Ethical Property Europe

2019

ANNUAL REPORT

Page 2
Highlights

Page 6
In focus : what's going on in Mundo ?

Page 8
New ways of working

Page 11
Financial performance

Page 14
Social change, made to measure

Page 15
Our sister companies

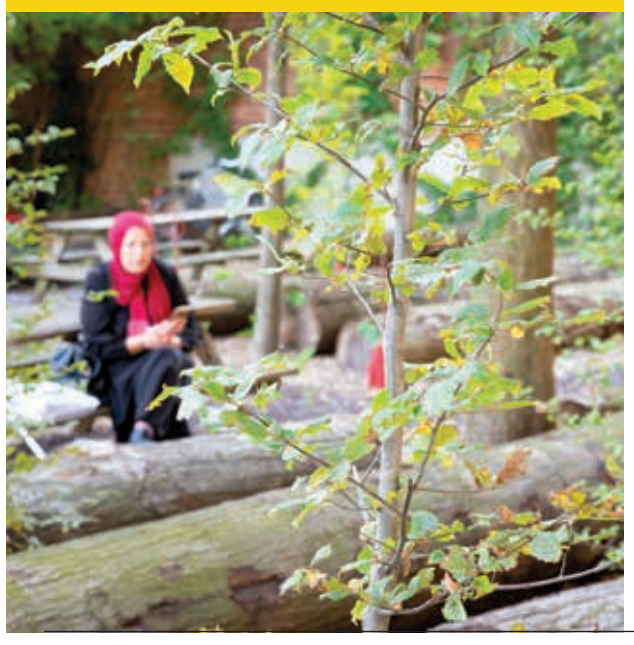
Mundo-a : de laatste loodjes

Na een intense bouwperiode en de eerste maanden in werking, werd als kers op de taart de tuin tussen Mundo-a, het EcoHuis en het Eco-café aangelegd. Intussen groeien de varens en beuken tussen de horizontale boomstammen en picknicktafels. De afgesloten fietsparking werd aangelegd, net als een hekwerk om de tuin 's nachts af te sluiten.

Warren Reusens is projectleider van bouwbedrijf dhulst'. Hij coördineerde de werken van het centrum, de tuin en de aangrenzende opslagruimte. Een jaar na oplevering van het pand, kan hij het project bijna afronden.

Het is een enorme uitdaging geweest om op deze plek zo'n complexe constructie in hout neer te zetten. We hebben er veel van geleerd, al was het met bloed, zweet en tranen. Wanneer ik hier langskom, ben ik er nog altijd van onder de indruk.

Mundo-a won ook de ARC19 Architectuur Award. Lees meer op p15.



Mundo-madou, chantier circulaire

May 2019. After two months of intense work, a first wave of tenants settles on the fifth floor of Mundo-madou. The new centre meets the demand for ecological offices in Brussels and lives up to the high standards of the Mundo brand. Julien Willem, project manager at EPE since March 2019, takes us on a tour of this epitome of a circular construction site. Floor by floor, Mundo-madou takes shape.

No time to waste: soon after the sale of the property was signed, the fifth and highest floor of the new Mundo was being stripped and reconstructed into tailor-made offices, for organisations who had been waiting to join our network for a long time. Julien, new recruit in the team, coordinates the renovation works from start to finish.

Civil engineer and project manager Julien is all about social and ecological values. He uses his skills and talents to serve these values, both in his private life and on the building sites he manages. He swears by rigorous best practices that combine cost-optimization and environmental care. Focused on the lifecycle of all materials, he is watchful of the long-term consequences of choices made in the construction industry. Together with architects stekke+fraas, Julien started the renovation of the Mundo building with one of many creative and circular solutions.

"Imagine 120 windows that would not let in sufficient daylight through their 20-year-old tinted glass. Replacing these was one of the first jobs to be done in Mundo-madou", says Julien. "New glass panes with an excellent 1.0 thermal coefficient were placed in the original window frames, boosting the building's energy efficiency. And instead of throwing away the old glass panes, they were incorporated into the wooden partition walls, where they let the sunlight into the central corridor of each floor."

At the same time, workers were restoring the original wooden floors, hidden underneath a layer of carpet which was later sold on the second-hand market. "By selling and buying second-hand, we're saving costs and avoiding production to minimize the environmental impact. Our long-time partner Rotor Deconstruction provided us with 100 identical second-hand doors at a low price, which were modified to fit the interior walls." The walls are made of a pine multiplex, a European wood, originated from certified sustainable forestry. It is also used in the kitchens and other woodwork in the building.

Les cloisons boisées sont simplement déconstruites et déplacées quand le besoin se présente.

Des cloisons au cycle de vie non cloisonné

Depuis le lancement de Mundo-b et de nos autres centres, nous nous sommes rendu compte que la croissance de nos organisations membres survient souvent plus rapidement qu'attendu, nécessitant de détruire et reconstruire des cloisons. À Mundo-madou, les cloisons boisées sont simplement démontées et déplacées quand le besoin se présente. Elles ont de nombreuses autres qualités.

« Chacun connaît la laine de roche, aussi efficace que dangereuse pour ceux qui l'installent, énergivore à la production, polluante dans son agrégation, irréversible dans sa fabrication. Alors que nous nous en étions éloignés dans la construction des précédents centres Mundo en utilisant la laine de bois, une avancée en termes de durabilité mais toujours consommatrice de matière première, le bois, nous sommes allés plus loin pour Mundo-madou en utilisant la laine de jute », explique Julien.

Provenant des sacs de jute utilisés pour le transport du café récupérés par une entreprise allemande, la fibre de jute se lie avec un liant naturel en amidon. « Elle est dès lors bien plus écologique, a une fin de vie plus intéressante et améliore les conditions de travail de nos ouvriers. »

Aux étages, le bois utilisé dans les espaces communs est du bambou certifié de provenance durable. Dans les zones de bureaux, le linoléum a été choisi. Produit à partir de jute et de lin, il est à l'évidence plus écologique qu'un tapis, et d'une durée de vie équivalente à celle du bambou. Si le bambou a une durée de vie annoncée de 30 ans, et le linoléum de 10, c'est sans compter sur l'évolution du linoléum : il est possible de le poncer en fin de vie afin d'entamer la couche de surface et atteindre une strate plus saine. Nous aurons donc la possibilité de remettre le sol à neuf plusieurs fois sans devoir produire de la matière neuve ou même des déchets supplémentaires.

La lutte contre le gaspillage d'eau et d'électricité

Un grand bâtiment exige que nous soyons attentifs à la consommation d'énergie et d'eau. Construit en 1998, l'immeuble était moderne et efficace. Julien : « Nous avons choisi d'aller encore plus loin dans l'efficacité. Le bâtiment était éclairé par 360 downlights et 600 tubes fluorescents ("néons"), qui ne correspondaient pas aux objectifs d'économie d'énergie. En ce qui concerne ces derniers, nous avons mené une réflexion afin de conserver les armatures. Nous avons finalement réussi à transformer ces anciens appareillages en systèmes LED professionnels en réutilisant le maximum du système déjà en place, en émettant le moins de déchets possibles et en faisant appel à plusieurs filières de recyclage pour les éléments qui ont dû être remplacés. Nous estimons que nous avons ainsi pu éviter la mise en décharge d'environ 5 tonnes de déchets et la production de 3 tonnes de nouveaux luminaires. »

Depuis la construction du bâtiment en 1998, les chasses d'eau n'avaient pas été remplacées et étaient donc hors d'usage ou en fin de vie. Le fournisseur d'origine refusait de récupérer et recycler les anciens produits qu'il avait vendus, et n'apportait aucune réflexion sur les nouveaux produits. Il n'y a certes que 45 réservoirs pour tout le bâtiment, mais à l'échelle des 5 centres Mundo, le problème d'avoir des chasses d'eau non recyclables et périssables au bout de 20 ans était de taille.

Il a donc fallu nous détourner du fournisseur traditionnel et chercher des systèmes innovants. L'usure de la chasse d'eau provient de deux facteurs : d'une part, le réservoir, d'autre part, le joint entre le réservoir et la cuvette des toilettes. Julien a pris contact avec le producteur français Waterflush. « Chez Waterflush, ce joint n'est en contact avec l'eau que lors du tirage de la chasse, ce qui lui assure une très longue durée de vie et l'empêche de pourrir comme tous ses concurrents. Par ailleurs, le réservoir est en plastique ABS 100% recyclable, contrairement aux réservoirs classiques. Il est également possible d'acheter chaque composant de manière séparée. Pour recycler les anciennes chasses d'eau, nous avons finalement dû déconstruire le système nous-même et faire appel à 3 filières de recyclage différentes. La solution Waterflush étant au même prix que la solution classique, il n'y avait aucune raison de ne pas essayer. »

Almost there

At the end of 2019, 10 organisations had already moved into the centre. All through 2020, the works will continue and eventually come to an end. « The biggest challenge is the ground floor with its reception, meeting rooms and restaurant, which will be completely transformed during the summer. », says Julien. « Our tenants have also helped me with good advice in terms of accessibility. We will continue to make the centre as accessible as possible for persons with disabilities, from the garage to the top floor. » In the meantime, working life in Mundo-madou is already up to speed with 3 floors of offices almost completely occupied and the temporary meeting rooms being used on a daily basis. We look forward to welcoming many new organisations in 2020.

"We will make the centre as accessible as possible for persons with disabilities, from the garage to the top floor.

EDITO

Dear reader,

We are pleased to present to you our annual report for 2019 which includes some of the highlights and challenges from the year.

This has been a landmark year for Ethical Property, as it is 10 years since the creation of the Company and the opening of our first centre, Mundo-b. This anniversary was celebrated in September with our tenants, partners and shareholders.

