

Walliance

La soluzione di finanziamento
su misura per lo sviluppo di
operazioni immobiliari



Indice

Walliance	
Chi è e cosa fa	3
Finanziamento in equity	4
Caratteristiche	5
Benefici	6
Case study: aumento del ROE	7
Come avviene il finanziamento	8
Il processo di raccolta del capitale	9
Finanziamento in debt	10
Caratteristiche	11
Benefici	12
Criteri generali di finanziamento	
Analisi della Società Offerente	13
Analisi dell'operazione immobiliare	14
Come presentare un progetto	15
Società che hanno raccolto finanziamenti tramite Walliance	16

Clicca sui pallini per navigare



Walliance

Chi è e cosa fa

Walliance è una piattaforma online che aggrega opportunità di investimento e di finanziamento nel settore immobiliare, accessibili tramite gli strumenti dell'equity e del debt. **Operando come intermediario tra Piccole e Medie Imprese** che sviluppano operazioni immobiliari e persone fisiche, o giuridiche, che vogliono investirvi, Walliance **permette alle PMI di accogliere nuovi soci e/o finanziatori a sostegno delle proprie operazioni immobiliari** ed agli investitori di investire in questo settore.

Walliance opera in Italia dal 2017 ed in Francia dal 2020 grazie alle licenze **Consob** e **AMF**. Ottenuta l'autorizzazione dal Regolamento **ECSP** (European Crowdfunding Service Providers) opererà in tutto il territorio dell'Unione Europea.

Con **38 progetti immobiliari finanziati e più di 60 milioni di euro erogati**, Walliance si posiziona dal 2017 come la realtà leader di mercato in Italia, offrendo ad oltre **3.500 investitori retail, Private e HNWI**, un processo di investimento paperless e completamente digitale.

Più di **€ 60 milioni erogati**

Portale autorizzato
in **Italia** e in **Francia**

Più di **3.500 investitori**

100% dei progetti
finanziati con successo

Walliance equity

Finanziare la propria società attraverso l'equity consente di **umentare la disponibilità del proprio capitale** per lo sviluppo di una determinata operazione immobiliare, offrendo a nuovi investitori la possibilità di sottoscrivere le proprie azioni o quote. In questo modo **gli investitori sottoscrivono capitale di rischio della Società Offerente** e ne diventano soci con soli diritti patrimoniali.

Finanziamento in equity

Caratteristiche

Forma tecnica	Equity Crowdfunding
Strumento	Emissione di quote o azioni
Importo minimo finanziabile	€ 1.000.000
Importo massimo finanziabile	200% del capitale di rischio apportato dallo sviluppatore dell'operazione.
Destinazione	Capitale di rischio di Società di capitali che sviluppano progetti immobiliari destinati alla vendita, che possano generare una redditività pari ad almeno il 30% .
Durata stimata	Vengono selezionati progetti immobiliari con una durata stimata fino a massimo 36 mesi .

Finanziamento in equity

Benefici

Aprirsi a nuovi investitori permette di raccogliere e utilizzare nuove risorse finanziarie per la crescita della propria azienda e consente di:

- ✓ **ridurre le tempistiche di erogazione del capitale.** La pre delibera avviene in circa 3 giorni lavorativi ed entro i 40 giorni successivi avviene lo svincolo delle somme raccolte;
- ✓ **bilanciare la struttura finanziaria delle operazioni immobiliari** coinvolgendo un equity partner passivo che consente di aumentare il rendimento del capitale da esso investito e di liberare risorse utili che potranno essere destinate all'incremento del proprio volume d'affari;
- ✓ **avere maggiore forza negoziale.** L'erogazione del capitale avviene **in un'unica soluzione** e questo consente all'impresa di negoziare tassi migliorativi con le banche e garantire pagamenti immediati ai propri fornitori;
- ✓ **ridurre il rischio.** Aprire il capitale a nuovi soci, riduce l'esposizione dell'imprenditore sulla singola operazione immobiliare, e **permette di aumentarne il ROE**;
- ✓ **migliorare la visibilità dell'operazione immobiliare**, avvalendosi dei forti canali di marketing di Walliance.

