

# ANNUAL REPORT

IN THE PICTURE **PAGE 3**

## Welcome to Mundo Louvain-la-Neuve

Review of the center's opening and the arrival of its first occupants

REPORT **PAGE 9**

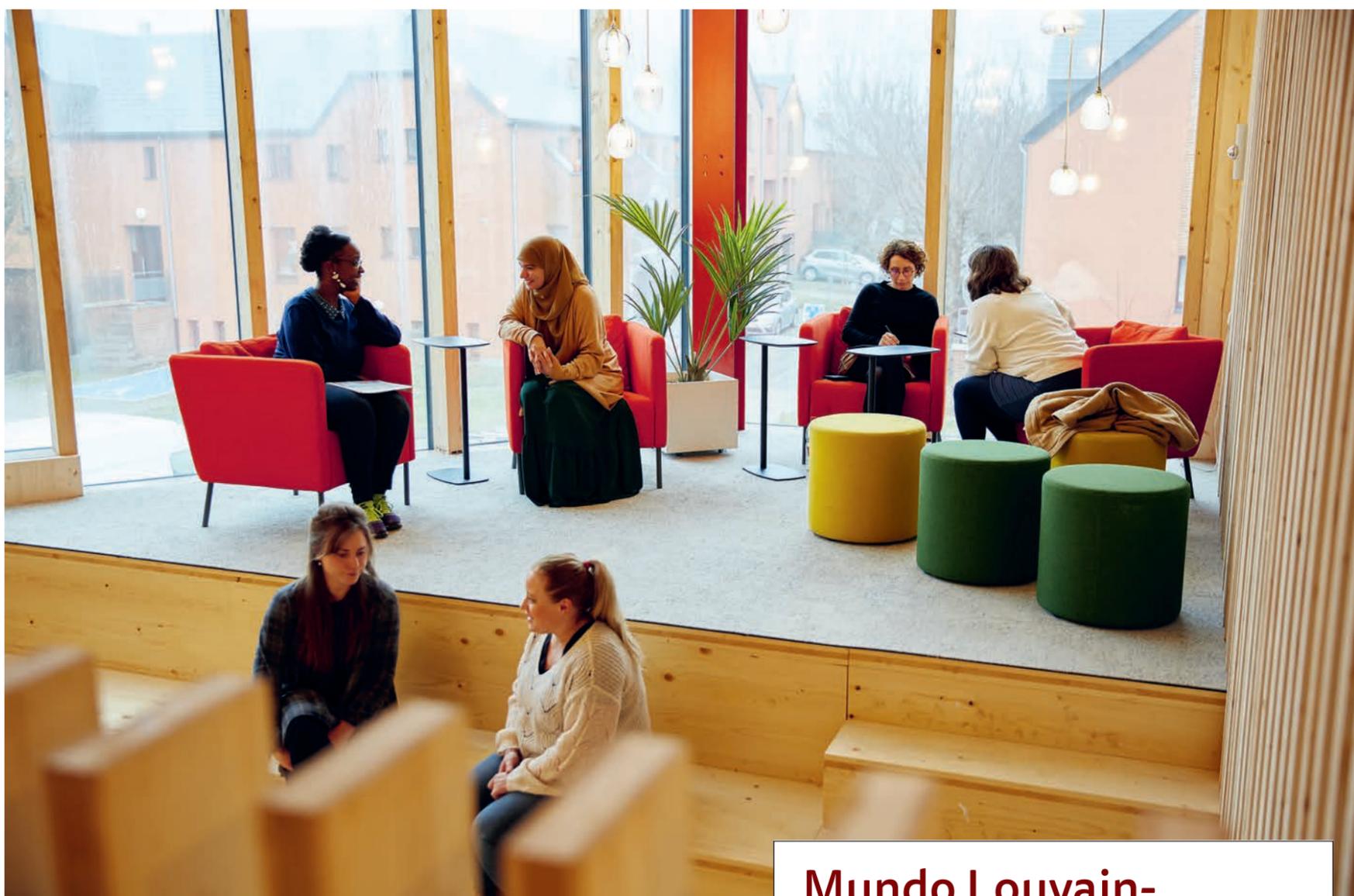
## Financial performance

Director's report – Our shareholders and bondholders – Statutory accounts – Consolidated financial statements

RESULTS **PAGE 15**

## Environmental and social impact

Mundo-Lab achievements for positive environmental and strong social impact



## Un rez-de-chaussée flambant neuf à Mundo Namur

Suite à un sondage grandeur nature réalisé avec nos membres en 2021, il était nécessaire d'adapter les espaces à l'évolution des besoins et des modes de travail des centres les plus anciens. C'est à présent chose faite pour le rez-de-chaussée de Mundo Namur qui été entièrement rénové en 2023. Découverte en images de cet espace métamorphosé ([voir page 14](#)).



## Mundo Louvain-la-Neuve : 2300m<sup>2</sup> d'innovation et d'espace de bureau

Mundo Louvain-la-Neuve, ouvert en décembre 2023, se démarque par sa conception circulaire et durable. Ce bâtiment passif offre, sur 3 étages, des espaces de bureaux privés, un espace de coworking et 6 salles de réunion aux organisations tournées vers le développement durable. Découvrez ce centre éco-conçu et éco-géré ([voir page 3](#)).

## Les Ateliers du Midi: the new caterer of Mundo Trone

In February 2023, the Ateliers du Midi team set up at Mundo Trone to offer a diverse, healthy, and local cuisine. This establishment is, above all, a human project, focusing on social cohesion and socio-professional integration. Meet Thibaut, trainer and manager of the Mundo Trone restaurant, and Patricia, in charge of socio-professional integration ([See page 17](#)).

# Missie - Visie – Waarden

Mundo-Lab, welke is opgericht in 2008 onder impuls van een aantal Belgische verenigingen, is een referentie geworden voor de creatie en het beheer van duurzame werkruimten in België.

Vandaag bestaat Mundo-Lab uit zes centra die verenigingen en sociale ondernemingen onder één dak samenbrengen. Mundo-Lab biedt hun een moderne infrastructuur en professionele diensten aan tegen betaalbare huurprijzen. Elk centrum is ontworpen en wordt beheerd volgens strenge milieunormen. De Mundo-centra, welke gelegen zijn in Brussel, Antwerpen, Namen en nu ook in Louvain-la-Neuve, huisvesten meer dan 200 huurdersorganisaties op een oppervlakte van bijna 20 000m<sup>2</sup>."

Het afgelopen jaar hebben we besloten om onze identiteit te heroverwegen en te herstructureren, hierbij maakten we gebruik van onze Missie - Visie en Waarden. Met deze aanpak willen we antwoorden geven over wie we zijn, wat we belangrijk vinden en wat we willen worden, waarbij we onze sterke ethische betrokkenheid benadrukken. Hieronder vind je een samenvatting van deze reflectie.

## Missie

Onze missie is om duurzame, toegankelijke en gedeelde vastgoedfaciliteiten en -diensten te bieden aan non-profitorganisaties en sociale ondernemingen.

We doen dit door middel van de volgende activiteiten:

- We verwerven panden een grond, hetzij via direct eigendom, gedeelde eigendom of een huurovereenkomst van een lange termijn.
- We renoveren of bouwen duurzame, energie-efficiënte en gebruiksvriendelijke gebouwen met een divers aanbod aan ruimtes (bijv. kantoren, coworking spaces, vergaderruimtes, cafés, tuinen...).
- We verhuren onze gebouwen aan de non-profitsector, NGO's en sociale ondernemingen tegen betaalbare prijzen.
- We bieden een breed scala aan professionele diensten, afgestemd op de behoeften van onze huurders.
- We stimuleren synergie, samenwerking en plezier binnen onze centrumgemeenschappen.

## Visie

Onze visie is om de voorkeurspartner te worden bij (potentiële) huurders, en dit voor overal waar er vraag is naar het creëren en beheren van duurzame ruimtes.

Onze visie heeft drie strategische aandachtspunten:

- De kwaliteit van onze diensten blijven verbeteren
- Nieuwe projecten identificeren en ontwikkelen, inclusief nieuwe soorten activiteiten
- De financiële levensvatbaarheid en onafhankelijkheid van ons model op lange termijn garanderen

## Waarden

Sinds de oprichting in 2008 wordt ons bedrijf gedreven door sterke sociale en duurzame waarden. Deze waarden staan beschreven in de 'Quintessentials' - de fundamentele principes die gelden voor alle bedrijven in de Ethical Property-familie.

Onze kernwaarden zijn

- **Ten dienste staan van onze huurders:** we zien onze centra als een hulpmiddel en ondersteuning voor de sociale en duurzame sector.
- **Duurzaamheid:** zowel bij de renovatie als bij het beheer van ons vastgoed stellen we de hoogste normen op het vlak van energie-efficiëntie, milieu-impact, circulaire economie, gezond milieu, enz.
- **Positieve impact:** bij elke beslissing die we nemen, houden we rekening met de ecologische, sociale en financiële impact.
- **Samenwerking en partnerschap:** wij geloven dat de problemen in de wereld het beste worden opgelost door mensen en organisaties die samenwerken in plaats van alleen.



# Edito



Dear reader,

We are pleased to present our 2023 annual report.

Our world is going through troubled times, including armed conflicts and acute environmental challenges. The Mundo centers host organizations that are at the forefront in terms of finding solutions for a more sustainable world. We are proud to support them by providing them with efficient working and collaboration conditions.

Thanks to our partners, tenants and shareholders, we were able to pursue our development in 2023. The most important achievement was the completion and opening of our new office center in Louvain-la-Neuve. This is the first time that a building of this size has been built on the basis of a recycled steel frame in Belgium. This achievement has made us leaders in circularity. We are convinced that our innovative approach will spread and inspire the building sector. We were pleased to rent out about 90% of the office space before the opening, which demonstrates that we are meeting a need.

In Namur, the Mundo center has undergone a significant modernization of its communal areas, in response to the new ways of working, with a new reception area, meeting rooms, phone booths, etc.

Last summer, a new application was launched that makes it easy for users to book meeting rooms in any Mundo center. This fosters better connections and synergies for all our tenants.

For 2024, our main objective will be to find and finance the acquisition of a new property in Brussels, to host organizations. Many thanks to those who have participated in our latest share issue that will help finance the development of our projects.

In the financial report, you will see that we have achieved good results this year. The company is maintaining a steady progression, with the value of our properties remaining despite turbulence on the office real estate market.

As always, the articles in this report are either in French, Dutch or English: a deliberate choice to represent our multilingual community.

We wish you pleasant reading.

Frédéric Ancion, Managing Director

Février

Ouverture du restaurant les Ateliers du Midi à Mundo Trône



April

Mundo-b wordt Mundo Matonge



Mai

Fin de la phase 1 des travaux à Mundo Namur



June

Green key certification



2023

# Bienvenue à Mundo Louvain-la-Neuve !



C'est l'ouverture du sixième centre Mundo qui a retenu l'attention de toutes nos équipes en cette fin d'année 2023. Initié en 2019, ce projet ambitieux d'éco-conception, de durabilité et de circularité a pris forme pour accueillir ses premier·ère·s locataires en décembre 2023. Parmi eux, nous retrouvons Crédal, Louvain Coopération ou encore Oxfam Magasins du Monde, des organisations résolument tournées vers la solidarité et le développement durable.

Retour sur cette fin de chantier hors du commun et l'arrivée des premier·ère·s occupant·e·s, commenté par Catherine et Matthieu :

## Le réemploi, du gros œuvre à la finition

Faux plafonds, planchers, portes, vitrage, etc., la récup' se retrouve à tous les étages dans le centre de Mundo Louvain-la-Neuve. Travailler avec des matériaux de réemploi rentre dans la conception circulaire de ce bâtiment. Cependant, cette particularité peut présenter quelques difficultés nous explique Matthieu, assistant chef de projets Mundo :

« La mise en place de certains éléments peut demander plus de travail. Par exemple, nous avons récupéré des pieds et des lampes qui n'étaient pas de la bonne taille. Nous avons donc dû couper et souder des morceaux, ce qui demande plus de travail qu'avec du matériel neuf. Un autre défi lié à la récupération, c'est le stockage et la gestion des matériaux de réemploi. Certains matériaux sont lourds, difficilement transportables sur un chantier et pourtant doivent rester sur place le temps d'être placés. Travailler avec du réemploi reste un choix, bien sûr. Dans notre cas, pour répondre à des enjeux sociétaux plutôt que pour des raisons économiques. »

“ **90% du mobilier est de seconde main ou fabriqué avec des matériaux de réemploi.** ”

## La dernière ligne droite

La préparation de l'arrivée de plus d'une centaine d'occupants commence bien avant le Jour J. Catherine, Support & Community Manager, nous donne quelques explications sur les mois qui ont précédés l'ouverture du centre :

« Dès les premier·ère·s occupant·e·s confirmé·e·s, nous avons voulu les impliquer dans l'aménagement du bâtiment. Périodiquement, nous les avons réuni·e·s pour discuter de différents aspects de leur futur environnement de travail. À titre d'exemple, ce sont ces premier·ères locataires qui ont tranché pour faire de la salle Goélette, une des plus petites salles du centre, un espace brainstorming.

