023 et se situe dans la phase d'achat et de conservation de son stock de vins. Ainsi, l'Emetteur ne réalisera pas de chiffre d'affaires pendant plusieurs années jusqu'à l'exercice clos le 30 septembre 2028 au plus tard sous réserve de l'état du marché.
- **Risque de conflits d'intérêt en matière de transfert de vins entre les clients investisseurs de U'WINE SAS.** Il est envisageable que certains transferts de vins entre les clients investisseurs de U'WINE SAS puissent être réalisés, notamment à l'occasion d'un désinvestissement de l'un de ces clients. Il est précisé que compte tenu du fait que ces transferts présentent un risque élevé de conflits d'intérêts, ces transactions n'interviendront que sous réserve du respect de certaines conditions. Conformément à la procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de U'WINE SAS, le transfert envisagé devra être justifié à la fois par l'intérêt du vendeur et celui de l'acheteur et devra impérativement porter sur des vins à potentiel de bonification. Le prix de la transaction sera déterminé par un expert indépendant. Enfin, le Gérant devra informer a posteriori les actionnaires de la réalisation d'une telle transaction lors de l'assemblée générale annuelle de l'Emetteur statuant sur l'exercice au cours duquel la transaction a eu lieu.
- **Risque lié à l'activité d'achat et de vente de vins de l'Emetteur.** Il existe des risques spécifiques liés à la production (ex : changement climatique susceptible d'altérer la qualité du vin), l'achat (ex : réduction ou perte d'allocation auprès des châteaux ou des domaines) et la commercialisation du vin (ex : concurrence accrue entraînant une chute des prix ou absence de liquidité du marché du vin). Une souscription partielle de l'Offre aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du pourcentage des frais par rapport au montant des fonds collectés. La réalisation de ces risques peut avoir un impact négatif sur la capacité de l'Emetteur à rembourser tout ou partie de la souscription des investisseurs.
- **Risque de dépendance à l'égard de la société U'WINE SAS et de Thomas HEBRARD.** Il existe un risque de dépendance de l'Emetteur à l'égard de la société U'WINE SAS et de Thomas HEBRARD pour les raisons suivantes : UWS, Gérant et associé commandité de l'Emetteur, est une filiale à 100% de U'WINE SAS ; et l'Emetteur externalise auprès de U'WINE SAS certaines tâches et fonctions incluant notamment l'achat et la vente des vins pour le compte de l'Emetteur dans le cadre d'une convention de prestations de services et de répartition des charges communes. Thomas HEBRARD est le dirigeant de la société THE qui est elle-même le dirigeant de la société U'WINE SAS et du Gérant. Les investisseurs s'en remettent entièrement au Gérant de l'Emetteur, pour conduire et gérer les affaires de l'Emetteur. Les investisseurs ne peuvent pas s'engager activement dans la gestion de l'activité de l'Emetteur en qualité d'actionnaires commanditaires.
- **Risque lié à la valorisation différente des actions au titre du Retrait Anticipé et de la liquidation.**
  - **Retrait Anticipé.** Le prix de rachat étant déterminé sur la base de l'exercice social précédent celui de la naissance du droit au Retrait Anticipé, le prix de rachat des actions par exercice est susceptible de varier d'un exercice à l'autre en fonction des performances commerciales de l'Emetteur. Le prix de rachat des



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

actions au titre d'un Retrait Anticipé correspond à 70% de la valeur économique par action. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que le Prix par Action ne pourra excéder, en tout état de cause, la valeur nominale effectivement versée par l'actionnaire concerné. Il résulte de ce plafond qu'un actionnaire ne pourra pas réaliser de plus-value en cas de Retrait Anticipé.