Finanziamento in equity

Case study: aumento del ROE

Struttura finanziaria dell'operazione

in assenza di Equity Walliance

Soggetto	Capitale investito	Utile
Equity developer	7.800.000 € 46,4%	2.000.000 € 100,0%
Banca	9.000.000 € 53,6%	- € -%
Totale	16.800.000 €	2.000.000 €

ROE dello sviluppatore: 25,64%

con Equity Walliance

Soggetto	Capitale investito	Utile
Equity developer	4.300.000 € 25,6%	1.400.000 € 70,0%
Equity Walliance	3.500.000 € 20,8%	600.000 € 30,0%
Banca	9.000.000 € 53,6%	- € -%
Totale	16.800.000 €	2.000.000 €

ROE dello sviluppatore: 32,56%

Il **ROE** rappresenta il **rendimento del capitale proprio** e si ottiene dividendo l'utile di un'operazione per il capitale investito nella stessa. Qualora l'**operazione immobiliare venga finanziata anche tramite Walliance**, lo sviluppatore otterrebbe un **ROE del 32,56%, valore che aumenta del +25,6%** rispetto al ROE ottenuto in assenza del finanziamento tramite Walliance.

Finanziamento in equity

Come avviene il finanziamento

Modello operativo

5

Con la conclusione positiva del progetto immobiliare, la SPV viene liquidata e agli investitori titolari di quote "Wall" e "Wall FR" verrà **restituito il capitale investito più il rendimento realizzato** dall'operazione.

4

Per tutta la durata del progetto immobiliare, la Società Offerente mantiene una **comunicazione costante** con gli investitori.

3

Dopo la creazione della scheda progetto, **gli utenti iscritti a Walliance** investono nella SPV sottoscrivendone le quote. Questa fase prevede 6 step.

1

La Società Offerente **crea la SPV** che sviluppa un progetto immobiliare (investimento diretto) o che finanzia una società che sviluppa un progetto immobiliare (investimento indiretto).

2

La SPV delibera un **aumento di capitale** sottoscrivibile tramite quote "Wall" o "Wall FR".

Finanziamento in equity

Il processo di raccolta del capitale



 Per maggiori informazioni si rimanda all'articolo "[Come avviene il finanziamento](#)".

Walliance **debt**

Finanziare la propria società attraverso il debt consente di **raccogliere le risorse necessarie per lo sviluppo di molteplici operazioni immobiliari** realizzate all'interno di una società capogruppo, grazie all'emissione di obbligazioni e strumenti finanziari di debito.

In questo modo le società che rientrano nelle previsioni di legge, potranno emettere, con l'aiuto di Walliance, un **minibond sottoscrivibile da investitori che concederanno alla Società Offerente un finanziamento** in cambio della restituzione del capitale investito maggiorato da interessi periodici.

Finanziamento in debt

Caratteristiche

Forma tecnica	Debt Crowdfunding
Strumento	Emissione di obbligazioni e/o titoli di debito
Importo minimo finanziabile	€ 2.000.000
Importo massimo finanziabile	Variabile
Destinazione	Capitale di debito versato a titolo finanziamento a Società di capitali (S.p.A. o S.r.l.) che sviluppano progetti immobiliari residenziali, commerciali, turistici o logistici, che nel loro insieme possono generare una redditività tale da consentire una remunerazione del debito pari ad almeno il 5% annuo.
Durata stimata	Vengono selezionate società capogruppo con progetti di sviluppo aziendale della durata massima di 6 anni.

Finanziamento in debt

Benefici

Emettere obbligazioni e/o titoli di debito permette di raccogliere e utilizzare nuove risorse finanziarie per la crescita della propria azienda e consente di:

- ✓ avere a disposizione un *arranger* che può seguire la Società Emittente nel **processo di finanziamento**: dalla strutturazione del minibond, all'emissione, fino alla conclusione del finanziamento;
- ✓ accedere ad una **forma di finanziamento consolidata e diffusa** in Italia da circa un decennio, che vanta molteplici benefici fiscali (si rimanda per maggiori dettagli alla normativa di riferimento espressa nel Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83, "Decreto Sviluppo", e successive integrazioni e modifiche);
- ✓ ricorrere in modo agile ad una forma di finanziamento tradizionale, grazie a **processi paperless, esclusivamente digitali**, che riducono l'operatività della Società Emittente grazie all'attività dell'*arranger* Walliance;
- ✓ avere **accesso ad una forma di finanziamento** usualmente proposta da banche commerciali o finanziarie che seguono processi altamente burocratizzati per l'emissione ed il collocamento di tale strumento;
- ✓ **ottenere un finanziamento in ottica imprenditoriale** e non meramente speculativa, grazie all'apertura verso investitori privati, classificabili come Private, e verso gli HNWI (High Net Worth Individual);
- ✓ avere la possibilità di accedere ad ampia **visibilità** e migliorare il **posizionamento aziendale**, avvalendosi dei forti canali di marketing di Walliance.

