

Rapport de développement durable

2023-2024.



- 01. Prologue
- 02. Environnement
- 03. Social
- 04. Gouvernance
- 05. Epilogue



01 Prologue ▾

04 CHAPITRE 1
Pilotage et gouvernance
de la démarche ESG

22 CHAPITRE 2
ESRS 2 :
Informations générales

02 Environnement ▾

- 59** ESRS E1
Changement climatique
- 88** ESRS E2
Pollution
- 95** ESRS E3
Eau et ressources marines
- 98** ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes
- 99** ESRS E5
Utilisation des ressources
et économie circulaire

03 Social ▾

- 102** ESRS S1
Personnel de l'entreprise
- 120** ESRS S2
Travailleurs de
la chaîne de valeur
- 133** ESRS S3
Communautés affectées
- 136** ESRS S4
Consommateurs et
utilisateurs finaux

04 Gouvernance ▾

- 145** ESRS G1
Conduite des affaires

05 Épilogue ▾

- 156** CHAPITRE 1
Stratégie ESG
- 157** CHAPITRE 2
Futures actions

01

Prologue

22
by IKO.

04 CHAPITRE 1 **Pilotage et gouvernance de la démarche ESG**

- 04** Le mot de la CEO
- 05** À propos du rapport
- 07** Mégatendances 2023-2024
- 09** Notre IKOsystème
- 10** Chiffres clés 2023-2024
- 13** Notre modèle d'entreprise
- 15** Notre stratégie ESG
- 17** Actions spécifiques IKO

22 CHAPITRE 2 **ESRS 2 : Informations générales**

- 22** Périmètre de la déclaration de développement durable
- 22** Publication d'informations relatives à des circonstances particulières
- 27** Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

29 Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

30 Déclaration sur la vigilance raisonnable

31 Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité

32 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur

37 Intérêts et points de vue des parties prenantes

40 Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

42 Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

44 Exigences réglementaires couvertes par la déclaration de durabilité

02. Environnement 03. Social 04. Governance 05. Epilogue

Pilotage et gouvernance de la démarche ESG

Le mot de la CEO

Les années 2023 et 2024 ont été marquées par une conjoncture tendue pour le secteur immobilier. Au Luxembourg, la crise du logement demeure une préoccupation majeure, dans un contexte de besoins croissants. Face à ces enjeux, IKO a démontré sa capacité à se réinventer, à faire preuve de résilience et à continuer d'apporter des réponses concrètes aux attentes du marché.

Dans un environnement où la pression réglementaire, en particulier sur les sujets ESG, s'intensifie, nous avons su adapter notre organisation pour rester en avance de phase. L'entrée en vigueur progressive de la CSRD, l'alignement à la taxonomie européenne, les nouvelles exigences de traçabilité et de transparence ne sont pas neutres pour une structure de taille moyenne comme la nôtre. Mais ces défis, nous avons choisi de les transformer en opportunités : pour structurer notre gouvernance ESG, renforcer notre lisibilité auprès de nos parties prenantes, et faire évoluer nos pratiques de manière durable.

Nous avons franchi une étape importante en 2024 avec la formalisation de notre trajectoire carbone, qui engage IKO sur une voie claire de décarbonation à l'horizon 2040, avec des objectifs intermédiaires dès 2025. Cette trajectoire s'accompagne désormais d'un programme de compensation structuré pour nos émissions résiduelles, illustrant notre volonté d'agir de manière cohérente et crédible.

Dans chacun de nos projets, nous cherchons à concilier performance environnementale et viabilité économique, une équation de plus en plus complexe dans le contexte actuel. Cela suppose de repenser les modes constructifs, de favoriser le réemploi, de maîtriser les ressources naturelles et de garantir l'efficience énergétique sans compromis sur l'usage, le confort ou l'accessibilité.

Notre démarche s'inscrit toujours dans une logique de co-construction, où la collaboration avec les acteurs publics, privés et associatifs constitue un levier essentiel pour faire émerger des solutions concrètes et durables. Nous croyons à la force des synergies, qu'il s'agisse de projets urbains concertés, d'initiatives sectorielles menées au sein de la Chambre Immobilière, ou de l'adhésion à des labels et standards collectifs qui contribuent à éléver les pratiques de l'ensemble de la profession.

Enfin, notre impact social est indissociable de notre vision. Il s'exprime à travers notre implication dans les quartiers, notre soutien aux associations et artistes locaux, notre engagement en faveur de l'éducation des jeunes générations, et bien sûr, dans nos propres équipes où diversité, inclusion, santé et bien-être au travail sont au cœur de notre culture.

Nous savons que le chemin vers un immobilier plus durable ne peut être linéaire, mais il peut être collectif. À travers ce rapport, nous partageons avec vous nos avancées, nos convictions et notre volonté de contribuer activement à la transformation du secteur. Merci à nos équipes, partenaires, clients et à l'ensemble de nos parties prenantes pour leur confiance et leur engagement à nos côtés.



Notre démarche s'inscrit toujours dans une logique de co-construction, où la collaboration avec les acteurs publics, privés et associatifs constitue un levier essentiel pour faire émerger des solutions concrètes et durables.

Sandra Huber, CEO

À propos du rapport

Objectif du rapport

Depuis 2019, nous publions volontairement notre rapport de développement durable, dans une démarche de transparence et d'amélioration continue.

Initialement, la directive CSRD prévoyait une obligation de reporting extra-financier pour notre organisation à partir de 2025. Les évolutions réglementaires récentes nous en exemptent pour le moment.

Nous avons néanmoins choisi de maintenir cette publication, qui reste pour nous un outil structurant. Elle permet de rendre compte de manière claire et accessible des actions mises en œuvre et des engagements que nous portons en matière de durabilité sur l'ensemble de notre activité.

Périmètre et période

Ce rapport de durabilité couvre les années 2023 et 2024, en se concentrant sur les activités d'IKO Real Estate S.C.A. et IKO Development S.A. au Luxembourg. Il consolide nos trois volets : la promotion immobilière, l'asset management et le corporate. Ce périmètre est distinct de celui des états financiers, qui reflètent l'ensemble du groupe Ikodomos Holding SPF, composé d'entités aux activités, gouvernances et localisations diverses. Des informations plus détaillées sont disponibles dans la section dédiée au [périmètre de la déclaration de développement durable](#).

Pratique de reporting

Ce rapport s'appuie sur le cadre VSME. Compte tenu de la maturité d'IKO sur les enjeux de durabilité et dans une logique d'engagement volontaire, nous avons choisi d'intégrer certains ESRS additionnels. Les détails figurent dans la section « [Cadre de reporting et évolution méthodologique](#) » de l'ESRS 2.



Notre matrice de double matérialité

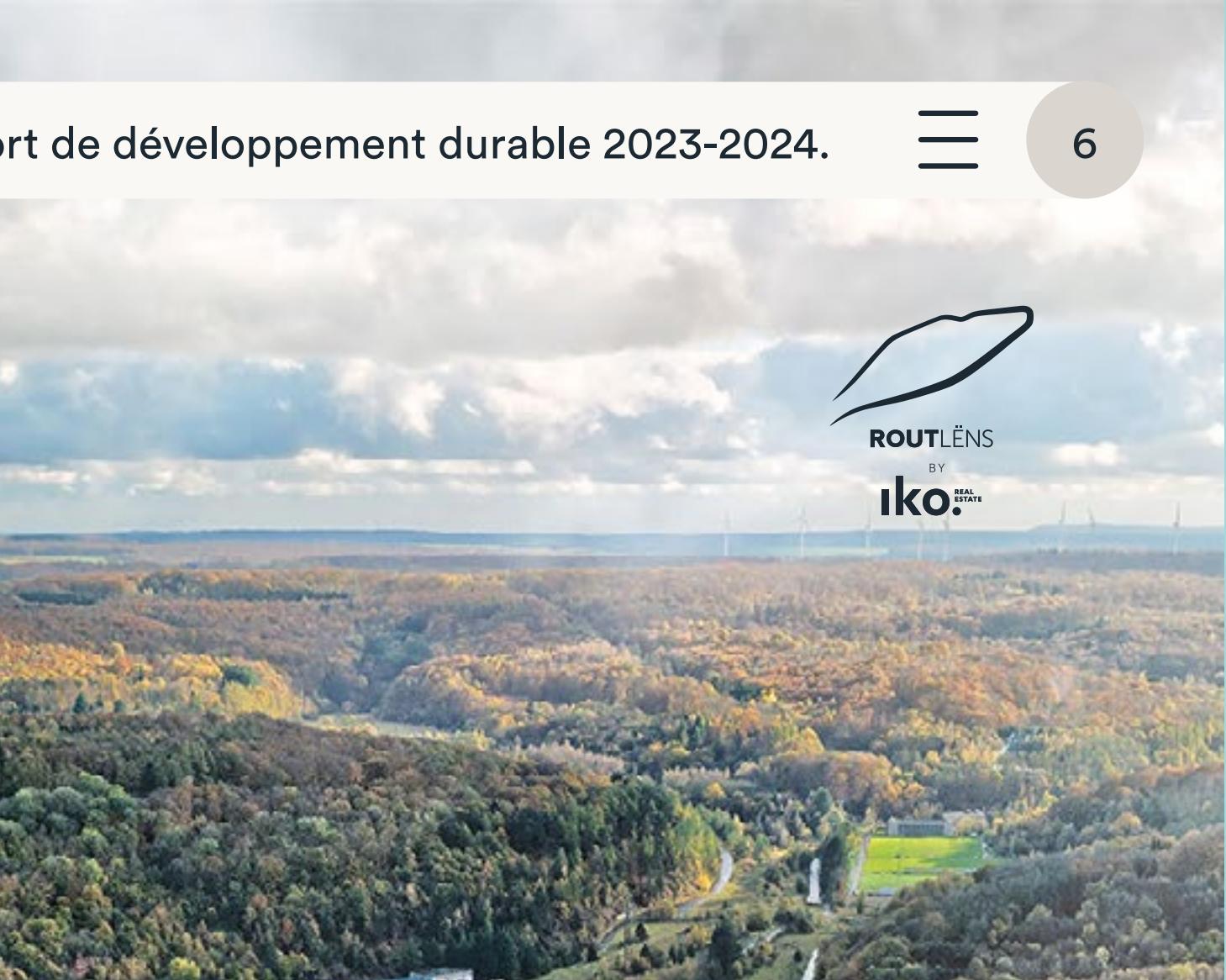
IKO a mené une analyse de double matérialité de manière volontaire afin d'identifier les enjeux ESG les plus pertinents pour son activité, en mobilisant à la fois les membres du Comité ESG et la Direction.

Cet exercice repose sur le croisement de deux dimensions essentielles :

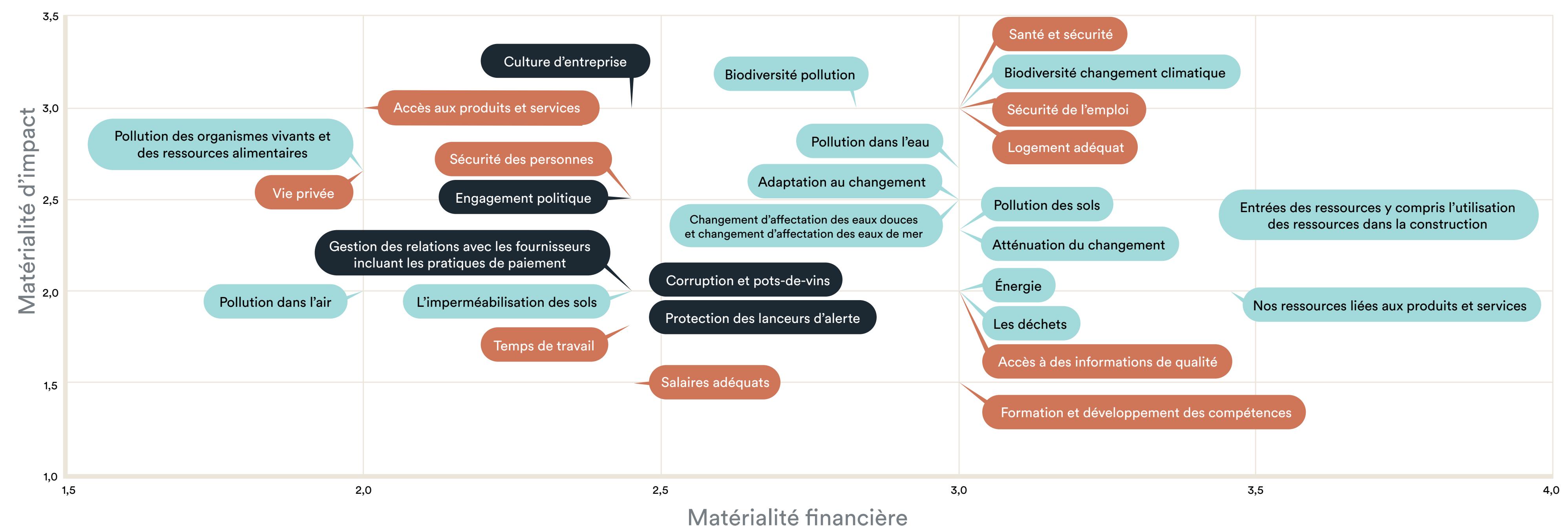
- la **matérialité d'impact**, qui évalue les effets de nos activités sur l'environnement et la société ;
- la **matérialité financière**, qui identifie les enjeux susceptibles d'influencer notre performance économique.

Cet exercice structurant a permis de faire émerger nos enjeux ESG prioritaires, qui servent de base à ce rapport.

La méthodologie appliquée pour la réalisation de notre matrice de double matérialité est détaillée dans la section « [Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels](#) ».



Notre matrice de double matérialité



Mégatendances 2023-2024



Changement climatique

Les conséquences du changement climatique sont aujourd’hui nombreuses et clairement perceptibles : perte de biodiversité, sécheresses, élévation des températures, inondations ou encore pénuries d’eau. Représentant près de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe, le secteur du bâtiment et de l’immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transition vers un développement durable.