À l'approche de l'ouverture, il est évident que le rythme s'est intensifié. Une bonne coordination entre les pôles concernés, que ce soit l'équipe technique, logistique ou encore commerciale, et la transmission efficace des informations sont devenues un véritable

défi. Pour nous aider, nous avons engagé la réceptionniste du centre un mois avant l'ouverture. Nous avons pu la former efficacement, de sorte à ce qu'elle puisse prendre le relais sur diverses tâches administratives et nous soutenir lors de l'emménagement des différentes organisations. Il va sans dire que, lors des dernières semaines de 2023, nous avons dû nous organiser efficacement pour combiner les livraisons de matériels, les travaux de finition du bâtiment et l'accompagnement des locataires dans leur installation. Ces emménagements n'ont pas été de tout repos, mais heureusement nous avons pu compter sur la coopération et l'enthousiasme de ces nouveaux membres. »

## Aménagement et mobilier

Parmi les derniers préparatifs, le mobilier apporte une touche chaleureuse et moderne supplémentaire au bâtiment. Là aussi, le réemploi et la seconde main restent le mot d'ordre. Catherine nous dévoile ses bons plans :

« Nous avons d'abord meublé les espaces communs et les salles de réunion avec le mobilier que nous avons de disponible dans notre stock. Par exemple, le comptoir d'accueil de l'ancien bâtiment de Mundo Madou a été retravaillé pour avoir aujourd'hui sa place dans ce nouveau centre. Pour le reste, nous avons fait appel à des plateformes professionnelles spécialisées dans la seconde main comme Relieve. Nous avons également travaillé avec la Ressourcerie Namuroise et l'atelier de travail adapté APAM pour la fabrication de meubles sur mesure, notamment pour les cuisines et certaines tables de réunion. Je constate que de plus en plus de filières de mobilier de seconde main professionnel apparaissent. Meubler son bureau de manière durable est moins compliqué qu'il y a quelques années. »



**Juin**

La plateforme Zapfloor active dans tous les centres



**September**

Mundo-Lab team getaway



**Novembre**

Clôture de la levée de fonds



**December**

Opening van Mundo Louvain-la-Neuve



## Een lekkere start

Het jaar 2023 is van startgegaan voor de werknemers in de Mundo-centra met een lekker ontbijt. Van Namen tot Antwerpen stond het Mundo-team vroeg op om de verschillende huurders een ontbijt aan te bieden en hen een gelukkig nieuwjaar te wensen. Het evenement was een groot succes, met wel 70 mensen in Mundo Madou, mede dankzij de hulp en het lekkere eten van onze cateraars!

Deze warme momenten zijn altijd een gelegenheid om nieuwe leden te ontmoeten, maar vooral om de banden binnen de Mundo-gemeenschap aan te halen. Deze ontbijten blijken veel meer te zijn dan alleen een heerlijke ochtendmaaltijd. Ze creëren een gezellige sfeer en helpen iedereen om de dag positief te kunnen beginnen.



## Fire alert: Mundo and its tenants ready to evacuate



Evacuation exercises play a crucial role in ensuring the safety and well-being of individuals within the work environment. These drills are essential tools for preparing and educating people on how to respond effectively to a fire emergency. At Mundo's, the Hard Service team oversees these exercises. They start with updating the evacuation procedures to take account of previous evacuation reports, organizations' specific requests and changing work habits: "Due to the increasing number of people working remotely, we had to adjust the role of the steward, whose responsibility was to guide their organization's staff in case of an emergency. As the steward might not be at the office at the time of an emergency, we now have to make sure that all tenants have been informed of the evacuation procedures, the evacuation routes and the location of the meeting point. This is the new role of these stewards, now called "safety advisors". Of course, we help them to get prepared. Once a year, we invite them to a specific meeting, and we go through the procedure with them," explains Hugo from the Mundo Hard Service team.

These drills are also the occasion for the Hard Service team to check the functioning of technical equipment, such as alarms, elevators, and fire doors, which are essential during evacuation exercises: "After the exercise, we work with the competent organism to fix or improve this equipment. It is important to keep track of these adjustments for next year's drill".

Matongé

## Du remue-ménage dans les espaces stockage de Mundo Matongé



Les travaux de rénovation de Mundo Matongé, prévus pour l'été 2024, ont entraîné un grand nettoyage de printemps en 2023, mais également quelques réflexions sur l'utilisation des espaces de stockage. Avec la disparition du local archives situé au sein du bâtiment, nous avons, effectivement, dû repenser la gestion de ces espaces mis à la disposition des locataires. À l'image de Mundo Madou, il a été décidé de construire, dans le garage, des espaces de stockage payants, cloisonnés et privés, selon les besoins des organisations membres. Cette configuration permet de garantir l'ordre et un bon niveau de propreté au sein de ces espaces mais aussi d'en avoir un meilleur contrôle et de diminuer les interventions pour enlever les encombrants. Une décision qui a engendré un travail logistique considérable pour nos équipes Support & Community et Technical Services. Pour les travaux de cloisonnement, il a fallu vider ces espaces et trouver une solution de stockage temporaire, tout en accompagnant les organisations dans ce déménagement.

Depuis octobre 2023, quelques locataires ont déjà pu remplir leur nouvel espace de stockage, alors que la construction se poursuit pour les autres. Les revenus générés par la location de ces espaces permettront de financer ces travaux d'aménagement, ainsi que les futurs travaux d'amélioration des espaces communs du centre.



## Madou

### The A-B-C of well-being at work

Ensuring well-being in the workplace is of paramount importance, as it directly influences both individual employees and the overall success of an organization. Mundo, by offering the ideal environment for collective creation and the sharing of ideas or resources, not only promotes productivity but also enhances overall well-being at work.

In 2023, we had the opportunity to dig deeper into this matter thanks to Rebecca Steel-Jasinska, a former Mundo member, and the nonprofit she co-founded, Madame Papillon, which accompanies women in and after burnout. Mundo Madou members took part in three interactive and practical sessions, each addressing different but linked topics related to well-being: assertiveness as an ally to well-being, burnout prevention through understanding stress management, and using a coaching mindset as a tool to resolve challenges at work.

Thanks to the facilitators' knowledge, active listening and the practical exercises that were set, our members gained valuable insights and tools to enhance their well-being in the workplace: "these workshops created a space where we could discuss, learn and share different ideas on the topic of well-being. In our organizations, stress, heavy workloads, and urgent deadlines due to limited human resources are part of our routine. It is important to create spaces where we can stop, take a break and reflect on our own needs." Explain one of the participant.

Madame Papillon is a nonprofit whose members accompany women in or after burnout. Through its partnerships with other organisations, Madame Papillon offers accessible activities and creates safe spaces across Brussels.



## Louvain-la-Neuve

### Une visite pas comme les autres

En juin 2023, nous avons eu l'honneur de recevoir Willy Borsus, Ministre wallon de l'Economie, de la Recherche et de l'Innovation, sur le chantier de Mundo Louvain-la-Neuve. Dans le cadre de l'appel à projets « Chantiers et Services circulaires » de la Région wallonne, Willy Borsus avait soutenu notre bâtiment éco-conçu. Des efforts qui nous ont d'ailleurs valu d'être nommés lauréat, parmi d'autres acteurs pionniers de la construction circulaire, en 2022.

Lors de la visite du futur centre, notre équipe a pu démontrer les innovations récompensées par cette nomination, comme notamment l'ossature en acier récupérée, une première en Belgique. Cet événement a également été l'occasion de mettre en avant notre approche durable et circulaire, de la conception à l'exécution de ce bâtiment, mais aussi de saluer le travail de nos partenaires, comme le cabinet d'architecte A2M ou encore l'entreprise Gillion.



# In focus

## What's going on in Mundo?

Meet a selection of our tenant-organizations, their mission, and passionate staff, and find out which great project they have launched this year.

# 01

### Matongé Les Chercheurs d'Air

A quoi ressemble la vie en communauté dans un espace de coworking Hive Mundo? « Il règne une bonne ambiance dans le Hive ! Nous avons choisi cette formule car le centre Mundo Matongé est facilement accessible en transport en commun, les infrastructures, comme les cabines téléphoniques, nous sont utiles et le tarif reste abordable pour notre petite association. » nous répond Pierre Dornier, Directeur de l'organisation Les Chercheurs d'Air.

Cette association a pour mission de lutter contre la pollution de l'air en Région bruxelloise. Parmi les solutions proposées, nous retrouvons les rues scolaires - une rue qui passe devant une école et dont l'accès à la circulation motorisée est interdit aux heures d'arrivée et de sortie des élèves - et même des rues scolaires définitives: « Nous nous mobilisons pour que ces rues deviennent complètement piétonnes, ce qui permet de végétaliser ce tronçon de rue, de diminuer les risques d'accidents, d'encourager une dynamique de quartier, etc. ».

Il va sans dire que le soutien des riverain-e-s est essentiel pour convaincre les autorités locales à franchir le pas. Parents et enfants sont notamment sollicités lors d'actions ponctuelles destinées à imaginer une rue sans voiture: « Par exemple, un vendredi après-midi, nous allons fermer une rue pour y organiser un pique-nique. Le but est de montrer comment la rue pourrait être utilisée autrement s'il n'y avait plus de trafic. » Il existe actuellement 43 rues scolaires dans Bruxelles dont seulement 7 ont été définitivement fermées à la circulation. Grâce à leurs activités de sensibilisation

pour enfants, à leurs actions de mobilisation des riverain-e-s, et leurs campagnes collaboratives d'analyse de la qualité de l'air, l'équipe des Chercheurs d'Air espère voir ce nombre augmenter dans les années à venir.



### Louvain-la-Neuve Crédal

Depuis bientôt 40 ans, Crédal (Crédit Alternatif) construit une société inclusive et durable, où l'argent est mis au service du bien commun. Cette coopérative de finance solidaire présente un modèle d'investissement local et durable, comme nous l'explique Sébastien Fosseur, Directeur Général: « Il s'agit d'investissements « en circuit court ». 100% des fonds confiés par les coopérateurs sont réinvestis sous forme de crédits. Ils sont octroyés à des bénéficiaires et organisations près de chez nous, actives dans des secteurs sociaux et durables bien définis ».

Parmi les projets financés par la coopérative, nous retrouvons plusieurs centres Mundo dont le nouveau centre Mundo Louvain-la-Neuve, ouvert en décembre 2023. Crédal et son équipe ont d'ailleurs complètement investi le second étage de ce nouveau bâtiment: « C'était important pour nous de se retrouver dans un centre que l'on a cofinancé et d'être hébergés par un client de longue date ».



# 02



Crédal, c'est aussi près de 3 800 coopérateur.trice.s, et 60 millions de prêts accordés à 4.500 personnes, associations et entreprises actives dans l'économie sociale et durable. Aujourd'hui, face à une activité qui ne cesse de prendre de l'ampleur, cette coopérative belge a un défi à relever: étendre sa communauté afin de soutenir encore plus de projets! Pour atteindre son objectif, une campagne de levée de fonds a été lancée en 2023 et se poursuivra en 2024.

# 04

### Antwerpen Young Fenix



Young Fenix is gestart in 2020 als burgerinitiatief van Khalid, vrijwilligers en een straattherapeut. Dit initiatief is uitgegroeid tot een vzw. Vandaag telt de organisatie een tiental beroepskrachten, drie klinische psychologen, een pedagogische coördinator en vele vrijwilligers.

Young Fenix is een welzijnsorganisatie die in Antwerpen en omgeving gratis psychosociale en maatschappelijke ondersteuning biedt aan jongeren. Hierbij willen ze het taboe doorbreken van het mentale welzijn bij jongeren tussen 12 en 30 jaar. De medewerkers van de organisatie ontmoeten jongeren in jeugdhuizen, scholen of op straat. Young Fenix creëert hierbij een eerste contact van jeugdhulp door hun hulpverleners tussen hen en jongeren. Ze bieden actieplannen aan voor sociale integratie via steun bij mentale klachten. Zo helpen ze o.a. bij het zoeken naar een woonst, het opstellen van een CV, en zo meer.

In 2023 is Young Fenix intensiever gaan samenwerken met andere organisaties binnen Antwerpen en ook met de stad Antwerpen om steun te bieden aan jongeren.

Daarnaast is Young Fenix overtuigd dat kunst en cultuur kunnen bijdragen aan mentaal welzijn en organiseert ze live podcasts en optredens, met de aanwezigheid van artiesten en psychologen.

In 2021 verhuisde Young Fenix naar Mundo Antwerpen. De samenwerking verloopt heel vlot, vertelt Dee, Project Coördinator & Mental Health Coach. Ze vertelt verder: "Mijn collega's en ik zijn zeer tevreden over de faciliteiten die Mundo aanbiedt, zoals online vergaderzalen boeken tot het installeren van een "mutelab" in ons kantoor. Het onthaal in het Mundo-centrum is super en zeer reactief. Wat we zeker nooit missen zijn de activiteiten die Mundo organiseert om de andere huurders te ontmoeten! Daarnaast is er natuurlijk ook het koffieapparaat, waar we vaak een leuke babbel houden met medewerkers van andere organisaties."

# 03



### Madou Alterfin

Depuis près de 30 ans, Alterfin soutient des entreprises agricoles familiales durables et des institutions de microfinance en Afrique, en Amérique latine et en Asie. Grâce à ses investissements/prêts, cette coopérative belge finance 150 projets chaque année et améliore les conditions de travail de ces familles: « Nous finançons, par exemple, une coopérative agricole au Rwanda qui travaille avec plus de 1 400 producteurs de café, principalement des femmes. Via Alterfin, cette coopérative préfinance des agriculteurs, leur permettant d'avoir un revenu décent et d'améliorer leurs conditions de vie », explique Alessandra de Paep, chargée de communication et marketing.