Ethical Property has grown considerably in the past year with the opening of two new centres. Mundo-a in Antwerp welcomed its first tenants in December 2018 and has become a comfortable place where everyone can happily work, meet and eat together. It won the ARC2019 architecture award for its innovative approach to urban building and ecological standards.

Mundo-madou, our fifth centre, opened in May 2019. The 5.500 m² property, located right next to the new bicycle highway of Brussels, was renovated to high ecological standards, including significant amounts of reclaimed building materials and has become the new headquarters for the growing Ethical Property team. A sixth project in the university town of Louvain-la-Neuve is currently being developed and is due to open in 2022.

I would like to thank our shareholders, partners and tenants for their support and collaboration. It is a pleasure to see the amount of people benefiting from the activities and networks within our Mundo-centres. We look forward to seeing you again in 2020.

Our centres are multilingual and so is this report. Some parts are written in English, French and Dutch, and others in just one language.

Best regards,

Frédéric Ancion, Managing Director

Highlights 2019

Janvier

Promesse d'emphythéose pour un site à Louvain-la-Neuve.

Mars

Acquisition du troisième immeuble à Bruxelles, début des travaux.

April

De tuin onder Mundo-a wordt afgewerkt en geopend.

Carved from the same wood

Bringing together the best of both worlds – sheltered workshops and an ecological building site – Our Madou site proves how exemplary its partnership with APAM is. Nathalie, Business Developer for APAM, sheds light on the partnership.

"As we were following an eco-counsel training in Mundo-b some years ago, APAM took an appreciation on the mission of EPE. Contact was made with Eline and then Julien. We then built the kitchens for the Madou site and the partnership has flourished.

At APAM, we offer rewarding jobs, professional integration, financial autonomy and adapted workplaces to 140 disabled workers managed by 25 people. We work on two sites that occupy almost 10,000 m². Our subcontracting activities range from mailing to woodwork, recycling, electricity, packaging, gardening and landscaping.

The partnership provides a professional and competitive solution that's also ethical and socially responsible, as it enables disabled people to work on quality projects, in collaborative environment. The kitchen was built between September and October 2019 and provided opportunities for our employees to work on both carpentry and gardening."

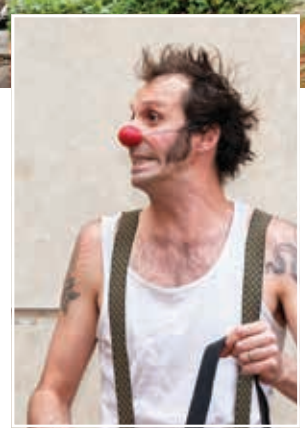
Nathalie really values the dedicated partnership and finds it great that the work is so creative and open. "The joint work helps us to deliver our objectives. We hope for another opportunity to share such creative and diverse projects." During its collaboration on the Madou site, APAM also built a partnership with a Mundo-madou member, Open Government Partnership.

10 jaar Mundo

Op 20 september vierden we de tiende verjaardag van Ethical Property en de Mundo-centra. Met 300 feestvierders, zowel aandeelhouders, partners als huurders uit al onze centra, werd ons eerste decennium in stijl afgesloten. Op naar de volgende tien.

Het kon niet zonder feest voorbij gaan : 10 jaar Mundo in België, honderden organisaties, duizenden meetings, evenementen en workshops in vijf centra sinds 2008. Dankzij de stichtende organisaties, onze aandeelhouders, huurders en vele partners is Mundo een gekend merk geworden en zijn de centra belangrijke plekken voor de duurzame ontwikkeling in ons land.

Eind september trakteerden we daarom op een hapje en een drankje, een concert en een dansfeest achteraf in ons nieuwe centrum Mundo-madou. Mundo-huurders getuigden over hun werkplekken in ludieke speeches, bio foodtruck Pinpon Mobile zorgde voor de hongerige gasten en Noa Moon speelde een mooie set. Het feest werd al dansend verdergezet tot in de vroege uurtjes, op de gloednieuwe bamboe parketvloer van het toekomstige restaurant.

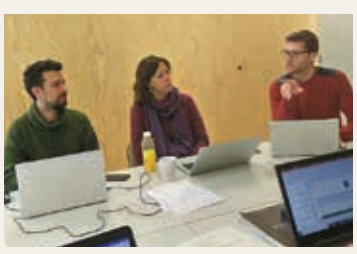


Mei

De eerste huurders verhuizen naar Mundo-madou.

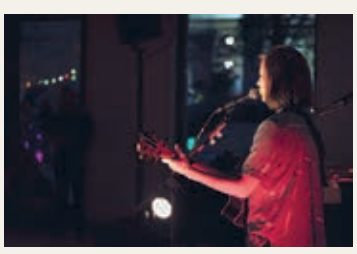
July

The Ethical Property team is reorganising.



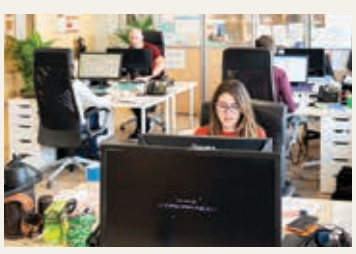
September

Ten years of Mundo: celebration in our newest centre.



December

Mundo-madou already counts 11 tenants.



Renovaties in Mundo-b

In de zomer van 2019 werden de toiletten in Mundo-b grondig vernieuwd. Het resultaat mag er zijn, al liet de Mundo-b community zich horen.

Het was al even duidelijk dat het sanitair in de linkerhelft van het gebouw niet meer voldeed aan de comfort standaarden, en dat het tegelijk opfrissing kon gebruiken.

Om te voldoen aan de standaardafmetingen, werden de vrouwentoiletten vergroot. Hierdoor moest op twee verdiepingen één van de dubbele vrouwentoiletten geschrapt worden. Het aantal toiletten in het pand bleef, ondanks de vermindering, nog steeds conform aan de officiële norm. De Mundo-b community stelde zich achteraf echter vragen bij het verwijderen van de toiletten: minder toiletten betekent vaker wachten voor de vrouwen. Een inschattingsfout op vlak van het aantal mannen en vrouwen in de ene helft van het gebouw, die we niet konden ontkennen.

Na meer onderzoek bleek inderdaad dat het in realiteit nodig is om meer vrouwentoiletten te voorzien, en eerder meer urinoirs voor mannen. Een recent artikel raadt zelfs aan om voor elke 12 vrouwentoiletten slechts 2 mannentoiletten en 6 urinoirs te plaatsen. We besloten daarom om op één verdieping de mannentoiletten te transformeren naar vrouwentoiletten.

Het was een onverwachte maar interessante les die we dubbel zo goed onthouden voor onze toekomstige renovaties. We bedanken de community van Mundo-b voor hun geduld, reacties en medewerking.

NEWS

Objectif Louvain-la-Neuve

Début 2022, Mundo-Louvain-la-Neuve, notre sixième centre, devrait ouvrir ses portes à Louvain-la-Neuve après dix-huit mois de travaux, afin de répondre à la demande locale.

« Situé à l'entrée de Louvain-la-Neuve et à proximité des transports publics, le bâtiment totalisera plus de 2000 m² afin d'accueillir environ 20 organisations, dès début 2022 », explique Julien Willem, project manager. « Nous collaborons avec le bureau d'architectes A2M, qui partage nos valeurs et notre vision. Nous avons présenté publiquement notre projet auprès des riverains et organisations locales et reçu un très bon accueil. »

Tant la Commune que l'Université soutiennent le développement d'un centre Mundo sur leur territoire, ce qui représente un avantage non négligeable dans ce type de projet. « Nous avons adapté l'approche architecturale sur base de leurs conseils. Le défi consistait à s'adapter au tissu urbanistique du quartier, plutôt résidentiel, tout en maintenant les surfaces nécessaires au futur centre Mundo. »

La parcelle nous est cédée par l'université, il s'agit d'une ancienne ferme. L'idée principale du projet est de maintenir et restaurer la grange historique, dans laquelle sera située le restaurant et des salles de réunion, autour de laquelle un immeuble neuf sera construit en structure en bois. Nous végétaliserons l'immeuble ; un potager de quartier dans le jardin est également au programme.

Tandem, restaurant and bicycle workshop in Mundo-madou

Mundo-madou has completed its search for the perfect partner for its 160 m2 café space. We chose Tandem, a restaurant-bike workshop who are a perfect match as they share the same core values of Ethical Property, such as inclusiveness and circularity.

"Tandem was created in November 2016", tells Florent, cofounder. "We set up our first pop-up store in summer 2017 and a second during summer 2018. The idea is to combine a restaurant and a bicycle workshop. In 2019, we heard about Mundo-madou and found it the ideal place for our bicycle-café, which is due to open in 2020."

"We offer a service that keeps on evolving through the day: breakfast, lunch then workspace during weekdays, a kids' corner during weekends, and our menu changes based on local and seasonal products.

In our open craft station, members can drop-in at the end of their morning commute with their bikes to be repaired and pick them up on the way back home, ready to ride. There are also bicycle accessories available to buy at the shop.

We hire people in professional reintegration or those going through a career change, and train bicycle mechanics interns. In all our activities, we work with local partners, and have set ourselves a Zero Waste philosophy."

"We will manage the bicycle-café for Mundo-madou users and guests, promoting social links between them all, including lively after work drinks, mechanical workshops and bike trip planning."

Là où la chèvre est liée, il faut bien qu'elle y broute

M. et Mme Luc Liard et Micheline Soma, voisins de Mundo-n et sympathisants de notre membre Les Amis de la Terre, ont mis deux chèvres en éco-pâturage dans le jardin de Mundo-n afin qu'elles en débroussaillent la partie droite, pentue et jonchée de ronces.

