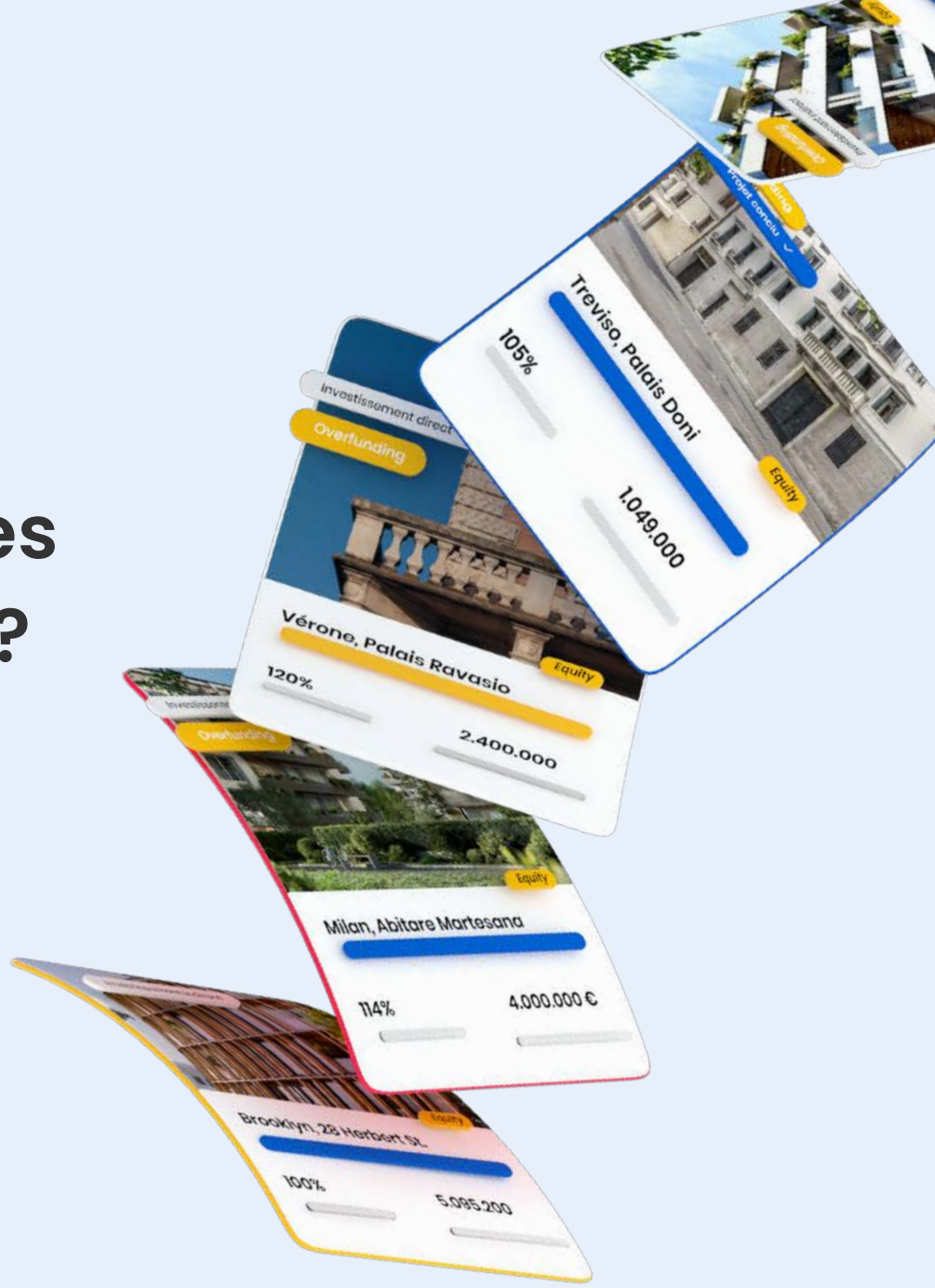
Vous cherchez de nouvelles solutions de financement ?

