

CARBON

What's next.

INVESTISSEMENT · IMMOBILIER

RAPPORT STRATÉGIQUE 2026 – 2029



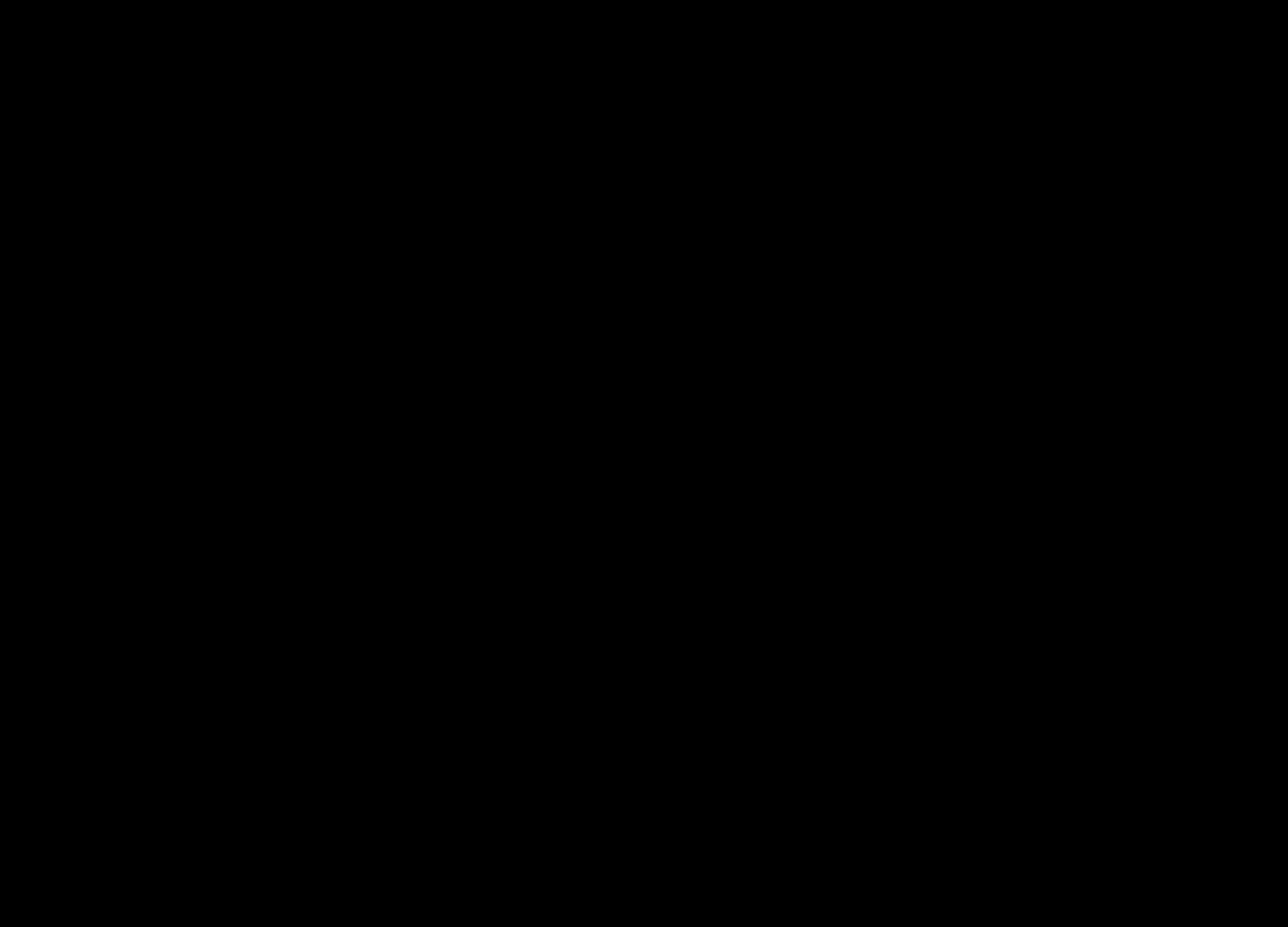


Trois ans plus tard, le pari est réussi.

Investisseur et développeur immobilier, Carbon met en mouvement les projets
qui transforment durablement Charleroi Métropole.

RAW POTENTIAL. RARE VALUE.