« L'espace est idéal pour des chèvres », raconte Marie Laure d'Ethical Property. « Visibles par nos fenêtres donnant sur le jardin, elles étaient à l'abri dans leur espace délimité par une clôture installée par leurs propriétaires. Grâce à cela notre jardin est entretenu de façon, naturelle. Pendant l'hiver les chèvres sont revenues se mettre à l'abri du froid chez leurs propriétaires. Elles reviendront probablement à la belle saison quand l'herbe sera plus grasse. »

Our tenants
Nos locataires
Onze huurders

Mundo-a 18

- Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW GROEP VZW)
- Connect2work
- De Averechtse
- Federatie van Mondiale Democratische Organisatie (FMDO)
- Gezinszorg Villers VZW
- Helder Recht
- Koepel van de Vlaamse Noord-Zuidbeweging 11.11.11
- Konekt
- North atlantic food trading (NAFT)
- Pixii
- Puntkomma
- Steunpunt Mens en Samenleving (SAM vzw)
- Sociaal.net
- Federatie Van Sociale Ondernemingen (SOM vzw)
- Starterslabo
- Suriname Diaspora Solidarity Belgium
- Veerle Van Aken
- Vlaams Instituut voor Bio-ecologisch bouwen en Wonen (VIBE)

Mundo-b 74

- At Vitam (@vitam.org)
- Antidiscrimination Centre Memorial (ADC Memorial)
- AFFORD EUROPE
- The Alliance for Lobbying Transparency and Ethics Regulation (ALTER-EU)
- Association 21
- Association for the Kenyan Diaspora in Belgium and Luxemburg
- Be Montessori
- BEPLANET
- BRUSSELS MODEL EUROPEAN UNION
- Climate Action Network Europe
- Caravane de la solidarité et de l'avenir
- Centre for the Advancement of Civil Society Organisations (CEACSO)
- Central Eastern Europe CEE + Bankwatch Network (CEE bankwatch)
- Corporate Europe Observatory (CEO)
- Confederation of European Senior Expert Services (CESES a.i.s.b.l.)
- Climate Voices
- Come In
- Counter Balance
- E.Malumni
- European Coalition for Corporate Justice (ECCJ)
- European Environmental Citizens Organisation for Standardisation (ECOS)
- End Female Genital Mutilation (End FGM)
- Ethical Property Europe (EPE)
- European Roma Grassroots Organisations Network (ERGO)
- Esperanto
- EUChanger
- Eurodad
- EVA
- FairTrade asbl
- FairTrade scrl
- FERN
- Friends of the Earth Europe
- Food and Water
- FoodWatch
- Frank Bold
- garagErasmus ASBL
- Geres
- Global Campus Alumni
- GoodPlanet
- Groupe One asbl
- Habitat & Humanisme
- Humana
- IcompassionUbuntu
- International association of Investors in the social economy (INAISE)
- Institut Eco-Conseil (IEC)
- Jeunes et Nature
- Kamilou
- La Palabre
- Les Jardins de Pomone
- Marque Ta Page
- Natagora
- Netwerk Bewust Verbruiken
- Nuclear Transparency
- Pleine Terre
- Quinoa
- Refugees Are Not Alone (RANA)
- Power Development Engineering (Rendev)
- Reuse and Recycling Social Enterprises in the European Union (RREUSE)
- Safe Food Advocacy Europe (SAFE)
- Saferworld Europe
- Seas at Risk
- Sense about Science
- Surfrider
- Tchai ASBL
- Terra Curanda
- The Restart Project
- Tia Formazione
- Tof in den Hof
- Transnational Institute
- Union Européenne Contre Les Nuisances Aériennes (UECNA)
- Wateraid
- World Conservation Monitoring Centre (WCMC Europe)
- Wervel
- Western Sahara Resource Watch

Mundo-j 28

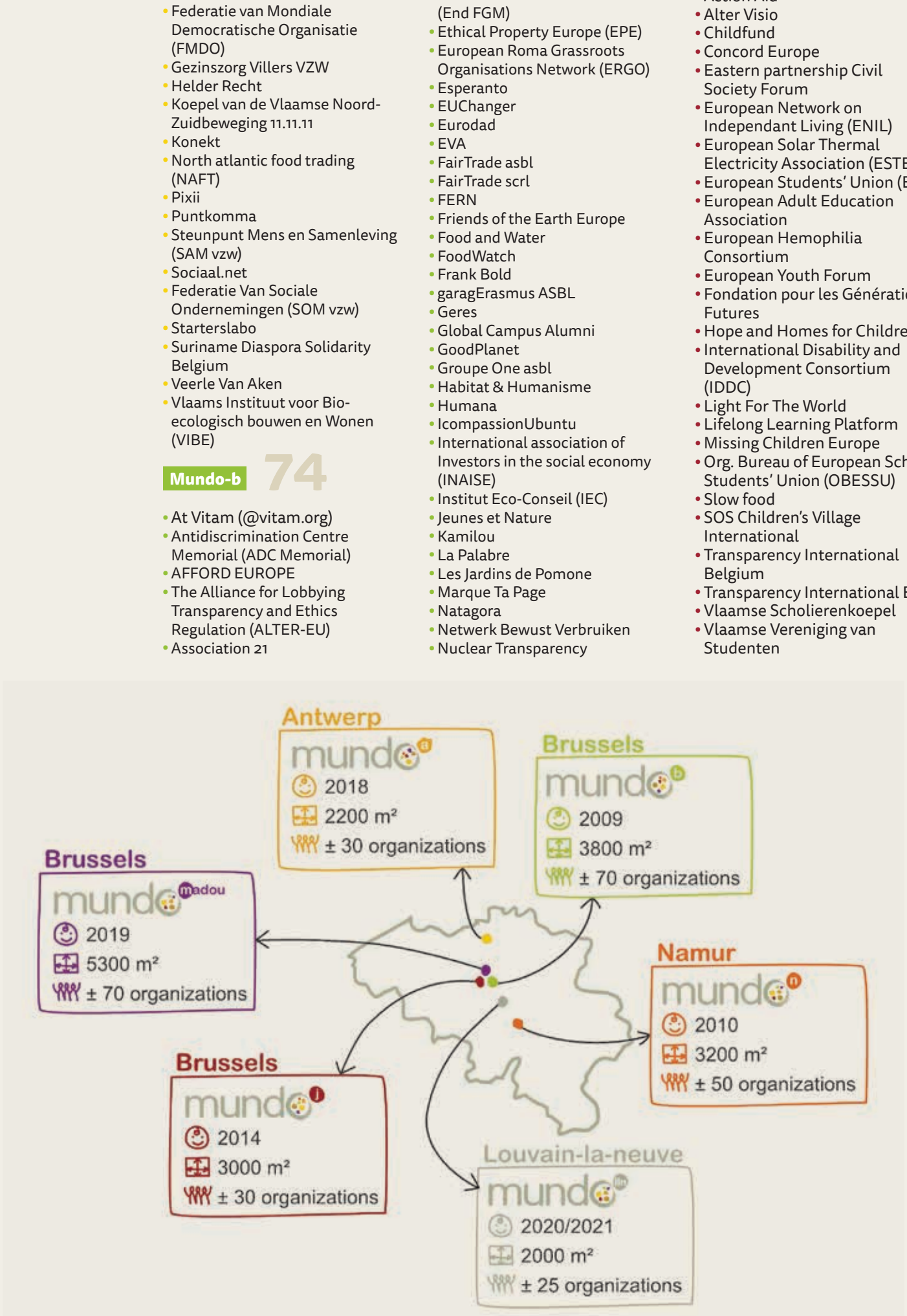
- Action Aid
- Alter Visio
- Childfund
- Concord Europe
- Eastern partnership Civil Society Forum
- European Network on Independant Living (ENIL)
- European Solar Thermal Electricity Association (ESTELA)
- European Students' Union (ESU)
- European Adult Education Association
- European Hemophilia Consortium
- European Youth Forum
- Fondation pour les Générations Futures
- Hope and Homes for Children
- International Disability and Development Consortium (IDDC)
- Light For The World
- Lifelong Learning Platform
- Missing Children Europe
- Org. Bureau of European School Students' Union (OBESSU)
- Slow food
- SOS Children's Village International
- Transparency International Belgium
- Transparency International EU
- Vlaamse Scholierenkoepel
- Vlaamse Vereniging van Studenten
- World Association of Girl Guides and Girl Scouts (WAGGGS)
- World Scout Bureau
- Young Men's Christian Association (YMCA)
- Youth For Change and Action (Youca)

Mundo-madou 10

- Alterfin
- European Volunteer Centre (CEV)
- European Council on Refugees and Exiles (ECRE)
- European Disability Forum (EDF)
- European Microfinance Network (EMN)
- Green European Foundation (GEF)
- Lie Detectors
- Open Government Partnership (OGP)
- Resource Matters
- Vétérinaires Sans Frontières Belgium

Mundo-n 49

- Access-i
- Adalia 2.0
- Amis de la Terre
- Assocation Professionelle des Bibliothécaires et Documentalistes (APBD)
- Association pour la Promotion des Energies Renouvelables (APERE)
- Belgian Larp Federation (BE Larp)
- Champs Libres
- Centre national de coopération au développement 11.11.11
- Confédération Parascolaire
- Droits quotidiens
- Ecoconso
- ECOSCENIQUE
- EMISSION ZERO
- Empreintes / Crié
- Eocene
- Extra Ordinary People a.s.b.l. (EOP!)
- Faune et Biotopes
- Fédération des Centres Pluralistes de Planning Familial (FCPPF)
- Féd. Francophone d'Equitation
- Fédération Pluraliste des Centres d'Expression et de Créativité (FPCEC)
- Forest Stewardship Council (FSC)
- Groupe de Recherche et d'Action des Cyclistes Quotidiens (GRACQ)
- Groupe One asbl
- Hydroelectricité d'Ourthe et de Sambre
- Institut Eco-Conseil (IEC)
- Inter Environnement Wallonie (IEW)
- Jeunes et Nature
- Ligne bois
- MONCEAU HYDRO
- Natagriwal
- Oxfam Magasins du Monde
- Papagallo
- PIROTECH
- Plain Pied
- Plateforme pour le Service Citoyen (PFSC)
- Rassemblement Libre des Marocains pour la Citonyenneté et la Solidarité (Ralimar)
- Repair Together
- Fédération wallonne des associations locales et coopératives d'énergie renouvelable (RESCOOP Wallonie)
- Réseau Idée
- Reseau Transition
- Ressources
- Sentiers GR
- Tous à pied
- Service International de Recherche d'Education et d'Action sociale (Sireas)
- TUV NORD INTEGRA
- Union Nationale des Agrobiologistes Belges (UNAB)
- Union Professionnelle des Sages-Femmes Belges (UPSFB)
- Valorisation Touristique des Parcs et Jardins
- VEGETIK



IN FOCUS

What's going on in Mundo?