Construisez celui qui
vous convient le mieux,
choisissez

Walliance



Index

Walliance
Qui est-ce et que fait-elle 3

Walliance *Crowd* 4

Caractéristiques 5

Produits 6

Comment se déroulent les financements en Equity, Lending et Mezzanine ? 8

Walliance 500 10

Caractéristiques 11

Produits 12

Comment se déroule le financement par Minibond ou Debt 14

Les avantages du financement par l'intermédiaire de Walliance 15

Étude de cas : augmentation du ROE 18

Cliquez sur les points pour naviguer

Walliance

QUI EST-CE ET QUE FAIT-ELLE

Walliance est une plateforme numérique qui **combine des opportunités d'investissement et de financement dans le secteur immobilier**, accessibles à travers divers instruments financiers dont l'Equity, le Lending et le Debt et qui a pour objectif de donner une solution aux complexités rencontrées dans l'investissement et le financement d'opérations immobilières.

Walliance opère en Italie depuis 2017 et en France depuis 2020 grâce aux licences délivrées par la **Consob** et l'**AMF**. Conforme aussi au Règlement **ECSP** (European Crowdfunding Service Providers), le portail sera opératif dans toute l'UE.

Avec **55 projets immobiliers financés** et **plus de 105 millions d'euros levés**, Walliance s'est positionné depuis 2017 comme le **leader du marché en Italie**, offrant à plus de 4 500 investisseurs particuliers, privés et HNWI un processus d'investissement sans papier et entièrement numérique.

Plus de 105 millions €
FINANCÉS

Portail autorisé
EN ITALIE ET EN FRANCE

Plus de 4 500
INVESTISSEURS

100 %
FINANCÉS AVEC SUCCÈS



Walliance Crowd

«Walliance Crowd» est un produit de financement destiné aux petites et moyennes entreprises européennes pour des dépôts allant **jusqu'à 5 millions d'euros**. Dans cette section du site, on trouve les produits «Walliance Crowd Equity», «Walliance Crowd Lending» et «Walliance Crowd Mezzanine», qui sont des alternatives l'un à l'autre et sont choisis en fonction des besoins de financement des entreprises.

Ouvrir la société au marché en impliquant de nouveaux investisseurs désireux de soutenir la réalisation de projets immobiliers, permet de **redéfinir les sources de financement dans une optique de plus grande solidité, en augmentant la disponibilité de liquidité** pour le développement d'une opération immobilière spécifique. Selon la taille de l'opération le financement se déroule au sein d'une augmentation de capital traditionnelle, ou au sein de la signature d'un contrat de financement sous forme de prêt rémunéré.

CARACTÉRISTIQUES

Forme technique	Equity Mezzanine	Lending
Comment ça marche ?	Equity Crowdfunding jusqu'à € 5 millions	Lending Crowdfunding jusqu'à € 5 millions
Types de soumissionnaires admis	Toute personne physique ou morale poursuivant l'objectif de lever des fonds via une plateforme de crowdfunding.	
Entreprises éligibles	SpA, Srl (It), Sas (Fr), S.L. (Es)	
Rendement annuel minimum estimé	≥ 11 %	≥ 8-11 %
Durée de l'opération	≤ 36 mois	
Sécurité A	-	
Sécurité B	-	
Déduction fiscale sur le coût d'émission	-	

Equity

Dans le cas de l'Equity, les investisseurs tiers peuvent **souscrire des actions ou des titres** représentatifs du capital social.

L'aspect particulier autour duquel tourne la levée de capitaux à travers Walliance, est donné par la **répartition non proportionnelle des rendements**, c'est-à-dire le mécanisme par lequel le soumissionnaire de l'opération immobilière jouira de l'obtention d'un rendement plus élevé que les associés souscripteurs en crowdfunding, allant donc rémunérer le risque inhérent au développement du chantier au sens strict. Cela est possible chaque fois que sont émises des titres ou des actions de catégories différentes, ayant des droits différents et impliquent ainsi des conséquences différentes.

Mezzanine

Obtenez jusqu'à 5 millions d'euros grâce à la dette mezzanine, qui comprend des garanties spécifiques, et augmentez les ressources financières mises à disposition d'une SPV. C'est la solution idéale pour garantir aux investisseurs un remboursement dans un délai prédéterminé avec un rendement annuel fixé à l'avance.



Lending

Dans le cas du financement par **souscription d'un contrat de prêt**, et donc rentrant dans le cadre du Lending, la dynamique opérationnelle pour la levée de capitaux reste la même, tout comme le processus de sélection auquel sont soumises les entreprises candidates. Ce qui change, c'est exclusivement l'instrument technique sous-jacent, avec ses implications en termes de position juridique assumée par les parties et de manifestation économique des effets du contrat.



COMMENT SE DÉROULENT LES FINANCEMENTS EN EQUITY, LENDING ET MEZZANINE ?