01



CARBON

Bilan 2023-2026	006
-----------------	-----

Plan stratégique 2026-2029	012
----------------------------	-----

Investisseur	015
--------------	-----

Développeur immobilier	027
------------------------	-----

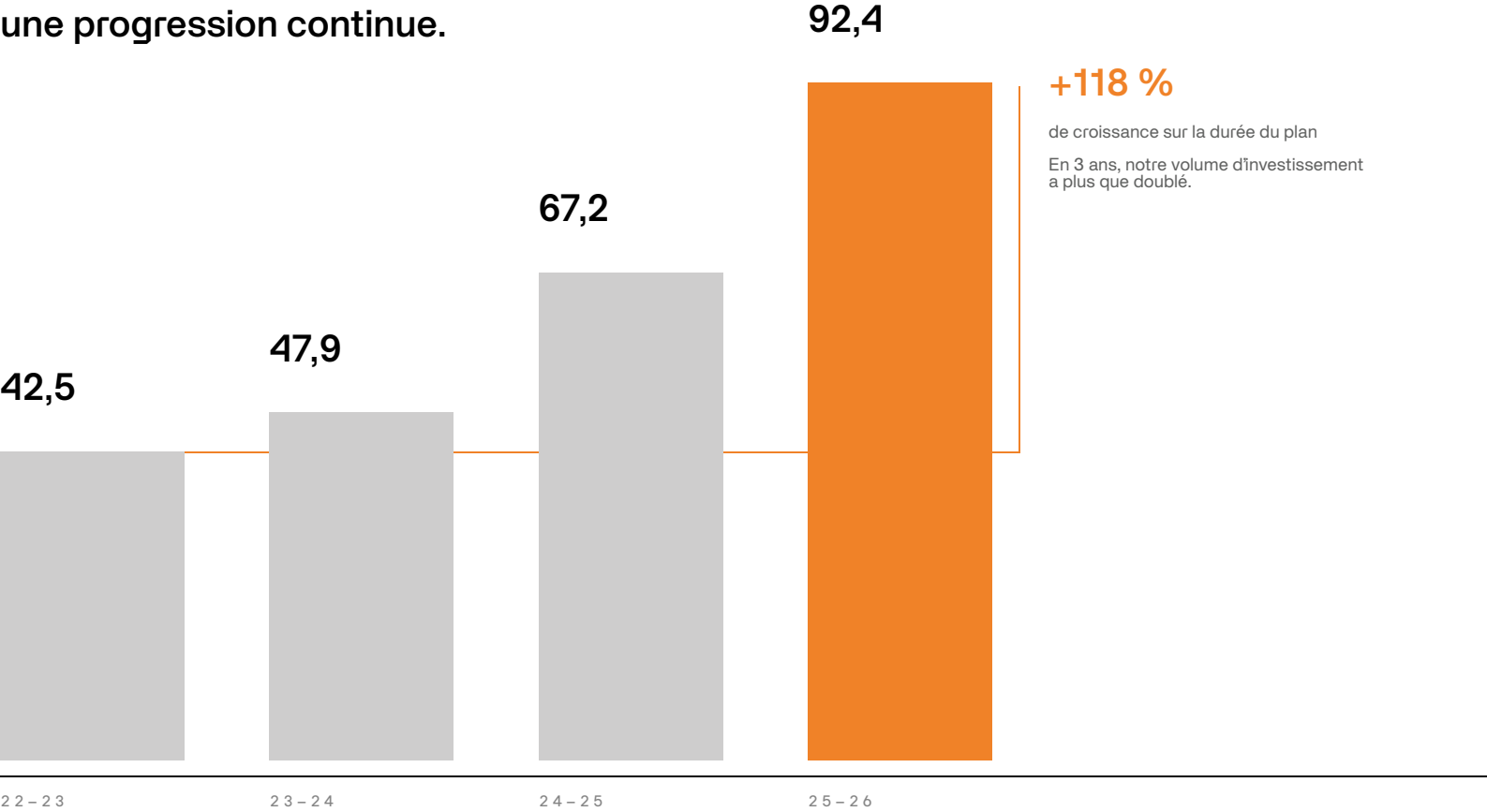
Engagements ESG	039
-----------------	-----

Le pari était audacieux.

2026 marque la dernière année du plan de transformation validé par notre Conseil d'administration en juin 2023. Le pari était audacieux mais nécessaire : transformer radicalement une institution de plus de 40 ans, en croissance, au travers d'un recentrage de nos activités sur Charleroi Métropole et sur quatre secteurs prioritaires pour en faire un outil plus dynamique, plus ambitieux, plus pertinent pour le territoire.

Trois ans plus tard, le pari est réussi et les chiffres le prouvent. Mais la transformation va bien au-delà. Notre organisation a aussi changé de visage. Elle est plus agile, plus performante, mieux armée pour les défis à venir. Prête à changer la donne pour son territoire.

Quatre exercices, une progression continue.