- **Sortie à la clôture de la période de liquidation de l'Emetteur.** Sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée, l'Emetteur sera dissout le premier jour du neuvième (9<sup>ème</sup>) exercice soit à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2031. L'actif net de liquidation sera égal à la différence positive entre la Valeur des Actifs à la date de clôture de la liquidation et celle de l'ensemble des passifs de toute nature de l'Emetteur à la date de clôture de la liquidation. L'Actif Net de Liquidation est réparti selon l'ordre de priorité suivant : (i) en premier rang entre les actionnaires commanditaires et l'associé commandité au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions ou parts sociales – à hauteur d'un montant égal à la valeur nominale des actions détenues par les actionnaires commanditaires et des parts sociales détenues par l'associé commandité ; (ii) en second rang, s'il existe des sommes à répartir après paiement effectué en application du paragraphe (i) ci-dessus (ci-après le « Boni de Liquidation ») à hauteur de 85%, entre l'ensemble des actionnaires commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social et à hauteur de 15% pour l'associé commandité. S'il reste des stocks de bouteilles de vins au 1<sup>er</sup> jour du 9<sup>ème</sup> exercice (ouverture de la période de liquidation), la société UWS (liquidateur) proposera aux actionnaires commanditaires la faculté d'être remboursé en partie en nature (i.e. en bouteilles de vin). Ces bouteilles de vins seront valorisées hors taxes, sur la base du prix de place (i.e. prix moyen des vins sur la place de Bordeaux établi par un courtier assermenté) ou de tout autre indice permettant la valorisation des vins (Cf. paragraphe IV.2 (ii)). Un expert en vins indépendant sera chargé de vérifier la valorisation retenue. Pour les actionnaires commanditaires ayant accepté le remboursement en bouteille, la répartition des bouteilles de vin se fera à l'aveugle par voie informatique (algorithme). En présence de rompus, le nombre de bouteilles de vin attribuées en nature sera arrondi à l'unité supérieure. Les bouteilles de vin attribuées en nature aux actionnaires concernés ne pourront être rendues à l'Emetteur ni échangées pour quelque motif que ce soit. **Les actionnaires concernés devront vérifier auprès de leur conseil fiscal habituel que le remboursement en nature est compatible avec l'option fiscale choisie par les actionnaires concernés étant précisé qu'un tel remboursement est exclu pour les souscriptions réalisées via un PEA et un PEA-PME.** En cas d'application du taux maximum de frais annuels, les stocks doivent se valoriser de plus de 40% sur 8 ans pour amortir les frais de structure, les charges de distributions et les impôts. Le solde du stock sera commercialisé, via une vente aux enchères, à un prix décoté pour faciliter les ventes.
- **Risque lié au pouvoir de l'associé commandité et du Gérant.** Du fait de la forme de société en commandite par actions de l'Emetteur et de ses statuts, (i) les pouvoirs des actionnaires commanditaires sont limités, les décisions prises en assemblée générale n'étant valides que sous réserve d'une approbation de l'associé commandité et (ii) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout actionnaire.
- **Risque lié à la responsabilité de l'actionnaire commanditaire ayant exercé son droit de Retrait Anticipé.** L'actionnaire qui se retire de l'Emetteur restera tenu pendant cinq ans envers les actionnaires commanditaires et envers les tiers, de toutes les obligations existant au jour de son retrait à concurrence du montant de son apport (article L. 236-1 alinéa 3 du Code de commerce).
- **Risque lié au financement des demandes de Retrait Anticipé et au remboursement des actions dans le cadre de la liquidation de l'Emetteur.** L'Emetteur ne pourra racheter ou rembourser les actions que s'il dispose d'un montant de trésorerie suffisant. Le montant de la trésorerie dépendra essentiellement de la capacité de l'Emetteur à vendre dans des conditions satisfaisantes le stock de vins.
- **Risque lié à la situation financière de l'Emetteur.** A la date du présent DIS, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre, l'Emetteur dispose du fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Les sources de financement des six mois ultérieurs seront constituées par la levée de fonds objet de la présente Offre et, le cas échéant, une avance en



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

compte courant d'un montant de 300.000,00 € maximum dont le montant sera déterminé en fonction du montant des fonds levés. Pour autant, l'Offre sera annulée si le montant des souscriptions des actions n'atteint pas 500.000,00 € au plus tard le 31 décembre 2023. En effet, l'activité de l'Emetteur n'est pas viable si le seuil de caducité n'est pas atteint.