Walliance est un portail qui propose des solutions de financement sur mesure pour les petites et moyennes entreprises.

Cela signifie que lorsqu'une entreprise entre en contact avec l'équipe real estate, une phase d'échanges pour une connaissance mutuelle et approfondie commence.

La première étape est suivie de la **phase d'instruction préliminaire**, au cours de laquelle le soumissionnaire inscrit son entreprise sur le portail et envoie la documentation requise. Sur la base de cette dernière, Walliance vérifie que les projets immobiliers proposés respectent certains paramètres applicables avec des marges de flexibilité en raison des particularités de chaque société et de chaque projet.



COMMENT SE DÉROULENT LES FINANCEMENTS EN EQUITY, LENDING ET MEZZANINE ?

Une analyse est effectuée sur la Société qui développe l'opération en considérant :

- **les antécédents, l'expérience et les références** du groupe et de l'entrepreneur ;
- le **track record** basé sur des projets précédemment développés ;
- **l'adéquation et la cohérence des compétences** détenues par les associés et les administrateurs de la Société par rapport à l'activité spécifique exercée et à la complexité du projet, ainsi que la compétence de l'équipe entrepreneuriale qui sera dédiée au projet ;
- **la capacité de la Société à apporter de nouvelles liquidités** au projet en cas de tensions financières, quelles qu'en soient les causes ;
- **l'absence d'interférence ou d'influence négative** sur l'opération, la Société Soumissionnaire et les autres activités du candidat émetteur et/ou des sociétés qui lui sont liées ;
- le **scénario concurrentiel**, en mettant l'accent sur le positionnement sur le marché de l'activité et de l'exploitation de la société de développement ;
- **la capacité de la Société à réagir rapidement** et à introduire de nouvelles solutions organisationnelles et/ou productives en cas d'imprévus importants ou de déviation du Business Plan préventif en raison de facteurs internes et/ou externes à la structure organisationnelle.



Walliance 500

Walliance 500 est une section du portail créée pour **valoriser les grandes entreprises européennes présentant des caractéristiques d'excellence**. Il s'agit de la zone à laquelle accèdent les entreprises en mesure de développer des opérations avec une taille **égale ou supérieure à 15 millions d'euros**.

Pour avoir accès à cette section, il faut non seulement disposer d'exigences de fonds propres importantes et d'excellentes capacités d'exécution des opérations, mais aussi démontrer qu'on est en mesure d'interagir avec un public d'investisseurs évolué et hautement compétent.

CARACTÉRISTIQUES

Forme technique	Equity	Minibond	Debt
Comment ça marche ?	Equity à partir de € 15 millions	Minibons à partir de € 15 millions et jusqu'à € 50 millions	Obligations à partir de € 15 millions
Types de soumissionnaires admis	Toute société dont les produits financiers font l'objet d'une offre d'achat ou d'échange ou dans laquelle une ou plusieurs personnes agissant de concert acquièrent une participation significative.		
Entreprises éligibles	SpA (It), Sas (Fr), S.L. (Es)		
Rendement annuel minimum estimé	≥ 11 %	≥ 5-6 %	
Durée de l'opération	≤ 36 mois	≤ 5 années	≤ 6 années
Sécurité A	-	Garanties d'État	
Sécurité B	-	Hypothèque	
Déduction fiscale sur le coût d'émission	-	Dans l'année au cours de laquelle le coût s'accumule	

Equity

Suit fidèlement les étapes prévues pour les campagnes de plus petite taille, sauf pour le type d'investisseurs qui, dans ce cas, concerne exclusivement des **entités professionnelles et institutionnelles** (ou en tout cas des sujets possédant des patrimoines importants), se rapprochant ainsi d'une logique de club deal réservé. La rapidité dans le processus d'arrangement et dans la levée de capitaux est et reste un point fort de Walliance, mais on trouve dans le segment Walliance 500 quelques étapes opérationnelles supplémentaires par rapport à ce qui se passe pour les campagnes sous seuil : la préparation d'un prospectus informatif et l'organisation de rencontres dédiées pour les investisseurs.
Une véritable tournée de présentation destinée à la construction du carnet de commandes ou, en d'autres termes, du **pré-engagement**.



Minibond Debt

Permet de financer sa société en collectant les ressources financières **pour le développement de multiples opérations immobilières réalisées au sein d'une société mère** (et/ou plus généralement de financer la continuité ou le développement de l'activité de l'entreprise) grâce à l'émission d'obligations et d'instruments financiers de dette. Les sociétés qui satisfont aux dispositions légales pourront émettre et placer, avec l'aide de Walliance, un minibon souscrit par des investisseurs avertis, professionnels et institutionnels, tels qu'identifiés par la réglementation de référence.