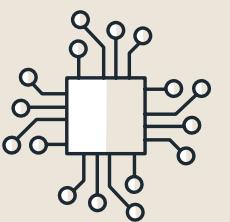
À toutes les étapes de la chaîne de valeur, de la conception à l’utilisation du bâtiment, les choix qui sont effectués en termes de matériaux, de résilience des bâtiments face aux menaces climatiques, d’efficience et de sobriété énergétiques, d’économie circulaire ou encore de gestion de l’eau constituent des mesures nécessaires à la décarbonisation du secteur.



Crise du logement

Le Luxembourg fait face à une crise structurelle du logement, accentuée par une croissance démographique, une forte pression foncière et une hausse continue des coûts de construction. Cette situation entraîne une pénurie de logements accessibles, creuse les inégalités sociales et intensifie le risque d’exclusion résidentielle, notamment pour les jeunes, les ménages modestes et les publics vulnérables. Dans ce contexte, le secteur immobilier est appelé à repenser ses modèles de développement pour intégrer des critères d’accessibilité, d’inclusion sociale et de mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

Cela implique une mobilisation conjointe des acteurs publics et privés pour favoriser la production de logements abordables, durables et adaptés aux évolutions sociétales, en ligne avec les objectifs du 3^e Plan National pour un Développement Durable (PNDD) et les priorités du Pacte Logement 2.0.



Nouvelles technologies et digitalisation

La digitalisation du parcours client, la modélisation 3D, la connectivité des bâtiments et les technologies smart building redéfinissent profondément le secteur immobilier. Ces avancées ne se limitent plus à la conception ou à l’exécution des projets : elles transforment l’expérience utilisateur dans son ensemble, depuis la prospection jusqu’à l’occupation des lieux. Parallèlement, la montée des villes intelligentes, la flexibilité des usages, et l’optimisation des chaînes d’approvisionnement imposent une innovation continue.

L’immobilier est désormais un secteur technologique, où l’usage de plateformes digitales, de jumeaux numériques, et d’outils de pilotage en temps réel devient un facteur de compétitivité, de durabilité et de personnalisation des espaces.

Mégatendances 2023-2024



Gestion des ressources

La raréfaction des ressources naturelles constitue l'un des défis structurels majeurs du secteur immobilier à l'échelle mondiale. Face à l'épuisement des matières premières, à la pression sur les écosystèmes et aux contraintes énergétiques et hydriques croissantes, le secteur évolue vers des modèles de développement plus sobres, circulaires et résilients. Cette transition se traduit par une montée en puissance des matériaux à faible impact environnemental, du réemploi, de l'écoconception, et de l'intégration de solutions technologiques visant à optimiser les consommations (eau, énergie, matériaux).

Ces approches, fortement contextualisées selon la nature des projets, s'inscrivent dans une dynamique globale de réduction des impacts tout au long du cycle de vie du bâtiment, en cohérence avec les objectifs européens de neutralité carbone et de protection des ressources.



Règlementations européennes

Le cadre réglementaire européen en matière de durabilité connaît une transformation accélérée, portée par l'entrée en vigueur de la CSRD, le règlement SFDR et la Taxonomie européenne. Ces dispositifs imposent aux acteurs économiques – y compris du secteur immobilier – une transparence renforcée sur leurs performances extra-financières, reposant sur le principe de double matérialité. Au-delà des entreprises directement concernées, ces exigences se diffusent progressivement à l'ensemble de la chaîne de valeur, incitant les acteurs à anticiper leur conformité, structurer leur stratégie ESG et aligner leur reporting avec les standards européens.

Cette évolution reflète également les attentes croissantes des investisseurs, des institutions financières et des parties prenantes vis-à-vis d'une démonstration claire de l'impact et de la résilience des modèles d'affaires.



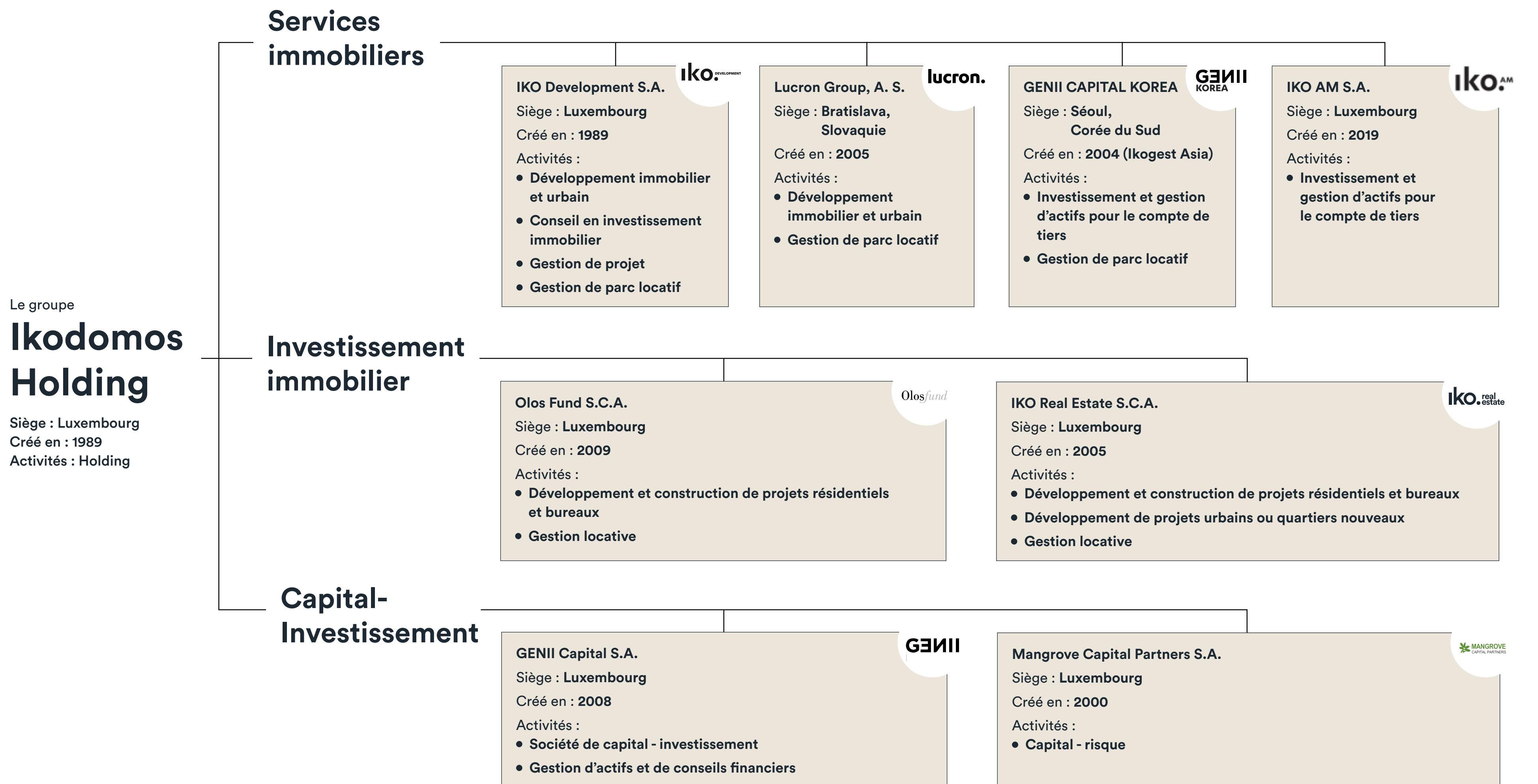
Attentes de nos parties prenantes

Les attentes en matière de durabilité s'intensifient à l'échelle de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne immobilière : investisseurs institutionnels, financeurs, collectivités territoriales, occupants, usagers finaux, mais aussi autorités réglementaires. Les critères ESG deviennent des déterminants clés dans les décisions d'investissement, d'octroi de financement, d'aménagement du territoire ou encore d'occupation des bâtiments.

Cette évolution structurelle impose aux acteurs du secteur d'intégrer, de manière anticipée et systémique, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la conception, la réalisation et la gestion de leurs actifs. Au-delà d'une obligation réglementaire, il s'agit d'un levier stratégique pour renforcer la valeur d'usage, la résilience et l'attractivité des projets.

Notre IKOsystème

IKO fait partie d'Ikodomos Holding, un groupe aux activités variées, dont l'ensemble des entités forment ce que l'on appelle notre IKOsystème. Agissant dans le domaine de l'immobilier en Europe, ses principales lignes métiers sont le développement et l'investissement. Cette diversité d'expertises anime les équipes IKO au quotidien, et leur donne l'opportunité d'enrichir l'expérience des usagers au sein de nos projets.



Chiffres clés 2023-2024

Environnement

Notre trajectoire carbone

en 2040 **-50 %**

en 2035 **-40 %**

en 2030 **-30 %**



100 %

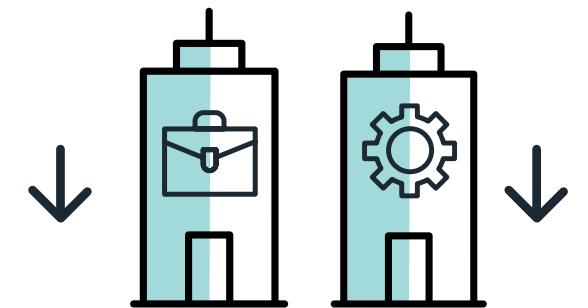
des transports en
commun pour tous
les collaborateurs
pris en charge



100 %

de nos logements
avec **espace extérieur**
(hors projets en
co-développement)

Notre performance
en 2024



-30 %

sur le bilan scope **1** et **2**
(vs 2021)

Bilan carbone incorporé

Nos projets en
construction sont **20 %**
plus performants
que les projets de
référence 2020.



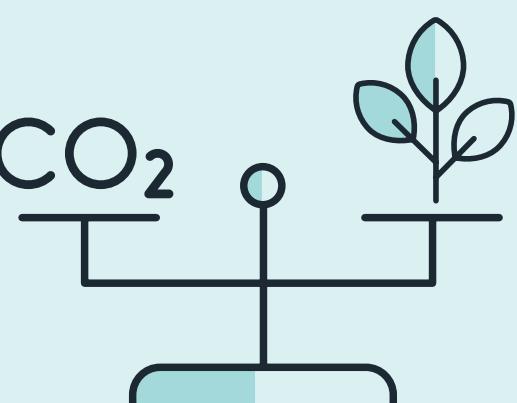
12 %

de **réduction de
la consommation
d'énergie** du
bâtiment grâce à l'**IA
intégrée** au Building
Operating System

callisto

100 %

des besoins en chaleur
et en froid du quartier
Rout Lëns couverts par
le **réseau d'anergie**.

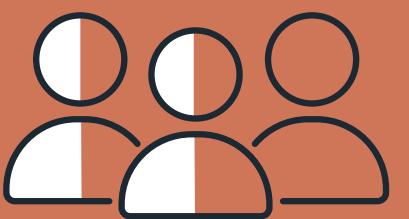
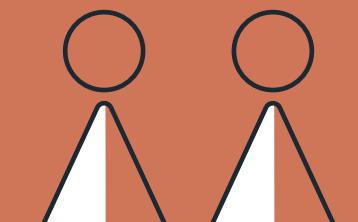


11.039

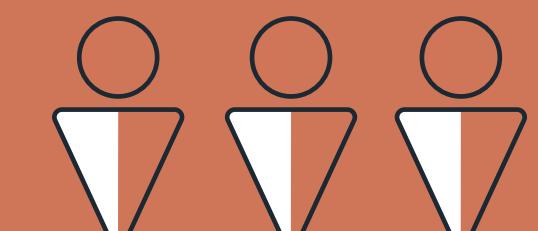
TCO₂ compensées

Chiffres clés 2023-2024

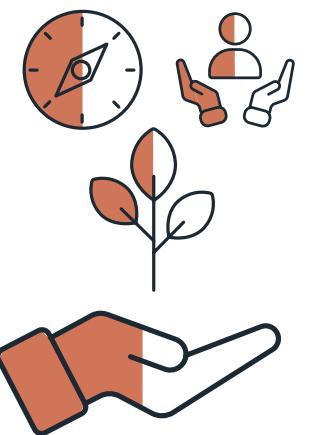
Social

**52**collaborateurs
en 2024 chez IKO**53 %**

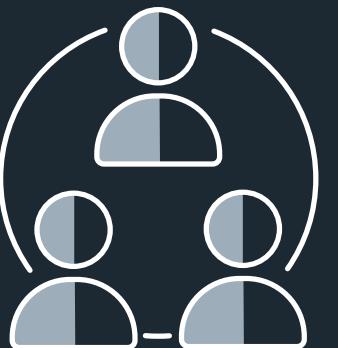
de femmes

**47 %**

d'hommes

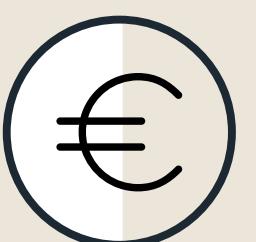
**1 semaine**dédiée à l'**ESG****100 %**de projets
accessibles aux PMR

Gouvernance

**1****comité ESG**créé en 2024
constitué de**8**
membresreprésentant chaque
département de chez IKO

Chiffre d'affaires

Ces chiffres sont consolidés pour IKO Real Estate S.C.A. et IKO Development S.A.