01

Tous à Pied, anciennement Sentiers.be et fondée en 2001, est la voix des piétons en Wallonie et à Bruxelles. L'association a déménagé à Mundo-n dès son ouverture en 2010. Entretien avec Boris Nadrovisky, responsable depuis décembre 2017 de l'ASBL.

« Nous sommes tous piétons, tous les jours : pour aller au boulot, à l'école, à la boulangerie, jusqu'au bus ou la voiture, pour se promener. Tous à Pied défend les intérêts des piétons, des marcheurs et multiplie les actions, contacts et mémorandums, qui portent leurs fruits.

En 2019, nous avons officiellement changé de nom et de logo. La marche prend enfin sa place dans les politiques régionales et communales aux côtés du vélo dans le chapitre mobilité douce, grâce à un accord reprenant nombre de mesures que nous défendons.

En 2020, nous lancerons entre autres notre nouveau site internet. »

Fondée en 1995 et membre chez Mundo-b depuis 2011, **FERN** défend les forêts et peuples des forêts auprès des décideurs européens. L'association a accueilli à Mundo-b le 4 Novembre 2019 l'Articulation Nationale des Peuples Autochtones du Brésil (APIB), organisation regroupant les leaders de plus de 4000 peuples indigènes. « L'APIB nous a contactés pour coordonner l'étape belge de son tour d'Europe, à la rencontre des décideurs et de la presse », raconte Pierre-Jean, conseiller en communication stratégique. « Son souhait de rencontrer aussi la société civile locale s'est réalisé dans un événement informel à Mundo-b. Une centaine de personnes ont partagé nourriture et musique, discours et discussions. Les leaders des peuples autochtones ont par ce moyen communiqué leur engagement total dans la plus récente d'une longue tradition de luttes pour la forêt traditionnelle, tant lieu que mode de vie. »

03

Working to ensure sustainable European action to end female genital mutilation (FGM) by connecting grassroot communities with NGOs, the **End FGM European Network** (End FGM EU) is a European umbrella network of 27 organisations in 14 countries. Created in 2014, it is a Mundo-b member since 2015. Ophélie Masson, Communications Officer: "End FGM EU supports the work of its members and operates as a meeting ground for them so they can pinpoint key areas in need of attention and address that can further develop the efforts to end FGM. In 2019, we led Gender ABC in partnership with four other organisations. The project set out to change children's attitudes towards gender stereotypes. We rose awareness of schools, families and communities to develop a supportive and safe learning environment."

05

Groupe One est une asbl fondée en 1997 qui propose de l'accompagnement à l'entrepreneuriat durable et local. L'association a participé activement a la création de Mundo-b et y est logée depuis son ouverture en 2008, avec son partenaire EcoRes. Mathilde Gougeau, chargée de communication, donne quelques détails de ce que leur apporte Mundo-b : « Tant la localisation que les synergies internes au bâtiment et les espaces partagés sont des atouts stratégiques. Nous y organisons réunions et événements tels les Boost night bimestrielles, où des témoignages inspirants d'entrepreneurs durables sont partagés sous forme de speed meeting entrepreneurial avec une centaine de participants. Nous avons aussi mis en place avec l'asbl Looops et au profit de Entraide & culture la benne à récupération des jouets des employés de Mundo-b pour le projet de la Recyclerie Sociale de Saint-Gilles. »

02

ENIL – **European Network for Independent Living** - is a Network of Disabled people across Europe fighting for disability rights and Independent Living in an inclusive society. In 2015 the ENIL office moved to Mundo-j.

ENIL gathers information from its members to provide input for EU policy.

Frank Sioen, communication officer, tells us about their 9th Freedom Drive. "It is a 3-day, biennial, open event. The theme of 2019 was to fight the segregation of disabled people. From 1-3 October, 450 people of 37 nationalities and 29 countries could meet MEPs to give them first-hand information, participate in workshops in Mundo-j, attend a conference on Independent Living in the Commission Building and vote during the ENIL general assembly. The Freedom Drive March through Brussels on 2nd October was broadcasted on TV."

04

Lie Detectors aims at making young people aware of disinformation, giving them tools for critical thinking. Jessica, assistant to the CEO, enlightens us about one of the newest members in Mundo-madou. "Lie Detectors was created in 2017 and has greatly expanded in the past year, opening offices in both Germany and Austria. The main target is to make 10-11 and 14-15-year-olds aware of disinformation and for them to have positive contact with trained journalists. The children and teenagers are provided with a checklist helping them to verify their news. The classroom visits are centred around debating ethical journalism and promoting understanding for it."

"I like the philosophy of Mundo, facilities work well, and interactions are frequent. The best is yet to come, with the restaurant and social events."

06

07

Missing Children Europe is the European Federation for missing children organisations. Created in 2005, it has 10 staff members and 31 organisation members in 26 countries. Ariane Poisson, communication officer, tells its story. "We coordinate the missing children hotline, providing legal and psychological support to children and families. We help retrieve children out of cross border parental abduction, through intercultural mediation and making courts more child friendly. We advocate policies and train authorities on intra-EU migrating missing children. Finally, we are conducting a survey on Runaways - either running or pushed away from abuse -, starting in April 2020." Ariane enjoys using the facilities of Mundo-j: its meeting rooms, the restaurant and the receptionist are all great assets.

Les services offerts par nos centres évoluent avec les besoins des membres. Retour avec Jean-Baptiste de l'**Institut Eco-Conseil** sur la salle audio-vidéo de Mundo-n. « Avec deux autres associations logées dans le centre, IEW et Eco-conso, nous avons exprimé notre besoin pour un tel équipement. Ethical Property a dès lors accepté le principe et la salle audio-vidéo a été construite l'année passée. L'objectif est de pouvoir tourner des vidéos et podcasts dans le cadre de notre activité de formation et de communication, mais aussi faire des appels vidéo-conférences avec caméras et micros pour assurer dans les meilleures conditions nos formations à distance pour nos apprenants situés hors de Belgique. La salle est régulièrement utilisée par les trois associations qui ont demandé sa création, mais peut également être occasionnellement utilisée par les autres locataires de Mundo-n. »

08

Last June, **Natagora**, a 24.000 members strong association for nature protection and Mundo-b member since 2007, organised a guided tour of its cosy wild garden.

"15 Mundo participants, from both Mundo-b and Mundo-j, joined our activity", says Isabelle, project assistant. "Participants were able to look at the garden with a different perspective. At first sight, it might look poorly kempt, because of how the hedges are not cut, and lawns not mowed weekly. We showed them the purpose of having a wild garden in an urban environment and discovered the diverse life within it."

09

FMDO, de federatie van Mondiale en Democratische Organisaties, wordt in Mundo-a vertegenwoordigd door Leidy en Paola. Dankzij de twee dames begroeten we elkaar 's ochtends in het Spaans, eten we vaker samen over de 'grenzen' van de organisaties heen, krijgen we tips over de beste feestjes en verborgen restaurants in de stad. FMDO en hun lidvereniging Amorika nodigden de Mundo-a community op 9 mei uit voor een prachtig diner/workshop ceviche maken. Zowel visliefhebbers als vegetariërs staken de handen uit de mouwen en tafelden daarna gezellig samen. Mét live muziek!

10

European Microfinance Network était membre de Mundo-j de 2015 à 2019. Ayant besoin de plus d'espace, l'association a profité de l'ouverture de Mundo-madou pour y déménager dans un bureau de plus grande taille. EMN est la voix du secteur de la microfinance en Europe. Rencontre avec Vianney, responsable communication. « La microfinance s'inscrit dans la mouvance de l'économie sociale et vise à proposer des crédits à des personnes qui n'y ont pas accès mais qui sont néanmoins porteuses d'un projet entrepreneurial. EMN représente 103 membres issus de 25 pays. Au niveau européen, EMN coordonne le plaidoyer, promeut les bonnes pratiques et compile les données sectorielles qu'elle rassemble dans l'Overview Survey. EMN organise également des campagnes de sensibilisation telles que le European Microfinance Day. » Vianney apprécie la philosophie, l'esthétique et les synergies que Mundo-madou apporte, avec ses anciens collègues de chez ECRE ou ses nouveaux voisins d'Alterfin, également à Mundo-madou. »

11

Sinds september brengt het team van **Brake-Out** heel wat leven in Mundo-a. Brake-Out, dat zijn 9 jongeren met een beperking en hun coaches Marijke en Dries. Op donderdag en vrijdag blazen ze verzamelen en gaan in groep op zoek naar hun talenten. Zo trekken ze erop uit voor praktijkgerichte ervaringen: werken op een festival, aan de slag in een bedrijf, creatieve workshops... Marijke vertelt : « We stimuleren de jongeren om zoveel mogelijk in contact komen met verschillende mensen en organisaties. Dat we dat kunnen doen vanuit dit professioneel kantorencentrum vol sociale en duurzame organisaties, is helemaal top. » Op een fantastisch toonmoment voor 80 familieleden en sympathisanten sloten ze hun eerste semester af, nadat ze de hele buurt charmeerden met kerstliedjes voor het goede doel. « We zamelden geld in voor De Warmste Week en kozen voor Kom op tegen Kanker. We zijn bij alle organisaties in Mundo-a langsgeweest om te zingen ! »

12

13

Our centers also host individual initiatives. Our tenants are often involved in several projects outside of work or through it. In Mundo, they find the perfect public to support their goals.