La prédétermination et la modulation des garanties, des échéances, des flux de chèques et de tous les aspects qui régissent le fonctionnement d'un minibon permettent aux entreprises de répondre à leurs besoins de la manière la plus flexible et efficace possible. C'est pourquoi l'instrument du Debt est appliqué à un éventail beaucoup plus large d'opérations et de catégories d'actifs.



COMMENT SE DÉROULE LE FINANCEMENT PAR MINIBOND OU DEBT

L'évaluation préliminaire de la société, visant en Equity à l'obtention d'une pré-délibération, peut également être utilisée dans le «monde Debt» aux fins du lancement du **processus d'arrangement**.

D'une manière générale, le placement auprès du public d'une émission obligataire (titre de créance) répond à des exigences différentes, identifiables dans le besoin de financement de l'activité de l'entreprise plutôt que dans le financement d'une opération spécifique.

Ce second cas n'est toutefois pas exclu a priori, pour autant qu'il existe des exigences minimales en termes de dimension quantitative et de durée.

En tout état de cause, une émission obligataire est par nature modulable sur des échéances plus ou moins éloignées dans le temps et peut présenter des caractéristiques différentes en termes de garanties accessoires, de degrés de privilège/subordination et de calendrier des flux de trésorerie.

Il est donc évident qu'en raison de l'adaptabilité aux exigences de l'entreprise, **la connaissance de l'état de santé** de celle-ci est au cœur de l'analyse.

Par conséquent, la Société sera évaluée selon les mêmes sept critères que ceux énumérés ci-dessus pour le financement en Equity et en Lending. Si la Société répond positivement à tous les critères généraux, la deuxième phase visant à **définir les macro-caractéristiques du bond** débutera. En particulier :

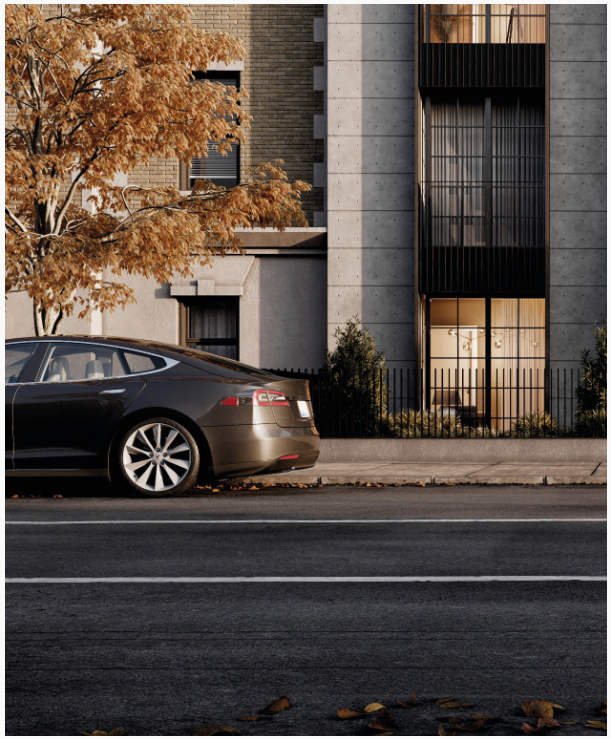
- évaluation de l'adéquation de la taille de l'émission par rapport aux besoins financiers manifestés par l'entreprise, avec un minimum de 15 000 000 € ;
- durée de l'émission, dont l'échéance maximale est fixée à 72 mois ;
- rendement de l'émission, permettant le remboursement du capital et une rémunération de la dette d'au moins 5 % par an ;
- l'évaluation des garanties et du degré de subordination.

Dans le cas où les phases d'évaluation décrites sont dépassées, la Société candidate soumissionnaire et l'émission correspondante sont considérées comme sélectionnées et **le processus d'arrangement commence**.

Les avantages du financement par l'intermédiaire
DE WALLIANCE

Il y a plusieurs raisons pour lesquelles il est juste de penser que les instruments de **financement innovants** proposés par Walliance sont avantageux pour les entreprises en fonction des conditions et des domaines dans lesquels elles prennent des mesures pour les comprendre.