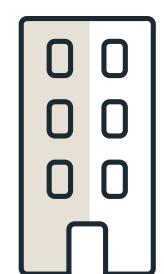
**17.801.922,47**
euros en 2023**18.803.495,32**
euros en 2024

Chiffres clés 2023-2024

Développement

210.000 m²

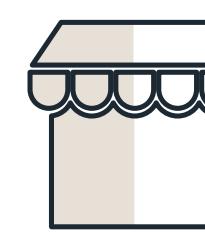
réalisés et répartis depuis 1989 sur
plus de 60 bâtiments au Luxembourg



100.000 m²
de bureaux



90.000 m²
de logements (plus de 850 unités)



20.000 m²
de commerces
(dont 2 centres commerciaux)

Pipeline
200.000 m²

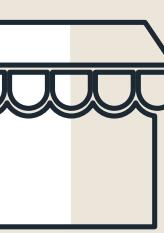
de projets confirmés sur les 10 prochaines
années



35.000 m²
de bureaux

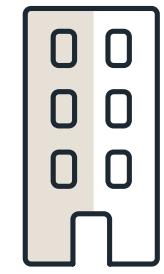


160.000 m²
de logements (plus de 1 800 unités)



5.000 m²
de commerces

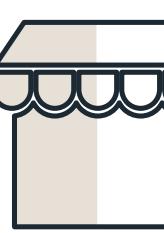
Dont la construction est en cours
ou prévue d'ici fin 2025



18.000 m²
de bureaux

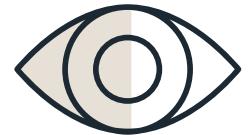


22.000 m²
de logements (plus de 330 unités)



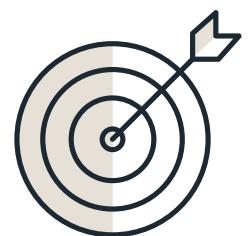
2.400 m²
de commerces

Notre modèle d'entreprise



Notre vision

Notre vision avant-gardiste est portée par des choix exigeants et le déploiement de solutions performantes tournées vers les usages de demain. Nos projets promeuvent la sobriété énergétique et des modes de vie plus vertueux. Une approche innovante à l'impact positif, créatrice de valeur durable pour tous.

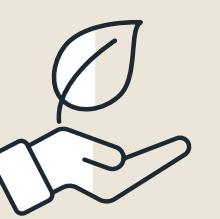


Notre mission

Proposer des lieux de vie et de travail respectueux des enjeux environnementaux, agiles, évolutifs, où l'occupant peut construire et maîtriser son équilibre de vie avec sa communauté.

Nos valeurs

Nous avons choisi de fonder notre modèle sur un socle de valeurs fortes qui donne un sens à notre mission. Elles expriment notre identité et portent notre vision d'un immobilier inspirant et durable qui place la relation de l'Homme et de son espace de vie, au cœur de toutes nos attentions.



Responsabilité

Nous pensons que les espaces de vie que nous créons ont le pouvoir de façonner un avenir plus durable, en anticipant les défis environnementaux et sociaux. Nous sommes soucieux du monde qui nous entoure et agissons toujours positivement pour favoriser et soutenir toutes les communautés de notre écosystème. C'est le cœur même de notre raison d'être.



Excellence

Nous visons l'excellence dans tout ce que nous entreprenons. Cette aspiration partagée par des femmes et des hommes talentueux, nous pousse à nous dépasser en permanence, pour relever de nouveaux défis. Elle est le fruit d'une recherche constante d'efficacité et de qualité, motivée par la passion de nous réinventer continuellement, pour concevoir des environnements iconiques, performants et durables.



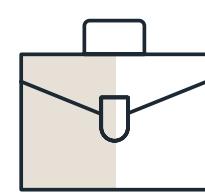
Engagement

Nous croyons à la force de l'intelligence collective et mettons toute notre énergie dans la réussite de nos missions, en favorisant un équilibre harmonieux entre performance de l'entreprise, responsabilité sociale et environnementale. Parce que les enjeux à venir sont immenses, nous sommes engagés dans une démarche volontaire, en quête de solutions efficientes pour un avenir meilleur.



Innovation

Nous cultivons l'innovation et l'agilité avec ouverture, imagination et liberté. Cet esprit audacieux et curieux imprègne tous nos projets architecturaux et stimule notre créativité, pour faire bouger les lignes dans la recherche d'idées nouvelles. Nous regardons vers demain pour inventer aujourd'hui de nouvelles manières de vivre.



Nos métiers

IKO est active dans le secteur de l'immobilier en tant qu'aménageur urbain, développeur et investisseur, maîtrisant ainsi toutes les étapes de la chaîne de valeur.

Elle opère principalement dans quatre catégories :



Résidentiel



Bureaux



Retail



Quartier



Notre approche de l'immobilier

Chez IKO, nous concevons l'immobilier comme un levier de transformation sociale, environnementale et urbaine.

Notre approche repose sur la création d'espaces de vie innovants, flexibles et inclusifs, capables d'évoluer avec les modes de vie, de travail et de consommation en constante mutation. À travers notre concept de « Next Places », nous plaçons le bien-être, la nature, la qualité architecturale et l'intelligence technologique au cœur de chaque projet.

Nos réalisations – qu'elles soient tertiaires, résidentielles ou mixtes – allient exigence environnementale, excellence d'usage et intégration urbaine.

Nous privilégiions les constructions durables, les énergies renouvelables, la préservation de la biodiversité et la valorisation du patrimoine local, pour créer des lieux de vie résilients, ouverts et porteurs de sens.

Notre stratégie ESG

Notre stratégie

L'organisation dispose d'une **stratégie ESG structurée**, qui couvre l'ensemble de ses domaines d'activité : Promotion, Asset et Corporate. Le pilotage de cette stratégie est assuré par le Comité ESG.

Cette stratégie repose sur **trois piliers** :

- Environnement,
- Social, et
- Gouvernance.

**Promotion
Asset
Corporate**



Notre comité ESG 2024

En complément, le Comité ESG assure la coordination stratégique des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il veille à l'intégration des critères de durabilité dans l'ensemble des décisions clés et constitue un relais entre les organes de gouvernance et les équipes opérationnelles. Son rôle est détaillé dans la section [G1 – Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance](#).



Charlotte Hancart
Residential Development
Director



Delphine Desgurze
Innovation
Director



Stéphane Valet
Project Management
Director



Quentin Limbourg
Chief Operations
Officer



Julie Wattiaux
Marketing/ESG
Director



Romain Lequeux
Legal
Director



Guillaume Binet
Asset Management
Director

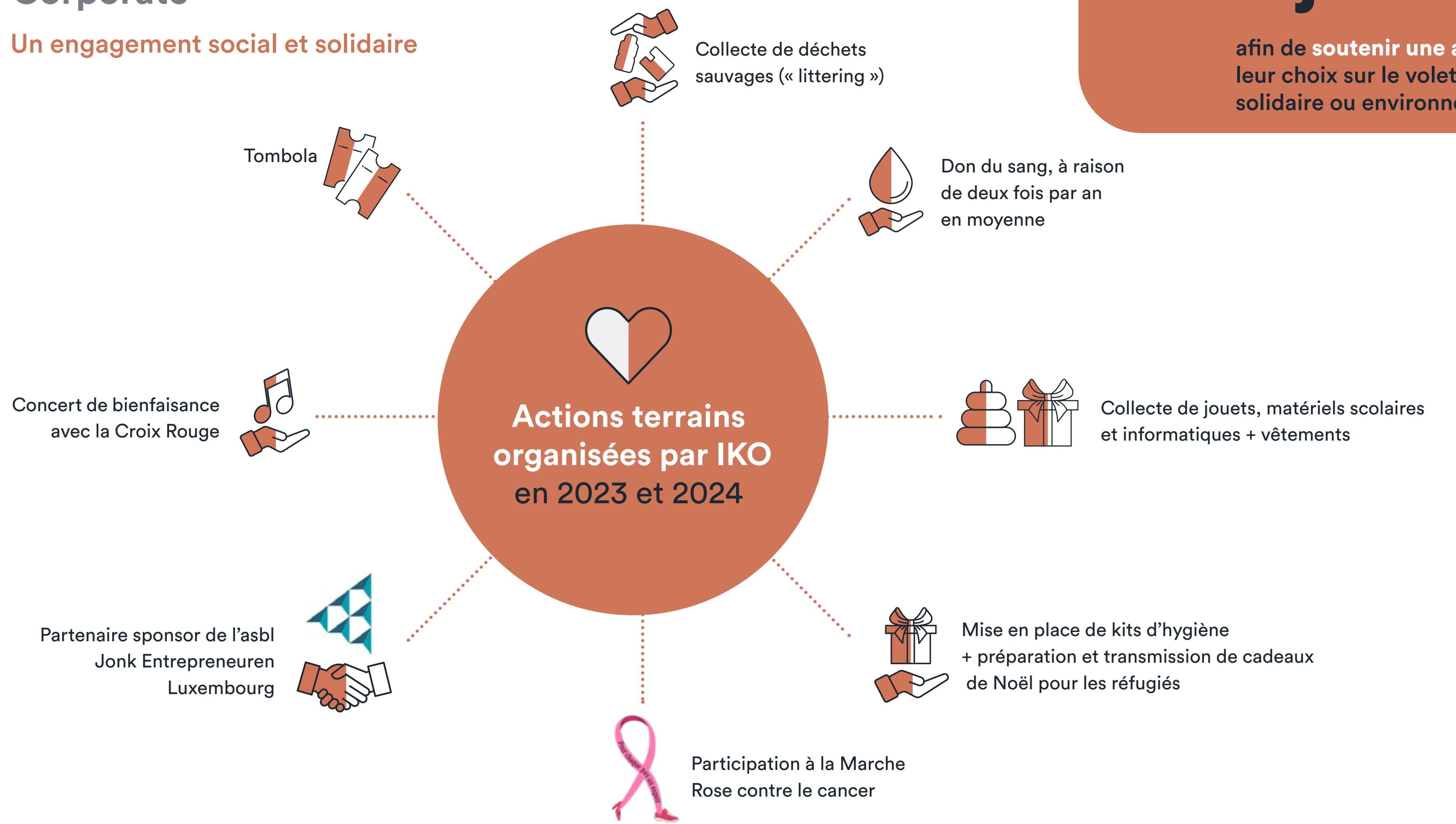


Brigitte Laschet
Head of facility
& HR

Actions spécifiques IKO

Corporate

Un engagement social et solidaire



Tous les collaborateurs bénéficient de
2 jours

afin de **soutenir une association** de leur choix sur le volet humanitaire, solidaire ou environnemental.

COLLECTES SOLIDAIRES DE JEUX, JOUETS ET VÊTEMENTS

Dans le cadre de ses engagements RSE, IKO a participé à plusieurs collectes solidaires en 2023 et 2024 pour soutenir les personnes les plus démunies. En 2023, l'entreprise a pris part à la collecte de jouets organisée par Pinsent Masons Luxembourg, permettant de redistribuer des jeux et jouets aux enfants et adolescents via des associations de la Grande Région. En 2024, les collaborateurs ont été invités à contribuer à une collecte de jeux, vêtements et accessoires pour tous les âges, renforçant l'élan de solidarité interne. La même année, IKO s'est également associée à La Spendchen de la Croix-Rouge luxembourgeoise pour l'initiative « Boîtes de Noël », visant à offrir des cadeaux aux réfugiés accueillis par le centre.

PARTICIPATION À LA MARCHE ROSE CONTRE LE CANCER



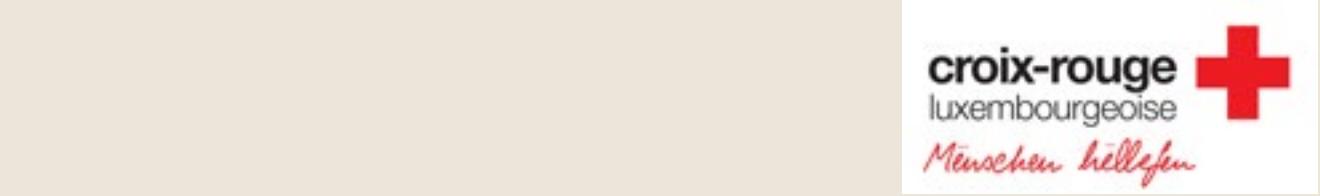
En octobre 2023 et 2024, IKO était partenaire de la 5^e et 6^e édition de la Marche Rose, respectivement à Apach et Hunting, en France. Cet événement s'inscrit dans la campagne de sensibilisation au cancer du sein « Octobre Rose » et vise à collecter des fonds intégralement reversés à l'Institut de Cancérologie de Lorraine. Nous avons choisi de financer à travers ces dons, le bien-être des patientes atteintes de cancer.

KITS D'HYGIÈNE POUR LES RÉFUGIÉS

Durant l'été 2024, en collaboration avec la Croix-Rouge luxembourgeoise, nous avons contribué à la réalisation de 100 kits d'hygiène, incluant des couches, du gel douche, des brosses à dents et d'autres produits essentiels, afin de répondre aux besoins urgents des réfugiés récemment arrivés au Luxembourg.

Par ailleurs, 150 kits d'été pour des enfants réfugiés ont été préparés, contenant des casquettes, des gourdes, des maillots de bain ainsi que des entrées pour la piscine de la Coque, offrant ainsi aux plus jeunes un moment de répit et de détente.

À travers cette initiative, nous avons souhaité apporter un soutien concret aux personnes en situation de précarité, en partenariat avec les acteurs engagés sur le terrain.



IKO favorise et valorise les implications RSE de ses collaborateurs. Par exemple, chaque collaborateur doit se définir un objectif RSE, objectif qu'il discute avec son responsable et qu'il déploiera pendant l'année. Afin de gagner en richesse d'idées et d'actions, les Ressources Humaines expliquent le champ des possibles lors de l'onboarding de nouveaux collaborateurs et le rappellent régulièrement.

Une page intranet est dédiée aux actions collaborateurs :

- Elle donne des exemples d'initiatives RSE
- Elle explique comment proposer et mener un projet RSE en tant que collaborateur ;
- Elle rappelle les 2 jours de congés bénévolat octroyés par collaborateur ;
- Elle donne des exemples d'initiatives en image.

The screenshot shows a section titled "Initiatives" with two sub-sections: "Initiatives collaborateurs" and "Exemples d'initiatives RSE". The "Initiatives collaborateurs" section includes a note about the framework of Social and Environmental Responsibility (RSE) and lists categories such as "Environnemental", "Développement durable", "Solidaire", and "Humanitaire". The "Exemples d'initiatives RSE" section lists various actions under these categories, such as "Organiser des actions solidaire", "Organiser des événements solidaire", "Organiser des événements solidaire", "Partager son savoir et compétences", "Mobiliser et sensibiliser", and "Optimiser IKO". At the bottom, there is a call to action: "Vous avez une idée d'action RSE que vous aimeriez mettre en place via IKO ? N'hésitez pas à soumettre votre projet à l'un des membres du Comité de Direction en expliquant :".