Grâce à la contribution de plus de 6 000 coopérateur.rice.s, Alterfin touche plus de 4,5 millions de familles chaque année. Cette communauté engagée partage une vision commune: celle de contribuer de manière positive à la création d'un monde plus durable. Dans cette perspective, il est essentiel pour Alterfin de maintenir une transparence et de rendre son impact tangible: « Pour le démontrer, nous réalisons des études d'impacts. Notre Environmental & Social Impact Manager se déplace sur le terrain,

engage des entretiens avec les agriculteur.rice.s, afin de mieux appréhender les effets concrets de notre financement sur les entreprises et, surtout, sur les bénéficiaires finaux. »

Fin 2023, Alterfin a lancé la campagne « Mieux Ensemble » afin de renforcer l'engagement de ses membres et d'agrandir sa communauté.



# 05

## Matongé UPFF+ / Magritte du Cinéma

La communauté de Mundo Matongé s'est élargie au secteur de l'audiovisuel ; l'équipe de l'Union des Producteur-riche-s de Films et de Séries Francophones (UPFF+) s'est, effectivement, installée au premier étage du centre. Comptant une cinquantaine de membres, l'Union représente les producteur-riche-s de l'audiovisuel belge afin de garantir les meilleures conditions de productions audiovisuelles belges francophones. A titre d'exemple, Delphine Mougenot, Secrétaire Générale, mentionne la question du financement : « En Europe, les sociétés de production sont souvent indépendantes et ont grandement besoin de financements publics. Dans le cadre de cette problématique, l'UPFF+ a alors pour rôle de rassembler les producteurs concernés afin d'en discuter, de trouver des solutions et de prendre position sur la politique à mener. »

Avec la création de l'Académie André Delvaux, cette organisation assure également la promotion, en Belgique, des œuvres belges francophones, souvent moins connues du grand public : « Le cinéma belge francophone est plébiscité, salué, primé à l'étranger mais il reste trop méconnu dans son pays de production. Nous avons voulu mettre en avant le cinéma belge en organisant, ces dix dernières années, une cérémonie de remise de prix : les Magritte du Cinéma. » explique Cassandra Decloux, coordinatrice générale. A plus petite échelle, l'équipe souhaite également profiter du réseau Mundo pour communiquer davantage autour de ces productions : « En intégrant Mundo, nous avons pensé informer les membres sur les sorties belges, tout en les encourageant à se tourner vers des salles indépendantes qui diffusent notamment ces films tournés localement. »



## Mercy Corps Trône/Troon

# 07

A global organization working along the nexus of humanitarian, development and peace building programs recently joined Mundo Trône: Mercy Corps. Mercy Corps' mission is to alleviate suffering, poverty and oppression, and to help people build secure, productive and just communities. To fulfill its mission, it relies on a team of over 6,000 members taking part in programs and collaborating directly with individuals facing poverty, disaster, violent conflict, and the severe consequences of climate change. Operating in more than 40 countries, last year the organization reached 30 million program participants around the world. Marina Antunovic, Managing Director of Mercy Corps in the Netherlands, explains the scope of these programs by giving the following example: "In Ukraine, we operate an extensive program, working in equitable partnership with communities and local organizations as well as international peer agencies to reach the most vulnerable and conflict-affected populations. Over the past year and a half, our programs reached close to one million individuals. Currently, we're exploring a shift in focus towards livelihoods programming due to the pressing demand for employment opportunities and small business development."

As part of their expansion in continental Europe, Mercy Corps recognized the necessity of establishing a base in Brussels: "Aligned with our new global and European strategy, it was important for us to foster partnerships with the European Union. The team in Brussels is dedicated to addressing EU policies that are both priorities for Mercy Corps and aligned with the organizations we aim to engage with or influence in Brussels." The choice of a Mundo center as a workspace is no coincidence: it is important that our Belgian office is easily accessible and gives us access to the development and humanitarian ecosystem. We are enthusiastic about the potential for further collaboration and development in this setting."



# 06

## Oxfam EU Madou

We all know Oxfam, but did you know that Oxfam EU is at Mundo Madou? The EU office fights inequality and injustice by advocating for decision-makers in EU institutions and European countries to make better EU policies related to gender justice, climate justice, poverty and much much more.

How do they influence decision-makers? They use various strategies to advocate for their causes such as meeting with the European Parliament, Commission and other European decision-makers in Brussels: "This week, representatives from our partners in Peru and Colombia will be meeting with European governments to address the adverse impact of European companies in their countries. We use evidence from our global programs to demonstrate the repercussions of EU policies and present these findings to Brussels decision-makers, asking them to take action. Additionally, our advocacy involves securing media coverage, writing reports, and coalition-building with other NGOs, including those at Mundo Madou, explains Evelien van Roemburg, Head of Oxfam EU's office.

The current situation, especially with the rise of right-wing and extreme right-wing parties in Europe, adds an extra layer of difficulty to tackle issues related to climate change, justice and migration. Nevertheless, they find motivation and can count on a comforting work environment: "It helps to be in a supportive building when you work on challenging issues. Mundo Madou, whether relaxing in the courtyard, savoring a soup from Tandem, or using the Chill Zone, makes our workdays better."



# 08

## Namur Empreintes / CRIE de Namur

Empreintes, l'un des premiers membres de Mundo Namur, est une Organisation de Jeunesse axée sur l'Education relative à l'Environnement et la transition. Son credo : "par les jeunes, pour les jeunes".

Sylvain Lohest, chargé de communication, illustre cette philosophie en mentionnant le projet Génération Zéro Watt, animé par l'organisation : « Les élèves sont lancés dans une chasse au gaspillage énergétique au sein de leur école. Ce sont eux qui sollicitent la direction ou la commune pour obtenir les relevés, puis, avec Empreintes, ils identifient les zones d'intervention potentielles. Ils interagissent avec les décideurs pour proposer des solutions concrètes. Un-e animateur-riche d'Empreintes les accompagne, mais les véritables porteurs du projet, ce sont bien les élèves ! ».

Empreintes gère également le Centre Régional d'Initiation à l'Environnement (CRIE) de Namur. Ses missions spécifiques : explorer la nature en ville et s'adresser aux personnes en situation de précarité.

Projet-phare du CRIE en 2023 : le Jardin d'Antoine. Les citoyen-ne-s et associations de Bomel ont vu le site de l'ancien fort Saint-Antoine se transformer en un petit écrin de verdure : « Pour ce projet, sélectionné par le Budget Participatif de la Ville de Namur, nous avons collaboré avec plusieurs partenaires dont l'AMO Passages. Des jeunes du quartier sont venus nous aider pour nettoyer et défricher le terrain, puis s'approprier l'espace. » Aujourd'hui, ce lopin de terre est devenu un lieu de connexion avec la nature, de convivialité, ouvert à tous. Il y a un espace barbecue, un potager collectif, un panorama sur la ville, une énorme fresque, etc. Le Jardin d'Antoine est accessible aux riverain.ne.s comme aux associations du quartier, sur réservation.



# Our team behind the scenes

8 new faces joined our team in 2023!

Our organization continuously welcomes new people with very interesting and diverse backgrounds. Would you like to get to know some of them?



Karin

Last October, Karin joined Mundo-Lab's team as the Marketing and Communication Manager. Having previously worked with an organization based at Mundo, she was already familiar with the Mundo project and its environmentally conscious office centers. She decided to bring her expertise in cooperative management to the Mundo team. As her position implies, she is in charge of leasing spaces in various centers, but more importantly, she is the initial contact for organizations looking for office space. "My role is to be present to find a solution with them, whether it's a private office or a coworking solution, and it's crucial to listen carefully and understand their needs in order to respond effectively to their request," she explains. For her, the true advantage of the job extends beyond leasing spaces: it allows her to keep up with initiatives and developments in the Belgian nonprofit sector. "By being in contact with so many organizations, I discover new initiatives and stay informed about what is happening through visits to different centers in Wallonia, Flanders, or Brussels. It is also an aspect of the job that suits me well because I am trilingual and feel comfortable everywhere".



Chadia

Pour le nouveau centre Mundo Louvain-la-Neuve, c'est Chadia qui vous reçoit au sein de ce tout nouveau bâtiment. Arrivée en octobre dernier, elle a pu préparer l'ouverture avec toute l'équipe alors que l'immeuble était toujours en chantier, pour accueillir les premiers locataires dans les meilleures conditions possibles. Elle a vu le centre prendre vie tout en découvrant l'envers du décor. Au niveau de la réception, il s'agit d'encoder l'ensemble des locataires dans le logiciel Zapfloor, préparer leur badge, passer des commandes de matériels, etc. Familière du milieu associatif et auparavant active dans la recherche, Chadia est sensible aux engagements de Mundo et de ses membres : « Les associations locataires ont un ADN particulier en termes d'objectifs. Les enjeux de justice sociale et environnementaux sont importants pour moi, je me sens utile en leur offrant un environnement de travail agréable. »

Corinne



Depuis juin dernier, Corinne renforce le pôle comptabilité. Ancienne employée d'un promoteur immobilier suédois, Corinne apprécie le travail varié. Elle a découvert différents postes et positions, ce qui lui a valu d'accumuler une grande expérience du secteur immobilier. Elle travaille aujourd'hui aux côtés de Marie-Laure (Directrice financière), Laura (Responsable client & facturation) et Lily (Comptable et Responsable des ressources humaines), à qui elle apporte un soutien journalier, lui permettant de toucher à ces trois domaines. Elle occupe également le poste d'Office Manager au sein de l'équipe de gestion de Lundo-Lab. Elle a su faire ses preuves avec le succès de la mise au vert qui a eu lieu en septembre dernier au bord de la Mer du Nord. A présent habituée aux bâtiments et à leurs occupants, Corinne se rappelle son arrivée : « J'ai senti beaucoup de bienveillance et de dynamisme dès mes premiers jours. La liste des organisations dans le centre, reprise dans l'ascenseur, est impressionnante et chargée de sens. »



Ann

Aangetrokken door het engagement van Mundo om haar eigendommen op een duurzame manier te bouwen, renoveren en beheren, besloot Ann om zich eind 2023 bij het team te voegen als rechterhand van de CEO van Mundo-Lab, als Deputy Manager. Haar doel is om het Mundo-team te ondersteunen in de snelle groei, met 3 nieuwe centra die in de afgelopen 5 jaar zijn geopend. Ze wil in het bijzonder zorgen voor een goede coördinatie tussen de verschillende centra en teams binnen Mundo. Dit door een betere interne communicatie en een gemakkelijker toegang tot informatie.

Ann heeft de transparantie en wederzijdse steun tussen de verschillende afdelingen al kunnen waarden: "De collega's helpen elkaar waar nodig en nemen de tijd om je informatie mee te delen en je te betrekken bij hun onderwerpen." Ann is enorm geïnteresseerd in duurzame renovatie. Momenteel volgt ze een avondcursus renovatiecoördinator waarbij ze deze theorie kan combineren met de praktijk binnen de werken van Mundo-Lab.

## La journée des réceptionnistes

Que seraient les centres Mundo sans leurs réceptionnistes ? Au total, ce sont 7 réceptionnistes qui vous accueillent avec le sourire dans les différents centres Mundo. Deux fois par an, ces dernières se retrouvent

le temps d'une journée dans l'un des 6 bâtiments Mundo, l'occasion de créer des liens et d'échanger leurs bonnes pratiques : « Lors d'un atelier d'intelligence collective, chaque réceptionniste expose un problème récurrent, elles travaillent ensemble pour trouver une solution et ça fonctionne plutôt bien! Nous les encourageons à s'entraider et à se donner des conseils tout au long de l'année, car elles sont confrontées à des problèmes similaires. Nous essayons aussi de rendre cette journée conviviale et propice aux échanges afin qu'elles puissent apprendre à se connaître et ainsi créer une cohésion d'équipe », explique Catherine, Support & Community Manager.



Liesbet

Sinds enkele maanden is Liesbet de nieuwe Site Manager van Mundo Matonge, Mundo Troon en Mundo Antwerpen en leidt ze de teams in deze centra. Ze heeft onder meer ervaring in learning & development en werkte voordien bij de Fietsersbond, waar ze verantwoordelijk was voor personeelsadministratie en boekhouding. Ze kent dus het reilen en zeilen van een kleine vzw en de uitdagingen waar ook onze leden mee te maken krijgen. Liesbet vertelt: "Momenteel volg ik een opleiding leidinggeven, al blijft de praktijk natuurlijk de beste leerschool."

Ze vervolgt: "Mijn job omvat ook het beheren van vragen van leden en het vinden van oplossingen, het bieden van logistieke ondersteuning bij verhuizingen en het verbeteren van onze service. Het is ontzettend fijn om huurders te begeleiden en te ontzorgen zodra ze aankomen. En de Floor Meeting and Mundo Management Meetings zijn ook leuke momenten om een band op te bouwen."

Liesbet is heel enthousiast over haar nieuwe job en niet bang om gewoontes op te schudden en waar nodig veranderingen door te voeren om het leven in de centra nog aangenamer te maken.