"With a few colleagues from **Friends of the Earth Europe**, around Christmas time we took the individual initiative to call for gifts in profit of a shelter for domestically abused women. We set up a donation box at the reception and hit our target."

Een nieuwe manier van werken

Van drie naar vijf Mundo-centra op één jaar tijd : het team van Ethical Property wordt snel groter. Om tegemoet te komen aan de dagelijkse noden van onze huurders-organisaties en aan die van het personeel, was een plan van aanpak nodig. Samen met Florence Pourtois van Manacoach gingen we op zoek naar nieuwe structuur voor het team en een nieuwe manier van samenwerken.

L'implication d'une équipe garantit la qualité des actions et des résultats

Comment avez-vous appliqué la méthode Manacoach chez Ethical Property Europe ?

« Les quatre piliers de la qualité de mon action sont la qualité de la relation, de la pensée, des actions, et des résultats.

Toute l'équipe de Ethical Property était très enthousiaste. Chacun avait également sa vision des choses, ce qui est essentiel au processus, et nous avons permis de les mettre en commun en définissant un cadre de référence sur les enjeux. Ainsi, nous avons tous clairement défini l'ensemble des fonctions et responsabilités et implémenté des procédures de transmission efficace de l'information. Chacun a pu trouver le costume qui lui permet d'exécuter de manière confortable son rôle dans l'entreprise. »

N'est-il pas difficile d'impliquer toute une équipe dans ce processus ?

« L'implication d'une équipe garantit la qualité des actions et des résultats. Ce qui est magnifique avec Ethical Property Europe, c'est le processus de changement, on peut essayer, adapter, ajuster. Le processus itératif est très bien compris et fonctionne parfaitement. En particulier, les réunions d'équipe ont vu leur format refondu et je pense que c'est une grande avancée pour la circulation de l'information. »

Finances, accountancy and HR
ensuring the financial management

Direction :
team supervision and company strategy

Operational excellence
supervising and optimizing operational and regulatory processes

Development
management of the Mundo real estate projects, from design to delivery

CUSTOMERS

Sales & communication
marketing of the offices as well as external and internal communication

Hard services
managing the technical aspects of the centres, delivering a comfortable and safe work environment to the users

Soft services
assuring the daily logistics and cleanliness of the centres, welcoming and helping clients

The new structure consists of six teams and the direction, each team with a supervisor at the wheel.
All teams communicate with one another following checklists they edited together.

New forces in the team

Seven new faces joined the EPE team in 2019 to reinforce the growing organisation. On the first pages of this report, you've met project manager Julien and his work. Meet the other six: Catherine, Vanessa, Lionel, Didier, Lily and Dominique. The team is now composed of 24 employees: 13 women and 11 men

Dominique

Dominique is onthaalverantwoordelijke in Mundo-a sinds December 2019.

"Ik zorg voor de receptie en logistieke taken. Ik verwelkom de bezoekers en pak kleinere problemen aan die zich voordien in het gebouw. Daarnaast houd ik me bezig met verschillende administratieve zaken. Naast mijn halftijdse functie studeer ik toegepaste psychologie. Ik heb een hart voor de zorgsector en ik ben gefascineerd door hoe we ons gedragen als mensen, hoe we groeien, voelen en reageren. In mijn vrije tijd ben ik graag bij mijn familie; ik ben ook altijd te vinden voor een avond op restaurant. Een festival kan er ook wel bij!"

Catherine

Net voor het einde van het jaar kwam Catherine erbij.

"Ik ben thuis in logistiek en planning. Samen met Marie Laure werk ik aan het dagdagelijkse beheer van de 5 Mundo's onder de noemer soft services. We zorgen ervoor dat de medewerkers in al onze kantoren goed onthaald worden en dat het werkleven hier gezellig, proper en goed geregeld is. We ondersteunen de onthaalmedewerkers en schoonmaakploegen. Daarnaast zorgen we voor kleine evenementen, tentoonstellingen in de restaurants en de Mundo Management Meetings, waarbij we de huurders rond de tafel ontmoeten. In mijn vrije tijd vind je mij in de tuin of de buurtmoestuin, en ik verken graag nieuwe wandelpaden."

OUR TEAM BEHIND THE SCENES

Vanessa

Vanessa, nature and music lover, joined the team in February as a replacement, then stayed as a project and accountancy assistant. « At work, my time is divided between helping the accountancy team and supporting the project development team. Between the two, I managed to set up the partnership with the future restaurant of Mundo-madou, Tandem. I look forward to actually having them here ! In my free time, I like to laugh, dance and listen to music, with both family and friends. I find energy in the nature around me and taking care of it.»

Lionel, ingénieur à la maison comme au travail, est Directeur Technique depuis avril 2019.

« J'aime revenir aux fondamentaux, maîtriser les activités essentielles comme se loger ou se nourrir. Dès lors, j'ai (en partie) construit ma maison, j'ai des poules, un potager, un verger et je brasse ma bière de temps en temps.

Mon rôle chez EPE est de m'assurer que les bâtiments et leurs équipements techniques fonctionnent bien, de manière à pouvoir fournir des infrastructures agréables et sures aux utilisateurs : chauffage, ventilation, électricité, IT, sécurité des biens et des personnes, etc.

Lorsque l'on porte suffisamment d'attention au design et à la mise en œuvre des travaux dans les projets de construction ou de rénovation, on diminue la nécessité d'investissements high-tech ; et on se donne la chance, avec le développement de l'économie circulaire et du low-tech, d'intégrer la composante écologique dans la gestion technique du bâtiment à long terme. »

Lionel

Lily

Arrivée comme intérimaire en novembre 2018, Lily, comptable, a intégré le pôle finances et ressources humaines en Avril 2019.

Au début beaucoup de tâches étaient très administratives. Puis l'équipe comptable s'est concentrée sur les améliorations logicielles, ce qui m'a permis d'accorder plus de temps à l'exécution des tâches comptables. Je prends en charge tous les encodages, les factures clients et fournisseurs, le paiement des fournisseurs, mais aussi l'administration du personnel. Nous sommes en train d'automatiser la facturation des services aux clients. Nous avons beaucoup d'autonomie pour apporter des solutions innovantes et une amélioration continue. »

« J'aime passer du temps en famille, avec ma fille de 5 ans, ainsi qu'à lire et faire du sport.

Didier

Didier a été engagé comme responsable du pôle finances et ressources humaines en janvier 2019.

« Je suis arrivé en phase de forte croissance, avec le début de l'activité de Mundo-a et peu après celle de Mundo-madou », raconte Didier. « Nous faisons un travail d'équipe avec Lily et Vanessa. Nous faisons en sorte que la comptabilité soit à jour. Nous transmettons quotidiennement les informations à nos collègues, assurons le reporting trimestriel au conseil d'administration, et l'audit annuel avec le commissaire aux comptes. L'automatisation des process est un enjeu de taille qui nous permet de gérer la charge grandissante de travail sur cinq centres. En dehors de mes heures de travail, j'ai une vie de famillie remplie. J'aime la natation et suis mélomane. Je jardine volontiers. »

ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESULTS

Small efforts can make a big difference. The waste produced by our tenants is recycled in 14 waste streams, from compost over electric appliances to empty batteries and cork through dedicated bins at the receptions. By putting in place bicycle parkings, maintaining a wild garden with a pond and using our roofs for beehives, solar panels and trees, we're making the most of it. Our tenants' satisfaction and our partners also count.

Energy and water

After its first year, Mundo-a proves to be an excellent example in terms of energy efficiency. We see positive trends in both Mundo-j and Mundo-b. With these results, we have saved 495 tons of CO_2 in comparison to standard offices of the same size.

	Mundo-a	Mundo-b		Mundo-n		Mundo-j		EPE Best practice	standard office building
consumption (kWh/m²/year)	**2019**	**sept.-18**	**sept.-19**	**sept.-18**	**sept.-19**	**sept.-18**	**sept.-19**		
Heating & cooling (gas, woodchips, electricity)	14	58	58	37	43	74	73	60	113
Consumed electricity	20	51	44	40	38	71	68	60	125
Generated electricity	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	n/a	n/a		
Total energy consumption	**37**	**112**	**105**	**79,7**	**84**	**145**	**141**	**120**	**238**

Our suppliers produce energy from 100% renewable sources.

	Mundo-a	Mundo-b		Mundo-n		Mundo-j		Average EPE 2019	Standard office
Water consumption	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**		
Liters per person per day	15	25	23	15	14	22	22	18,5	25

Our average water consumption has again decreased slightly.

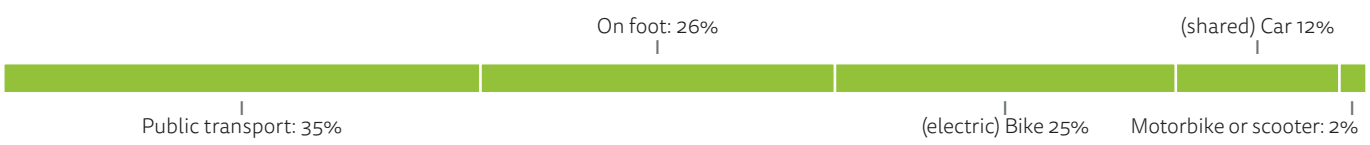
Overall center satisfaction

We have relaunched our annual satisfaction survey in 2019. Over 4 centres, 297 of our tenants participated, and here is how they rate us out of 5 on key elements. We consider that any mark under 3,5 is unsatisfactory; anything over 3,8 is a sign of good practice, any over 4 a best practice.
Out of other questions, we have picked those who require our attention and have started taking measures.