CONCERT DE BIENFAISANCE AVEC LA CROIX ROUGE

En 2023 et 2024, IKO était partenaire du Concert de bienfaisance de la Croix-Rouge luxembourgeoise en collaboration avec la Philharmonie Luxembourg. Ce concert est dédié à soutenir les victimes de crises et de conflits armés à travers le monde. Les fonds recueillis lors de ces événements sont directement alloués à l'aide aux personnes affectées.



TOMBOLA

Dans une démarche d'équité et de partage, IKO a mis en place un système de redistribution des cadeaux de fin d'année reçus de la part des clients. L'ensemble de ces cadeaux est rassemblé et intégré à une tombola interne, permettant à chaque collaborateur de recevoir un présent et de partager un moment convivial.

Une certification INDR

Notre société est fière d'être certifiée ESR – Entreprise Responsable par l'INDR (Institut National pour le Développement durable et la Responsabilité sociale des entreprises), organisme de référence au Luxembourg en matière de promotion et d'accompagnement des démarches RSE. En avril 2024, IKO a été re-certifié ENTREPRISE RESPONSABLE par l'INDR avec un score de 87%. Cette certification, obtenue à l'issue d'un processus structuré et vérifié par un expert agréé, valorise l'ensemble des actions que nous menons en faveur de la responsabilité sociale, environnementale et éthique. Elle atteste de notre engagement à intégrer le développement durable au cœur de notre stratégie et de nos pratiques quotidiennes.



Stratégie RSE • Gouvernance • Social • Environnement

IKO a été re-certifié
entreprise responsable par
l'INDR avec un score de

87 %

en avril 2024

Promotion

LES TURTLES ROUT LËNS AU FRANCOFOLIES DE ESCH-SUR-ALZETTE

IKO s'engage à soutenir la culture locale tout en intégrant des solutions durables et inclusives. Partenaire des Francofolies d'Esch/Alzette en 2023-2024, l'entreprise a mis à disposition ses tricycles électriques, « Les Turtles », pour offrir une mobilité plus fluide et responsable sur le site du festival. Conçus pour réduire l'empreinte carbone et améliorer l'accessibilité, ces véhicules ont permis aux festivaliers, notamment aux personnes à mobilité réduite, de se déplacer plus facilement entre les scènes et de profiter pleinement de l'événement.



MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

Le quartier Rout Lëns illustre pleinement la mixité générationnelle et sociale. De l'école à la résidence pour seniors, en passant par la résidence étudiante, il accueille toutes les générations.

Il propose également une diversité de typologies d'habitat, du studio à la maison sur le toit pour les familles, ainsi qu'une offre de logements abordables, afin de garantir un cadre de vie inclusif et accessible à tous.



MIXITÉ AU SEIN DES PROJETS RÉSIDENTIELS POUR UNE QUALITÉ DE VIE

Au sein de nos projets, tels que Livvy, Calluna, Unicity, Rout Lëns ou d'autres, nous favorisons la mixité fonctionnelle en combinant résidentiel, commerces, services, bureaux et culture. Cette approche permet de créer des lieux de vie dynamiques et complets :

- **Livvy** intègre des espaces commerciaux, de retail, de services, ainsi que des bureaux et des logements résidentiels.
- **Calluna** intègre des espaces commerciaux, de retail, de services ainsi que des logements résidentiels.
- **Unicity** associe bureaux, services et logements résidentiels.
- **Rout Lëns** se distingue par une programmation mixte alliant retail, espaces culturels, bureaux et résidentiel.

COLLABORATION ARTISTIQUE SUR ROUT LËNS

La culture occupe une place centrale dans l'identité de Rout Lëns. Depuis 2021, IKO collabore avec des acteurs artistiques pour faire vivre et réinventer l'histoire du site à travers des initiatives telles que :

- Les Francofolies Esch/Alzette
- Le Rout Lupp
- Le Summer Rout Lëns
- L'application du patrimoine IKO AR
- Une bande dessinée
- Des expositions photographiques
- Des installations lumineuses

Ces actions s'inscrivent en complémentarité avec la vie culturelle locale (Nuit de la culture, Konschthal, Kulturfabrik, Schlassgoart, Kulturlaf, LBO...), créant un écosystème artistique vivant et inclusif.



Asset

BORDERS SOUTIENT LE TÉLÉVIE

En 2024, le centre commercial Borders a apporté son soutien à la lutte contre le cancer en remettant un don de 1.000 € au Télévie.



COLLABORATION ARTISTIQUE DANS LE WELL 22

IKO a collaboré avec l'artiste luxembourgeois Spike pour habiller les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs du Well 22. L'œuvre, alliant noir, blanc, jaune et acier Corten, apporte une signature artistique unique au bâtiment et souligne l'ouverture d'IKO à des expressions créatives locales.

[Découvrir plus >](#)

OEUVRE SPIKE WELL22 IKO
© photo Spike/Patty Neu



ESRS 2 - Informations générales

Périmètre de la déclaration de développement durable

BP-1_02, BP-1_04//VSME, BP-1_05//VSME, BP-2_17//VSME

Notre déclaration de développement durable couvre ici les années calendriers 2023 et 2024 pour les activités directes d'IKO Real Estate S.C.A. et IKO Development S.A. au Luxembourg (ci-après « **IKO** »), en consolidant les volets promotion immobilière, asset management et corporate. Ce périmètre est distinct de celui des états financiers, qui concernent l'ensemble du groupe Ikodomos Holding SPF, incluant des entités aux activités, gouvernances et localisations variées. Dans ce contexte, nous avons fait le choix de concentrer ce rapport extra-financier sur nos activités luxembourgeoises (donc sans prise en compte de sa filiale slovaque LUCRON). Notre déclaration intègre également, dans une certaine mesure, des éléments de notre chaîne de valeur en amont et en aval.

En amont, nous prenons en compte l'impact et le rôle d'acteurs clés tels que les architectes, bureaux d'études, ingénieurs techniques, entreprises de construction et autres partenaires impliqués dans le développement de nos projets. Une attention particulière est portée à leurs pratiques en matière de durabilité, d'innovation et de qualité.

En aval, notre analyse inclut les clients finaux, investisseurs, utilisateurs et occupants de nos bâtiments — qu'il s'agisse de programmes résidentiels, de bureaux ou de commerces.

L'entreprise confirme ne pas avoir fait usage de l'option d'omission d'informations particulières relatives à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations, telle que prévue dans l'ESRS 2 de la CSRD.

Publication d'informations relatives à des circonstances particulières

BP-2_03, BP-2_04, BP-2_05, BP-2_07, BP-2_08, BP-2_09

Certains montants monétaires ou mesures quantitatives divulgués pourraient être soumis à un niveau modéré d'incertitude, en lien avec la variabilité de certaines hypothèses ou l'utilisation de méthodes d'évaluation spécifiques. Les hypothèses retenues, les méthodes appliquées et, le cas échéant, les fourchettes d'estimation seraient précisées afin d'assurer une information transparente et contextualisée.

Les principales sources d'incertitude de mesure pourraient résulter de la volatilité des marchés ainsi que de l'évolution du cadre réglementaire. Les fluctuations des prix, l'instabilité économique ou géopolitique, et les réformes législatives en cours ou à venir sont autant de facteurs susceptibles d'affecter la fiabilité des estimations fournies.

Certaines mesures liées à notre chaîne de valeur s'appuient sur des données estimées à partir de sources indirectes, telles que des bases sectorielles externes, des études de marché ou des analyses de cycle de vie réalisées avec des partenaires techniques (architectes, bureaux d'études, etc.). Ces données sont sélectionnées en fonction de leur pertinence méthodologique et de leur cohérence avec nos activités. Elles présentent toutefois un niveau de précision limité, car elles reposent sur des moyennes

ou des référentiels ne tenant pas toujours compte des spécificités de nos fournisseurs ou partenaires. Les limites et incertitudes associées à ces estimations sont mentionnées afin d'en assurer la transparence. Ces mesures donnent une estimation raisonnable, mais ne sauraient être interprétées comme des valeurs exactes.

Cadre de reporting et évolution méthodologique

BP-2_10, BP-2_12, BP-2_16

La déclaration de développement durable repose sur le cadre VSME. Toutefois, compte tenu de notre maturité sur les enjeux de durabilité et de notre engagement volontaire, nous avons choisi d'intégrer certains ESRS supplémentaires. Ces normes ESRS ont été sélectionnées suite à l'analyse de notre matrice de double matérialité qui se trouve dans la section « [À propos du rapport](#) ». La déclaration intègre également les exigences applicables de la réglementation luxembourgeoise, ainsi que, le cas échéant, des référentiels sectoriels ou certifications professionnelles reconnus, afin d'assurer une information complète, cohérente et conforme aux attentes du marché.

En 2024, nous avons fait évoluer notre méthodologie de collecte des données en adoptant l'outil de collecte SustainSoft, sélectionné à l'issue d'une analyse approfondie du marché des outils disponibles.

Cette démarche nous a permis de sélectionner la solution la plus adaptée à la taille et à l'organisation d'IKO, nous offrant ainsi un système automatisé et optimisé pour tous nos départements.


SustainSoft

L'outil que nous avons choisi permet désormais de :

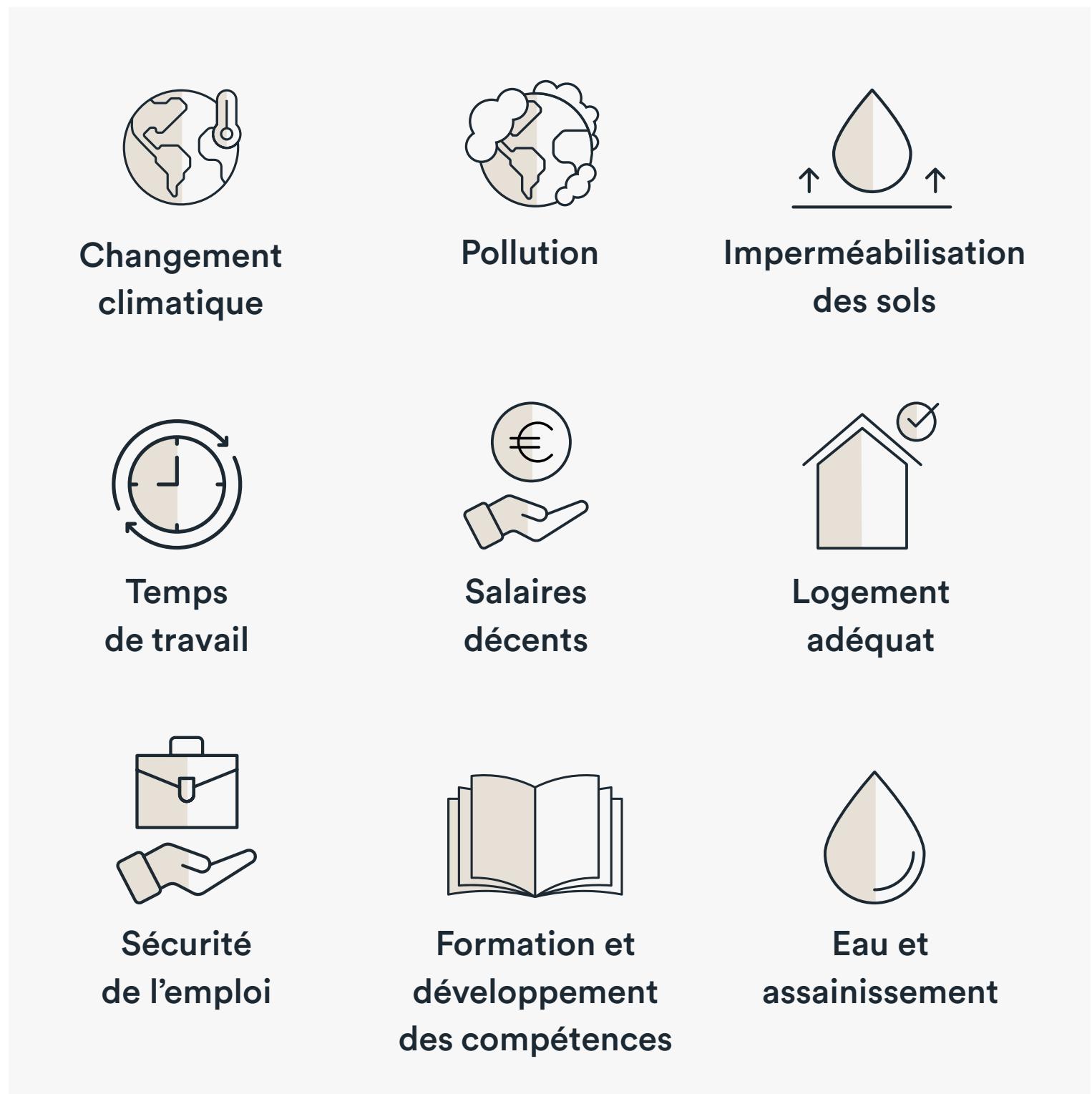
- Collecter les données nécessaires à l'élaboration de nos rapports VSME/ESRS**, garantissant une centralisation et une fiabilité accrues des informations.
- Gérer le suivi de l'avancement de nos plans d'action ESG**, offrant une visibilité claire et continue sur les progrès réalisés.
- Assurer une veille réglementaire** permettant à IKO de rester aligné avec les exigences légales et les normes de durabilité en constante évolution.
- Superviser la stratégie ESG d'IKO**, facilitant l'intégration des objectifs et des actions ESG à l'échelle de notre organisation.
- Challenger nos pratiques commerciales et mettre en place un plan d'amélioration continue**, afin d'optimiser en permanence notre approche en matière de durabilité.

Les écarts entre les chiffres divulgués et les données comparatives révisées seraient donc expliqués par des ajustements méthodologiques, des améliorations dans la qualité des données disponibles ou l'intégration de nouvelles sources. Chaque révision significative ferait l'objet d'une note explicative précisant la nature de la modification et son impact sur les données comparées.

Intégration des enjeux de durabilité dans l'entreprise

BP-2_22//VSME, BP-2_23

En 2024, IKO a conduit une analyse de double matérialité, croisant les dimensions d'impact (inside-out) et financières (outside-in), conformément aux exigences de la CSRD. Cette démarche a permis d'identifier les enjeux prioritaires pour IKO, listés ci-après.