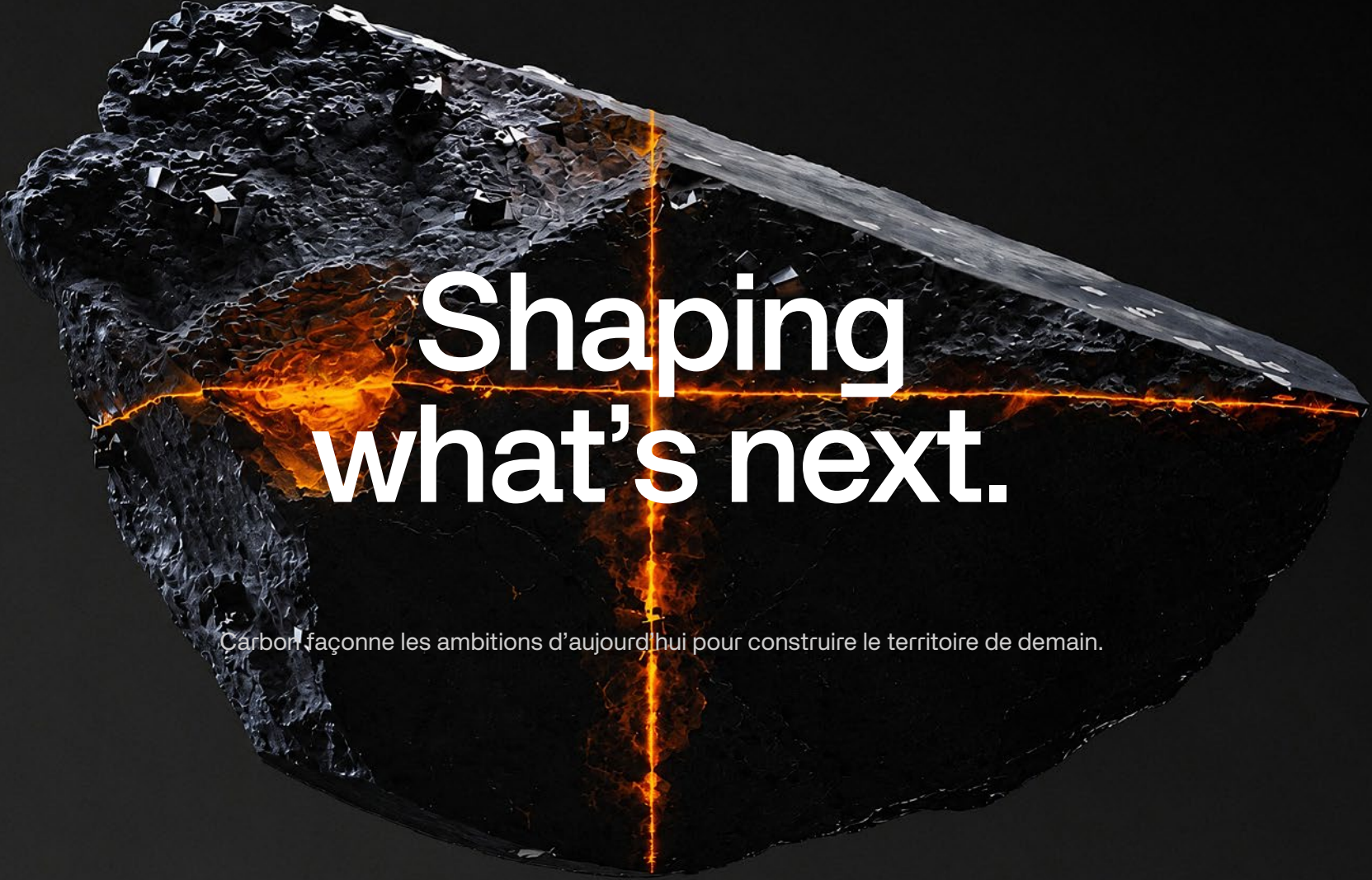


+175,4 M€

décidés dans les secteurs prioritaires.

84 %

des décisions d'investissement ayant un impact direct sur
Charleroi Métropole.



Shaping what's next.

Carbon façonne les ambitions d'aujourd'hui pour construire le territoire de demain.

Sambrinvest devient Carbon.

Le développement d'un territoire se construit dans la durée. Il naît des entrepreneurs qui innovent, investissent et créent de l'emploi. Carbon porte cette idée de transformation dans son nom : une énergie qui, une fois structurée, devient un moteur de développement.

CONNEXION

collaboration, complémentarité

CARBON

SOUDER, ÉQUIPIER

Ensemble, nous renforçons les entreprises

OUVRIR DES PERSPECTIVES

Créer des dynamiques

Cette conviction guide notre ambition : accélérer la croissance économique de Charleroi Métropole. La rendre plus dynamique, plus attractive, plus résiliente.

Deux expertises complémentaires portent cette ambition. L'investissement pour stimuler la création, le développement et la transmission d'entreprises. L'immobilier pour développer les infrastructures qui ancrent les entreprises sur le territoire.

Repenser notre identité était une évidence. Que Sambrinvest devienne Carbon l'était tout autant.

par Simon Bullman, Président.



VALEURS SOURCES



Game-changer

01



Exigeant

02



Équipier

03



Pro-carolo

04

Le plan 2026-2029.

Le plan 2026-2029 poursuit la trajectoire des trois dernières années, porté par une équipe complémentaire et mobilisée. Quatre secteurs restent prioritaires : l'Industrie, les Sciences du vivant, les Matériaux et l'Agroalimentaire. Un cinquième fait son entrée : Expérience, qui regroupe le tourisme et les loisirs, deux activités structurantes pour le territoire.

Ces investissements s'appuient sur des projets immobiliers d'envergure, qui créent un contexte propice au développement des entreprises du portefeuille. La digitalisation des entreprises et la transition vers une économie bas carbone restent au cœur de nos priorités.

par Grégoire Dupuis, CEO.