	Mundo-a	Mundo-b	Mundo-n	Mundo-j
Price/quality ratio of the rent, services and infrastructure	4,7	3,5	3,6	4,0
Does Mundo help your organisation to reach its targets, by the offices, the services and/or the synergies between organisations?	4,0	3,7	3,6	4,0
Mundo has 7 objectives (see page 14). Do you think these targets are sufficiently being put into practice?	4,3	3,7	3,8	3,7
Quality of your office space - general comfort	4,4	3,7	4,1	3,9
To what extent are you satisfied with the reception?	4,4	3,6	3,8	3,9
Atmosphere and life in the centre	4,4	4,1	4,0	4,1
General environmental management of the centre	4,1	3,4	3,6	3,2

Means of transport

Our tenants still mainly use soft transportation to commute, thanks to the location of our centres and the possibilities nearby.



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

Bicycle courier services
Dioxyde de Gambettes, Le Coursier Wallon, De Fietskoerier

Cleaning and products
Baïta, Levanto, Eco-multi

Reused furniture , decoration and building materials
Rotor, Recyclerie Sociale de Saint-Gilles, Oxfam, APAM, Frederik Rombach, Media Monster

Energy suppliers
Energie2030, Eneco

Beekeeper Mundo-b
Leon Hemkemeyer

Fruit basket delivery
Den Diepen Boomgaard

Coffee
Oxfam

Restaurants
Kamilou, Papagallo, Tandem

FINANCIAL PERFORMANCE

Director's Report

EPE SA is the holding company with six operating subsidiaries: Brussels Sustainable House SA (for Mundo-b), Green Property SCRL and Ground Property SPRL (for Mundo-n), Mundo-a SCRL (for Mundo-a) and lastly Artemis Property SPRL and Mundo-Madou SPRL which were incorporated in 2019 (for Mundo-Madou). The Mundo-j centre is operated directly by the holding company, as the property doesn't belong to the EPE Group. Shareholders have a direct stake in the holding company EPE SA/NV.

The Management decided to present the **consolidated results of the EPE group** in accordance with the International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized entities (IFRS for SMEs). The consolidation process has been performed by our advisers BDO. All direct operating costs are allocated to the property operating result except the salary costs.

The EPE group grew significantly during the year with the acquisition of a new property in Brussels-Madou (via a joint-venture with an external investor, Alphastone) and the opening of Mundo-a in December 2018, bringing the overall managed offices area from 10.000m² to 17.500m². The company organized a share issue in 2019 to finance the acquisition and renovation of the new Brussels property.

The key aspects relating to the evolution of the financial position for the year can be summarized as follow:

- The total asset of the group increased from 22,5 million€ to 37,4 million€.
- The fair value of the Mundo Madou property has been assessed end 2018 by Jones Lang LaSalle (JLL) based on the standards rules of the Royal Institution of Chartered Surveyors and the International Valuation Standards Committee. These updated appraisals result in a significant positive fair value adjustment of 2,0 M€.
- The profit for the year reaches 1.258.823€ compared to 1.606.286€ last year for the group as a whole, and 406.852€ this year for EPE excluding the non-controlling interest (MDD and Alphastone), compared to 930.780€ last year.
- In terms of cash flow, the cash position of the group is still robust at 1.197.456 € compared to 1.714.105€ last year. The cash position has been impacted by the acquisition of the property Mundo-Madou, the continued investments in Mundo-a and the vacancy during the first months after the opening of Mundo-a; counterbalanced by the securing of the necessary financing. The cash-flow from operating activities amounted to 39.388€ with an EBITDA of 284.155€ compared to 447.373€ last year.
- The total investments for the period of 13.108.210€ were mainly related to the acquisition of the Mundo-Madou property and construction works for Mundo-a.
- The equity balance allows the group to disclose a **Net Asset Value that continues to progress and has reached 1,23€ per share compared to 1,19€ last year.**

At the level of the statutory entity (EPE sa/nv), the profit for the year amounts to 64 199 € after income taxes, compared to 136 743€ last year.

Although the Net Asset Value continued to increase, the Board of Directors decided to propose to the Annual Shareholders' Meeting not to distribute a dividend this transitional year. This is motivated by the decrease of the benefit and the operational cash flow from operating activities, both at statutory and consolidated level, due to substantial investments and Mundo a and Mundo Madou being only partially occupied.

Our shareholders

The company has 58 shareholders, individuals and institutions, for a total of **7.409.155 shares**.

Shareholding	% of shares
Institutions and professionals	44%
Individual investors	31%
The Ethical Property Company UK	25%

Our bondholders

As of 30 September 2019, 50 individuals have invested in the company by means of convertible bonds, for a total amount of 2.719.078€

In 2018, 60 bondholders invested in the company through a crowdfunding campaign on LITA.co. The campaign raised 135.000€.

EPE SA Statutory accounts

Balance sheet

ASSETS	30 Sept 2019 €	30 Sept 2018 €
Fixed assets	**4 726 583**	**4 338 403**
Start-up costs	121 801	87 453
Intangible assets	2 006	1 366
Tangible assets	148 663	157 871
Investments	4 454 113	4 091 714
Current assets	**7 411 824**	**5 507 205**
Debtors of one year or more	4 305 000	3 005 000
Storage	0	0
Debtors of less than one year	2 112 753	1 836 607
Own shares	33 958	33 958
Cash at hand and in bank	710 373	578 509
Accruals	257 740	53 131
Total assets	**12 146 407**	**9 845 608**

LIABILITIES	30 Sept 2019 €	30 Sept 2018 €
Equity	**7 766 045**	**6 973 999**
Share capital	7 409 155	6 731 725
Share premium account	82 319	28 125
Reserves	79 917	76 708
Grants	8 830	12 608
Carried over profit / loss	185 823	124 833
Debts	**4 380 363**	**2 871 609**
Debts of more than one year	2 914 507	1 939 024
Deferred taxes	3 569	4 203
Debts of less than one year	876 815	180 467
Dividends relating to prior financial periods	18 322	118 376
Accruals	567 149	629 539
Total liabilities	**12 146 407**	**9 845 608**

Profit and loss	30 Sept 2019 €	30 Sept 2018 €
Turnover	**1 687 985**	**1 651 063**
Projects development activation	**-**	**-**
Expenses	**-1 770 041**	**-1 710 423**
Directors or managers	-94 516	-97 425
Other goods and services	-836 259	-847 059
Salaries	-464 615	-363 675
Depreciation	-69 618	-81 709
Project development and commercial value decrease	0	-8 050
Other charges	-305 033	-310 979
Other extraordinary charges	0	-1 526
Gross profit	**-82 056**	**-59 360**
Interest receivable and other financial income	291 118	269 984
Interest payable	-101 860	-59 292
Profit on ordinary activities before taxation	**107 202**	**151 332**
Profit before taxation	**107 202**	**151 332**
Transfer from the deferred taxes	**633**	**1 083**
Income taxes	**-43 636**	**-15 671**
Profit/loss for the year	**64 199**	**136 743**

Appropriation account	30 Sept 2019 €	30 Sept 2018 €
Profit/loss to be appropriated	**64 199**	**136 743**
Profit/loss carried over from last year	**124 834**	**112 733**
Appropriation to reserves	**-3 210**	**-6 837**
To the Legal reserves	-3 210	-6 837
To the unavailable reserve for own shares	-	-
Dividends	**0**	**-117 805**
Profit/loss to be carried over	**185 823**	**-124 834**

Consolidated financial statements of EPE 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@ethicalproperty.eu). The notes and disclosures to the consolidated financial statements together with the audit report are excluded from this condensed version.

Consolidated Statement of Comprehensive Income	For the year ended 30 Sep 2019 €	For the year ended 30 Sep 2018 €
Rental Income and Other Operating Revenue	3 331 049	2 754 188
Property Expense	-1 789 550	-1 321 092
Property Operating Result	**1 541 499**	**1 433 096**
Goods and Services	-501 885	-470 473
Salary costs	-794 181	-583 069
Depreciation and amortization	-54 240	-66 647
Other operating income	39 863	69 410
Other operating expenses	-1 140	-1 591
Operating Result Before Result on Portfolio	**229 915**	**380 726**
Changes in fair value of Investment Properties	2 044 178	2 134 359
Operating Result	**2 274 093**	**2 515 084**
Financial income	10 396	1 411
Financial expense	-434 481	-236 534
Profit Before Tax	**1 850 008**	**2 279 962**
Income Tax Expense	-591 184	-673 723
PROFIT / LOSS FOR THE YEAR	**1 258 823**	**1 606 239**
Attribuable to :		
Owners of the Parent	406 852	930 780
Non-controlling Interests	851 971	675 459