IKO a également mis en place un comité ESG dédié, avec un reporting direct au Conseil d'Administration d'IKO Real Estate et d'IKO Development (ci-après le « **Conseil d'Administration** » ou le « **CA** »), afin d'intégrer de manière structurée les enjeux de durabilité dans son modèle d'affaires et sa gouvernance stratégique.

Toutes les décisions structurantes — telles que la définition de la trajectoire carbone, les engagements ESG ou l'évaluation des impacts des enjeux de durabilité sur les opérations — sont soumises à la direction, notamment au Conseil d'Administration et au Comité de Direction (CODIR) d'IKO Real Estate et d'IKO Development (ci-après le « **Comité de Direction** » ou le « **CODIR** »). Par ailleurs, chaque collaborateur dispose d'un objectif ESG intégré dans son évaluation annuelle, traduisant l'engagement collectif d'IKO vers une mise en œuvre progressive, concrète et transversale des principes de durabilité dans l'ensemble de ses activités.

Objectifs de durabilité et réponses aux enjeux identifiés

BP-2_24, BP-2_26

IKO poursuit une stratégie progressive de transformation durable, structurée autour d'objectifs opérationnels, environnementaux et de gouvernance, assortis d'échéances définies.

En 2024, nous avons mis en place une trajectoire carbone couvrant l'ensemble de nos périmètres d'activité — Asset Management, Corporate et Promotion — avec des objectifs de réduction alignés sur une logique de décarbonation à moyen et long terme.

L'ensemble des objectifs fait l'objet d'un suivi régulier, avec des revues annuelles d'avancement pour ajuster la trajectoire si nécessaire.

IKO a mis en œuvre des mesures visant à identifier les impacts négatifs, à en limiter les effets, et à en mesurer les résultats dans une logique d'amélioration continue.

Identification et surveillance des impacts

Asset Management

- Application systématique de l'analyse CRREM pour identifier les actifs à risque carbone élevé.
- Analyse des risques climatiques physiques et de transition à l'échelle du siège et des fonctions transverses.
- Suivi des consommations énergétiques via des outils de monitoring intégrés.

Promotion

- Mise en œuvre d'un système d'Analyse de Cycle de Vie (ACV) systématique pour chaque projet dès la phase de conception.
- Intégration d'études d'impact environnemental et urbain dans le processus de développement.

Corporate

- Réalisation d'un bilan carbone consolidé couvrant toutes les entités.

Prévention et atténuation des impacts

Asset Management

- Lancement de projets concrets de résilience énergétique : tels que la mise en place d'un Foobot intelligent pour optimiser la performance énergétique du Well 22 ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'actif Borders.
- Intégration de critères ESG dans les plans pluriannuels de travaux.

Promotion

- Intégration des critères ESG dès la conception : choix des matériaux, performance énergétique, confort d'usage.
- Déploiement de la Charte Chantier Vert, avec des exigences précises sur la gestion des déchets, la consommation d'eau et les nuisances.
- Inclusion de clauses ESG dans les contrats d'entreprises générales, rendant ces exigences juridiquement contraignantes sur les chantiers.

Corporate

- Revue de la flotte automobile, avec objectif de transition vers des véhicules à faibles émissions.
- Optimisation de la consommation énergétique des espaces de bureaux et achats responsables.

Gouvernance, pilotage et suivi

Gouvernance transversale (Asset / Promotion / Corporate)

- Mise en place en 2024 d'un comité ESG avec reporting direct au Conseil d'Administration, assurant un suivi stratégique et global des impacts négatifs identifiés.
- Intégration d'objectifs ESG individuels dans l'évaluation annuelle de chaque collaborateur.

Pilotage carbone

- Mise en œuvre d'une trajectoire carbone unifiée couvrant les trois périmètres.
- Suivi dynamique de l'alignement à cette trajectoire via des indicateurs consolidés et des mises à jour régulières.

Résultats observés

- Amélioration de la performance énergétique** de certains actifs grâce aux investissements de résilience.
- Réduction des impacts chantier** via l'application de la Charte Chantier Vert et du suivi contractuel ESG.
- Renforcement de la culture interne ESG** grâce à la Semaine ESG 2024 et le support des sujets ESG par la Direction, incluant des ateliers collaboratifs et des actions de sensibilisation.
- Meilleure structuration de la gouvernance et montée en compétence** des équipes opérationnelles et support.



MISE EN PLACE D'UN FOOBOT INTELLIGENT POUR OPTIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU WELL 22.

Dans le cadre de ses engagements en matière de responsabilité sociétale et environnementale, IKO a franchi une nouvelle étape en matière de durabilité avec le bâtiment Well 22. Conçu dès l'origine pour atteindre une haute efficacité énergétique grâce à son isolation performante, la récupération des eaux pluviales et l'installation de panneaux photovoltaïques, le bâtiment bénéficie désormais d'une solution d'intelligence artificielle (IA) intégrée au Building Operating System (BOS), qui pilote les équipements HVAC (chauffage, ventilation, climatisation), renforçant ainsi l'optimisation énergétique du site.

Grâce à la structuration et l'exploitation des données bâti mentaires, météorologiques et d'usage, un algorithme d'apprentissage par renforcement génère des consignes précises pour optimiser la température, la pression et la ventilation. Nous obtenons des résultats mesurables, dont une réduction de 12 % de la consommation énergétique globale, grâce à une optimisation de près de 50 % de la consommation des centrales de traitement d'air (CTA).

Mise en service progressivement au cours de l'été 2024 et pleinement opérationnelle depuis septembre, cette solution a déjà démontré des résultats tangibles confirmant les objectifs initiaux.



453 kWh

Consommation électrique du jour

6,31 m³

Consommation eau du jour



23 °C

Température moyenne des locaux

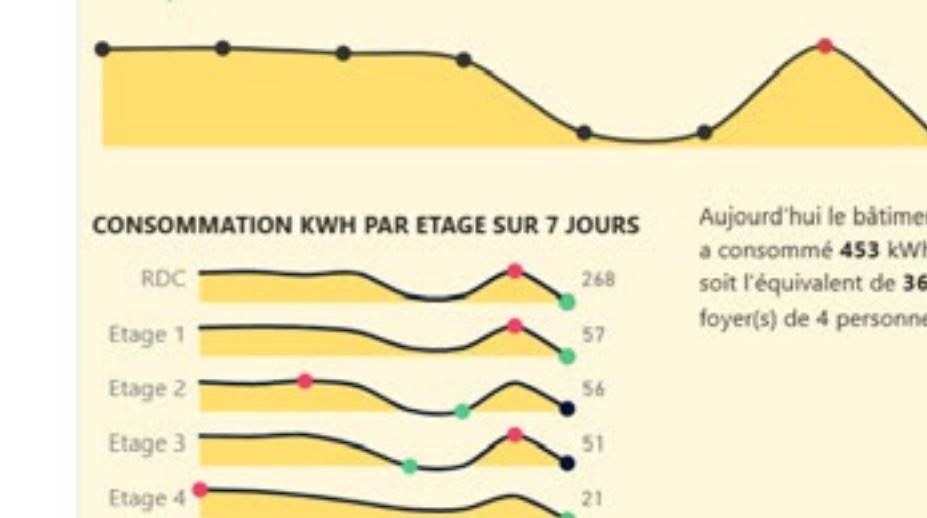


975 PPM

Niveau moyen du CO₂ dans les locaux

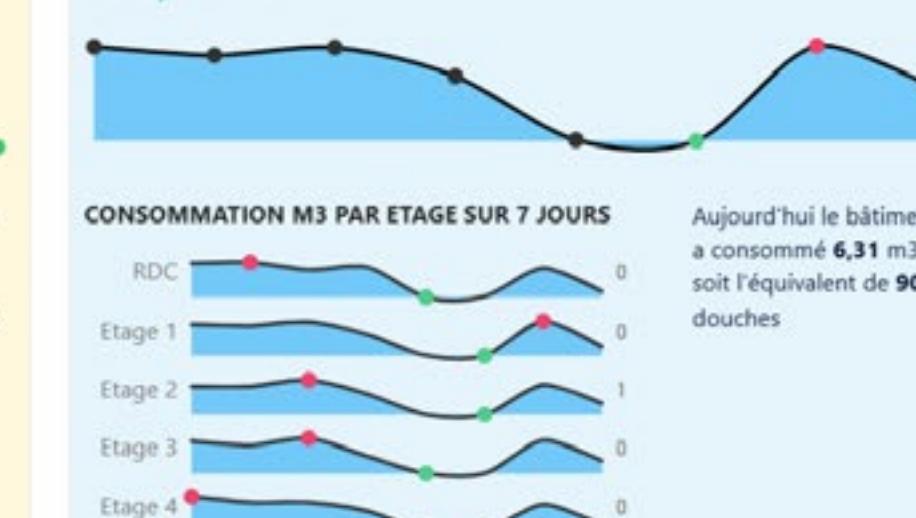
Analyse consommation électrique sur les 7 derniers jours

CONSOMMATION SUR 7 JOURS ET COMPARATIF
-50,65 % 453 kWh AUJOURD'HUI



Analyse consommation eau sur les 7 derniers jours

CONSOMMATION SUR 7 JOURS ET COMPARATIF
-39,73 % 6,31 m³ aujourd'hui



Parking - Aujourd'hui

76

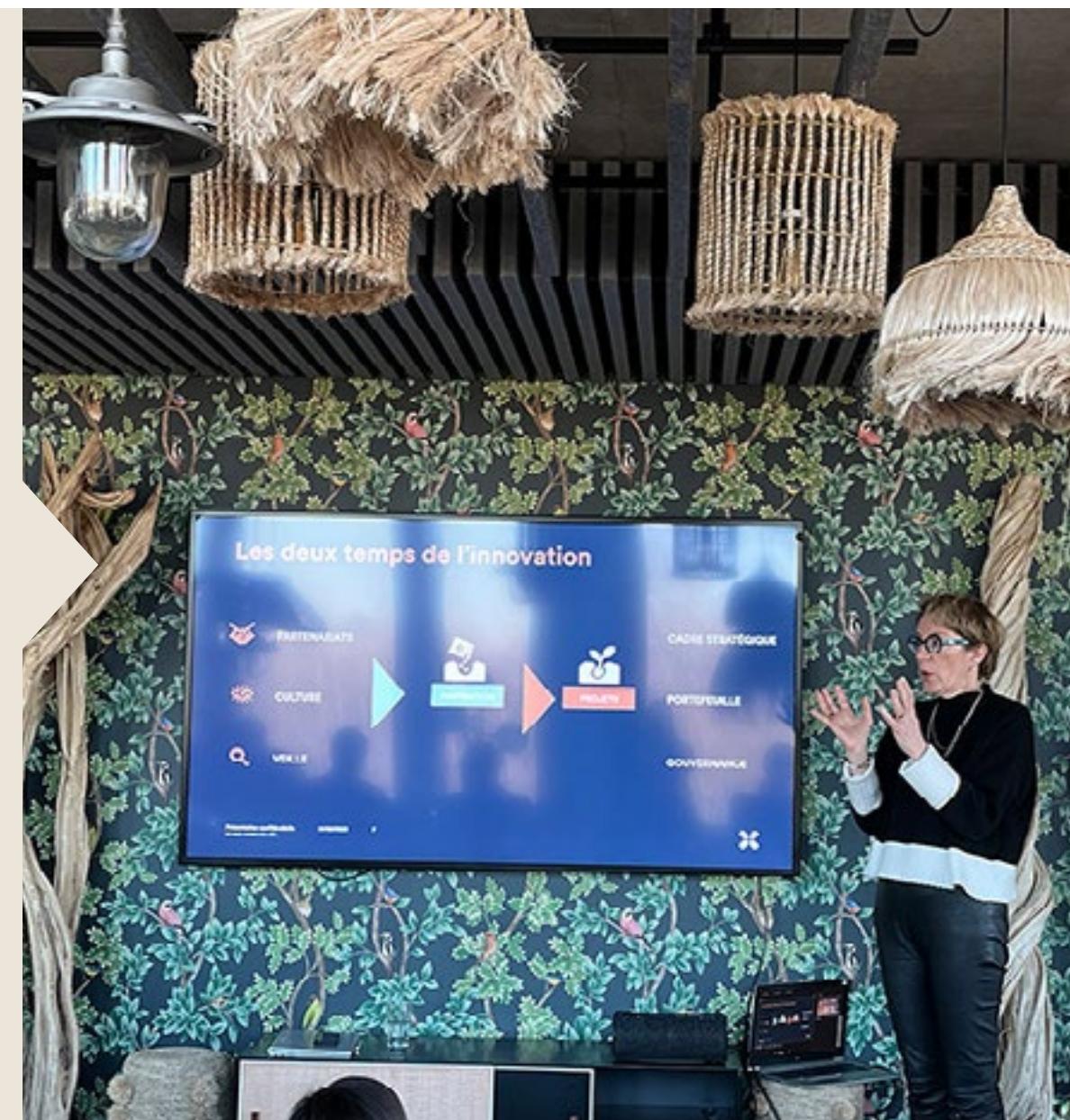
Nombre de place occupée

34

Nombre de place réservée

NOTRE SEMAINE ESG

En 2024, IKO a organisé une semaine dédiée à l'ESG afin de sensibiliser et former ses collaborateurs sur le sujet. À cette occasion, plusieurs activités ont été proposées, dont l'IKO Coffee Break ESG. Cet échange a permis d'aborder des thématiques clés telles que la place de l'ESG chez IKO, nos engagements, notre stratégie carbone, ainsi que bien d'autres sujets liés au développement durable et à la responsabilité sociale de l'entreprise. D'autres initiatives ont également rythmé cette semaine, telles qu'une session d'information sur l'empreinte carbone des bâtiments, un Garden Coffee, ainsi qu'une boîte à idées pour recueillir les suggestions des collaborateurs. Des quizz ludiques sur les thématiques ESG ont également été organisés, permettant de sensibiliser de manière interactive.