OBJECTIFS À TROIS ANS

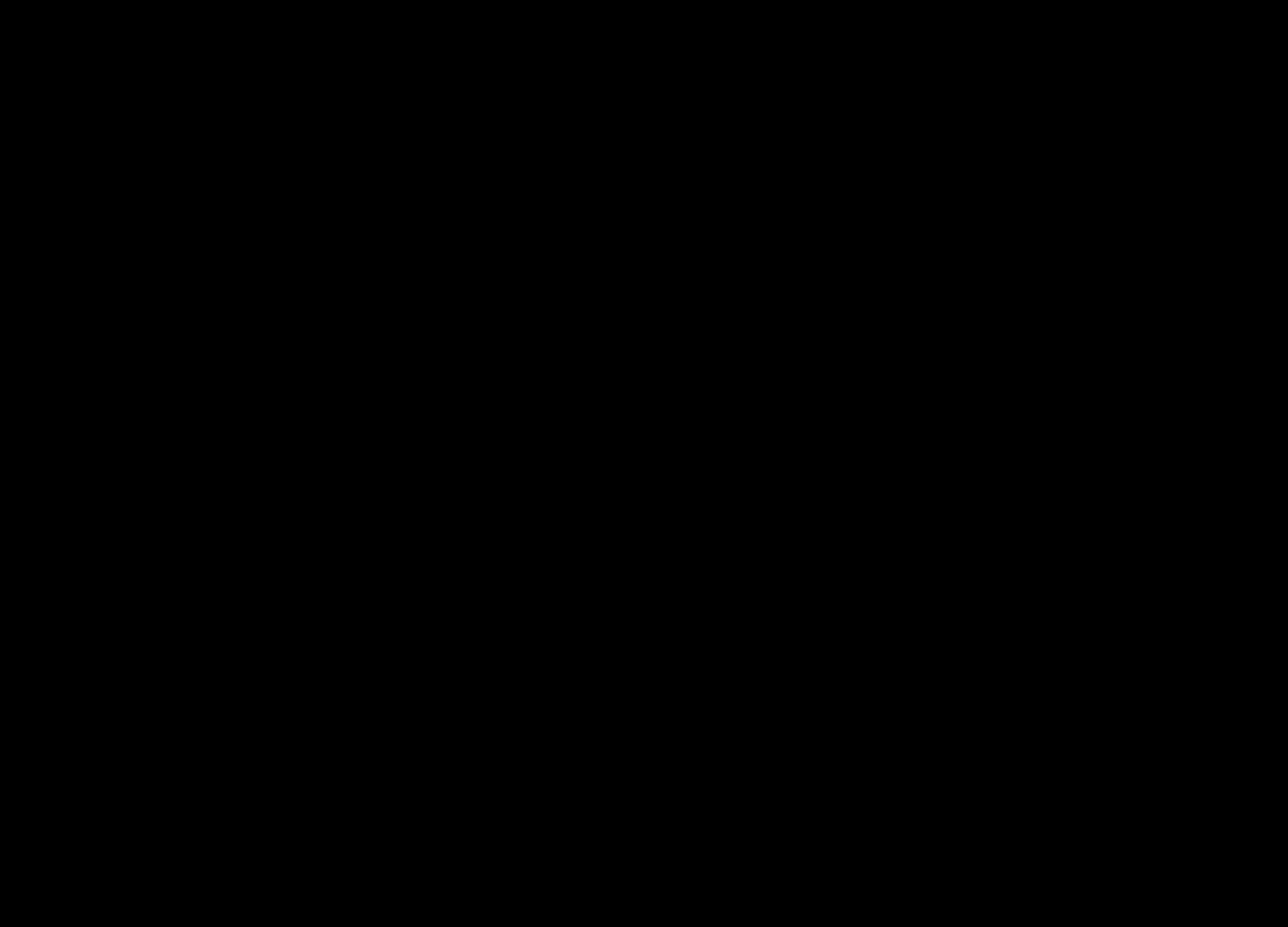
+90 %

des dossiers avec un impact sur Charleroi Métropole

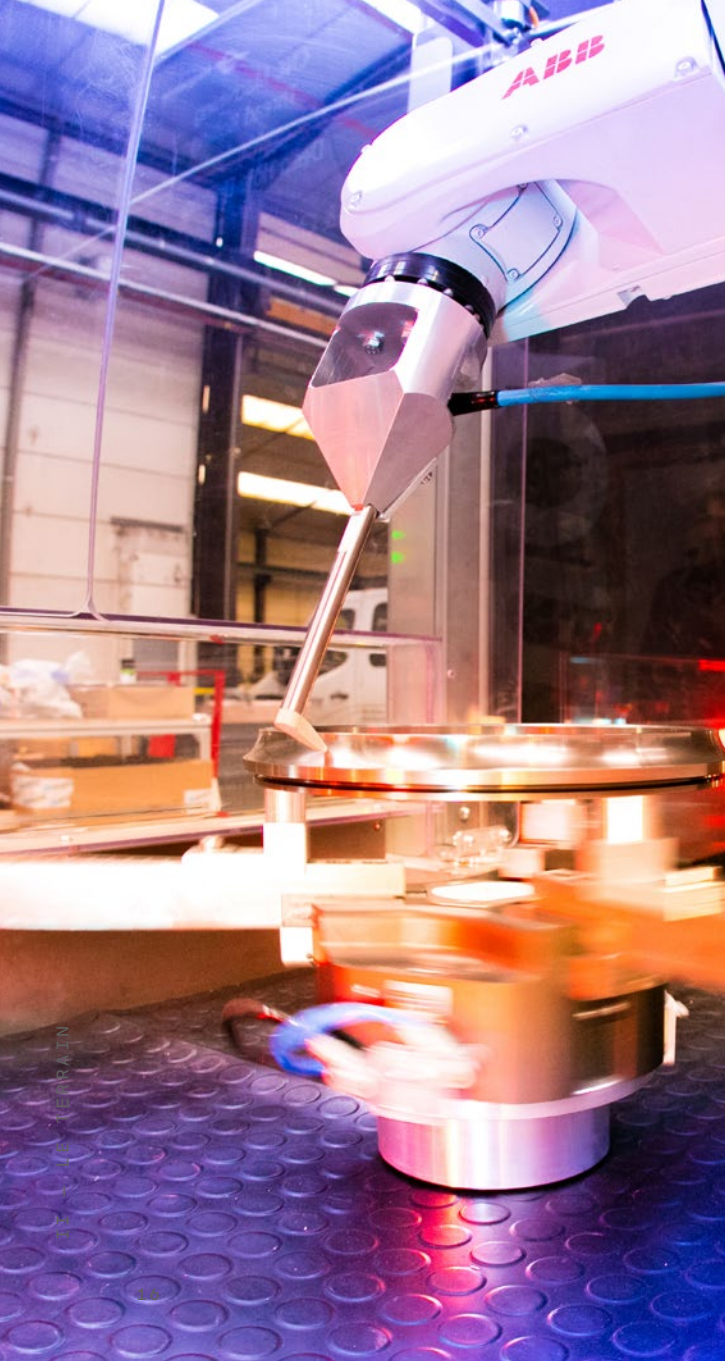
220 M€

de décisions d'investissement

02



Financing what's next.



INDUSTRIE

DETTE

Desimone

RESTRUCTURATION STRUCTURE DU GROUPE

À Farciennes, Desimone conçoit les machines que personne d'autre ne fabrique. Spécialisée dans l'automatisation industrielle, la robotisation et l'industrie 4.0, l'entreprise développe des équipements sur mesure destinés à automatiser la production et/ou le contrôle de qualité de ses clients.

Active auprès de clients industriels de référence comme de PME plus locales,

Desimone s'est imposée comme un acteur de pointe sur des marchés technologiques et complexes, notamment grâce à sa capacité d'innovation et au savoir-faire de ses équipes.

Afin d'assurer la pérennité de ce savoir-faire industriel et de consolider son ancrage régional, Carbon a récemment soutenu la réorganisation de la structure du groupe.

// Carbon nous accompagne dans nos différents développements depuis bientôt 10 ans ; leur compréhension de nos enjeux et leur soutien sans faille sont des atouts précieux qui ont contribué à faire du groupe Desimone ce qu'il est aujourd'hui. //

AXEL SOYEZ, CEO DESIMONE

INDUSTRIE

DETTE

Cinergie

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS POUR EXTENSION DU SITE

L'énergie renouvelable ne se limite pas au soleil et au vent. À Fleurus, Cinergie la tire de matières organiques. Des déchets agricoles sont transformés en électricité, en chaleur et en biométhane. Ce biogaz rejoint le réseau et y remplace le gaz fossile. L'entreprise a poussé sur une exploitation agricole familiale. Elle s'impose aujourd'hui comme

une référence wallonne du secteur et prépare son prochain chapitre, la capture de carbone.