- **Risque lié à l'insolvabilité de l'associé commandité.** L'Emetteur est une société en commandite par actions qui comprend deux catégories d'associés : un associé commandité, qui a la qualité de commerçant et qui répond solidairement et indéfiniment des dettes sociales, ainsi que plusieurs commanditaires, qui ont la qualité d'actionnaire et dont la responsabilité est limitée au montant de leurs apports. Il est précisé que la société UWS, associé commandité de l'Emetteur, a été immatriculée le 25 janvier 2018. Cette société ne possède pas de patrimoine social propre à la date des présentes et pourrait donc ne pas avoir la surface financière suffisante pour lui permettre de répondre aux éventuelles dettes de l'Emetteur. Les actionnaires commanditaires qui souhaiteraient engager une action à l'encontre de l'associé commandité pourront donc voir leurs chances de succès limitées du fait de cette absence de patrimoine social propre.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

### **III – Capital social**

- Étant donné le caractère variable du capital de l'Emetteur, aucune autorisation préalable à l'augmentation de capital n'est requise de l'assemblée générale de l'Emetteur. En application de l'article 8 des statuts et du fait de la variabilité du capital, (i) le Gérant est habilité à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émissions d'actions nouvelles dans la limite du capital autorisé fixé à 10.000.000,00 d'euros, et ce notamment par offre au public de titres financiers, et (ii) les actionnaires commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant.
- A la date du présent DIS, le capital de l'Emetteur s'élève à 37.000,00 euros divisé en 3.700 actions toutes de même catégorie et d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, souscrites en numéraire et intégralement libérées. Les actions sont détenues par les actionnaires commanditaires. A l'issue de l'Offre, le capital social de l'Emetteur sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques. Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Par ailleurs, il existe cinquante (50) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros non-représentatives du capital souscrites par l'associé commandité et dont le montant correspondant a été inscrit au compte « Autres fonds propres » de l'Emetteur.
- L'Emetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat](#) de l'Emetteur.
- Les droits attachés aux actions émises et à émettre sont décrits au paragraphe IV ci-dessous.

### **IV – Titres offerts à la souscription**

#### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Les actions à émettre sont des actions ordinaires non cotées. Les droits de vote des actions sont proportionnels au pourcentage d'actions détenues dans le capital de l'Emetteur. Les droits des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation s'établissent comme suit :

- Actionnaires commanditaires : 85% des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à répartir entre les actionnaires au prorata du nombre de leurs actions.
- Associé commandité : 15% des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation.



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

L'Emetteur n'a versé aucun dividende depuis son immatriculation. Aucune politique de distribution des dividendes n'a été organisée au sein de l'Emetteur.

Par ailleurs, les actionnaires commanditaires disposent d'un droit de Retrait Anticipé et d'un droit de sortie à terme selon les conditions, limites et modalités décrits au paragraphe IV.2 ci-dessous.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et obligations attachés aux actions au titre des statuts de l'Emetteur :

- [Article 14 des Statuts \(Droits et obligations des Actionnaires\)](#)
- [Article 35 des Statuts \(Droit de communication des actionnaires\)](#)
- [Article 38 des Statuts \(Affectation des bénéfices\)](#)

### IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

L'investisseur peut librement céder ses actions à un tiers à tout moment, les statuts de l'Emetteur ne prévoyant aucune clause d'agrément, de préemption ou d'inaliénabilité.

La durée de l'Emetteur est de huit (8) exercices sociaux (hors période de liquidation) à compter de son immatriculation au RCS, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée. L'Emetteur sera dissout le premier jour du neuvième (9) exercice soit le 1<sup>er</sup> octobre 2031. La sortie des actionnaires commanditaires aura lieu à l'issue de la période de liquidation (ii), sauf exercice du droit de Retrait Anticipé décrit ci-dessous (i).