Consolidated Statement of Financial Position	For the year ended 30 Sep 2019 €	For the year ended 30 Sep 2018 €
ASSETS		
Current assets	**2 598 756**	**2 023 938**
Cash & cash equivalents	1 197 456	1 714 105
Trade & other debtors	1 070 004	208 131
Prepayments & accrued income	331 296	101 702
Inventories	x	-
Non-current assets	**34 776 113**	**19 527 827**
Investment properties	34 257 528	19 105 140
Other property, plant & equipment	242 320	137 605
Other intangible assets	5 609	755
Deferred tax asset	-	9 013
Non-current financial assets	188 816	188 766
Other non-current assets	81 840	86 548
Total assets	**37 374 869**	**21 551 765**
LIABILITIES AND EQUITY		
Current liabilities	**3 335 777**	**1 725 427**
Borrowings	642 404	314 327
Trade & other payables	1 872 681	743 345
Accrued expenses & deferred revenue	820 693	667 754
Non-current liabilities	**20 916 326**	**8 868 210**
Borrowings	17 024 143	6 842 104
Deferred tax liabilities	1 880 727	1 345 239
Other non-current liabilities	2 011 456	680 867
Equity	**13 122 766**	**10 958 128**
Share capital	7 409 155	6 731 725
Costs of capital increases (-)	-71 356	
Consolidated reserves	1 688 017	1 307 424
Retained earnings	1 281 165	376 644
Net result for the year	406 852	930 780
Non-controlling interests	4 096 950	2 918 979
Total liabilities and equity	**37 374 869**	**21 551 765**
NAV	1,23	1,19

Consolidated statement of changes in equity

	Share capital	Costs of capital increases	Consolidated reserve	Attribuables to the owners of the Parent	Non-controlling interests	Total
	€	€	€	€	€	€
Equity as of October 1 2017	**5 995 948**		**486 671**	**6 482 619**	**2 293 336**	**8 775 995**
Net result for the year			930 780	930 780	675 459	1 606 239
Other non-comprehensive income				-		-
Total comprehensive income	**-**		**930 780**	**930 780**	**675 459**	**1 606 239**
Capital increase	703 125		28 125	731 250	-	731 250
Incorporation of a subsidiary	-		-	-	-	-
Acquisition of treasury shares	32 652		-32 652			
Dividend payments			-105 501	-105 501	-49 815	-155 316
Other transactions with the owners of the Parent					-	
Transactions with the owners of the Parent	**735 777**		**-110 028**	**625 749**	**-49 815**	**575 934**
Equity as of 30 September 2018	**6 731 725**		**1 307 423**	**8 039 148**	**2 918 979**	**10 958 128**
Net result for the year			406 852	406 852	851 971	1 258 823
Other non-comprehensive income						0
Total comprehensive income	**-**	**-**	**406 852**	**406 852**	**851 971**	**1 258 823**
Capital increase	677 430	-71 356	54 194	660 268		660 268
Incorporation of a subsidiary				0	350 000	350 000
Acquisition of treasury shares				0		0
Dividends paid (to BSH shareholders)				0	(24 000)	(24 000)
Dividend payments			(80 453)	(80 453)		(80 453)
Other transactions with the owners of the Parent			0		0	
Transactions with the owners of the Parent	**677 430**	**(71 356)**	**(26 259)**	**579 815**	**326 000**	**905 815**
Equity as of 30 September 2019	**7 409 155**	**(71 356)**	**1 688 017**	**9 025 816**	**4 096 950**	**13 122 766**

Consolidated Statement of Cash flow

	For the year ended 30 Sep 2019 €	For the year ended 30 Sep 2018 €
Net result for the year	1 258 823	1 606 239
Adjustments for non-cash income and expenses	-1 439 550	-1 469 463
Depreciation & amortization	*54 240*	*66 647*
Change in fair value of Investment properties	*-2 044 178*	*-2 134 359*
Non-controlling interests on Incorporation of a subsidiary	*-7 180*	
Non-cash income tax expenses	*557 567*	*598 248*
Changes in operating assets and liabilities	220 115	88 196
(Increase) / Decrease of Trade and other receivables	*-867 761*	*-53 690*
(Increase) / Decrease of Prepayments & accrued income	*-229 594*	*162 901*
(Increase) / Decrease in Inventories	*-*	*436*
(Increase) / Decrease in Other non-current assets	*4 608*	*25*
(Decrease) / Increase in Trade and other payables	*1 129 335*	*69 485*
(Decrease) / Increase in Accrued expenses & deferred revenue	*152 938*	*-92 051*
(Decrease) / Increase in Other non-current liabilities	*30 589*	*1 088*
Net cash from operating activities	**39 388**	**224 971**
Cash flows from investing activities		
Acquisition of Investment properties	-13 108 210	-1 899 114
Acquisition of Other Tangible and Intangible fixed assets	-163 809	-57 717
Non-current assets	50	25
Net cash used in investing activities	**-13 271 968**	**- 1 956 806**
Cash flow from financing activities		
Capital increase	660 268	731 250
Acquisition of treasury shares		
Proceeds from new borrowings	10 838 998	2 539 504
Proceeds from new Non-Subordinated loans (Alphastone)	1 300 000	
Repayment of borrowings	-328 882	-418 694
Non-controlling interests of Incorporation of a subsidiary	350 000	
Dividends paid (to BSH shareholders)	-24 000	-49 815
Dividends paid	-80 453	-105 501
Net cash used in financing activities	**12 715 932**	**2 696 744**
Net increase (decrease) in cash & cash equivalents	**-516 649**	**964 909**
Cash & cash equivalents at beginning of year	1 714 105	749 196
Impact of foreign exchange		
Cash & cash equivalents at end of year	**1 197 456**	**1 714 105**

Jan Terlinck

L'argent est un moyen et non une fin

EPE, ce sont des actionnaires institutionnels, mais aussi privés. Jan Terlinck, ingénieur gestionnaire de projets informatiques, pensionné et ami de la nature, nous parle de son expérience.

« Mon amour pour la nature a grandi dans la maison familiale des Ardennes. A l'âge de la pension, il s'est traduit par mon engagement bénévole pour Natagora (trésorier de Natagora Bruxelles).

L'argent est un moyen et non une fin, c'est ainsi que j'ai été élevé et ai toujours pensé. Être actionnaire, c'est participer aux AG, aux levées de fonds, voir l'évolution de la société et y prendre plaisir. Cela fait partie d'une cohérence établie entre ce que je fais et ce que je pense. L'immobilier est un secteur très rassurant, et le modèle de EPE, en plus d'être en accord avec mes valeurs, est démontré à la fois en Belgique, mais aussi au Royaume-Uni et en France. »

Audit opinion

Our auditor is Rosier & Co represented by Stéphane Rosier. The scope of the audit is a contractual mission to express an independent opinion on the consolidated statements of the business combination made of the seven companies EPE SA, Brussels Sustainable House SA, Green Property SCRL, Ground Property SPRL, Mundo-a SCRL, Artemis Property SPRL and Mundo-madou SPRL as well as a statutory audit on the financial statements for each of these 7 companies.

The auditor has issued an audit opinion on the 05/03/2020. This audit opinion is an unqualified opinion for the year that ended on the 30 September 2019.

SOCIAL CHANGE, MADE TO MEASURE

Ethical Property Europe is a company with two objectives: to set up centres for social change organisations and to enable individuals and institutions to make a uniquely ethical investment. Our shareholders gain the security of a property based investment that offers a financial return as well as contributing to lasting social change.

Ethical Property Europe soutient les organisations innovantes et progressistes qui œuvrent pour le changement sociétal, en s'occupant de leurs besoins en termes d'infrastructures et des services associés. Nous développons et gérons des centres dans les principales villes belges selon notre modèle 'Mundo'. Ces lieux sont devenus des centres névralgiques du changement sociétal.

Samen met de andere leden van de Ethical Property-familie willen we in heel Europa een netwerk van centra uitbouwen ter ondersteuning van sociale verandering.

Our objectives Nos objectifs Onze doelstellingen

- Build and manage buildings that are highly efficient from an energy and environmental perspective
- Provide organisations with professional work spaces adapted to their needs
- Provide high-quality services and shared equipment
- Increase the visibility and accessibility of the organisations
- Promote synergies and collaboration between organisations
- Support the development of small organisations
- Ensure a transparent management of our buildings

- Construire et gérer des bâtiments très performants du point de vue énergétique et environnemental
- Mettre à disposition des associations des espaces de travail professionnels et adaptés à leurs besoins
- Fournir des services de qualité et du matériel partagés
- Augmenter la visibilité et l'accessibilité des associations
- Favoriser les synergies et collaborations entre associations
- Soutenir le développement de petites associations
- Assurer une gestion transparente de nos bâtiments

- Gebouwen met een hoge energie-efficiëntie en lage milieu-impact optrekken beheren
- Professionele werkplekken ter beschikking stellen aan verenigingen, aangepast aan hun behoeften
- Kwalitatieve diensten en gedeeld materiaal aanbieden
- De zichtbaarheid en bereikbaarheid van de organisaties verbeteren
- Synergieën en samenwerkingen tussen organisaties bevorderen
- De ontwikkeling van kleine organisaties ondersteunen
- Een transparant gebouwbeheer verzekeren

Key shareholders

Ethical Property has a total of 58 shareholders, private or institutional. Their investment is essential for the existence and development of our activities. We are very thankful for their support and we are happy to list hereunder some of our key shareholders: The Ethical Property Company, Le Groupe S.R.I.W, Oya Seed, Joseph Rowntree Charitable Trust, Phitrust Partenaires, Koning Boudewijnstichting, Crédal SC, ETIC – Foncièrement Responsable, Fondation pour les Générations Futures, Stichting voor Toekomstige Generaties, Foundation for Future Generations, Inco Investissement, Aviva Impact Investing France, sca INVEST FOR JOBS cva

Our board

Anne Vleminckx
Non-Executive Director and Chair

- Financial advisor
- Former Head of Corporate Communications and CFO at Agfa-Gevaert
- Former Chairwoman for the Brussels Stock Exchange management committee
- Former Corporate Communications Manager at Generale Bank

Frédéric Ancion
Managing director

- Managing director and co-founder of Ethical Property Europe
- Former consultant to non-profit organisations
- Conducted several feasibility studies in the sustainable development sector
- Former chairman for non-profit organisation écoconso asbl

Paul Bellack
Non-Executive director

- Director and founder of his own property investment company
- Board member for the Ethical Property Company in the UK
- Board member for the Social Justice Centre Ltd, Ovesco Ltd and Thrive Developments Ltd
- Former fund manager for Sun Life of Canada

Gisèle Rosselle
Non-Executive director

- Corporate/M&A Partner at Strelia
- Former Corporate M&A Partner at White & Case LLP
- Active Member of the Corporate/M&A Committee of the International Bar Association

Pierre Collette
Non-Executive director

- Consultant at Cushman & Wakefield.
- In charge of Office letting & sales department and New development.
- Former Partner and board member at Allten
- Former Equity partner, board member and Senior consultant at Cushman & Wakefield
- Advisor for Ethical Property in terms of property purchase

Xavier Declève
Non-Executive director

- New board member since 2018
- Represents PhiTrust Partenaires (Impact investing Fund) in Belgium
- Board member for several non-profit organisations and companies
- Formerly active in asset and wealth management in the banking sector

OUR SISTER COMPANIES

Ethical Property Europe shares its economic, social and environmental philosophy of office buildings management with two independent European sister companies, ETIC in France and The Ethical Property Company in the United Kingdom. They both had a successful 2019 and we are happy to share their voice.