Carbon suit Cinergie depuis plusieurs années. Son dernier appui a financé les équipements qui font monter le site en capacité, lui donnent plus de souplesse et le mettent à l'abri des interruptions.

// Carbon accompagne Cinergie depuis ses débuts en traversant les difficultés techniques et financières aux cotés de notre famille et poursuit son soutien dans l'extension du projet et son ambition future. //

LUDOVIC PIERART, CEO CINERGIE





MATÉRIAUX

DETTE

Belgarena

ACQUISITION

Ce que les chantiers laissent derrière eux, le Groupe Jean Nonet en fait une ressource. L'entreprise familiale, aujourd'hui dirigée par la troisième génération, a bâti son métier autour de la déconstruction, du recyclage et de la valorisation des matériaux minéraux. Rien ne se perd : les déchets d'un chantier repartent sur un autre. Le groupe a grandi en Wallonie et jusqu'au Grand-Duché de Luxembourg, et emploie aujourd'hui 500 personnes.

// La connaissance du territoire et la proximité de Carbon en ont fait un partenaire naturel pour le Groupe Jean Nonet. Son soutien dans l'acquisition de Belgarena nous a permis de franchir une étape structurante et d'ouvrir la voie à de futurs investissements dans la région. //

SIMON NONET, CEO DU GROUPE JEAN NONET

Carbon a soutenu l'acquisition de Belgarena, partenaire depuis 2014. Le Groupe Jean Nonet entre ainsi à Charleroi Métropole et se dote d'un site capable de dépolluer, traiter et revaloriser les terres, boues et déchets de démolition.

MATÉRIAUX

DETTE

Chauraci

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Fondée en 1966, Chauraci est une entreprise familiale active dans le négoce de matériel de chauffage, sanitaire et HVAC. Elle stocke, conseille et livre au rythme des chantiers. Depuis son site de Lodelinsart et ses points de vente à Namur et à Liège, elle s'est imposée comme un partenaire de proximité pour les installateurs wallons.

Carbon accompagne Chauraci depuis plusieurs années, au rythme de ses investissements et de son développement commercial.

// Avec Carbon à ses côtés, Chauraci a pu se développer sereinement. L'entreprise est aujourd'hui un acteur wallon reconnu, solidement ancré à Charleroi et résolument tourné vers de nouvelles opportunités de croissance. //

EMMANUEL GOFFE ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ CHAURACI





AGROALIMENTAIRE

DETTE

Prego Atelier

RENFORCEMENT DE LA TRÉSORERIE • OUTIL DE PRODUCTION

Entre le restaurant italien et le rayon surgelés, il n'y avait pas grand-chose. PREGO est venu combler ce gap avec son concept de traiteur italien du quotidien. Tout part d'une cuisine centrale installée à Gilly, où sont préparés chaque jour les plats vendus dans un réseau de

magasins et corners. Fondée par des entrepreneurs expérimentés, PREGO poursuit son développement grâce à un modèle fortement centralisé, conçu pour allier qualité, efficacité opérationnelle et potentiel de croissance à grande échelle.

// Le soutien de Carbon est essentiel dans le développement d'une entreprise comme PREGO. Aux côtés des actionnaires et des banques, Carbon nous permet de financer certains investissements locaux ainsi que le fonds de roulement indispensables à notre croissance. //

JULIE VANDENBRANDE, CO-FOUNDER & CEO PREGO

AGROALIMENTAIRE

DETTE

Stack Food

ACQUISITION

Faire une bonne pizza, c'est un savoir-faire. En perpétuer l'exigence à chaque étape de la production, c'est la mission que s'est donnée Stack Food. Les frères Alexis et Arnaud Mestdag ont fondé Stack Food autour de Rocky's Pizza, une marque de pizzas artisanales élaborées avec des ingrédients italiens sélectionnés pour leur qualité. On les trouve aujourd'hui dans de nombreuses grandes surfaces, épiceries fines ainsi que chez certains acteurs du foodservice.

// En accompagnant l'acquisition de L'Artisane, nous soutenons une étape structurante qui permettra à l'entreprise de changer d'échelle, de renforcer son outil industriel et de poursuivre sa croissance depuis notre territoire. //

CAROLINE STEVENS • INVESTMENT MANAGER CARBON



Elkedonia

SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT

Pour une partie des personnes atteintes de dépression, les traitements existants ne fonctionnent pas. Ces patients sont au cœur des recherches menées par Delphine Charvin et Mélanie Rouillier, le duo à la tête d'Elkedonia. Cette biotech franco-belge, née du start-up studio Argobio, explore une cible biologique innovante. L'objectif : une nouvelle génération d'antidépresseurs de précision, sans dépendance ni effets hallucinogènes. L'entreprise s'appuie sur les recherches de la Sorbonne et sur des investisseurs internationaux des sciences du vivant.

Carbon a investi dès les premiers tours de table, aux côtés de fonds européens spécialisés. Pour cette biotech franco-belge, cette complémentarité entre capitaux locaux et internationaux se traduit par une double implantation, lui permettant de s'appuyer sur plusieurs écosystèmes de recherche, dont le BioPark. Cette présence contribue en retour à renforcer les collaborations internationales du site et l'attractivité de Charleroi à l'international.

Notre rôle est de permettre à des projets internationaux comme Elkedonia de trouver à Charleroi un environnement où s'ancrer et se développer, en complémentarité avec d'autres écosystèmes européens. En investissant aux côtés de partenaires internationaux, nous contribuons à renforcer les connexions du BioPark et à accroître l'attractivité du territoire.

HELENA POZIOS, HEAD OF VENTURE CAPITAL

Quality Assistance

INFRASTRUCTURES, ÉQUIPEMENTS, EXPANSION ET CAPITAL

Derrière chaque médicament mis sur le marché se trouve un long processus de développement, d'analyses et de validations. C'est tout au long de ce parcours exigeant, souvent méconnu, que Quality Assistance joue un rôle clé. L'entreprise accompagne les sociétés pharmaceutiques en réalisant les analyses et en fournissant les données scientifiques nécessaires à la démonstration de la qualité, de la sécurité et de l'efficacité des futurs traitements.