Vos questionnaires en ligne

Score	# rep	Thème	Action
68%	168	Alimentation et carbone	Aller au Quizz
42%	495	Numérique IKO	Aller au Quizz
45%	20	Impact des JO Paris 2024 IKO	Aller au Quizz
74%	527	Déplacements IKO	Aller au Quizz
39%	23	Climat IKO	Aller au Quizz
78%	553	Forêt IKO	Aller au Quizz

IKO. next places

Quel secteur émet le plus d'émissions ?

- Transport
- Agriculture
- Industrie

1 kWh produit avec des panneaux photovoltaïques émet ?

- 130 g CO₂
- 40 g CO₂
- 0 g CO₂



02. Environnement

04. Gouvernance

05. Social

Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Nombre de membres exécutifs	#	3	3	GOV-1_01	Non
Nombre de membres non exécutifs	#	0	0	GOV-1_02	Non

En 2023, le Conseil d'Administration ainsi que le Comité de Direction étaient chacun composés de trois membres. En 2024, IKO a renforcé sa structure de gouvernance en créant un Comité ESG, composé de 8 membres.

Représentation des salariés et des autres travailleurs

GOV-1_03

En 2024, une nouvelle représentation du personnel a été mise en place avec une réunion de constitution qui a eu lieu en février 2024 et des élections intégrant l'ensemble des collaborateurs.

Diversité et indépendance dans les organes de gouvernance

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Pourcentage des membres des organes d'administration, de gestion et de surveillance par sexe et autres aspects de la diversité	%	33	33	GOV-1_05	Non
Taux de diversité des sexes au sein du Conseil d'Administration	%	33	33	GOV-1_06	Oui
Pourcentage de membres indépendants du Conseil d'Administration	%	0	0	GOV-1_07	Non

Afin de calculer le pourcentage des membres des organes d'administration, de gestion et de surveillance par sexe et autres aspects de la diversité, nous avons pris en compte le nombre de femmes étant dans le CA et dans le CODIR. Chacun de ces organes comptait une femme parmi ses membres au cours de la période considérée, soit un total de deux femmes.

Pilotage et gouvernance de la démarche ESG

GOV-1_08, GOV-1_09//VSME, GOV-1_10, GOV-1_13, GOV-1_14,
GOV-2_02

En 2024, IKO a renforcé sa gouvernance en matière de durabilité en intégrant formellement les responsabilités liées aux impacts, risques et opportunités ESG dans ses organes de direction. L'exercice de double matérialité réalisé a joué également un rôle structurant dans cette évolution.

Le **Conseil d'Administration** conserve la responsabilité globale de la supervision des enjeux de durabilité. Son mandat a été élargi pour inclure explicitement la revue régulière des risques et opportunités ESG significatifs, ainsi que le suivi de la stratégie associée.

Le **Comité de Direction (CODIR)** joue un rôle central dans la mise en œuvre opérationnelle et le pilotage transversal des enjeux de durabilité, en assurant la coordination entre les départements et en garantissant l'intégration des enjeux de durabilité dans les décisions opérationnelles.

Le **Comité ESG**, qui est lui-même un sous-comité du CODIR mis en place en 2024, joue un rôle clé dans ce dispositif : il est chargé d'accompagner l'analyse des impacts matériels, de suivre la trajectoire carbone, de formuler des recommandations stratégiques et de préparer les décisions soumises au CA et au CODIR. Il constitue également une instance de pilotage pour la mise à jour des politiques internes et l'alignement aux exigences de la CSRD.

Cette structuration progressive de la gouvernance se traduit par une meilleure répartition des responsabilités, et une montée en compétence des instances concernées.

Par ailleurs, les contrôles et procédures liés aux enjeux ESG sont intégrés de manière transversale dans l'ensemble des fonctions internes, sous la coordination de la direction. Dans nos activités de développement, les enjeux de durabilité sont évalués à chaque étape du processus, grâce à une procédure structurée incluant des points d'étape formalisés et un cycle de validation interne.

Un fonctionnement similaire s'applique à nos sujets Asset, via des revues régulières de performance environnementale, et à nos sujets Corporate, à travers l'intégration des critères ESG dans les politiques internes (achats, mobilité, gouvernance) et les processus décisionnels.

Ce cadre assure une prise en compte cohérente et opérationnelle des enjeux de durabilité à tous les niveaux.



Compétences en durabilité au sein des organes de gouvernance

GOV-1_16

IKO mobilise une combinaison d'expertises internes, d'accompagnement externe spécialisé et de dispositifs de formation pour garantir une gouvernance ESG efficace et informée.

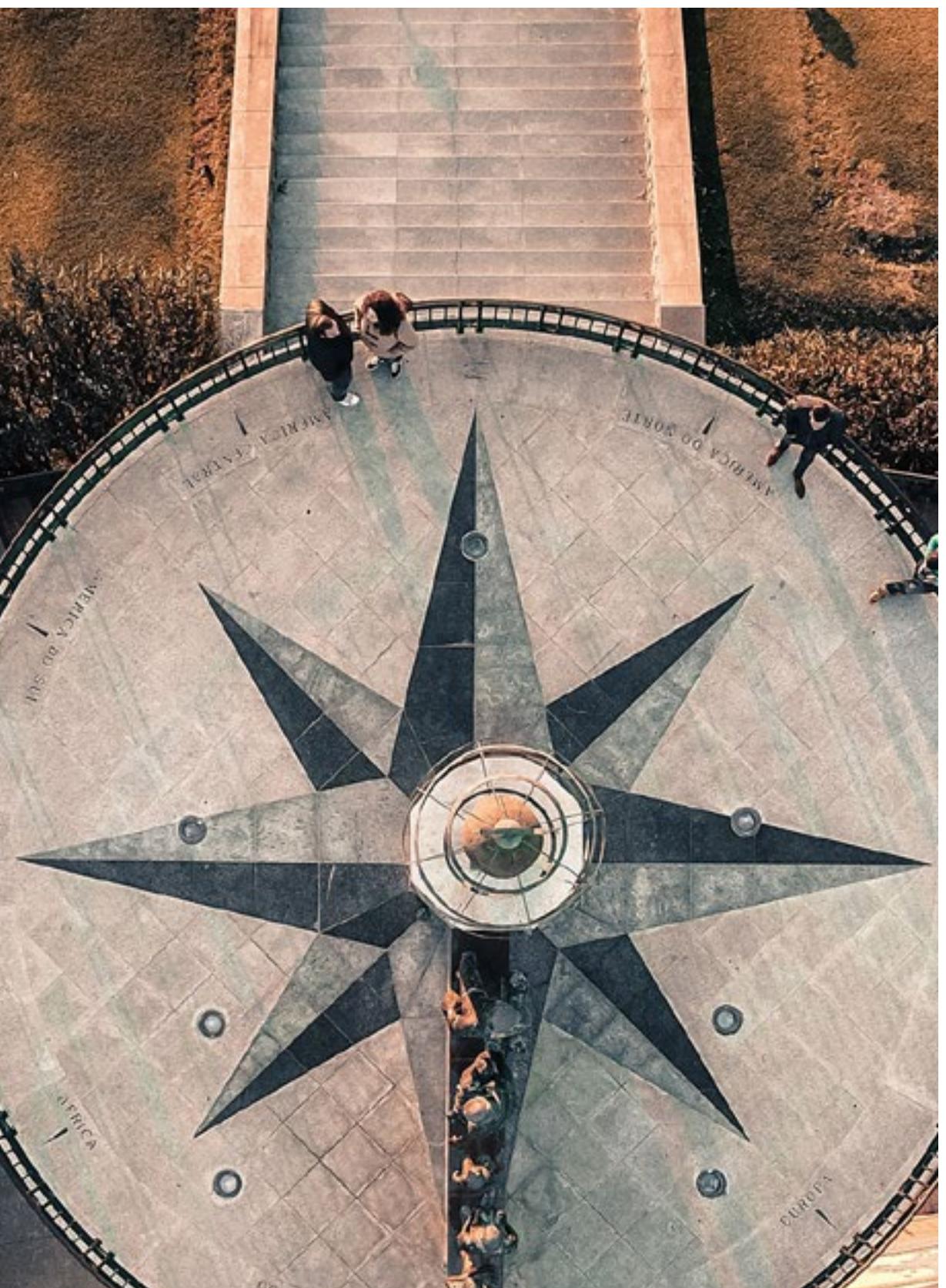
Le Comité ESG, mis en place en 2024, réunit des profils complémentaires issus des pôles Asset, Corporate et Promotion, permettant une analyse croisée des enjeux de durabilité. Cette complémentarité favorise une prise en compte fine et opérationnelle des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance à l'échelle de l'ensemble des activités.

Le département RH joue un rôle actif dans cette dynamique, en veillant à former les équipes sur les enjeux ESG sectoriels. Un plan de formation interne a été déployé à cette fin, incluant des modules animés par des prestataires certifiants et adaptés aux niveaux d'expertise des collaborateurs, pour renforcer les connaissances sur la CSRD, la taxonomie, les risques climatiques, la gestion responsable des projets, etc.

En complément, IKO fait appel à des prestataires externes spécialisés pour des sujets techniques ou stratégiques spécifiques (double matérialité, ACV, trajectoire carbone, reporting réglementaire), permettant d'apporter un soutien ciblé aux organes de direction et de gouvernance.

Enfin, une veille réglementaire active est assurée en interne, en lien avec les départements juridiques, RSE et innovation, pour assurer l'alignement continu de l'organisation aux exigences en évolution rapide.

Ce cadre assure aux organes administratifs, de gestion et de surveillance l'accès à une expertise robuste, actualisée et multidisciplinaire, nécessaire pour une prise de décision durable et alignée sur les meilleures pratiques.



Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

GOV-3_02, GOV-3_06

Les systèmes d'incitation en place intègrent des objectifs non financiers liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Tous les collaborateurs disposent d'au moins un objectif RSE intégré à leur évaluation annuelle. Ces objectifs peuvent donner lieu à des formes d'incitation variables ou de reconnaissance non financière.

La démarche RSE s'inscrit dans un engagement volontaire impulsé depuis de nombreuses années, et fait l'objet d'un pilotage structuré. Le Comité ESG joue un rôle actif dans la définition, la diffusion et le suivi des objectifs extra-financiers, en lien avec les départements opérationnels. Le Comité de Direction (CODIR) et le Conseil d'Administration (CA) assurent une supervision globale du dispositif et veillent à son intégration dans la stratégie de l'entreprise.

Des temps forts ESG sont organisés régulièrement (ateliers, campagnes, communications internes) afin de sensibiliser et mobiliser l'ensemble des équipes. Tous les départements sont impliqués, garantissant une appropriation transversale et durable des engagements ESG.

Ce sont le CA et le CODIR qui approuvent et mettent à jour les conditions des systèmes d'incitation.

Déclaration sur la vigilance raisonnable

GOV-4_01

ÉTAPES DU PROCESSUS	INFORMATION DIVULGUÉES	RÉFÉRENCE DANS LA DÉCLARATION	ÉTAPES DU PROCESSUS	INFORMATION DIVULGUÉES	RÉFÉRENCE DANS LA DÉCLARATION
1 Stratégie ESG et engagement	La stratégie ESG et les domaines d'activités sur lesquels la stratégie repose.	Dans la section : <ul style="list-style-type: none">Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	6 Suivi, amélioration continue et gouvernance	Rôle du Comité ESG dans le pilotage, suivi par le Comité de Direction, supervision stratégique par le Conseil d'Administration	Dans la section : <ul style="list-style-type: none">Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance
2 Exercice de double matérialité (2024)	Cartographie de la matrice de double matérialité, identification croisée des impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, et des risques ESG sur le modèle économique et des risques ESG sur le modèle économique	Dans les sections : <ul style="list-style-type: none">À propos du rapportExigences réglementaires couvertes par la déclaration de durabilité	7 Sensibilisation et diffusion en interne	Intégration d'objectifs RSE dans les évaluations annuelles, implication de tous les départements, communications ESG régulières	Dans les sections : <ul style="list-style-type: none">Publication d'informations relatives à des circonstances particulièresIntégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation
3 Identification des impacts, risques et opportunités (IRO)	Processus d'identification des IROs : cadre Méthodologique, Hypothèses retenues, Contribution des entités opérationnelles	Dans les sections : <ul style="list-style-type: none">Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matérielsDescription des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution	8 Communication et transparence	Publication structurée des résultats, alignement avec les référentiels européens, dialogue avec les parties prenantes	Dans les sections : <ul style="list-style-type: none">À propos du rapportPublication d'informations relatives à des circonstances particulièresIntérêts et points de vue des parties prenantesProcessus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impactsProcessus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impactsProcessus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts
4 Évaluation et hiérarchisation	Méthodologie d'évaluation basée sur la gravité, la probabilité et la portée des impacts, validation par les instances de gouvernance	Dans la section : <ul style="list-style-type: none">Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels			
5 Définition des mesures d'atténuation et politiques associés	Description des politiques ESG, actions correctrices, processus opérationnels mis en place	Dans les sections : <ul style="list-style-type: none">Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptationActions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatiquePolitiques en matière de pollutionActions et ressources relatives à la pollutionPolitiques en matière de ressources hydriques et marinesActions et ressources relatives aux ressources hydriques et marinesPolitiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaireActions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulairePolitiques concernant le personnel de l'entrepriseActions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprisePolitiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeurActions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeurActions concernant les impacts matériels sur les communautés affectéesPolitiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux			

Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité

Gestion des risques

GOV-5_01, GOV-5_03

IKO a mis en place un dispositif de gestion des risques et de contrôle interne spécifiquement dédié au reporting de durabilité, couvrant l'ensemble du périmètre consolidé (opérations propres et principales parties prenantes de la chaîne de valeur).

Le système repose sur :

- Des **référents ESG** dans chaque département, responsables de la collecte des données ;
- Un **processus de validation** et de revue croisée des informations ;
- Des **outils de centralisation sécurisés** assurant la traçabilité des données.

Plusieurs membres du comité ESG coordonnent l'ensemble du dispositif, sous la supervision du Comité de Direction et du Conseil d'Administration. Des contrôles internes réguliers garantissent la fiabilité et la complétude des indicateurs publiés. Le système est revu régulièrement dans une logique d'amélioration continue.

Évaluation des risques

GOV-5_02

Concernant l'évaluation des risques, IKO a mis en place une approche structurée et transversale en lien avec les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cette évaluation repose sur les principes de double matérialité et s'inscrit dans le cadre du processus global de gestion des risques du groupe.