#### (i) Droit de Retrait Anticipé :

Hypothèse (i).1 : Le montant du rachat des demandes de Retrait Anticipé est inférieur à la limite de 5% du capital souscrit à la clôture de l'exercice précédent (ou de 10% du capital souscrit selon la décision du Gérant)

- **Date de naissance du droit de Retrait Anticipé.** Le droit de retrait anticipé des actionnaires commanditaires naît à compter du premier jour du troisième (3<sup>ème</sup>) exercice social jusqu'à la clôture du septième exercice de l'Emetteur (« Retrait Anticipé »). Le droit de Retrait Anticipé naîtra à compter du 1er octobre 2025.
- **Mise en œuvre du Retrait Anticipé.** L'actionnaire souhaitant faire usage de son droit de Retrait Anticipé devra adresser une notification à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par e-mail (contact@uwine.fr) (cachet de la poste ou date de l'e-mail faisant foi) entre le 1er octobre et le 30 novembre de l'exercice (la « Notification de Retrait Anticipé »). Le rachat est réalisé par réduction du capital de l'Emetteur. En cas de rompus, le nombre d'actions rachetées par l'Emetteur sera arrondi à l'unité inférieure.
- **Prix par Action.** Sur la base des comptes sociaux de l'exercice social précédent celui au cours duquel la Notification de Retrait a été communiquée, le Prix de rachat des actions lors d'un Retrait Anticipé résultera de la formule suivante :

**Prix par Action lors d'un Retrait Anticipé = 70% x Valeur Économique par Action. Le Prix par Action lors d'un Retrait Anticipé ne pourra excéder la valeur nominale de l'action.**

L'investisseur est invité à cliquer sur ce lien hypertexte pour accéder aux définitions des termes utilisés dans la formule de calcul du Prix par Action ci-dessus.

- [Définitions des termes utilisés dans la formule de calcul du Prix par Action](#)
- **Date du rachat des actions.** Le droit de Retrait Anticipé est mis en œuvre par le Gérant, dans le cadre d'un rachat d'actions par l'Emetteur intervenant au plus tard le 31 août de l'année civile qui suit la Notification de Retrait Anticipé communiquée à l'Emetteur entre le 1er octobre et le 30 novembre de l'année civile N-1.

Hypothèse (i).2 : Le montant du rachat des retraits anticipés est supérieur à 5% du capital souscrit (ou de 10% du capital souscrit selon la décision du Gérant)

- Si le montant total des demandes de rachat des actions au cours d'un exercice est supérieur à 5% du capital souscrit (ou 10% selon la décision du Gérant) alors le nombre d'actions rachetées sera réduit proportionnellement entre les titulaires des actions afin de correspondre à la limite des 5% du capital souscrit (ou 10% selon la décision du Gérant). Les actionnaires commanditaires pourront à leur choix :





## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

- Céder les actions restantes à un tiers ; ou
- Attendre l'ouverture de l'exercice n+1 pour exercer à nouveau leur droit de Retrait Anticipé dans les conditions définies ci-dessus.

Les Retraits Anticipés pourront être financés par l'Émetteur par une vente « prématurée » (i.e. avant le pic de valorisation des bouteilles) en B2B (marché de professionnels), si besoin.