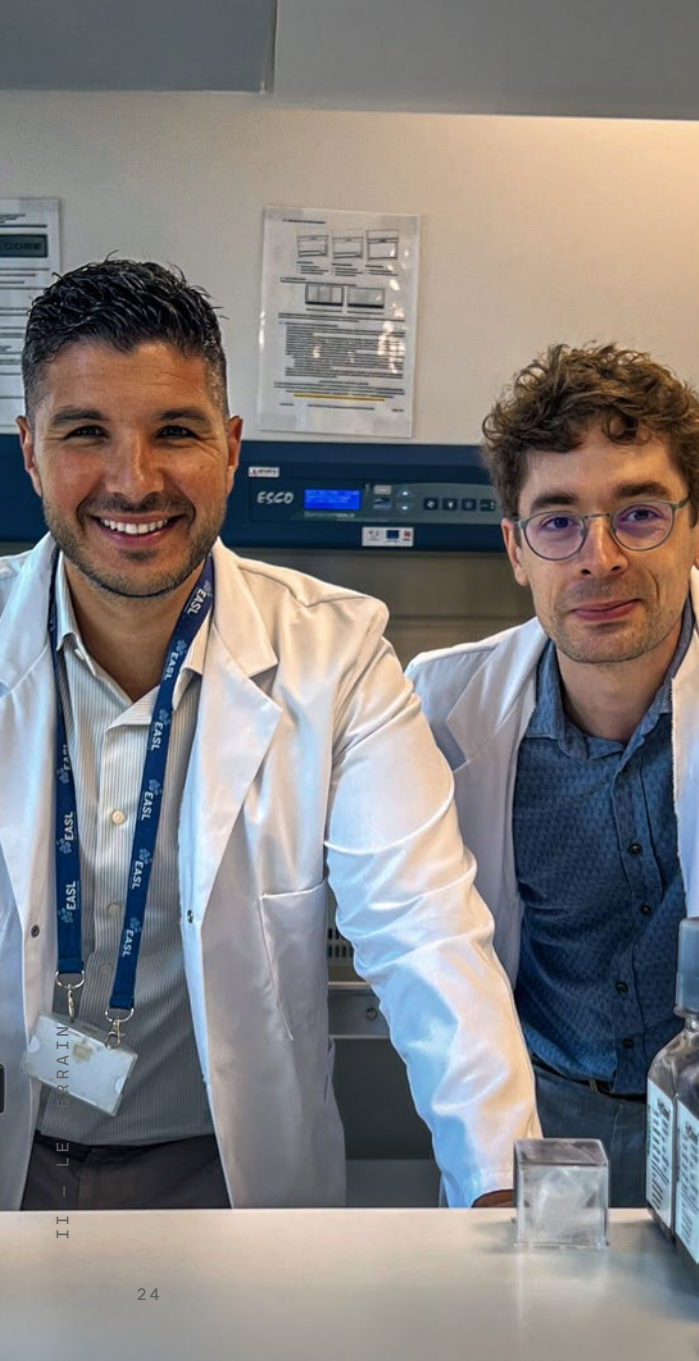
Fondée en 1982 par Philippe Draux et Philippe De Raeve et aujourd'hui dirigée par Nathalie Draux, Quality Assistance rassemble près de 280 collaborateurs à Thuin, sur un site de 13 500 m² dédiés à l'innovation. Au fil des décennies, l'entreprise s'est imposée comme un partenaire analytique de

référence pour les acteurs biopharmaceutiques, combinant expertise scientifique et technologique avec un haut niveau d'exigence qualité dans un environnement GxP.

Depuis sa création, elle a contribué au développement de plus de 2 000 candidats médicaments, notamment en oncologie, en immunologie et dans les maladies rares. Chaque jour, ses équipes génèrent les données scientifiques nécessaires à leur évaluation par les autorités européennes (EMA) et américaines (FDA). Un travail de l'ombre, mais essentiel au développement de nouveaux médicaments et à l'accès des patients aux innovations thérapeutiques.

Pour développer une entreprise, il faut avoir une vision de long terme et se donner les moyens d'investir au bon moment pour soutenir ses ambitions. Depuis 30 ans, Carbon accompagne Quality Assistance dans les étapes structurantes de sa croissance, avec une réelle compréhension de notre stratégie et de nos enjeux. Cette relation de confiance et cette capacité à être à nos côtés dans la durée ont contribué à faire de Quality Assistance l'entreprise qu'elle est aujourd'hui.

NATHALIE DRAUX, CEO QUALITY ASSISTANCE



Stellaris

SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT

Stellaris Therapeutics poursuit un objectif que la médecine vise depuis longtemps : faire régresser la fibrose. Cette rigidification des tissus abîme durablement les reins, les poumons ou le foie. Fondée par le Dr Adil El Taghdouini en tant que spin-off de l'UCLouvain et de la KU Leuven, Stellaris développe de petites molécules capables d'atteindre des mécanismes biologiques restés hors de portée.

Carbon a accompagné Stellaris dès ses premières étapes de développement, puis en participant à son financement aux côtés de fonds spécialisés comme Vives et Elaia. Ce soutien a permis à la biotech de s'installer au BioPark et de bénéficier d'un environnement scientifique et entrepreneurial clé pour son développement.

|| Faire avancer un projet entrepreneurial demande de faire progresser de nombreux éléments en parallèle, chacun avec son lot d'incertitudes. Trouver des partenaires qui s'inscrivent dans le temps long est essentiel. Nous sommes très reconnaissants envers Carbon et nos premiers investisseurs pour leur confiance, et ce, depuis les premières étapes du projet. ||

ADIL EL TAGHDOUINI, CEO STELLARIS THERAPEUTICS

Arboreo

SOUTIEN À LA CRÉATION ET AU DÉVELOPPEMENT

Le tourisme fait partie des atouts insoupçonnés de Charleroi. Arboreo en est une preuve. Avec ses parcours d'accrobranche, Arboreo s'est installé dans le bois du Centre de Délassement de Marcinelle pour accueillir les enfants, les adultes et les entreprises en teambuilding. Le parc est porté par un passionné du métier, Robin Pétry, attentif à limiter son impact sur l'environnement : les installations ont

notamment été conçues pour s'intégrer au bois et le préserver.