L'approche comprend les étapes suivantes :

- **Identification des risques** tout au long de la chaîne de valeur, en s'appuyant sur des sources internes opérationnelles et externes (réglementation, parties prenantes, benchmarks sectoriels) ;
- **Évaluation qualitative et quantitative** de chaque risque selon des critères de gravité, d'étendue, de probabilité de survenance et de niveau de contrôle existant ;
- **Hiérarchisation des risques** à l'aide d'une matrice d'analyse, pour distinguer les risques significatifs ayant un impact potentiel sur la performance ESG ou financière ;
- **Implication des parties prenantes internes** (référents ESG, direction, CODIR) et revue annuelle par le Comité ESG.

Remontée périodique des résultats de l'évaluation des risques et des contrôles internes aux organes de gouvernance

GOV-5_05

La gouvernance des risques ESG repose sur un dispositif de reporting structuré, impliquant les principaux organes de pilotage de l'entreprise à des fréquences différencierées.

- **Comité ESG** : se réunit chaque trimestre pour examiner les principaux risques identifiés, suivre les plans d'action associés, analyser les résultats des contrôles internes et formuler des recommandations.
- **Comité de Direction (CODIR)** : est informé au moins deux fois par an des évolutions significatives des risques, de leur traitement et des écarts éventuels. Il valide les orientations stratégiques.
- **Conseil d'Administration (CA)** : reçoit un reporting semestriel consolidé sur la gestion des risques ESG et les résultats des contrôles internes, incluant les constats du Comité ESG et les mesures correctives engagées.

Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur

Produits, marchés, clients

SBM-1_01, SBM-1_02

IKO exerce ses activités sur le marché luxembourgeois en tant qu'aménageur urbain, développeur immobilier et investisseur, avec une présence active dans quatre classes d'actifs : le résidentiel, les bureaux, le commerce (retail) et les projets mixtes (quartiers).



Aménageur

IKO coordonne les différentes expertises nécessaires à la mise en œuvre de projets d'aménagement, depuis la maîtrise du foncier jusqu'à l'arrivée des futurs occupants. Ces projets intègrent une diversité de thématiques actuelles et ont un impact fort sur la transformation urbaine et sociale.



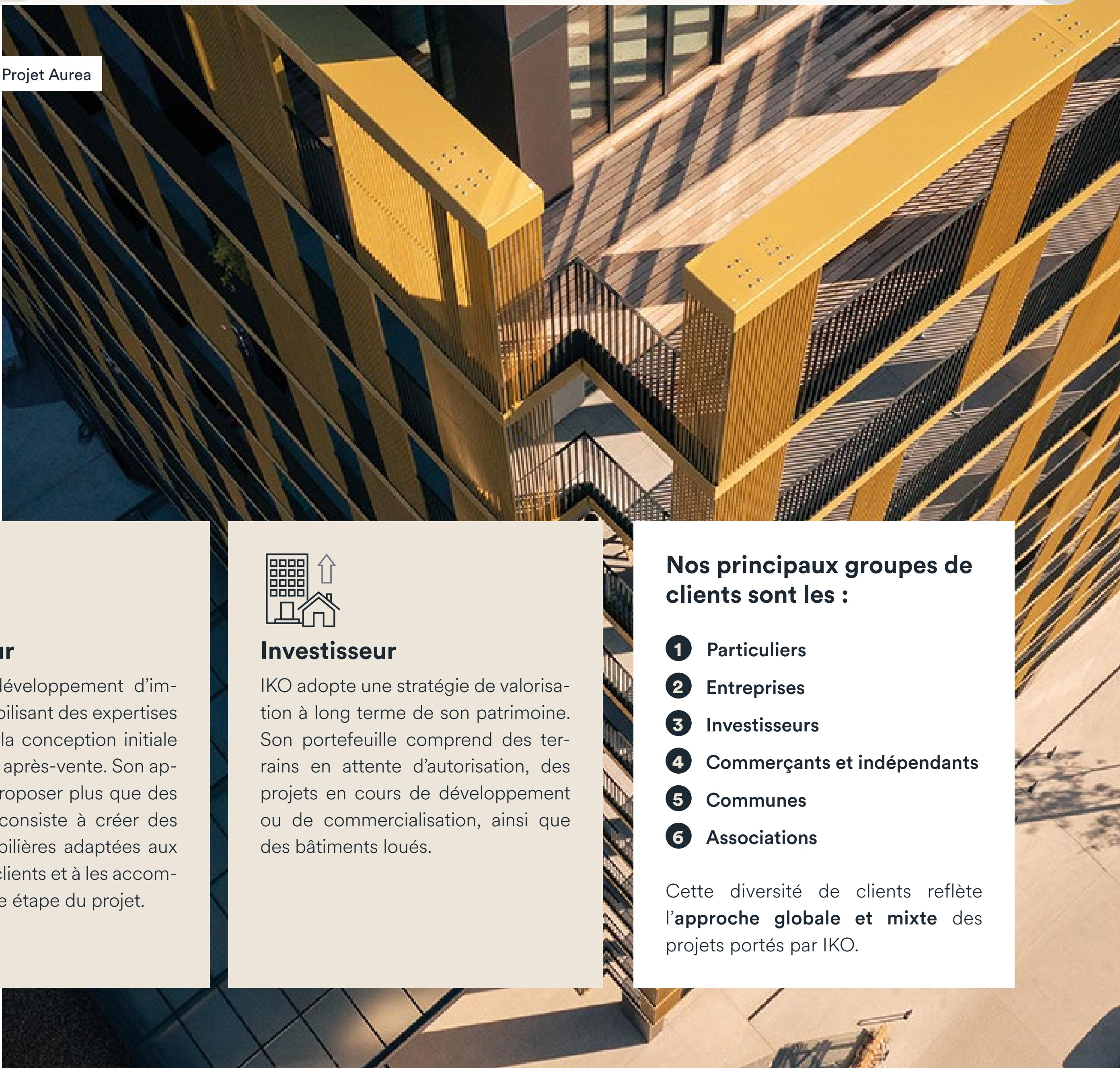
Développeur

IKO pilote le développement d'immeubles en mobilisant des expertises variées, depuis la conception initiale jusqu'au service après-vente. Son approche vise à proposer plus que des surfaces : elle consiste à créer des solutions immobilières adaptées aux besoins de ses clients et à les accompagner à chaque étape du projet.



Investisseur

IKO adopte une stratégie de valorisation à long terme de son patrimoine. Son portefeuille comprend des terrains en attente d'autorisation, des projets en cours de développement ou de commercialisation, ainsi que des bâtiments loués.



Projet Aurea

Nos principaux groupes de clients sont les :

- 1 Particuliers
- 2 Entreprises
- 3 Investisseurs
- 4 Commerçants et indépendants
- 5 Communes
- 6 Associations

Cette diversité de clients reflète l'**approche globale et mixte** des projets portés par IKO.

Recettes totales

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Recettes totales	€	18.803.495,32	17.801.922,47	SBM-1_06	Oui

Ces chiffres correspondent au total des recettes d'IKO Real Estate S.C.A. et IKO Development S.A.

L'évaluation des produits et services par rapport aux objectifs de développement durable

SBM-1_22//VSME

IKO intègre les **critères ESG** dès la phase amont de ses projets, en veillant à ce que chaque étape – de la conception à l'exploitation – réponde à des **exigences de durabilité**. Cette approche se traduit par l'adoption de solutions **bas carbone**, le recours à des **matériaux responsables**, la **préservation des ressources naturelles** et la création d'**environnements favorables** à la santé et au bien-être.

Les projets sont pensés pour être inclusifs, accessibles et socialement équilibrés, tout en assurant une gouvernance transparente et éthique. En structurant ses actions autour de ces engagements, IKO contribue concrètement aux **Objectifs de Développement Durable**, en répondant aux enjeux clés liés à l'environnement, à l'équité sociale, à la qualité de vie urbaine et à la responsabilité économique.



Recettes totales 2024

18.803.495,32

euros



Stratégie ESG

SBM-1_23//VSME

L'organisation dispose d'une **stratégie ESG structurée**, qui couvre l'ensemble de ses domaines d'activité : Promotion, Asset et Corporate. Le pilotage de cette stratégie est assuré par le Comité ESG.

Cette stratégie repose sur **trois piliers** :

- Environnement,
- Social, et
- Gouvernance.

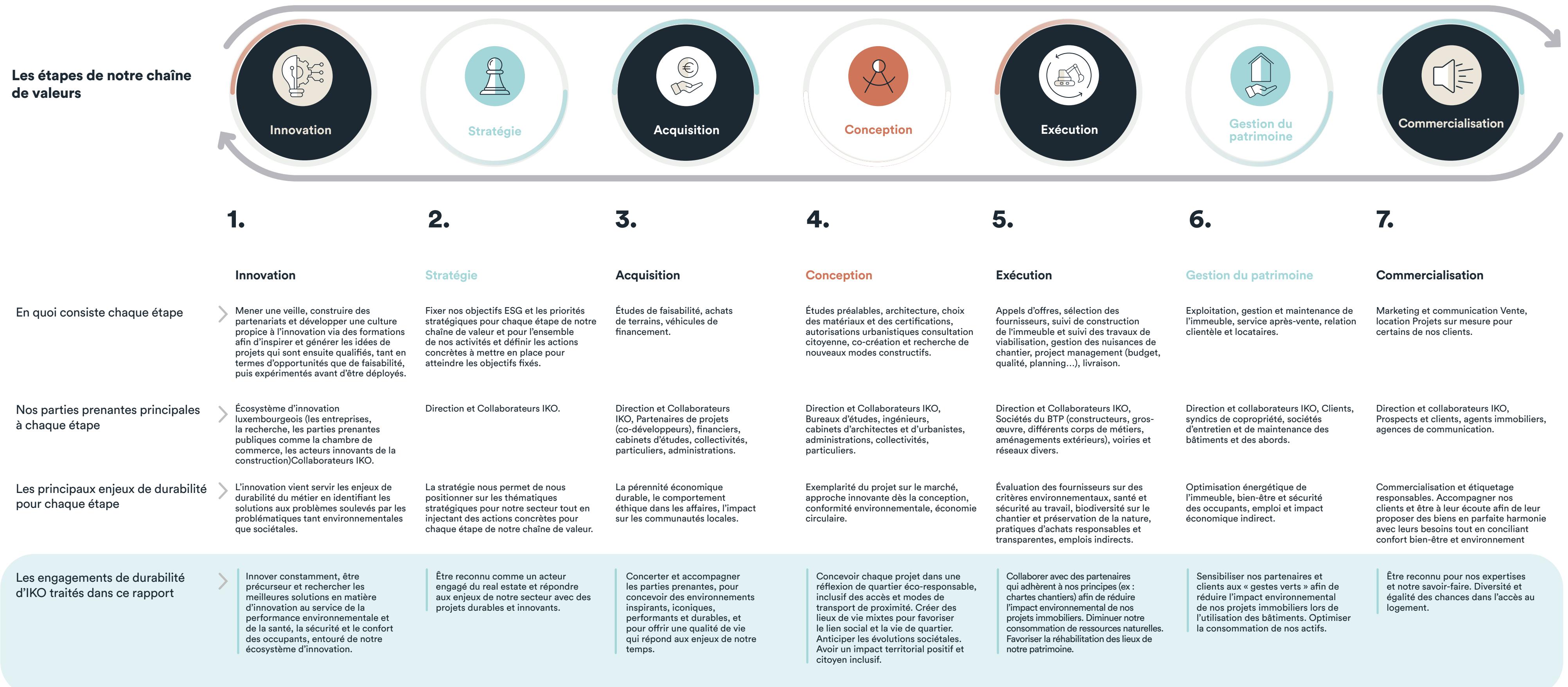
Promotion Asset Corporate



Chaîne de valeur

SBM-1_28

De l'innovation à la commercialisation, nous sommes engagés dans une démarche responsable tout au long de notre chaîne de valeur. En tant qu'acteur immobilier important au Luxembourg, IKO s'engage à développer des projets qui ont un impact positif sur la société et respectent l'environnement. Notre chaîne de valeur est construite dans le but de créer de la valeur partagée à nos parties prenantes internes et externes au travers de nos engagements pour la durabilité.

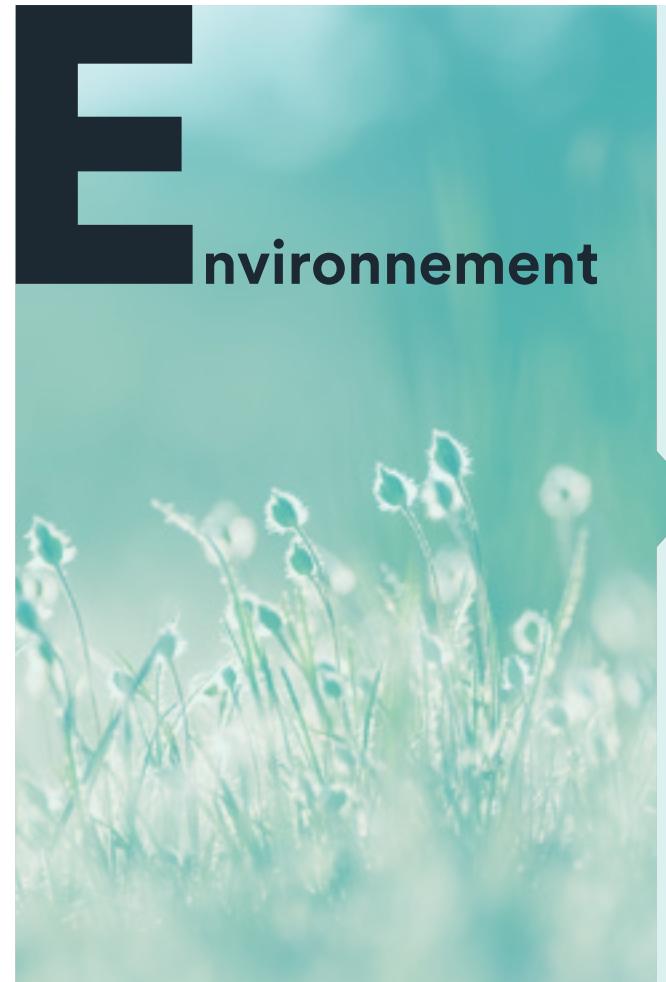


ESRS importants pour l'entreprise

SBM-1_24

Suite à l'analyse approfondie de notre matrice de double matérialité, les ESRS suivants ont été identifiés comme matériels pour IKO.