## In numbers

A passionate team works for Mundo-Lab, organized into departments. Their main office is located in Mundo Madou, but they regularly visit other centers. Each center has its own reception and maintenance staff.

- Number of employees: **27**
- Number of full-time equivalent employees: **10**
- Ratio of highest to lowest salary: **2.55**
- Employees with permanent contract: **27**



Centre	Women	Men
Mundo-lab	10	4
Mundo Trône/Troon	1	1
Mundo Antwerpen	1	0
Mundo Matongé	2	2
Mundo Namur	3	1
Mundo Madou	1	0
Mundo Louvain-la-neuve	1	0
Total	19	8

# Financial performance

## Director's Report

On behalf of the Board of Directors, it is our pleasure to present the Consolidated Annual Report of the Mundo-Lab Group for the year ended September 30, 2023.

Mundo-Lab SA is the holding company of the Group counting 7 operating subsidiaries: Mundo Matongé SA, Mundo Namur SRL and Ground Property SRL, Mundo Antwerpen SRL, Mundo Louvain-La-Neuve SRL, Artemis Property SRL and Mundo Madou SRL. The Brussels – Trône center is managed directly by the holding company, since the property doesn't belong to the Group.

Shareholders have a direct stake in the holding company Mundo-Lab.

The consolidated results of the Mundo-Lab Group are presented in accordance with the International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized entities (IFRS for SMEs).

The Group owns 5 investment properties: Brussels – Madou, Brussels - Matongé, Antwerpen, Namur and as of recently, Louvain-la-Neuve. The overall managed area is 19.800m<sup>2</sup>.

The key aspects relating to the evolution of the financial position for the year ended 30 September 2023 can be summarized as follows:

- The total revenue of the group increased from 5.225€ to 5.687€ (+8.8%) because of a lower vacancy in most of our centers, an increase of lease revenues (offices and meeting rooms) and an increase of the charges rebilled to the tenants as well as other services mainly IT.
- During the year, the Group has not acquired any new investment properties but has invested a significant amount in the ongoing construction of the Louvain-La-Neuve center (4.805K€).
- The valuations of Brussels – Matongé (11.390K€) and Brussels – Madou (18.665K€) have been carried out by an independent expert, Colliers Belgium in December 2023. Fair value of Louvain-La-Neuve at completion (7.300K€) has also been determined by Colliers Belgium in December 2023. Louvain-La-Neuve has been valued in the financial statements at fair value at completion less costs to complete. Antwerpen (4.850K€) has been valued based on January 2023 external valuation done by Jones Lang Lasalle. Namur (7.295K€) has been valued internally by updating the assumptions done in the external 2022 valuation JLL report.
- Mundo-Lab owns a call option to acquire the remaining 50% of Artemis Property (Brussels - Madou) that belongs to Alphastone, at a fixed price in 2025. This option has been revaluated by an independent valuator consequently to the update of the fair value of the center and amounts to 1.797K€.
- The operating result before result on portfolio increased from 1.207K€ to 1.454K€ this year.
- The EBITDA rose from 1.336K€ (25.6% of income) to 1.556K€ (27.4%) mainly because of the increase of the income, a higher profitability of the group and a better absorption of fixed costs.

- A 25% corporate tax rate is applied in the financial statements. No Deferred Tax Assets have been recognized for Mundo Louvain-La-Neuve and Mundo Antwerpen considering the perspectives of both companies.

- The net result for the Group including the result on portfolio reaches 969K€ (17% of the income) vs 301 k€ last year (5.8% of the income), from which a profit of 448K€ for the Owner of the Parents (vs 470K€ last year) and a profit of 522K€ attributable to the non-controlling minority interests (MDD and Alphastone).

- During the year, the Group had a positive cash flow from operating activities of 1.300K€ compared to 616K€ last year

- As of 30 September 2023, the Net Asset Value per share amounts to **1,64€ compared to 1,61€ last year.**

**At the level of the statutory entity** (Mundo-Lab), the profit for the year amounts to 87K€ after income taxes, compared to 158K€ last year.

The group's results as of September 30, 2023 are robust, as is the operational cash flow generated by the activity. However, the share issue organized in the second half of 2023 did not bring as much investments as anticipated. Some major potential investors are still considering new investments but are not yet confirmed. The available liquidities will, therefore, be necessary for the finalization of our ongoing projects. As a precaution, the Board's proposal to the General Meeting of Shareholders is not to distribute any dividend this year.



## Mundo-Lab Statutory accounts

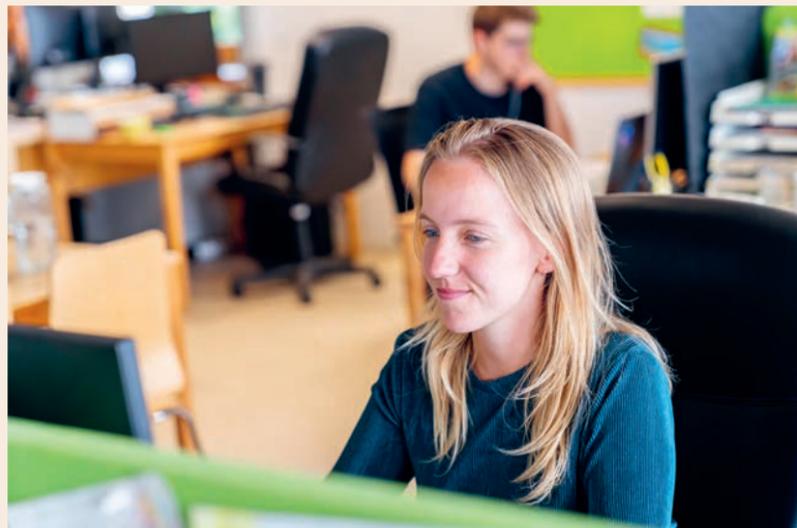
### Balance sheet

ASSETS	30 Sept 2023 €	30 Sept 2022 €
<b>Non Current Assets</b>	<b>5 576 506</b>	<b>5 057 664</b>
Start-up costs	39 944	55 422
Intangible assets	67 471	572
Tangible assets	115 324	109 604
Investments	5 353 766	4 892 066
Debtors of one year or more	6 606 976	5 644 788
<b>Current assets</b>	<b>8 457 063</b>	<b>8 524 328</b>
Debtors of less than one year	1 327 869	2 234 019
Own shares	33 958	33 958
Cash at hand and in bank	365 536	457 547
Prepays	122 724	154 016
<b>Total assets</b>	<b>14 033 569</b>	<b>13 581 992</b>

LIABILITIES	30 Sept 2023 €	30 Sept 2022 €
<b>Equity</b>	<b>9 148 066</b>	<b>8 640 853</b>
Share capital	8 448 405	8 026 555
Share premium account	224 321	224 321
Reserves	96 339	91 997
Grants	1 141	2 624
Carried over profit / loss	377 860	295 356
<b>Debts</b>	<b>4 885 503</b>	<b>4 941 139</b>
Debts of more than one year	3 317 443	3 303 451
Deferred taxes	1 712	1 940
Debts of less than one year	1 409 972	1 369 230
Accruals	156 377	266 518
<b>Total liabilities</b>	<b>14 033 569</b>	<b>13 581 992</b>

<b>Profit and loss</b>	<b>30 Sept 2023</b>	<b>30 Sept 2022</b>
	€	€
<b>Turnover</b>	<b>2 205 921</b>	<b>2 462 348</b>
<b>Expenses</b>	<b>-2 345 243</b>	<b>-2 457 242</b>
Directors or managers	-143 792	-120 922
Other goods and services	-1 042 133	-907 557
Salaries	-833 218	-802 146
Depreciation & Impairment on receivables	-58 090	-88 583
Other charges	-268 010	-538 034
<b>Gross profit</b>	<b>-139 322</b>	<b>5 106</b>
Interest receivable and other financial income	449 516	394 169
Interest paid	-177 335	-162 091
<b>Profit on ordinary activities before taxation</b>	<b>132 860</b>	<b>237 184</b>
Transfer from the deferred taxes	228	363
Income taxes	-46 241	-79 624
<b>Profit/loss for the year</b>	<b>86 847</b>	<b>157 923</b>

<b>Appropriation account</b>	<b>30 Sept 2023</b>	<b>30 Sept 2022</b>
	€	€
<b>Profit/loss to be appropriated</b>	<b>86 847</b>	<b>157 923</b>
Profit/loss carried over from last year	295 356	265 282
<b>Appropriation to reserves</b>	<b>-4 342</b>	<b>-127 849</b>
To the legal reserves	-4 342	-7 896
Dividends	TBC	-119 953
<b>Profit/loss to be carried over</b>	<b>377 860</b>	<b>295 356</b>



## Consolidated financial statements of the group prepared under IFRS for SME's

Note: The consolidated financial statement illustrated in the annual report are a condensed summary of the full report that can be obtained upon request to Mr. Frederic Ancion (e-mail: frederic@mun-do-lab.org). The notes and disclosures to the consolidated financial statements together with the audit report are excluded from this condensed version.

<b>Consolidated Statement of Comprehensive Income</b>	<b>For the year ended 30 Sep 2023</b>	<b>For the year ended 30 Sep 2022</b>
	€	€
Rental Income and Other Operating Revenue	5 687 075	5 224 747
Property Expense	-2 701 485	-2 408 734
<b>Property Operating Result</b>	<b>2 985 590</b>	<b>2 816 013</b>
Goods and Services	-549 829	-522 787
Salary costs	-1 056 501	-1 042 161
Depreciation and amortization	-102 440	-128 527
Other operating income	181 328	90 705
Other operating expenses	-4 149	-5 888
<b>Operating Result Before Result on Portfolio</b>	<b>1 454 000</b>	<b>1 207 354</b>
Changes in fair value of Investment Properties	187 994	-201 103
Changes in fair value of financial instruments at fair value through P&L	671 430	-
<b>Operating Result</b>	<b>2 313 424</b>	<b>1 006 251</b>
Financial income	26 400	21 884
Financial expense	-590 074	-615 463
(+/-) Other non operating Income and Expenses	-	59 176
<b>Profit Before Tax</b>	<b>1 749 750</b>	<b>471 848</b>
Income Tax Benefit / (Expense)	-780 450	-170 954
<b>PROFIT / LOSS FOR THE YEAR</b>	<b>969 300</b>	<b>300 894</b>
Attributable to :		
Owners of the Parent	447 562	469 661
Non-controlling Interests	521 738	-168 767
<b>EBITDA</b>	<b>1 556 440</b>	<b>1 335 882</b>

<b>Consolidated Statement of Financial Position</b>	<b>For the year ended 30 Sep 2023</b>	<b>For the year ended 30 Sep 2022</b>
	€	€
<b>ASSETS</b>		
<b>Current assets</b>	<b>2 070 300</b>	<b>1 822 419</b>
Cash & cash equivalents	986 655	808 559
Trade & other debtors	839 890	781 367
Prepayments & accrued income	243 755	232 493
<b>Non-current assets</b>	<b>49 671 688</b>	<b>43 261 239</b>
Investment properties	47 454 711	41 792 562
Other property, plant & equipment	231 238	274 710
Other intangible assets	142 771	22 938
Non-current financial assets	1 811 502	1 140 122
Other non-current assets	31 465	30 906
<b>Total assets</b>	<b>5 1741 988</b>	<b>45 083 658</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>		
<b>Current liabilities</b>	<b>4 427 754</b>	<b>3 817 511</b>
Borrowings	1 768 372	1 592 425
Trade & other payables	2 099 803	1 770 650
Accrued expenses & deferred revenue	559 579	454 436
<b>Non-current liabilities</b>	<b>28 365 680</b>	<b>23 523 670</b>
Borrowings	22 044 905	17 934 150
Deferred tax liabilities	4 140 836	3 435 755
Other non-current liabilities	2 179 939	2 153 765
<b>Equity</b>	<b>18 948 554</b>	<b>17 742 477</b>
Share capital	8 448 405	8 026 555
Costs of capital increases (-)	-128 612	-119 666
Consolidated reserves	5 040 726	4 744 799
Retained earnings	4 593 164	4 275 138
Net result for the year	447 562	469 661
Non-controlling interests	5 588 035	5 090 788
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>5 1741 988</b>	<b>45 083 658</b>
Net Asset Value	1,64	1,61

<b>Consolidated statement of changes in equity</b>	Share capital	Costs of capital increases	Consolidated reserve	Attribuables to the owners of the Parent	Non-controlling interests	Total
	€	€	€	€	€	€
<b>Equity as of 30-09-21</b>	<b>8 026 555</b>	<b>-119 666</b>	<b>4 307 314</b>	<b>12 214 204</b>	<b>5 284 555</b>	<b>17 498 759</b>
Net result for the year			469 661	469 661	-168 767	300 894
Other non-comprehensive income						
<b>Total comprehensive income</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469 661</b>	<b>469 661</b>	<b>-168 767</b>	<b>300 894</b>
Dividends paid (to BSH shareholders)					-25 000	-25 000
Other transactions with the owners of the Parent			-32 176	-32 176		-32 176
<b>Transactions with the owners of the Parent</b>			<b>-32 176</b>	<b>-32 176</b>	<b>-25 000</b>	<b>-57 176</b>
<b>Equity as of 30-09-22</b>	<b>8 026 555</b>	<b>-119 666</b>	<b>4 744 799</b>	<b>12 651 689</b>	<b>5 090 788</b>	<b>17 742 477</b>
Net result for the year			447 562	447 562	521 738	969 300
Other non-comprehensive income						
<b>Total comprehensive income</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>447 562</b>	<b>447 562</b>	<b>521 738</b>	<b>969 300</b>
Capital increase	421 850	-8 946		412 904		412 904
Dividends paid (to BSH shareholders)					-25 000	-25 000
Dividend payments			-119 954	-119 954		-119 954
Other transactions with the owners of the Parent			-31 682	-31 682	509	-31 172
<b>Transactions with the owners of the Parent</b>	<b>421 850</b>	<b>-8 946</b>	<b>-151 636</b>	<b>261 269</b>	<b>-24 491</b>	<b>236 778</b>
<b>Equity as of 30-09-23</b>	<b>8 448 405</b>	<b>-128 612</b>	<b>5 040 726</b>	<b>13 360 519</b>	<b>5 588 035</b>	<b>18 948 554</b>