Criteri generali di finanziamento

Analisi della Società Offerente

I progetti immobiliari finanziati attraverso Walliance devono rispettare alcuni parametri di seguito esposti come criteri generali, applicabili con margini di flessibilità in ragione delle peculiarità di ogni Società e progetto. Viene effettuata un'**analisi sulla Società** che sviluppa l'operazione considerando:

1. il **background**, l'**esperienza** e le **referenze** del gruppo societario e dell'imprenditore;
2. il **track record** basato su progetti precedentemente sviluppati;
3. adeguatezza e coerenza delle **competenze** possedute dai soci e dagli amministratori della Società, rispetto alla specifica attività svolta e alla complessità del progetto, nonché competenza del team imprenditoriale che verrà dedicato al progetto;
4. capacità della Società di **apportare nuova liquidità al progetto nel caso di tensioni sul piano finanziario**, indipendentemente dalle cause che le abbiano generate;
5. **assenza di interferenze o influenze negative** sull'operazione, sulla Società Offerente, e su altre attività del candidato emittente e/o su società ad esso collegate;
6. **scenario competitivo**, con particolare attenzione al posizionamento di mercato dell'attività e dell'operazione della Società sviluppatrice;
7. **capacità della Società di rispondere** con prontezza e di introdurre nuove soluzioni organizzative e/o produttive **al verificarsi di imprevisti** rilevanti o scostamenti dal piano economico preventivo in ragione di fattori interni e/o esterni alla struttura organizzativa.

Criteri generali di finanziamento

Analisi dell'operazione immobiliare

Se la Società risponde positivamente a tutti i criteri generali sopra elencati, verrà effettuata **un'analisi sull'operazione immobiliare**. In tale fase vengono considerati:

1. il **mercato** nel quale si svilupperà l'operazione immobiliare;
2. il **fabbisogno di capitale**, che deve essere di almeno € 1.000.000 per l'equity; e di almeno € 2.000.000 per il debt;
3. se l'operazione immobiliare è in grado di generare una **redditività** pari ad almeno il 30% per l'equity; e tale da consentire il rimborso del capitale ed una remunerazione del debito pari ad almeno il 5% annuo per il debt;
4. la **durata** del progetto, che deve essere compresa tra i 6 e i 36 mesi per l'equity; e di massimo 6 anni per il debt;
5. la **struttura finanziaria** dell'operazione, che deve prevedere altre forme di finanziamento quali capitale proprio e/o erogazioni bancarie;
6. se l'operazione immobiliare è supportata da un'**adeguata documentazione** (Business Plan, PDC, ecc.).



Per maggiori informazioni sulle modalità di selezione dei progetti, si rimanda all'articolo ["Come e da chi vengono selezionati i progetti immobiliari pubblicati su Walliance?"](#).

Come presentare un progetto

La presentazione di un progetto immobiliare per valutare la fattibilità della raccolta di capitali in equity o il finanziamento in debt, si compone di due step.

1. Compilazione del form

Al fine di verificare che il progetto rispetti i criteri generali di finanziamento, la Società Offerente dovrà **compilare il form** situato nella pagina "Raccogli":

Compila il form

In questa fase non viene richiesto alcun documento e una volta concluso il form, viene rilasciato un punteggio, in base al quale è possibile proseguire o meno con lo step successivo.

Se il progetto immobiliare viene approvato, la struttura che Walliance mette a disposizione per poterlo presentare in piattaforma e raccogliere i capitali opera di volta in volta in maniera tailor made, in base allo stato di avanzamento del progetto che viene proposto.

2. Caricamento dei documenti e fase di istruttoria preliminare

Al primo step segue la fase di istruttoria preliminare, la quale prevede l'**iscrizione al portale Walliance** e l'**invio della documentazione richiesta**.

Solo dopo aver superato la fase di istruttoria preliminare, un nostro Project Manager sarà a disposizione della Società Offerente per ulteriori informazioni e supporto.

Walliance

Per maggiori informazioni
contattare support@walliance.eu



Documento informativo aggiornato al 13 maggio 2022

Walliance SpA è il gestore del portale di crowdfunding denominato Walliance, iscritto con delibera Consob 19939 del 30 marzo 2017, in conformità all'art.50 quinquies del D.Lgs. n. 58/1998, al n.21 del registro dei portali autorizzati alla raccolta di capitali online. Gli investimenti proposti dal portale Walliance comportano sempre vincoli di rischio e liquidità e sono pertanto destinati ad investitori di lungo periodo in grado di comprenderne le caratteristiche e sostenere l'eventuale perdita anche totale del capitale investito. Walliance non effettua raccomandazioni sugli investimenti e non offre alcun tipo di garanzia sul rendimento, né sulla durata delle operazioni immobiliari, così come non offre garanzie di protezione sul capitale investito.