

Entreprendre & Investir

L'ECHO MARDI 1^{ER} MARS 2022

Recyclage
Un four polyvalent pour récupérer et traiter les métaux rares.

INNOVER PAGE 15

Smartflats et son concept d'appart-hôtels situés dans les centres-villes lève 4,2 millions d'euros. À la manœuvre, on retrouve TheClubDeal et ses 90 investisseurs privés.

TheClubDeal investit dans Smartflats et ses appart-hôtels

MAXIME SAMAIN

TheClubDeal porte bien son nom. Un club d'investisseurs rassemblés pour faire des deals. Des investisseurs, mais pas n'importe lesquels, et des deals, mais triés sur le volet.

On retrouve derrière la structure 90 investisseurs privés dont 87 familles majoritairement belges, mais aussi françaises, rassemblées par l'envie d'investir et de soutenir les jeunes entreprises locales et innovantes. Emmené par Jean-Marc Legrand, le club a lancé il y a moins d'un an un nouveau fonds qui est déjà doté de 30 millions d'euros et le sera au maximum de 50 millions. Trois axes d'investissement ont été définis par les actionnaires: les sciences de la vie, la technologie et le «smartliving». «Nous pensons que ce sont des secteurs qui autorisent la création de valeur et qui vont contribuer à la compétitivité de nos écosystèmes locaux», explique Jean-Marc Legrand.

Redynamiser les immeubles commerciaux

C'est dans le troisième axe que s'inscrit le dernier investissement de TheClubDeal avec une participation importante à une augmentation de capital de 4,2 millions d'euros de Smartflats. C'est via son fonds «TheClubDeal Fund II» que le groupement a emmené ce tour de table avec dans son sillage Stelina Invest, représenté par Stéphane Verbeeck (président de l'UPSI), Eaglestone et Frédéric Dawans.

Smartflats est une jeune entreprise bruxelloise avec un concept d'appart-hôtels que l'on retrouve sur des plateformes comme Airbnb ou Booking.com. La start-up a en portefeuille 250 appartements dans 6 grandes villes belges. Elle vise un public qui reste quelques jours dans une ville et cherche une localisation centrale, même si avec la pandémie sa clientèle est devenue plus locale avec des demandes de séjours plus longs. La plupart de ses appartements en portefeuille se situent dans les centres-villes, souvent au-dessus de rez commerciaux. «On redynamise des endroits qui sont assez vides et des biens peu valorisés», raconte Alexandre Szmaj, le fondateur et CEO de Smartflats. La start-up loue des ensembles d'immeubles pour ensuite sous-louer les appartements ou propose aussi aux propriétaires de biens de tout gérer pour eux en prenant une commission sur les revenus de location. Deux modèles qui lui permettent d'afficher une croissance de 35 à 40% par an et un chiffre d'affaires de 6,9 millions d'euros en 2021. Un chiffre d'affaires réalisé avec une petite équipe de 20 personnes grâce à l'automatisation et l'utilisation de la technologie lui permettant de gérer un nombre important d'appartements assez facilement. Une technologie qui devrait lui permettre de dupliquer son modèle rapidement dans plusieurs localisations.

«L'objectif est d'atteindre les 25 millions dans les trois ans avec 500 biens», affirme Alexandre Szmaj.

Nouvelle gouvernance

Pour y arriver, Smartflats peut compter sur ses nouveaux actionnaires. Au-delà de l'apport financier, TheClubDeal a comme habitude de s'impliquer très fortement au sein des entreprises dans lequel il investit. «La bonne gouvernance est un principe primordial pour nous. Nous avons restructuré le CA de Smartflats avec deux membres de TheClubDeal qui l'intègre. Nous avons solidifié la structure pour une expansion responsable.» Au-delà des capitaux, c'est un bagage d'expérience entrepreneuriale très volumineux qu'apporte TheClubDeal et ses membres à qui les dossiers d'investissements du fonds sont proposés pour réaliser des co-investissements. Si l'investissement se concrétise officiellement aujourd'hui, il avait déjà été

**4,2
millions €**

Smartflats vient de lever 4,2 millions d'euros auprès de TheClubDeal, Stelina Invest, Eaglestone et Frédéric Dawans.

décidé il y a 8 mois. «Certains dossiers prennent deux ou 3 ans avant d'aboutir. C'est souvent aussi une question de timing. Nous avons décidé d'investir à un moment où le monde était chamboulé, c'est notre côté entrepreneurial». C'est déjà le quatrième investissement via ce fonds dédié aux scale-ups et le 5e ne devrait pas tarder selon nos informations. TheClubDeal a notamment participé à de récentes levées de fonds d'Univercells et Sortlist. Jean-Marc Legrand affirme voir 200 entrepreneurs par an, mais viser la qualité plutôt que la quantité pour les choix d'investissements. Des investissements qui ont une durée limitée, censée accompagner l'entrepreneur et son entreprise jusqu'à sa prochaine étape tout en garantissant un retour sur investissement attractif. «Pour créer de la valeur, cela prend entre 3 et 5 ans en moyenne. Plus vite, c'est étrange et plus, c'est trop long.» Au total, une quinzaine d'investissements sont prévus via ce fonds d'investissement.



Jean-Marc Legrand, directeur de TheClubDeal, et Alexandre Szmaj, CEO de Smartflats. © ANTONIN WEBER