<b>Consolidated Statement of Cash flow</b>	For the year ended 30 Sep 2023	For the year ended 30 Sep 2022
	€	€
<b>Net result for the year</b>	<b>969 300</b>	<b>300 894</b>
<b>Adjustments for non-cash income and expenses</b>	<b>(59 342)</b>	<b>419 192</b>
Depreciation & amortization	102 440	128 527
Depreciation of loans (effective interest method)	23 733	36 922
Change in fair value of Investment properties	-187 994	201 103
Change in fair value of derivatives	-671 430	-
Non-cash income tax expense	705 082	84 816
Other	-31 172	-32 176
<b>Adjustments for cash flow included in investing activities</b>	<b>-</b>	<b>-59 176</b>
Gains or Losses on disposals of non-current financial assets	-	-59 176
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>	<b>390 124</b>	<b>-45 184</b>
(Increase) / Decrease of Trade and other receivables	-58 524	-268 339
(Increase) / Decrease of Prepayments & accrued income	-11 262	-112 946
(Increase) / Decrease in Other non-current assets	-559	-24 693
(Decrease) / Increase in Trade and other payables	329 152	347 619
(Decrease) / Increase in Accrued expenses & deferred revenue	105 143	-47 102
(Decrease) / Increase in Other non-current liabilities	26 173	60 276
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>1 300 082</b>	<b>615 726</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Acquisition of Investment properties	-5 474 155	-1 705 227
Acquisition of Other Tangible and Intangible fixed assets	-178 800	-93 576
Proceeds from sale of Investments	50	241 176
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>-5 652 905</b>	<b>-1 557 628</b>
<b>Cash flow from financing activities</b>		
Capital increase (net of costs)	-8 946	-
Proceeds from new borrowings	5 672 576	1 436 555
Repayment of borrowings	-987 757	-1 890 258
Dividends paid (to BSH shareholders - minority)	-25 000	-25 000
Dividends paid (by Mundo-Lab)	-119 954	-
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>4 530 919</b>	<b>-478 703</b>
<b>Net increase (decrease) in cash &amp; cash equivalents</b>	<b>178 096</b>	<b>-1 420 604</b>
Cash & cash equivalents at beginning of year	808 559	2 229 163
<b>Cash &amp; cash equivalents at end of year</b>	<b>986 655</b>	<b>808 559</b>

## Our board

### Xavier Declève

Non-executive director

- Represents PhiTrust Partenaires (Impact investing Fund) in Belgium
- Board member for several non-profit organizations and companies
- Formerly active in asset and wealth management in the banking sector

### Frédéric Ancion

Managing director

- Managing director and cofounder of Mundo-Lab
- Former consultant to non-profit organizations
- Member of the board of Directors of the Belgian Workspace Association and the Gents Ecologisch Centrum

### Paul Bellack

Non-executive director

- Director and founder of his own property investment company
- Board member for the Social Justice Centre Ltd, Ovesco Ltd and Thrive Developments Ltd

### Pierre Collette

Non-executive director

- Head of Office Agency at Knight Frank
- In charge of Office letting & sales department and New development
- Advisor in terms of property purchase

### Sophie Goblet

Non-executive Director

- Former Member of the Board and Chairman of the Audit Committee of BEFIMMO
- Former CFO of Codic International and GIB Immo SA
- Board Member of different NGO's

### Christophe Picard

Non-executive director

- CEO of Invest For Jobs
- Board member for several Belgian SME's
- Former Senior Manager at PwC Belgium (audit, risk and assurance services, internal audit)

### Gisèle Rosselle

Non-executive director

- Head of the Corporate/M&A Practice Group at Strelia
- Non-Executive Director at Credimo NV
- Active member of the Corporate/M&A Committee of the International Bar Association

## Nos investisseurs

**Mundo-Lab, ce sont des investisseur-euse-s et actionnaires institutionnel-le-s, mais aussi privé-e-s. Parmi eux, Phitrust Partenaires, une société d'investissement, qui promeut la finance à impact, compte dans son portefeuille Mundo-Lab depuis plus de 10 ans. Iléana Beluche, Responsable d'investissement, et Gaëtan Henrickx, Directeur d'investissement en Belgique, nous parlent de cet accompagnement.**



« Phitrust Partenaires est pionnière dans l'impact investing au niveau européen » explique Iléana: « Nous accompagnons et investissons du capital dans des entreprises qui mettent l'impact environnemental et social au cœur de leurs activités. En d'autres termes, nous faisons de la finance un levier de transformation de la société. Pour ce faire, nous proposons à nos investisseur-euse-s averti-e-s des solutions d'investissement à fort impact, avec une performance financière à long terme. »

C'est par le biais de Ethical Property UK, une société sœur de Mundo-Lab, que Phitrust Partenaires s'est penchée sur le concept Mundo: « Nous avons été séduit-e-s par ce modèle européen et particulièrement par l'innovation avec laquelle Mundo transforme ses bâtiments en centres durables. Mundo Louvain-la-Neuve et son ossature en acier confirme encore cette volonté d'avoir un impact environnemental limité. Ayant travaillé dans le secteur de l'immobilier, je me suis intéressée à la valeur verte d'un bâtiment, soit sa capacité à répondre aux enjeux environnementaux actuels. Cette variable me semble essentielle pour répondre aux défis de notre société actuelle et devrait être prise en compte lors de la valorisa-

tion d'un patrimoine. Mundo est clairement en avance à ce niveau par rapport aux acteur-ric-e-s classiques du secteur de l'immobilier. Ce projet répond également à un enjeu social: il a permis aux acteur-ric-e-s du changement de trouver un lieu de travail, abordable, en accord avec leurs valeurs. Les centres Mundo permettent à ces organisations engagées de se rassembler et de croître ensemble, de créer un écosystème propice aux synergies et à l'émulation. »

Phitrust Partenaires accompagne également les entreprises dans lesquelles elle investit, par la présence d'un représentant qualifié au sein des instances de gouvernance. « Ce représentant - Xavier Declève dans le cas de Mundo Lab - apporte les compétences utiles à l'entreprise et l'aide à atteindre ses objectifs d'impact tout en restant pérenne. » précise Gaëtan. « Mundo-Lab a un historique de plus de 10 ans. C'est une entreprise qui a régulièrement payé des dividendes et dont le très haut taux de commercialisation des bâtiments montre qu'il existe une réelle demande. Mundo est une référence dans son domaine, mais aussi dans le monde de l'impact investing en Belgique. »

## Our shareholders

As of today, the company has **79 shareholders**, individuals and institutions, for a total of **8.605.605 shares**.

Shareholding	% of shares
Institutions and professionals	62,1%
Family Offices	11,1%
Individual investors	26,4%
Own shares	0,4%

## Our bondholders

As of 30 September 2023, the company counted 55 bondholders (both individuals and institutions) who have invested a total amount of €3,238,864.

In November 2023, 9 bondholders, including 4 new ones, invested a further €337,456 in the company.

Today, Mundo Lab has bond loans worth a total of €3.5 m.

## Levée de fonds 2023-2024

Après 15 ans de développement réussi de ses activités, Mundo-Lab a lancé une levée de fonds en 2023 afin de:

- Acquérir et rénover un nouveau centre à Bruxelles, en remplacement de Mundo Trône;
- Finaliser le financement du centre en cours de construction à Louvain-la-Neuve.

La levée de fonds a été proposée au niveau de la holding sous la forme d'un investissement constitué d'actions et d'obligations convertibles avec une maturité de 7 ans.

La première phase de la levée de fonds s'est concrétisée le 30 novembre 2023, actant l'émission d'un nouvel emprunt obligataire de 337 456 € et une augmentation de capital de 253 092 € (prime d'émission comprise) avec la création de 157 200 actions nouvelles.

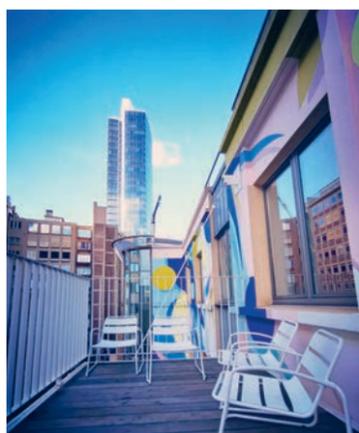
La deuxième phase est en cours.

Nous tenons d'ores et déjà à remercier les participants à cette levée de fonds pour leur soutien au développement du Groupe Mundo grâce à leur investissement.

## Key shareholders



Today, Mundo-Lab counts 79 private and institutional shareholders. Their investment is essential for the existence and development of our activities. We are very thankful for their support. Our key shareholders include The Ethical Property Company, Wallonie Entreprendre, Noshqa, Joseph Rowntree Charitable Trust, Phitrust Partenaires, the King Baudouin Foundation, Oya Seed, Crédal SC, ETIC - Foncièrement Responsable, Fondation pour les Générations Futures, Inco, Aviva Impact Investing France, Invest for Jobs, Citizen Fund, etc.



## Audit opinion

The Group's auditors are Callens, Vandelanotte & Theunissen SRL.

Each year, the auditors conduct a statutory audit of the statutory annual accounts of all Group companies (Mundo-Lab SA, Mundo Matongé SA, Mundo Namur SRL, Ground Property SRL, Mundo Antwerpen SRL, Mundo Madou SRL, Artemis Property SRL and Mundo Louvain-la-Neuve SRL) as of the end of September. They also audit the consolidated accounts prepared in accordance with IFRS for SMEs as of the end of September. This is done to confirm that these accounts provide a true and fair view of the Group's assets, liabilities, and financial position.

The auditor has issued an unqualified audit opinion on all the Group's financial statements for the year ended 30 September 2023.



# Feature

## La transversalité au cœur des discussions et des centres Mundo

Avec l'ouverture d'un 6<sup>e</sup> centre se confirme notre volonté d'assurer une plus grande transversalité entre nos différents centres mais aussi au sein de notre organisation. Cette approche vise à instaurer une cohérence et une harmonie tant au niveau des procédures que des services proposés dans chacun de nos centres. En unifiant nos pratiques, nous aspirons à créer des synergies qui non seulement amélioreront l'expérience locataire, mais également renforceront nos capacités face aux défis.

Cette démarche ne se limite pas à nos centres, mais s'étend également à l'échelle de notre équipe de gestion. En encourageant l'équipe à travailler de manière transdisciplinaire, nous souhaitons instaurer une culture organisationnelle propice à la résolution créative et complète des problèmes. Cette dynamique de collaboration au sein de l'équipe de gestion et une meilleure coordination se révèlent être des éléments essentiels pour accompagner notre croissance et répondre aux besoins évolutifs de notre communauté.

De Mundo Matongé à Mundo Louvain-la-Neuve, chaque centre est unique en son genre. Pourtant, avec l'augmentation du nombre de centres à gérer et la volonté de nos locataires d'une plus grande flexibilité de travail, nous avons entrepris, ces dernières années, des ajustements à différents niveaux : services offerts, aménagements des espaces ou encore adaptations organisationnelles. Les centres Mundo ne cessent d'évoluer pour rester cohérents et adaptés aux besoins de leurs utilisateurs.



### L'introduction de la plateforme en ligne Zapfloor : le point de départ de cette transition

Ce projet, lancé en juillet 2022, permet aujourd'hui à chaque locataire de réserver des salles de réunion dans tous les centres Mundo grâce à un système de crédits. Céline, Chargée de projet pour ce nouveau système, revient sur les prémices de cette initiative : « Nous souhaitions développer un nouveau système de gestion plus complet qui nous permettrait non seulement d'automatiser certaines tâches administratives mais aussi de remplacer l'outil de réservation devenu obsolète. En nous renseignant, nous nous sommes rendu-e-s compte qu'un tel dispositif pourrait également faciliter la mobilité entre les centres pour nos locataires.

Le logiciel spécialisé dans la gestion d'espaces de travail, Zapfloor, s'est imposé comme un choix judicieux. Cette plateforme en ligne nous a permis d'ouvrir les réservations des salles de réunion de tous les centres à tous les utilisateurs Mundo, d'améliorer la gestion du coworking ainsi que le flux des demandes d'inter-

vention technique. En interne, il est maintenant également possible de gérer nos bases de données plus efficacement depuis cet outil et d'envisager des développements futurs.