- **La vitesse**
  Au moment où une entreprise depose la documentation demandée par Walliance, avec toutes les informations nécessaires, il faudra compter **environ 40 jours ouvrables pour obtenir la liquidité nécessaire au développement**, fournie entièrement en une seule solution.
  En parallèle : avis de faisabilité fourni après 3 jours ouvrables, formalités bureaucratiques et techniques pour la modification des statuts, délibération d'augmentation de capital, ouverture des rapports bancaires et collecte des investissements. **L'évolutivité** du processus permet ensuite de réduire encore les délais liés à l'analyse du soumissionnaire, lorsque celui-ci devient un client récurrent. Dans le cas de Walliance 500, les délais sont beaucoup plus longs (6 à 8 mois pour le versement du minibon approuvé par l'autorité de surveillance), car il s'agit d'instruments financiers complexes.



Les avantages du financement par l'intermédiaire
DE WALLIANCE

- **La personnalisation**
  Dans un monde caractérisé par des niveaux de complexité croissants, Walliance a pour objectif d'associer à la simple levée de capitaux un service de conseil sur les opérations immobilières proposées. C'est dans le cadre de la due diligence que l'entrepreneur peut avoir accès à notre système de connaissances, de compétences et d'expériences, pour construire une **solution de financement** sur mesure, tout en innovant le marché de l'immobilier.



Les avantages du financement par l'intermédiaire
DE WALLIANCE

- **La diversification**
  L'innovation consiste également à dépasser la logique typique de la finance traditionnelle, en maximisant les opportunités de rendement grâce à **l'intégration d'un canal de financement complémentaire, voire substitutif, par rapport aux solutions bancaires plus traditionnelles**. Cette flexibilité permet d'adapter les stratégies de financement aux besoins spécifiques de chaque projet et de réduire l'apport de fonds propres, **ce qui garantit une plus grande agilité et permet de profiter des avantages du partage des risques** avec d'autres investisseurs.



Étude de cas

AUGMENTER LE ROE

STRUCTURE FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

sans Equity Walliance

	CAPITAL INVESTI	BÉNÉFICE
Equity développeur	7.800.000 € 46,4%	2.000.000 € 100,0%
Financement bancaire	9.000.000 € 53,6%	- € -%
Total	**16.800.000 €**	**2.000.000 €**
ROE du développeur : **25,64 %**		

avec Equity Walliance

	CAPITAL INVESTI	BÉNÉFICE
Equity développeur	4.300.000 € 25,6%	1.400.000 € 70,0%
Equity Walliance	3.500.000 € 20,8%	600.000 € 30,0%
Financement bancaire	9.000.000 € 53,6%	- € -%
Total	**16.800.000 €**	**2.000.000 €**
ROE du développeur : **32,56 %**		

Nous avons parlé de la non-proportionnalité dans la répartition des rendements des opérations immobilières. Nous avons également parlé du fait que cela est rendu possible par la présence de titres de différentes catégories conférant des droits différents aux souscripteurs.

Voici un exemple pratique construit pour une opération immobilière, soulignant la façon dont **la présence du capital fourni par Walliance génère un effet de levier positif pour le promoteur**.

Cela est également dû à la rapidité avec laquelle les capitaux sont investis, battant en brèche l'octroi de la délibération de financement par un établissement de crédit primaire.

Le ROE représente le rendement des capitaux propres et est obtenu en divisant le bénéfice d'une opération par le capital investi dans celle-ci. Si l'opération immobilière est financée par Walliance, le promoteur obtiendrait un ROE de 32,56 %, une valeur qui augmente de +25,6 % par rapport au ROE obtenu sans financement par Walliance.

Walliance

Pour plus d'informations
contactez projects@walliance.eu





Document mis à jour le 15 septembre 2023

Walliance France Sasu est le gestionnaire du portail de crowdfunding dénommé WALLIANCE, enregistré en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs auprès du Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 20001355. Les investissements proposés par le portail présentent un risque important de perte totale ou partielle des montants investis et un risque d'illiquidité. La valeur de l'investissement peut augmenter et/ou diminuer. Les investissements réalisés par l'intermédiaire de WALLIANCE ne sont pas garantis. Les estimations indiquées dans le site ne préjugent pas des estimations futures. Des informations générales sur les investissements sont fournies pour vous aider à prendre des décisions en connaissance de cause. Il est conseillé aux investisseurs d'obtenir des conseils en matière de fiscalité ou d'investissement lorsque cela est nécessaire. WALLIANCE FRANCE SASU 2019-2022.