Carbon a soutenu la création puis le développement d'Arboreo. Le site est devenu une destination de loisirs qui attire des milliers de visiteurs. Au-delà de l'activité économique créée, le projet met en valeur un patrimoine naturel local et renforce la place de Charleroi dans le tourisme de proximité.

|| L'équipe d'Arboreo démontre qu'il est possible de développer des projets touristiques ambitieux tout en respectant l'environnement et l'identité du territoire. En les accompagnant, nous avons soutenu une initiative qui crée de nouvelles expériences pour les habitants et les visiteurs, tout en participant à la valorisation durable d'un site emblématique de Charleroi. ||

FABRICE CAROSELLA, INVESTMENT MANAGER CARBON





EXPÉRIENCE

DETTE

Van der Valk Charleroi

SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Porté par la famille Wohrmann, déjà bien implantée dans la région avec le Van der Valk Charleroi Airport, le projet de Charleroi Centre s'inscrit dans la transformation du centre-ville de Charleroi. En choisissant de s'installer au cœur de l'intra-ring, l'enseigne au toucan accompagne le renouveau urbain et économique de la ville en y développant un lieu d'accueil, de restauration et de rencontres à destination des voyageurs d'affaires, des touristes, des entreprises et des Carolos.

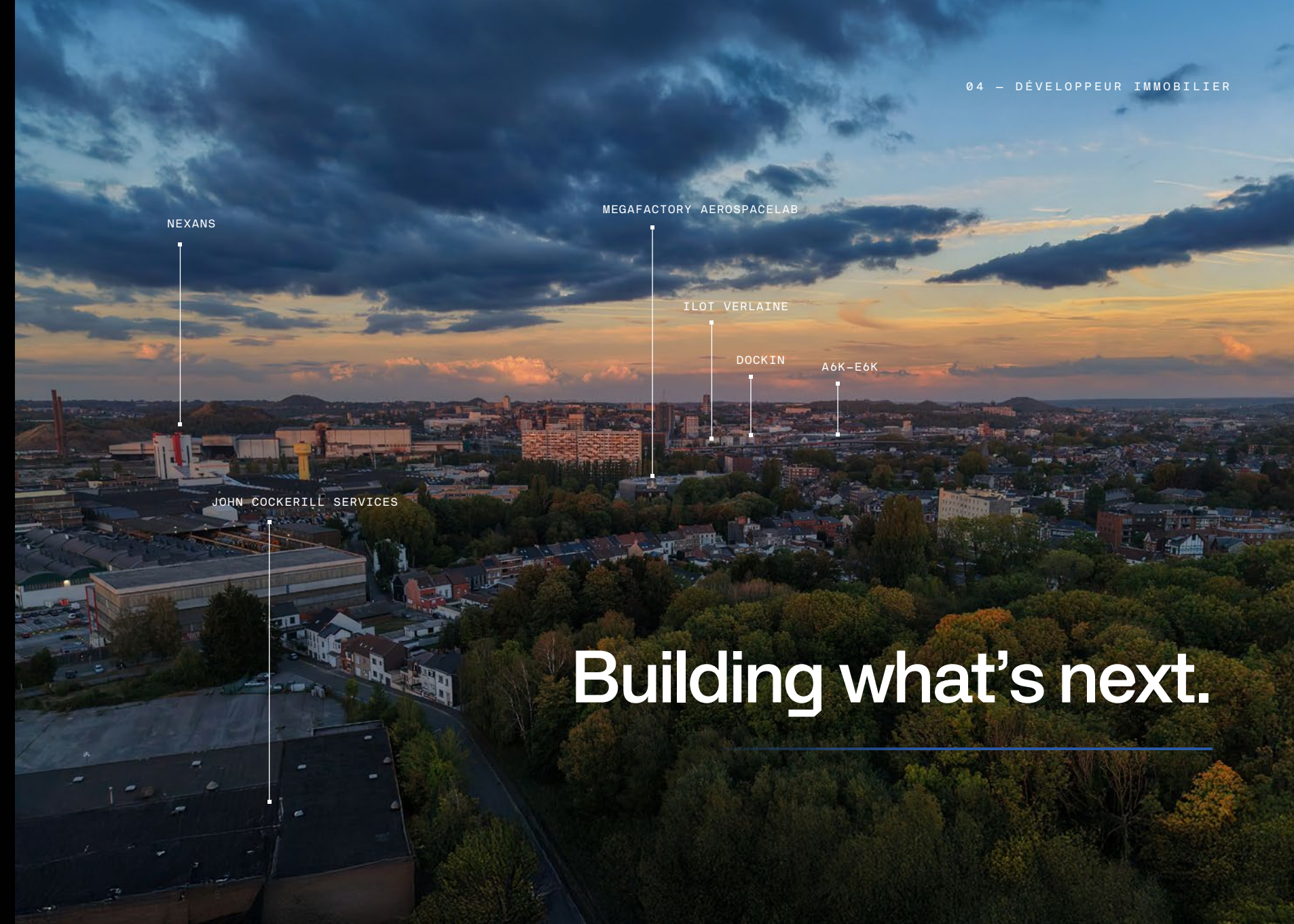
Pour Carbon, soutenir le Van der Valk revient à accompagner une nouvelle étape dans la transformation de Charleroi. Il donne une raison de réaliser plus d'activités dans l'intra-ring plutôt que d'y passer et accompagne la transformation en cours du centre-ville.

// *Mon père a lancé l'Hôtel Charleroi Airport en 2003, avec Carbon à ses côtés. Vingt ans plus tard, j'ouvre Charleroi Centre avec le même partenaire. C'est une vraie fierté. Carbon propose des solutions financières sur mesure non seulement pour de nouveaux projets, mais aussi pour nos rénovations.* **//**

BEN WOHRMANN, CEO VAN DER VALK HOTEL CHARLEROI AIRPORT

N

04 — DÉVELOPPEUR IMMOBILIER



Building what's next.