Après plusieurs mois d'analyses, de paramétrages selon les spécificités de chaque salle de réunion et de tests, nous avons lancé, dans un premier temps, la plateforme à Mundo Madou en mars 2023. Cette première phase d'introduction nous a permis de tester le modèle, de l'adapter et de résoudre les derniers dysfonctionnements avant de l'implanter dans chaque centre. Depuis juillet 2023, ce système est opérationnel dans tous les centres et nous constatons déjà que nos membres réservent de plus en plus souvent des salles dans d'autres centres Mundo. »

### Un système de crédits pour une utilisation optimale des salles de réunion

Autre nouveauté de 2023 : le système de crédits de réservation. Depuis la mise en place de la plateforme en ligne Zapfloor, les organisations membres disposent d'un montant spécifique de crédits pour ré-

server des salles de réunion. Céline nous explique la logique derrière ce nouveau système :

« Via la plateforme Zapfloor, nous voulions également répondre à la demande des occupants de garantir une meilleure utilisation des salles de réunion. Il ne faut pas oublier que celles-ci sont partagées entre tous les membres d'un même centre, il est donc évident que chacun doit pouvoir y accéder de manière équilibrée. Auparavant, les organisations pouvaient réserver autant de salles qu'elles le souhaitaient. Aujourd'hui, avec un nombre de crédits limités pour chaque organisation, nous espérons encourager une utilisation responsable des salles et éviter des salles de réunion réservées qui restent finalement vides.

Ces crédits sont compris dans le loyer et le nombre octroyé a, bien entendu, fait l'objet de calculs et d'analyses sur base de l'utilisation des années précédentes. Après une année de mise en application, nous analyserons l'utilisation des salles afin d'ajuster en conséquence notre méthode de calcul, le nombre de crédits accordés ou encore le nombre de salles de réunion. »

### Une plateforme qui n'a pas fini de dévoiler ses fonctionnalités

« Cette plateforme est toujours en développement, nous sommes régulièrement en contact avec l'équipe de Zapfloor pour mettre à jour ce dispositif selon les adaptations nécessaires et les problèmes rencontrés. Dans ce travail, les remarques et suggestions des utilisateurs sont très utiles. À l'avenir, nous aimerions développer d'autres fonctionnalités de ce logiciel pour nous aider dans notre gestion quotidienne. Les demandes d'interventions techniques, par exemple, sont en phase test à Mundo Louvain-la-Neuve. À long terme, nous souhaitons également introduire les contrats de bail dans ce système, de manière à faciliter leur renouvellement, ainsi qu'à automatiser la facturation. »



Cette nouvelle plateforme de réservation en ligne nous a permis d'ouvrir à la réservation l'ensemble des salles de réunions à tous les membres Mundo, peu importe le centre dans lequel ils sont hébergé.e.s. Nous espérons offrir davantage de flexibilité à nos occupant-e-s avec cette nouvelle possibilité.



# Rebranding des centres Mundo

En 2023, les centres Mundo-b, Mundo-j, Mundo-n ou encore Mundo-a ont troqué leur nom pour une version globalement plus cohérente. Associés à leur localisation géographique, ces centres sont, à présent, connus sous le nom de Mundo Matongé (à la place de Mundo-b), Mundo Trône (à la place de Mundo-j) ou encore Mundo Namur (qui était souvent appelé Mundo-n). Mélanie, chargée de communication, nous explique la démarche qui se cache derrière ce changement de nom.



## Les habitué-e-s des centres Mundo étaient familier-ère-s avec Mundo-b ou encore Mundo-j, quel était le problème de ces appellations ?

Le premier centre Mundo a été baptisé « Mundo-b », avec la lettre « b » symbolisant Bruxelles ou encore pour « plan b », en référence à l'approche alternative pour un monde plus vert et plus équitable du projet Mundo et des organisations hébergées. Au cours de ces 10 dernières années, cinq nouveaux centres ont rejoint la famille Mundo, avec 2 nouveaux bâtiments à Bruxelles – Mundo Trône (anciennement Mundo-j) et Mundo Madou - et 3 autres en Belgique - Mundo Antwerpen, Mundo Namur et Mundo Louvain-la-Neuve. Il existe également un centre Mundo en France situé à Montreuil. Il est devenu évident qu'utiliser une seule lettre pour différencier les centres Mundo présentait des inconvénients. D'une part, cela risquait de les rendre difficilement identifiables : Mundo-n et Mundo-m peuvent facilement être confondus à l'oral. D'autre part, nous risquions de se retrouver avec deux fois la même lettre.

## Quelle a été la démarche pour définir ces nouveaux noms ?

L'enjeu le plus important pour (re) nommer un lieu ou un projet, est qu'il soit bien accueilli par ses futur-es utilisateur-ric-e-s et qu'il soit représentatif du lieu. Pour favoriser l'acceptation, il était essentiel d'inclure et d'impliquer les utilisateur-ric-e-s du nom dans le processus de changement. Pour nous aider dans notre démarche, nous avons travaillé avec l'agence de graphisme Beltza et qui a revu l'identité visuelle de Mundo ainsi qu'avec l'agence de communication LemonSide. Cette dernière a collecté l'avis des membres du conseil d'administration, de l'équipe Mundo et de partenaires externes. Sur base des retours, quatre critères de sélection ont été retenus pour le choix des nouveaux noms :

**Le nom doit être agréable à la lecture et à l'oral et être compatible avec le multilinguisme** ; il sonne bien en français, en néerlandais et en anglais, et si une traduction est nécessaire, qu'elle soit courte et simple.

**Il doit être cohérent avec l'image que Mundo souhaite véhiculer** : il doit être en lien avec la communauté de Mundo et cohérent avec l'esprit du quartier dans lequel il se trouve.

**Le nouveau nom doit être professionnel et vendeur à l'international.**

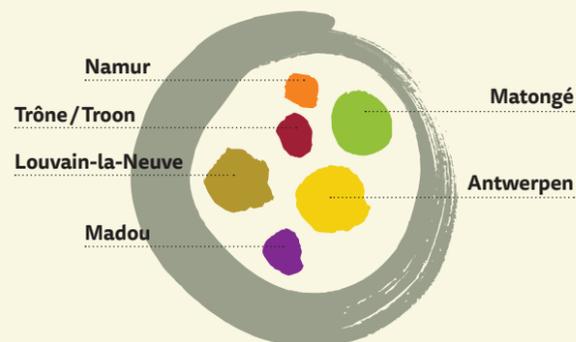
**Le nom désigne un lieu géographique connu et spécifique à chaque centre de sorte qu'il n'y ai pas de confusion entre les centres ou d'équivoque sur leur emplacement.**

**La localisation sélectionnée pour compléter le nom de la plupart des centres semble évidente, Mundo Namur pour Mundo-n, Mundo Trône pour Mundo-j, etc. Pourquoi ne pas avoir renommé Mundo-b par Mundo Ixelles ?**

Sur base des critères établis, Ixelles n'a pas été repris car il s'agit d'une zone trop large, qui ne désigne pas un quartier précis et qui risque de créer la confusion si un autre centre venait à ouvrir ailleurs dans cette commune. Pour ce centre emblématique, nous avons voulu aller plus loin dans le choix du nom, en impliquant également les occupant-e-s du bâtiment. Sur l'ensemble des quartiers qui entourent Mundo-b/Mundo Matongé, deux avaient été présélectionnés pour caractériser le nouveau nom de ce centre : le quartier Matongé et le quartier Saint-Boniface. Sans trop rentrer dans les détails, ces deux

propositions répondaient à une majorité de nos attentes, si ce n'est que « Mundo Matongé » correspond davantage à l'image que l'on souhaite véhiculer et « Mundo St-Boniface » sonnait plus chic. Pour trancher, nous avons tout simplement laissé les locataires du centre voter pour l'une ou l'autre proposition. Le résultat a été sans équivoque, c'est Mundo Matongé qui l'a remporté haut la main !

« Avec l'ouverture d'un 6<sup>e</sup> centre en Belgique, il était nécessaire de repenser les noms des centres. Pour éviter toute confusion, nous avons décidé de les renommer selon la zone géographique dans laquelle ils se situent.



# Modernisation de Mundo Namur : un rez-de-chaussée métamorphosé !



Avec la fin de la première phase des travaux de rénovation, Mundo Namur a dévoilé, en 2023, un rez-de-chaussée entièrement restauré et modernisé. Les occupant-e-s et visiteur-euse-s du bâtiment peuvent désormais profiter d'une zone de réception plus centrale et accueillante, avec un accès simplifié vers le restaurant situé au premier étage. Ce lieu de passage a également été élargi afin de le rendre plus fluide et dynamique.

Les travaux ont été entrepris en vue de moderniser ce centre créé en 2010, mais aussi et surtout pour répondre à l'évolution des habitudes de travail des locataires. Il était en effet ressorti d'un sondage mené en 2021 la nécessité d'avoir davantage d'espaces de partage informels, plus de place dans les salles de réunion et une meilleure luminosité au sein des espaces. Objectifs atteints grâce aux améliorations apportées à cet étage ! Le rez-de-chaussée offre à présent une salle de formation supplémentaire, plus de lumière naturelle grâce aux cloisons vitrées, une salle d'allaitement, un espace de rencontre informel, un coin café et deux cabines téléphoniques.

Des travaux similaires sont également prévus pour les espaces communs aux étages 2 à 5 : il s'agira de créer de beaux espaces communs avec de la lumière naturelle (pour les lunchs, les pauses, les réunions informelles autour d'un café...), et de créer de nouvelles salles de réunion de tailles et aménagements variés. Ces travaux seront réalisés au cours de l'année 2024.



# Environmental and social impact

Each year, Mundo-Lab continues and intensifies its efforts to build a more ethical world. Through our building sites, our centers, our team, our activities and many other tools, we are committed to having a positive environmental and a strong social impact. On these pages, we present our main achievements in terms of positive impact.



impact

Throughout this annual report, you will find other achievements marked with 'impact' logo.

## Des centres labellisés Green Key

En mars 2023, les centres Mundo Trône, Mundo Madou et Mundo Matongé sont venus compléter la collection des centres Mundo labellisés Green Key. Green Key est un label international de durabilité qui récompense les hébergements, les lieux d'événements, les attractions et les restaurants engagés qui contribuent à une société socialement et écologiquement juste. Pour ob-

tenir cet écolabel, les examinateurs Green Key se sont, bien entendu, penchés sur l'impact environnemental de nos centres mais aussi sur l'implication du personnel aux initiatives durables. Lorsqu'il s'agit de protéger l'environnement, chaque action compte. Ainsi, une série d'éléments relatifs à des thématiques telles que la gestion des déchets, le nettoyage, l'énergie, les espaces verts ou encore l'offre alimentaire et l'environnement intérieur de ces bâtiments ont été analysés avec attention.

Le label de Green Key contribue à la préservation de notre environnement, aux objectifs climatiques et à la durabilité du secteur de l'événementiel. Pour les centres Mundo, c'est une manière de se distinguer d'un centre de bureau classique, en se positionnant en tant qu'opérateur durable.



## Energy and water

In all centers, electricity, gas, and water consumption decreased in 2023. However, Mundo Trône increased its electricity consumption. This rise can be explained, in particular, by less stringent energy-saving measures within the center compared to those implemented during the energy crisis in 2022. At Mundo Madou and Mundo Trône, gas consumption decreased in 2023. At Mundo Madou, boilers were replaced, resulting in improved performance. At Mundo Trône, the reprogramming of the regulation allowed for these energy savings. Regarding water, maintenance of the sanitary facilities at Mundo Trône, aimed at eliminating leaks, has enabled us to reduce the center's water consumption. We also observe a decrease in water consumption at Mundo Antwerpen, thanks to the adjustment of the terrace's automatic watering system. With these results, **we have saved 745 tons of CO2** in comparison to standard offices of the same size in standard conditions.

	Antwerpen		Matongé		Namur		Trône / Troon		Madou		Average Mundo 2023	Standard office
consumption (kWh/m <sup>2</sup> /year)	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23		
Gaz	/	/	47,30	49,50	31,70	27,90	62	46,40	73	52	44	113
Consumed electricity (HVAC included)	33,8	33,2	39,7	35,4	36,7	33,8	37,9	53,5	22,1	21,7	35,5	125
Generated electricity	2,6	2	3,40	2,71	2,30	/	/	/	6,10	5,40	/	/
<b>Total energy consumption</b>	<b>36,4</b>	<b>35,2</b>	<b>90,3</b>	<b>87,6</b>	<b>70,7</b>	<b>61,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>101,5</b>	<b>78,9</b>	<b>72,7</b>	<b>238</b>

	Antwerpen		Matongé		Namur		Trône / Troon		Madou		Average Mundo 2023	Standard office
Water consumption	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23	sept-22	sept-23		
Liters per person per day	15,8	11,6	18,7	15	13,8	11	9,1	10,2	14,3	17,8	13,1	25
Water saved (m <sup>3</sup> )		402		787,5		997,5		1003		671		

## Means of transport

At Mundo, we strongly encourage sustainable mobility, which is why we choose our locations and renovate our properties with mobility as a high priority. Here is the different "soft mobility" solutions to come to Mundo centers :

	Antwerpen	Ixelles / Elsene	Namur	Trône / Troon	Madou	Louvain-la-Neuve
Nearest stop for bus/tram/underground	50m	250m	700m	200m	100m	100m
Nearest train station	1km	800m	700m	600m	1km	800m
Number of bicycle racks	40	90	45	30	106	56

The new Brussels **bicycle highway** passes next to our three centres. All centers are equipped with **showers for cyclists**. In Mundo Antwerpen, we installed a **bicycle repair toolkit that is open to the public 24/7**. In Mundo Madou, you can simply drop your bike at the **Tandem workshop** for repairs and pick it up at the end of the day.