ETIC

« Nous avons ouvert en avril 2019 à 10 minutes à pied de la gare de Grenoble La COOP, 1100 m² de halle industrielle rénovés en plateau d'innovation sociale où entrepreneurs numériques, sociaux, culturels et en énergies renouvelables coopèrent et profitent du restaurant-brasserie.", dit Cécile Galoselva, fondatrice et dirigeante. "Primé par l'ADEME, ce bâtiment performant est aussi siège social de Enercoop Rhône-Alpes et des SCOP La Péniche et Progéo, coopératives apportant avec ETIC les fonds propres qui, associés à des prêts bancaires, ont financé le projet. En parallèle, nous avons levé du capital et émis des obligations pour financer à hauteur de 1,6M€ le développement des centres ETIC à Lille, Paris et Toulouse.

etic.co

ARC19

Mundo-a wint de ARC19 Architectuur Award

Met veel trots mochten we eind 2019 de ARC19 Architectuur Award in ontvangst nemen voor Mundo-a. De eer gaat uiteraard naar B-architecten, die het pand ontwierpen.

Stéphanie Collier, ingenieur-architect bij B-architecten, vertelt : « De award wordt toegekend aan projecten die hoge prestaties op het gebied van duurzaamheid combineren met verrassende architectuur. Met Mundo-a hebben we duurzaamheid een gezicht gegeven in Antwerpen. »

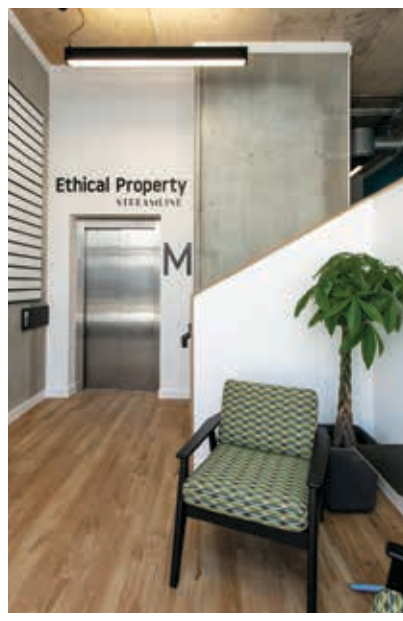
De site heeft heel wat beperkende randvoorwaarden die een grote impact op het ontwerp hadden. « We moesten op een andere manier nadenken over bouwen in de stad. Daarom is het nieuwe kantoorgebouw vormgegeven als een brug die de volledige site overspant. Hierdoor is er een 6 meter hoge publieke ruimte ontstaan die een grote meerwaarde is voor de buurtbewoners. Het interieur is warm en uniek, een echte beleving voor de gebruikers. »

De jury, onder leiding van Jan Benthem, heeft Mundo-a aangewezen als winnaar. Ze prijst de fascinerende stedenbouwkundige inpassing van de kantoren en de radicale uitgangspunten op het gebied van circulariteit.

Bron : DeArchitect.nl

The Ethical Property Company

ethicalproperty.co.uk



Katerina Brady: "This has been a very exciting and busy year for The Ethical Property Company in the United Kingdom, with the opening of two new centres.

A part refurbishment and part mass CLT extension project, The Green House in London won the Architects Journal Retrofit Award for Offices 5000m² and over. Designed by architects Waugh Thistleton, this sustainable workplace offers natural light and stunning communal spaces, including a living roof and roof terrace. It is home already to many major social change and impact organisations including Sustain and Beryl Bikes.

Streamline is in Bristol the most accessible building we offer, already home to several such charities, as Guide Dogs for the Blind, and is designed to suit a wide range of tenants. Time was also spent on protecting our company values with the majority of our shareholders."

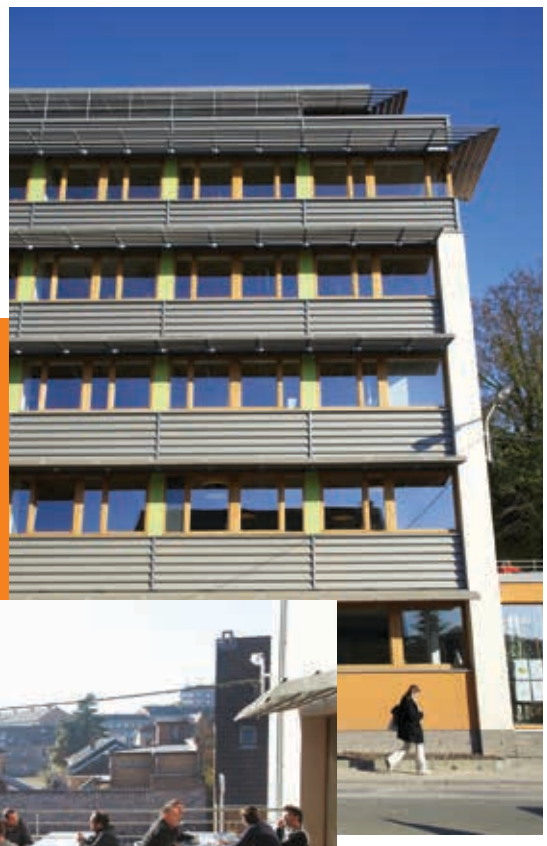
Graphisme : Beltza

Editorial : Tanguy Picot, Eline Vander meiren

Photos : Nick Cannaerts, Christophe Danaux, Yvan Glavie, Ethical Property Europe

This report was printed by Manufast, a social company that provides sustainable and rewarding employment to 200 people with disabilities.
This report is printed on 100% recycled paper.

Special thanks to our tenants, investors and partners who contributed to this report.



Mundo-n

Rue Nanon 98
5000 Namur
081 390 600

Mundo-b

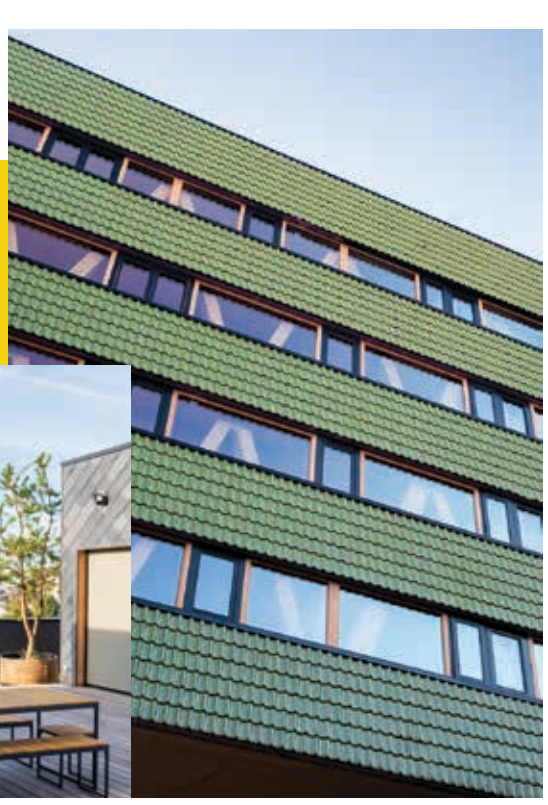
Rue d'Edimbourg 26
1050 Ixelles
02 894 46 11

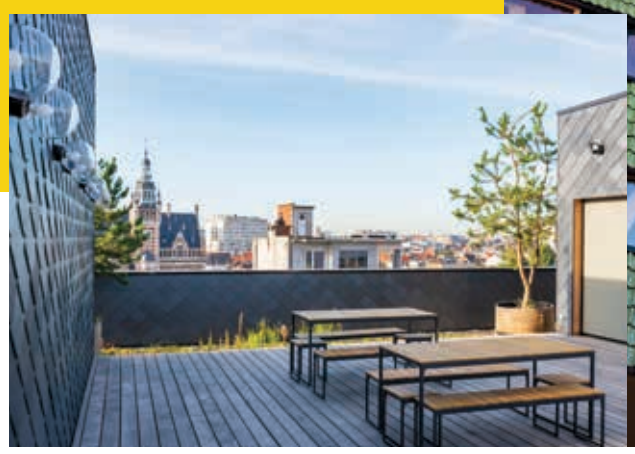
Mundo-madou

Avenue des Arts 7-8
1210 Saint-Josse
02 329 00 00

Mundo-j

Rue de l'Industrie 10
1000 Bruxelles
02 893 24 00



Mundo-a

Turnhoutsebaan 139A
2140 Borgerhout
03 500 13 10