### (ii) Sortie des actionnaires commanditaires à la clôture de la période de liquidation de l'Émetteur :

- **Date de la dissolution de l'Émetteur** : sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée, l'Émetteur sera dissout le premier jour du neuvième (9<sup>ème</sup>) exercice de l'Émetteur soit le 1er octobre 2031.
- **Remboursement de l'apport de chaque actionnaire et du boni de liquidation, le cas échéant** : L'actif net de liquidation (ci-après l'« Actif Net de Liquidation ») sera égal à la différence positive entre la Valeur des Actifs à la date de clôture de la liquidation et celle de l'ensemble des passifs de toute nature de l'Émetteur à la date de clôture de la liquidation. L'Actif Net de Liquidation est réparti selon l'ordre de priorité suivant :
  - En premier rang entre les actionnaires commanditaires et l'associé commandité au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions ou parts sociales – à hauteur d'un montant égal à la valeur nominale des actions détenues par les actionnaires commanditaires et des parts sociales détenues par l'associé commandité.
  - En second rang, s'il existe des sommes à répartir après paiement effectué en application du paragraphe (i) ci-dessus (ci-après le « Boni de Liquidation ») à hauteur de 85%, entre l'ensemble des actionnaires commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social et à hauteur de 15% pour l'associé commandité.
- **Faculté d'être remboursé en partie en nature (en bouteille de vin)**. S'il reste des stocks de bouteilles de vins au 1<sup>er</sup> jour du 9<sup>ème</sup> exercice (ouverture de la période de liquidation), la société UWS (liquidateur) proposera aux actionnaires commanditaires la faculté d'être remboursé en partie en nature (i.e. en bouteilles de vin)<sup>5</sup>. Cette proposition sera formulée par email au cours du mois d'octobre 2030. Une réponse sera attendue des actionnaires dans un délai de trente jours calendaires. A défaut, les actionnaires seront réputés avoir répondu négativement. Ces bouteilles de vins seront valorisées hors taxes, sur la base du prix de place (i.e. prix moyen des vins sur la place de Bordeaux établi par un courtier assermenté) ou de tout autre indice permettant la valorisation des vins (Liv-Ex, Wine Decider ou autre plateforme de vente entre professionnels). Un expert en vins indépendant sera chargé de vérifier la valorisation retenue. Pour les actionnaires commanditaires ayant accepté le remboursement partiel en bouteille, la répartition des bouteilles de vin se fera à l'aveugle par voie informatique (algorithme) entre les actionnaires concernés sans possibilité de choix. En présence de rompus, le nombre de bouteilles de vin attribuées en nature sera arrondi à l'unité supérieure. Les bouteilles de vin attribuées en nature aux actionnaires concernés ne pourront être rendues à l'Émetteur ni échangées pour quelque motif que ce soit. Le solde du stock sera commercialisé, via une vente aux enchères, à un prix décoté pour faciliter les ventes. **Les actionnaires concernés devront vérifier auprès de leur conseil fiscal habituel que le remboursement en nature est compatible avec l'option fiscale choisie par les actionnaires concernés étant précisé qu'un tel remboursement est exclu pour les souscriptions réalisées via un PEA et un PEA-PME.**
- **Mise en œuvre du remboursement de l'apport des actionnaires et du Boni de liquidation, le cas échéant**. L'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts (« CGI ») dans sa version au 31 décembre 2017, applicable par renvoi de l'article 199 terdecies-0 A du CGI dans sa version actuellement en vigueur dispose notamment (II. – 1) que : « En cas de remboursement des apports aux souscripteurs avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, le bénéfice de l'avantage fiscal prévu au I est remis en cause, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la société ». Pour les souscriptions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 juillet 2024, le remboursement d'apport n'interviendra pas avant le 1<sup>er</sup> janvier 2032 afin de respecter le délai mentionné ci-dessus. Sauf décision contraire de UWS (liquidateur), la clôture de la période de liquidation interviendra dans les meilleurs délais au cours de l'année 2032, suite à la vente effective





## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

du caractère adéquat de l'investissement dans les actions de l'Emetteur par rapport à la situation personnelle de l'investisseur.

- **Risques liés aux avantages fiscaux dont le bénéfice est subordonné à la conservation des actions.** Les investisseurs peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'un régime fiscal incitatif telle que la Réduction Madelin prévue par l'article 199 terdecies-0 A du code général des impôts, le PEA-PEA PME prévu par l'article 163 quinquies D du code général des impôts ou l'Apport-cession prévu par l'article 150-0 B ter du code général des impôts. Le bénéfice de chaque avantage fiscal est subordonné à la conservation des actions pendant un délai minimum dont le non-respect est sanctionné par la remise en cause de l'avantage fiscal.
- **Risque d'annulation de l'Offre si le montant des souscriptions n'atteint pas 500.000,00 € au 31 décembre 2023.** L'Offre sera annulée si le montant des souscriptions n'atteint pas 500.000,00 € au plus tard le 31 décembre 2023. Dans cette hypothèse, les Investisseurs seront remboursés, sans frais, du montant de leur souscription le 31 janvier 2024 au plus tard. La société U'WINE SAS se réserve la faculté de souscrire une partie de l'Offre pour un montant de 250.000,00 € maximum (50% du montant de collecte minimum) afin de permettre à l'Emetteur de franchir le seuil de caducité de 500.000,00 €.