# Découverte d'un chantier unique



En mai 2023, le chantier de Mundo Louvain-la-Neuve a ouvert ses portes au public lors de la Quinzaine de l'économie circulaire. Durant 2 semaines, des citoyens d'horizons différents ont pu participer à divers événements tels que des conférences, des ateliers ou encore des visites d'entreprise. L'objectif de la Quinzaine de l'économie circulaire est d'échanger ensemble sur le futur de l'économie circulaire en Wallonie. C'est dans ce cadre qu'une trentaine de participants ont pu découvrir le site de Mundo Louvain-la-Neuve, reconnu comme innovant en termes d'écoconception et de circularité.

Lors de deux visites, notre équipe a pu expliquer le choix des matériaux de récupération utilisés telle que l'ossature en acier récupéré qui divise par 20 notre impact écologique par rapport à de l'acier neuf. C'était également l'occasion de mettre en avant la modularité du bâtiment dans sa conception : des espaces pensés pour s'adapter et évoluer selon des futurs changements. C'est notamment le cas du parking surélevé, conçu de manière à être converti en bureau à l'avenir. Une flexibilité qui permet d'anticiper les besoins futurs et encourage une utilisation optimale de l'espace.

→ Découvrez-en plus sur la Quinzaine de l'économie circulaire sur : [www.economiecirculaire.wallonie.be](http://www.economiecirculaire.wallonie.be)



## Mundo Louvain-la-Neuve in figures

Mundo Louvain-la-Neuve, which opened in December 2023, is recognized for its circular construction. This out of the box conception includes working with reused materials. Here are some key numbers listed by Charlélie Dagnelie from QUERCUS Architecture:

- 100% of the metal structure comes from reuse, representing 68 tons of steel;
- 49 out of the 106 interior doors in the building are reused doors, accounting for 46%;
- 77% of sanitary fixtures are secondhand equipment. This includes toilets, sinks, urinals, and hand basins. If we only consider toilets and urinals, we achieve a 100% reuse rate;
- 100% of the glass inserts for office partitioning are reclaimed, covering an area of 131.5 m<sup>2</sup>;
- 1250 m<sup>2</sup> of reused raised flooring has been implemented in a reversible manner, allowing it to be dismantled and reinstalled at the end of the building's life cycle;
- Preservation of 700m<sup>3</sup> of excavation soil on-site for backfill and landscaping, avoiding the need for 80 truck journeys.



## Solidariteit tijdens de campagnes



Er werden 28.000 geschenken uitgedeeld tijdens de campagne "Shoe-Box". Dat is het totale aantal schoenen-dozen dat tijdens de feestperiode zorgvuldig werd gevuld met nuttige voorwerpen, ingepakt en uitgedeeld aan mensen in precaire situaties en daklozen in België.

De drie Mundo-centra in Brussel zijn sinds 2022 inzamel-punten voor deze geschenken en nemen zo deel aan de actie van de vzw "de Samaritanen".

Daarnaast hebben de Mundo-centra zich ingezet in 2023 voor verschillende andere campagnes.

Zo was er de inzameling van menstruatieproducten voor de vereniging "BruZelle", die strijdt tegen menstruatieonzekerheid, alsook de "Arc-en-Ciel" inzameling van schoolmateriaal voor kansarme kinderen en jongeren, en niet te vergeten de warme kleren die naar "Cuistots Solidaires", een vereniging die asielzoekers in Brussel helpt, werden gebracht.

Deze acties waren een groot succes dankzij de deelname van de geëngageerde Mundo-gemeenschap.

## Building tomorrow: Mundo as a pioneering project

According to Buildwise (technical reference organisation of the building sector), the construction sector is among the largest consumers of raw materials and energy on the planet, using over 50% of extracted resources. It is a major source of greenhouse gases and is also responsible for the largest waste flow in Europe. This raises a crucial question for ecological transition in the construction industry: are there any solutions?

Throughout its projects, Mundo-Lab pushes the conventional boundaries of construction. The latest project, Mundo Louvain-la-Neuve, which opened in December 2023 and was designated exemplary by Circubuild, continues to inspire through its innovation, environmental impact, and modularity. The French-speaking Belgian television channel RTBF has focused on this construction project, where material recovery is integrated at all levels. Reuse is one of the circular practices characteristic of this building, which has also earned recognition as a pioneering project by the Steel Construction Journal for its use of second-hand steel in its framework. By adopting best practices, this project demonstrates that it is possible to effectively reconcile economic practices on the construction site with environmental ethics.

Solutions exist, but to be implemented they need to be shared and publicised properly. This is why we recently participated in the Wonder Festival, dedicated to sustainable solutions. In a debate, we shared our experience and expertise with other stakeholders in



the construction sector, such as Natura Mater, Drees & Sommer, and A2M. In a similar vein, in collaboration with the Bassin EFE of Liège, site visits were organised for various professionals in the sector to promote the dissemination and understanding of these innovative approaches.

# Les Ateliers du Midi : un restaurant où l'amour pour la cuisine s'allie à une démarche sociale



En février 2023, l'équipe des Ateliers du Midi a pris les commandes du restaurant de Mundo Trône, redécorant le rez-de-chaussée à leur image. Les habitués de Mundo Trône ont été enchantés par ces transformations ainsi que par leur nouvelle carte à la fois rafraîchissante et durable. Certifié « Good Food Resto », ce restaurant s'engage à proposer une cuisine variée, saine et locale, avec des produits de saison, une démarche en cohérence avec la philosophie Mundo et avec les attentes des occupants du bâtiment.

Au-delà de ces engagements, Les Ateliers du Midi c'est avant tout un projet humain, de cohésion sociale et d'insertion socio-professionnelle. Cet organisme d'économie sociale d'insertion agréé travaille et encadre une quinzaine de personnes désireuses de découvrir ou d'approfondir leurs connaissances en salle et en cuisine. Ce projet vise à (ré)insérer des personnes peu qualifiées et/ou éloignées de l'emploi.

Curieux-euses d'en apprendre davantage sur cette initiative, nous avons rencontré Thibaut M'Bole, formateur et gérant du restaurant de Mundo Trône, et Patricia De Sutter, responsable de l'insertion socio-professionnelle.

Les Ateliers du Midi dispose de plusieurs sites de formation : d'un atelier professionnel à la Roseraie à Uccle, d'un site de production à Fonsny, d'un restaurant classique à Saint-Gilles et de la cafétéria de Mundo Trône. Chaque établissement permet de former aux différents métiers de l'HORECA : aide cuisine de collectivité, cuisinier, 1<sup>er</sup> chef de rang, serveur et barman. Comment s'articule la formation des travailleur-euse-s en réinsertion professionnelle ?

**Patricia :** Au début de la formation, la situation peut être compliquée car le niveau de compétence de nos bénéficiaires est très hétérogène ; certain-e-s arrivent avec une expérience préalable et cherchent à se réinsérer après une période d'inactivité, et d'autres n'ont aucune expérience en cuisine. Depuis février 2023, nous avons décidé que, quelque soit leur parcours, les participant-e-s commenceraient avec un mois de formation à la Roseraie.

Cette formation comprend des sessions théoriques sur les normes d'hygiène, le lavage des mains, les normes AFSCA, etc. La formatrice prend en compte ces différences de niveau et adapte son enseignement pour accorder une attention particulière à chacun. Certain-e-s ont besoin d'explications de base, sur la manière de découper une courgette ou de préparer une soupe, tandis que d'autres sont déjà capables de réaliser des plats plus élaborés. Nous demandons à ceux ou celles qui rejoignent notre programme de s'engager sous le statut de « polyvalent-e » ; iels travaillent à la fois en cuisine et en salle, sans revendiquer un poste spécifique. C'est essentiel afin qu'ils puissent acquérir une expérience variée. À la fin de ce mois, un bilan est dressé pour déterminer si la personne préfère travailler en salle ou en cuisine. À partir de là, une orientation vers un site spécifique est envisagée.

**Que se passe-t-il pour ces bénéficiaires après cette première formation ?**

**Patricia :** Je vais prendre l'exemple d'Amina, en formation à Mundo Trône. Après une semaine, nous avons discuté des aspects positifs et des éléments à améliorer. Il s'agit d'un échange constructif qui nous permet de comprendre leur ressenti par rapport au travail qui leur est proposé et de déterminer leur niveau de satisfaction.

Après trois mois, une nouvelle évaluation est réalisée. Si le formateur-riche et/ou la personne en formation se sent prête à passer l'évaluation, iel peut le proposer. Si l'évaluation est positive, l'apprenant-e est officiellement reconnu-e dans le poste occupé au cours de ces trois mois. Dans le cas d'Amina, elle est devenue commis Horeca pour le restaurant de Mundo Trône.

D'une manière générale, notre but est de garantir à chaque bénéficiaire une issue positive, que ce soit par l'obtention d'un emploi ou la poursuite d'un nouveau parcours de formation.

**Pourquoi avoir choisi le restaurant Mundo Trône comme nouveau site de formation ?**

**Patricia :** C'était important pour nous de collaborer avec un organisme d'économie sociale. Nos valeurs sont similaires à celles des organisations présentes dans le bâtiment, ce qui a renforcé notre conviction. De plus, s'installer dans le quartier européen est l'occasion pour nous de toucher une clientèle différente et de tenter une nouvelle expérience.

En termes d'apprentissage, cet établissement se distingue des autres lieux de formation. Le service du midi est plus calme, l'offre est plus simple, ce qui nous permet de former efficacement le personnel sur le service en salle et les normes d'hygiène. Cette configuration nous permet un suivi et une formation de meilleure qualité que dans un restaurant où il faut servir 50 à 60 couverts sur le temps de midi.

**Thibaut :** Nous sommes une équipe de 4 personnes pour le restaurant de Mundo Trône ; 3 encadrants pour 1 apprenant. Je suis le gestionnaire du restaurant, je réponds aux demandes et aux commandes, Daniel gère la formation cuisine et Amina, une de nos anciennes bénéficiaires, assure le service. Comme l'a souligné Patricia, nous sommes capables d'assurer une formation approfondie et réflexive. Bien que notre but premier soit la formation, j'espère voir le restaurant de Mundo Trône se remplir. Les locataires Mundo sont très soutenant et l'endroit est agréable, j'ai hâte de voir comment ce restaurant va évoluer.

**→ Les Ateliers du Midi, Mundo Trône (Rue de l'Industrie 10, 1000 Bruxelles)**

Découvrez leur buffet, assortiment de sandwiches, formules petit-déjeuner du lundi au vendredi de 8h30 à 15h à Mundo Trône.



**Qu'est-ce que le label Good Food Resto ?**

Comme pour le restaurant Tandem à Mundo Madou, Les Ateliers du Midi disposent du label bruxellois « Good Food Resto ». Ce label a pour objectif de soutenir et guider les établissements HORECA qui s'impliquent dans une démarche durable. Ce label intègre les grands principes suivants : la consommation de produits locaux et de saison, des assiettes contenant moins de protéines animales mais de qualité, une offre végétarienne, des aliments produits dans le respect de l'environnement et des producteurs et ce, tout en minimisant le gaspillage alimentaire.

## Social and sustainable partners

Our suppliers and partners are handpicked for their strong social and environmental commitment.