La Megafactory d'Aerospacelab.

AEROSPACELAB

IMMOBILIER · 029

Le spatial de série à Charleroi.

25 000 m²

de surface

500

emplois ancrés

500

satellites par an

Fondée en 2018 par Benoît Deper, Aerospacelab conçoit et fabrique des satellites plus compacts, plus rapides à produire, adaptés aux nouveaux usages de la donnée spatiale.

En quelques années, l'entreprise s'est imposée comme un acteur européen crédible du spatial. Elle compte aujourd'hui plus de 350 personnes et affiche une forte croissance de son chiffre d'affaires. À présent, produire des satellites à grande échelle est possible à la Megafactory de Marcinelle.

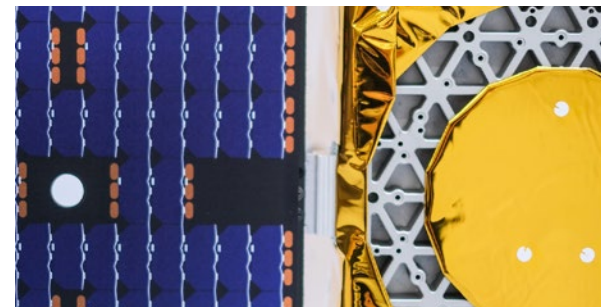
Pour Carbon, ce dossier réunit tous les métiers : investissement, promotion immobilière et intégration d'un acteur structurant pour le territoire de Charleroi Métropole, avec un impact amené à monter en puissance.

À mesure que la Megafactory grandira, de nouveaux besoins en compétences et en emplois qualifiés pourront se structurer sur le territoire.

Carbon a accepté le risque au moment où il était le plus élevé. Il a structuré le montage, sécurisé le cadre immobilier et financier, puis fait entrer des investisseurs tiers prêts à partager ce risque. Ce choix précoce a donné à Aerospacelab les moyens d'avancer avant la signature des contrats majeurs.

// Sans Carbon, la Megafactory n'aurait pas vu le jour si vite : son expertise, son énergie, sa confiance et son soutien financier ont été déterminants à chaque étape du projet. //

BENOÎT DEPER, CEO · AEROSPACELAB



Une tour pour la très haute tension.

Nexans, c'est une histoire industrielle ancrée de longue date à Charleroi. Sur le site de Marcinelle, l'entreprise produit et développe des câbles haute tension terrestre, au cœur d'un marché porté par l'électrification, la transition énergétique et les besoins croissants en infrastructures électriques.

En 2024, le groupe a confirmé plus de 90 millions d'euros d'investissements sur son site carolo. Cette enveloppe a permis la modernisation de l'outil industriel, la construction d'une nouvelle tour d'extrusion et le renforcement des capacités de production. Elle sécurise l'avenir du site, pérennise plusieurs centaines d'emplois et ouvre la voie à une centaine d'emplois supplémentaires.

Pour rendre ce développement possible, Nexans devait disposer rapidement de surfaces complémentaires autour de son implantation. Carbon est intervenu sur le volet immobilier en sécurisant des biens stratégiques sur le Technopole Villette, afin de répondre aux besoins de croissance industrielle du groupe.

Le dossier montre une manière très concrète d'agir. Carbon identifie un besoin industriel, mobilise le foncier disponible, prend position rapidement et crée les conditions pour qu'un acteur international renforce son ancrage à Charleroi.

Au-delà de Nexans, l'opération contribue aussi à la redynamisation du Technopole Villette. En sécurisant ces actifs, Carbon accompagne une entreprise stratégique, valorise son patrimoine immobilier et participe à la transformation progressive d'une zone appelée à retrouver une vocation productive forte.

Un territoire en mutation.



A6K — E6K
hub technologique : bureaux, ateliers, espaces de formation, 50 000 m²



MAYEURI
Hall industriel et bureaux





DOCKIN
Bureaux, 3 000 m²

100 000 m²

en développement

Carbon donne aux entreprises l'espace pour s'implanter et se développer durablement. En tant qu'acteur du territoire, nous portons une vision, initions des projets structurants et contribuons à construire le développement économique de Charleroi et de sa région.



L'ENGAGEMENT

03

ENVIRONNEMENTAL · SOCIAL · GOUVERNANCE

Une ambition devenue concrète.

En 2023, Carbon a intégré les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de sa manière d'investir et d'accompagner son territoire. Trois ans plus tard, cette ambition est devenue concrète.

2023 – 2026

Nos propres pratiques ont évolué

Lancement de notre parcours de certification B Corp, référence en matière de pratiques sociales et environnementales.

Indicateurs de suivi sur le bien-être, la diversité et l'équité salariale.

Politique d'achats responsables.

Critères ESG intégrés dans nos investissements et notre gouvernance.

2023 – 2026

Nous avons accéléré la transition de notre écosystème

Investissements immobiliers tournés vers la rénovation de friches et les standards environnementaux exigeants.

Soutien à la transition énergétique des entreprises, via Solar4Success.

Rôle renforcé d'actionnaire actif sur les sujets ESG.

Contribution au District Cleantech, pour fédérer les acteurs de l'innovation durable.

Une double priorité.

01 Progresser sur nos propres pratiques, avec la certification B Corp comme fil conducteur.

02 Renforcer l'accompagnement ESG du portefeuille : mesurer la maturité des entreprises, leur donner des indicateurs de suivi, structurer un accompagnement plus poussé — via des outils communs, des événements fédérateurs et le partage de bonnes pratiques.

D'ici 2029, une démarche ESG pleinement ancrée chez Carbon et dans tout notre portefeuille, pour un territoire plus compétitif, plus résilient et plus durable.



CARBON

Shaping what's next.

CARBON-FUND.BE · 2026 - 2029



CONTACT

INFO@CARBON-FUND.BE
WWW.CARBON-FUND.BE

RAPPORT STRATÉGIQUE 2026 – 2029