### IV.4 – Modification de la composition du capital de l'Emetteur liée à l'Offre

Actionnaires	Nombre d'actions avant l'Offre	Répartition du capital et des droits de vote (%) avant l'Offre	Nombre d'actions à l'issue de l'Offre	Répartition du capital et des droits de vote (%) à l'issue de l'Offre
Public	0	N/A	750.000	99,50%
U'WINE SAS	3.696	99,89%	3.696*	0,49%
Membres du conseil de surveillance	4	0,11%	4	0,001%
Total	3.700	100%	753.700	100%

\* Dans l'hypothèse où la société U'WINE SAS ne souscrit pas à l'Offre pour un montant de 250.000,00 € dans l'objectif de permettre à l'Emetteur de franchir le seuil de caducité de 500.000,00 €.

### V – Relations avec le teneur de registre de l'Emetteur

L'Emetteur assure lui-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels des actionnaires. Les actions nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par l'Emetteur au siège social.

### VI – Interposition de société entre l'Emetteur et le Projet

Non applicable.

### VII – Modalités de souscription

Toute souscription à l'Offre résulte d'un bulletin de souscription dûment complété et signé par l'investisseur. En cas de sursouscription, les souscriptions seront traitées par ordre d'arrivée. Les souscriptions sont irrévocables avant la clôture de l'offre. Les sursouscriptions rejetées seront annulées et les montants versés remboursés.

Des exemplaires du présent DIS sont disponibles sans frais au siège social de l'Emetteur. Le DIS, le bulletin de souscription, les statuts ainsi que les communiqués de presse sont disponibles en version électronique sur le site internet de l'Emetteur ([www.uwine-grandscrus.fr/4](http://www.uwine-grandscrus.fr/4)).



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

### Calendrier indicatif de l'Offre

1er août 2023	Date d'ouverture de l'offre et mise à disposition du DIS aux investisseurs.
Le 31 décembre 2023 (19h, heure française)	Date limite de réception des dossiers de souscription complets pour la prise en compte de la souscription au titre de l'atteinte ou non du seuil de caducité de 500.000,00 €. Dans l'attente de l'atteinte de ce seuil, le montant total des souscriptions sera conservé sur un compte séquestre ouvert dans les livres de la BNPP au nom de l'Emetteur. Dès lors que le franchissement du seuil de 500.000,00 € aura été constaté, les sommes correspondantes aux souscriptions reçues postérieurement à cette constatation seront virées dès la validation des souscriptions sur le compte de l'Emetteur qui pourra ainsi réaliser les investissements à compter de cette date. Constatation par le Gérant de la première augmentation de capital de l'Emetteur.
5 janvier 2024 au plus tard	Information des Investisseurs sur les résultats de l'Offre au 31 décembre 2023 et de la poursuite ou non de l'Offre (mention sur le site internet de l'Emetteur par voie de communiqué de presse). Le communiqué de presse précisera si la société U'WINE SAS a souscrit une partie de l'Offre et, le cas échéant, le pourcentage de détention de U'WINE SAS dans l'Emetteur. Le cas échéant, restitution des chèques ou remboursement par virement des souscriptions reçues en cas de caducité de l'Offre : dans les meilleurs délais et le 31 janvier 2024 au plus tard. Information des Investisseurs du franchissement du seuil de caducité via le site internet de l'Emetteur <a href="http://www.uwine-grandscrus.fr/4">http://www.uwine-grandscrus.fr/4</a> .
31 juillet 2024 (19h, heure française)	Clôture des souscriptions pour les investisseurs et date limite de réception des dossiers de souscription.
5 août 2024 au plus tard	Publication des résultats définitifs de l'Offre sur le site internet de l'Emetteur <a href="http://www.uwine-grandscrus.fr/4">http://www.uwine-grandscrus.fr/4</a> .

La période de souscription des actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale des actions ou sur décision du Gérant. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet de l'Emetteur. Ce communiqué précisera si la société U'WINE SAS a pris une participation dans l'Emetteur, et le cas échéant, le pourcentage de détention de U'WINE SAS dans l'Emetteur.

**Schéma de commercialisation :**



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE UWGC 4