### Bicycle courier services

- De Fietskoerier
- Dioxyde de Gambettes

### Cleaning and products

- All4Up

### Reused furniture, decoration and building materials

- APAM
- A Smart World
- Bati Terre
- Brazuka
- Carodec
- CF2D
- Conscient
- Drisag
- Ecobati
- Epsom
- Exakt Neutral
- Frederik Rombach
- Greenmax
- Juunoo
- KBS kantoormeubelen
- La Ferme Nos Pilijs
- La Ressourcerie Namuroise
- Le Boulon Wallon
- Materialenbank Leuven
- Oxfam
- Recyclerie Sociale de Saint-Gilles
- Relieve
- Remy Poth
- Retrieval/Cornermat
- Rotor

### Architects

- A2M
- Ad'A Architectes
- Quercus

### Energy suppliers

- Eneco

### Food & drinks

- Altérez-Vous
- Den Diepen Boomgaard
- Ecocafé
- FruitCollect
- Les Ateliers du Midi
- Le Pain Levé
- Ô Champs d'Abeille
- Oxfam
- Refresh
- Tandem
- Traiteur Géraldine

## Climate & environment



### Antwerpen

- June Energy
- Pixii
- Vlaamse Institute voor Bio-ecologisch Bouwen en Wonen (VIBE)

### Louvain-la-Neuve

- Farming for Climate
- House of Agroecology

### Matongé

- @vitam.org
- Associations 21
- BEPLANET
- Climate Action Network Europe (CAN)
- Decl'de et vous asbl
- European Agroforestry Federation (EURAF)
- European Solar Thermal Electricity Associations (ESTELA) **NEW**
- Fern
- Food and Water
- Foodarity
- Friends of the Earth Europe
- Future Advocacy
- GoodPlanet
- Groupe Energies Renouvelables, Environnement et Solidarités (GERES)
- Laurie Van Der Burg
- Les Chercheurs d'Air
- Natagora
- Pleine Terre
- Quinoa
- Remorquable
- Rendev (Power Development Engineering) **NEW**
- Reuse
- Sandbag Climate Campaign

- Surfrider Foundation Europe
- UN World Conservation Monitoring Centre (WCMC) Europe
- Union Européenne Contre les Nuisances des Avions (UECNA)
- Wervel

### Madou

- Agrinatura EEIG
- Climate Alliance
- Energy Cities
- European Cyclists' Federation (ECF)
- Foodwatch
- Green European Foundation (GEF)
- Health and Environment Alliance (HEAL)
- RESCOOPeu
- Seas at Risk
- Vétérinaires Sans Frontières Belgium / Dierenartsen Zonder Grenzen Belgium

### Namur

- Adalia 2.0
- Amis de la Terre
- Ecoconso
- EMISSION ZERO
- Faune et Biotopes
- Forest Stewardship Council (FSC)
- GRACQ
- Institut Eco-Conseil (IEC)
- La Réserve Landscape **NEW**
- Moulin du Bois de la Hutte
- Natagriwal
- PIROTECH
- RESCOOPWallonie
- Réseau Idée
- Res-sources - Fédération des entreprises sociales et circulaires
- Sentiers GR
- Tous à pied
- Union Nationale des Agrobiologistes Belges (UNAB)
- Valorisation Touristique des Parcs et Jardins

### Trône/Troon

- Environmental Justice Foundation
- Fondation pour les Générations Futures
- Heinrich Böll stiftung EV **NEW**
- Slow food
- Wetlands International European Association

### Matongé

- Project for Europe **NEW**

### Madou

- Association des centres culturels de la communauté française (ACC)

### Namur

- Be Larp
- ECOSCENIQUE
- Féd. Francophone d'Equitation
- Incidence

### Trône/Troon

- Europa Nostra
- Signis

## Arts & Culture



### Antwerpen

- Caritas International
- Helder Recht
- Koepel van de Vlaamse Noord-Zuidbeweging 11.11.11
- Steunpunt Mens en Samenleving (SAM)

### Matongé

- Action Aid
- Anti-Discrimination Centre Memorial (ADC Memorial)
- End Female Genital Mutilation (End FGM)
- IIREHR (race and equality)
- Réseau International des Droits Humains Europe (RIDHE)
- Women in Development Europe (Wide +)

### Madou

- Danish Refugee Council Brussels (DRC)
- DCAF
- European Council on Refugees and Exiles (ECRE)
- Groupe de Recherche Et D'information sur la Paix et La Sécurité (GRIP)

# Our 214 organizations

Many Mundo organizations pursue multiple objectives, making it challenging to categorize them within a single framework. Some even defy conventional categorization, constituting a category of their own. We have classified them as comprehensively as possible while adhering to a logical structure. We encourage you to discover their activity and projects by visiting their websites or social media. Pages 6 and 7 gather interviews with some of our organization-members, shedding light on their 2023-projects.

## Health



### Antwerpen

- Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Groep VZW
- Gezinszorg Villers VZW
- Hauria Bali
- Psyche VZW **NEW**
- Q1.6 **NEW**

### Madou

- IOGT-NTO
- Wonca International Inc.

### Trône/Troon

- Global Health Advocates
- Health Care Without Harm **NEW**

## Human rights



### Namur

- AchACT - Actions Consommateurs Travailleurs
- CNCD

### Trône/Troon

- Concord Europe
- International Rehabilitation Council for Torture Victims (IRCT) **NEW**
- Missing Children Europe

### Antwerpen

- Bureau Geerts Advocatuur BV
- ### Matongé
- CEE bankwatch
  - Corporate Europe Observatory (CEO)
  - Counter Balance
  - EUChanger
  - European Network on Debt and Development (Eurodad)
  - Frank Bold Society

### Madou

- European Coalition for Corporate Justice (ECCJ)
- Open Government Partnership (OGP)

### Namur

- Droits quotidiens

### Trône/Troon

- IPES Food

## Justice & corporate justice



# Youth & education



## Antwerpen

- Mahara

## Louvain-la-Neuve

- FILE **NEW**
- Geomoun **NEW**
- Louvain Coopération **NEW**
- IFF Europe **NEW**

## Matongé

- Be Montessori
- E.Malumni
- European Confederation of Youth Clubs (ECYC) **NEW**
- Formation 3.0

## Madou

- Eurochild
- European Federation for Intercultural Learning (EFIL)
- European Students' Union (ESU)
- Lie Detectors

## Namur

- APBD (Ass Prof Bibliothécaires et Documentalistes)
- Association de Jeunesse pour l'Interaction et la Libre Expérience (AJILE)
- Empreintes / Crié
- Jeunes et Nature
- La Plateforme pour le service citoyen
- Sireas

## Trône/Troon

- Alliance Européenne des YMCA asbl
- Childfund
- Cliëntenforum
- EQAR **NEW**
- European Adult Education Association (EAEA)
- European Association for Quality Assurance in Higher Education (ENQA)
- European Youth Forum
- Lifelong Learning Platform (LLL)
- MIJARC (international movement of catholic agricultural and rural youth)
- OBESSU Org. Bureau of European School Students' Union
- Vlaamse Scholierenkoepel (VSK)
- Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS)
- Youth for Change and Action
- World Scout Bureau

## Antwerpen

- dOT vzw (OTA Ondersteuningsteam)
- Pegode, Werkburo en Parachute

## Louvain-la-Neuve

- AIC **NEW**
- Un Bout de Chemin **NEW**
- Caillebotis **NEW**

## Matongé

- AFFORD EUROPE
- Association for the Kenyan Diaspora in Belgium and Luxemburg
- European Roman Grassroots Organisations network (ERGO)
- Media Diversity Institute Global
- Raise Women's Awareness Network (RWAN)

## Madou

- European Disability Forum
- European Platform for Rehabilitation (EPR)

## Namur

- Access-i
- Anapneo
- EOP!
- EQLA
- Filao asbl
- Plain Pied

## Trône/Troon

- European Network on Independant Living (ENIL)
- International Disability and Development Consortium (IDDC)
- Light For The World

# Minority issues



# Local community development

## Antwerpen

- Federatie voor Mondiale en Democratische Organisaties (FMDO)
- Muslima Makers (Noah & Sisi)
- Transition Stories
- X2 Kwadraat **NEW**

## Louvain-la-Neuve

- 1toit2âges **NEW**
- Bras dessus Bras dessous **NEW**
- Oxfam Magain du monde **NEW**
- Tout un village **NEW**

## Matongé

- KickBelgium
- Les Petites Cantines **NEW**
- Refresh **NEW**
- Saferworld Europe
- Western Sahara Resource Watch

## Madou

- European Volunteer Center (CEV)
- Oxfam International EU advocacy office
- Resource Matters
- TRIAS vzw

## Namur

- Academie du coaching mental
- HydroE srl
- Oxfam Magain du monde

## Trône/Troon

- Mercy Corps Netherlands **NEW**

## Antwerpen

- BEEGO
- Bureau Geerts Advocatuur BV
- Crisina Mozoceanu
- Duo for a Job
- Route 2030
- Sociaal.net vzw
- SOM vzw
- Starterslabo Co-actief CVBA

## Louvain-la-Neuve

- Crédal **NEW**
- ConcertES **NEW**
- Compagnons Dépanneurs **NEW**
- Winch Project **NEW**
- Scale Up **NEW**
- Dipole Consulting **NEW**

## Matongé

- De Transformisten
- Dioxyde de Gambette GO<sup>2</sup>
- Fair Trade Belgium
- ShaireAction

## Madou

- Alterfin
- European Microfinance Network
- Mundo-Lab
- Tandem fiets/café/vélo

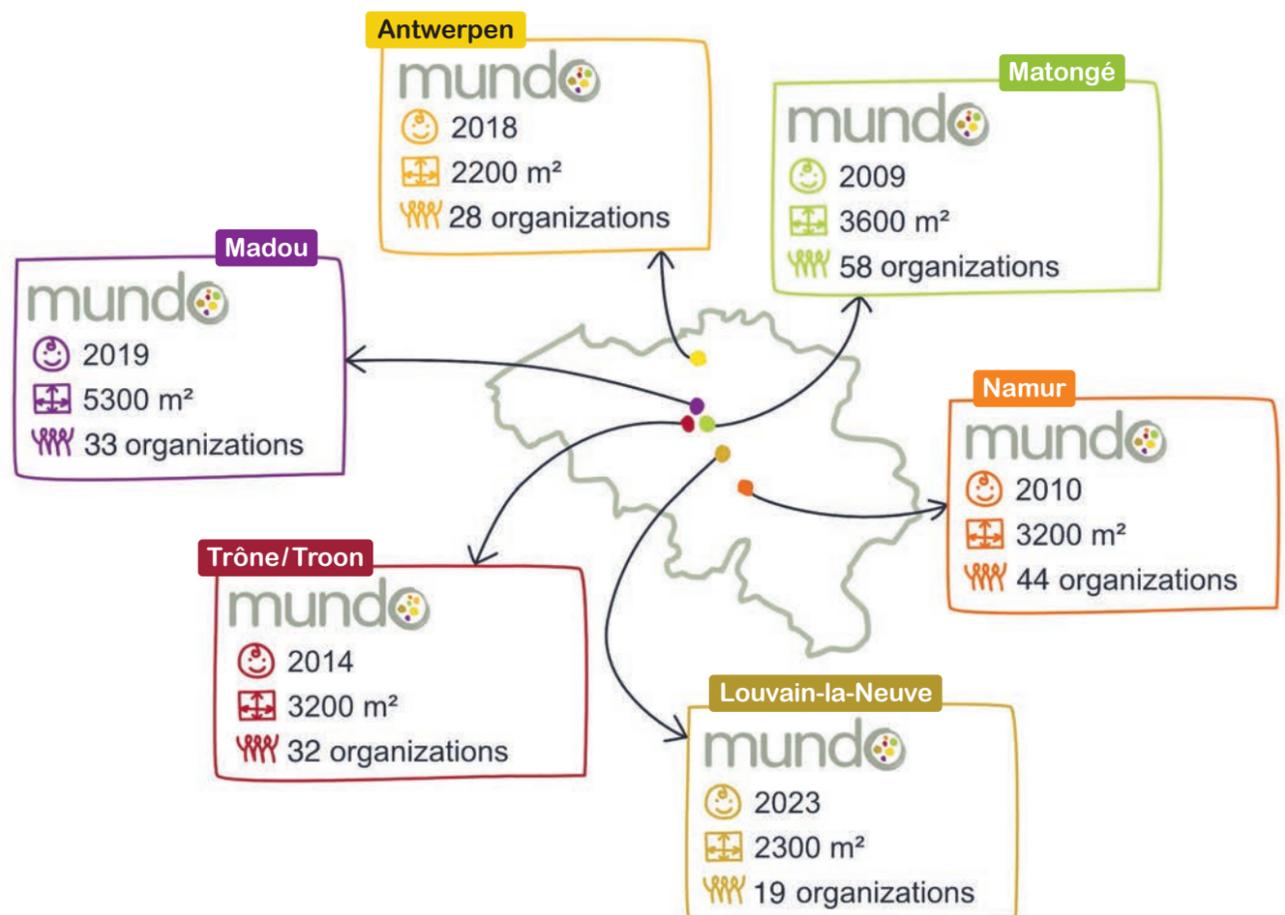
## Namur

- Champs Libres
- Encon **NEW**
- Oxfam Magasins du Monde

## Trône/Troon

- Les Ateliers du Midi

# Social business



## Matongé

Rue d'Edimbourg 26 - 1050 Bruxelles  
02 894 46 11 - info@mun.do-matonge.org  
mun.do-b.org



## Trône/Troon

Rue de l'Industrie 10 - 1000 Bruxelles  
02 893 24 00 - info@mun.do-trone.org  
mun.do-j.org



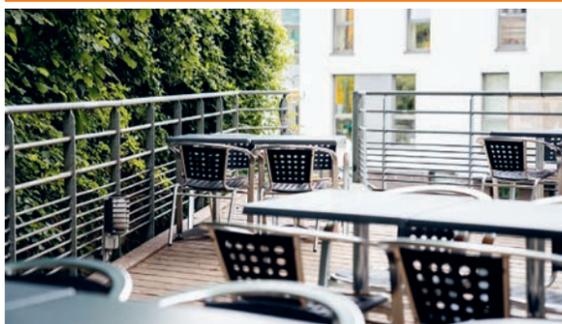
## Madou

Avenue des Arts 7-8 - 1210 Bruxelles  
02 329 00 00 - info@mun.do-madou.org  
mun.do-madou.org



## Namur

Rue Nanon 98 - 5000 Namur  
081 390 600 - info@mun.do-namur.org  
mun.do-n.org



## Antwerpen

Turnhoutsebaan 139A - 2140 Antwerpen  
03 500 13 10 - info@mun.do-antwerpen.org  
mun.do-a.org



## Louvain-la-Neuve

Avenue de Cîteaux 114 - 1348 Louvain-la-Neuve  
010 79 10 00 - info@mun.do-lln.org  
mun.do-lln.org



Layout: Beltza  
Editorial: Mélanie Mignolet

Photos: Christophe Danaux, Laurent Vivier,  
Lemonside, Mundo-Lab or courtesy of the  
interviewees

Special thanks our tenants, investors and team members who contributed to this report,  
and for their continuous effort and loyalty in 2023. This report was printed by Graphius  
Group.