ESRS



ESRS E1 : Changement climatique

- Adaptation au changement climatique
- Atténuation au changement climatique
- Énergie



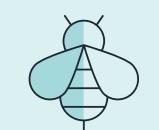
ESRS E2 : Pollution

- Pollution dans l'air
- Pollution dans l'eau
- Pollution des sols
- Pollutions des organismes vivants et des ressources alimentaires



ESRS E3 : Eau et ressources marines

- Ressources marines
- Eau



ESRS E4 : Biodiversité et écosystèmes

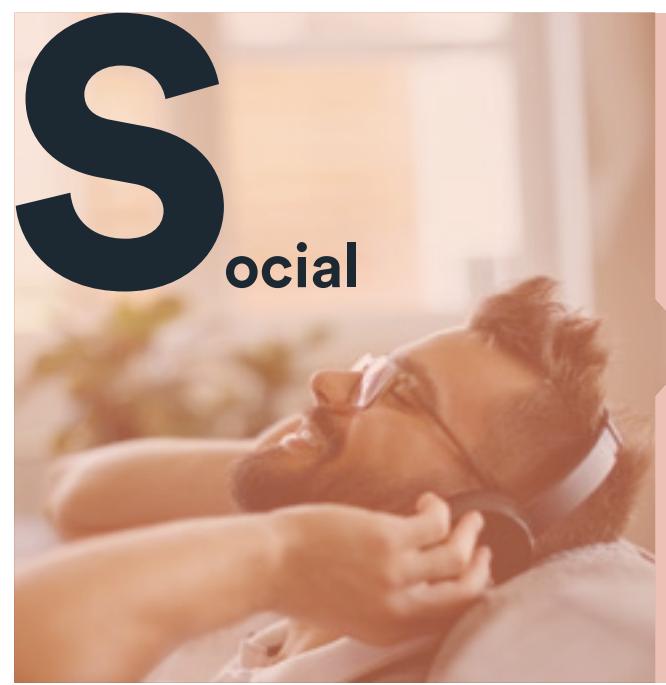
- Vecteurs directs de perte de biodiversité
- Impacts sur l'étendue et l'état des écosystèmes
- Impact sur l'état des espèces
- Impacts et dépendances sur les services écosystémiques



ESRS E5 : Utilisation des ressources et économie circulaire

- Flux de ressources entrants, y compris l'utilisation des ressources
- Flux de ressources sortants liés aux produits et services
- Déchets

ESRS



ESRS S1 : Personnel de l'entreprise

- Temps de travail
- Salaires adéquats
- Formations et développement des compétences

ESRS S2 : Travailleurs de la chaîne de valeur

- Sécurité de l'emploi

ESRS S3 : Communautés affectées

- Logement adéquat

ESRS S4 : Consommateurs et utilisateurs finaux

- Accès à des informations de qualité
- Santé et sécurité
- Sécurité des personnes
- Accès aux produits et services

ESRS



ESRS G1 : Conduite des affaires

- Culture d'entreprise
- Protection des lanceurs d'alerte

ESRS G2 : Relations avec les fournisseurs

- Engagement politique
- Gestion des relations avec les fournisseurs incluant les pratiques de paiement
- Corruption et pots-de-vins

Intérêts et points de vue des parties prenantes

L'engagement des parties prenantes

SBM-2_01, SBM-2_03, SBM-2_05//VSME, SBM-2_06, SBM-2_07, SBM-2_08, SBM-2_12

Pour le moment, nous n'avons pas d'objectif spécifique établi concernant l'engagement des parties prenantes. Cependant, l'engagement ESG d'IKO repose sur une conviction forte : la transformation environnementale et sociale ne peut être menée qu'à travers un dialogue continu et une collaboration étroite avec l'ensemble des parties prenantes – internes comme externes. Chaque projet est ainsi pensé et mené dans une logique de co-construction, où l'intelligence collective alimente la qualité, la durabilité et l'ancrage territorial des opérations.



COLLABORATEURS : des acteurs engagés de la transition

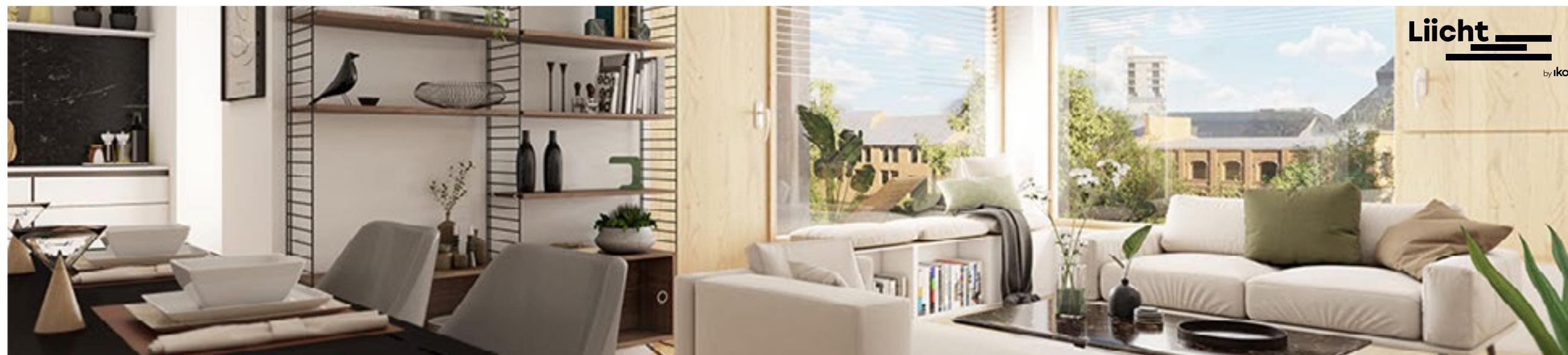
IKO place ses équipes au cœur de sa démarche ESG, considérant que la responsabilité sociétale commence en interne.

- L'entreprise s'engage à offrir un environnement de travail sain, inclusif et stimulant, avec des espaces pensés pour le confort, l'ergonomie et la convivialité.
- Elle soutient activement le développement professionnel et la formation continue, notamment sur les enjeux de transition énergétique, de construction durable ou d'économie circulaire.
- Le dialogue interne est valorisé : les collaborateurs sont régulièrement impliqués dans des réflexions collectives, des ateliers thématiques ou des groupes de travail sur l'innovation durable, les pratiques responsables et l'amélioration des processus.
- Cette approche collaborative permet une appropriation partagée des objectifs ESG, depuis la conception des projets jusqu'au suivi de leur impact.

COLLECTIVITÉS ET COMMUNES : une concertation ancrée dans le territoire

IKO développe ses projets immobiliers dans un esprit de dialogue et de partenariat avec les communes, les institutions locales et les riverains.

- En amont des projets, IKO organise des ateliers de concertation, des réunions publiques et des échanges techniques avec les autorités locales.
- Cette posture d'écoute permet de répondre aux besoins spécifiques des territoires, d'assurer l'acceptabilité sociale des opérations, et de créer des liens durables avec les communautés locales.
- L'entreprise veille à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et culturels locaux dans ses choix d'aménagement, afin de renforcer la résilience urbaine et la qualité de vie.



CONCOURS ET BOUWTEAMS : catalyseurs d'innovation responsable

IKO recourt à des concours d'architecture et d'urbanisme pour encourager la créativité et l'excellence environnementale dans ses projets :

- Ces concours permettent de mobiliser des équipes pluridisciplinaires (architectes, ingénieurs, paysagistes, urbanistes) autour de visions partagées.
- Ils garantissent une émulation constructive, un haut niveau de qualité architecturale et une réponse sensible aux enjeux ESG.

Par ailleurs, IKO développe de plus en plus ses projets via des bouwteams : un mode de collaboration intégrée qui réunit dès la phase de conception toutes les parties prenantes techniques (maître d'ouvrage, architectes, bureaux d'études, entreprises de construction).

- Cette démarche favorise une co-responsabilité dans les choix techniques, économiques et environnementaux.
- Elle permet de sécuriser la maîtrise des coûts, des délais et de la performance énergétique, tout en renforçant la qualité des réalisations.

CLIENTS, UTILISATEURS ET PARTENAIRES : vers des usages durables et partagés

IKO adopte une approche centrée sur l'usager et développe des projets immobiliers pensés pour durer, évoluer et s'adapter :

- Les attentes des clients sont intégrées dès les premières phases de conception, via des entretiens, questionnaires ou simulations d'usage.
- Les bâtiments sont conçus avec des critères élevés de confort, de flexibilité, de performance énergétique et d'accessibilité.

L'entreprise collabore également avec des partenaires industriels et fournisseurs engagés dans des démarches responsables, en intégrant dans ses contrats des critères ESG, des chartes éthiques et des clauses de progrès.

Les organes d'administration et de gestion d'IKO sont régulièrement informés des attentes des parties prenantes via des synthèses issues des concertations publiques, retours clients, ateliers internes, et échanges avec les partenaires techniques. Ces remontées sont intégrées dans les comités de pilotage et dans les décisions stratégiques, afin d'aligner les projets et le modèle d'affaires sur les enjeux de durabilité.



PROJET PILOTE SPUERKEESS

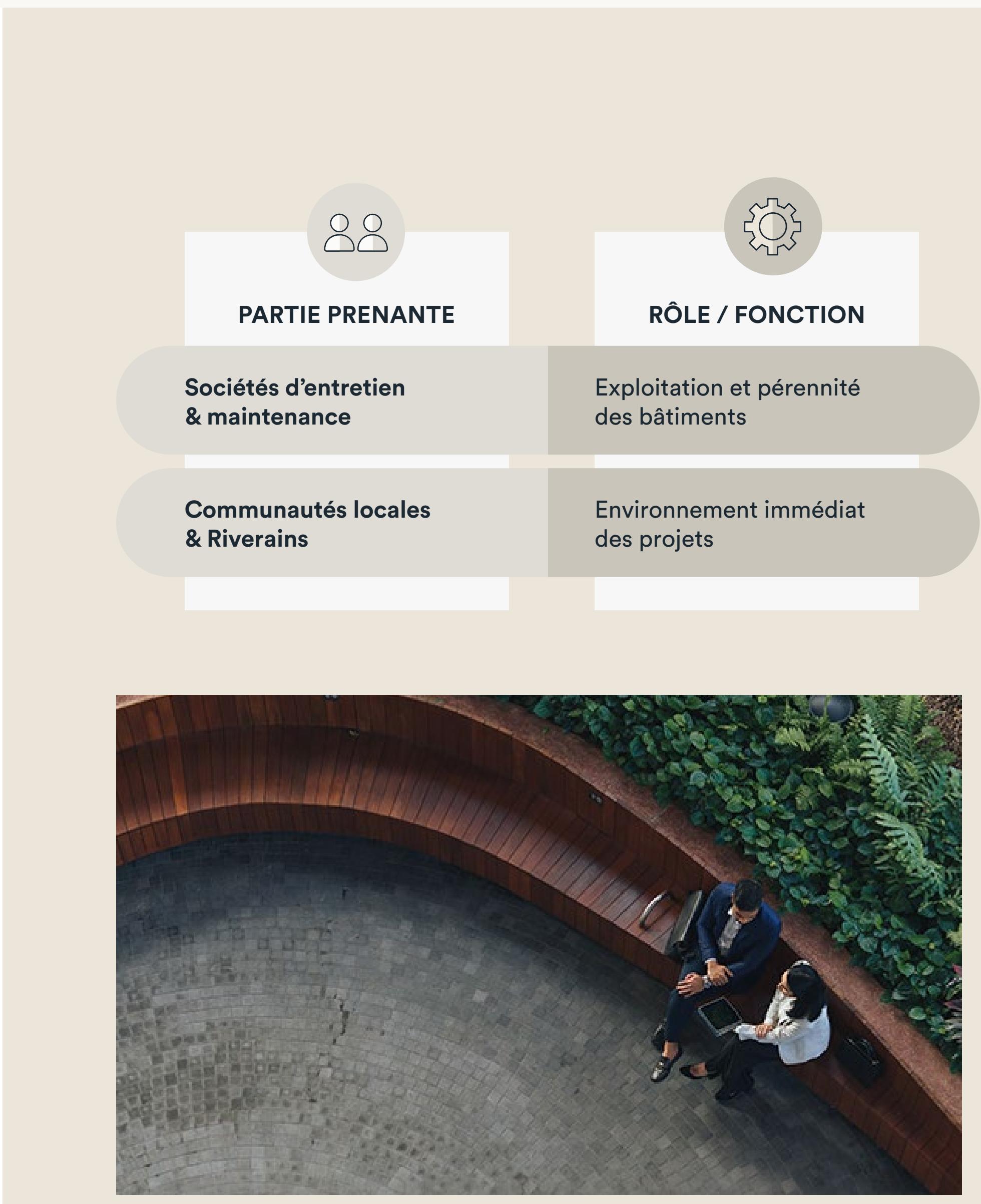
IKO a participé, via la plateforme Greenomy, à un projet pilote initié par la Spuerkeess visant à évaluer la maturité ESG de ses activités. Cet exercice a permis d'identifier les axes d'amélioration prioritaires.



Nos parties prenantes et leurs rôles

SBM-2_02

PARTIE PRENANTE	RÔLE / FONCTION
Actionnaires & Partenaires financiers	Apport de fonds, gouvernance, financement structuré
Direction, Collaborateurs & Équipes internes	Pilotage stratégique, opérationnel et exécution
Clients, Locataires & Prospects	Utilisateurs ou acquéreurs finaux des biens immobiliers
Agents immobiliers & Prestataires marketing	Intermédiation et valorisation des actifs
Partenaires projets & Co-développeurs	Développement conjoint de projets
Administrations & Collectivités publiques	Régulation, autorisations, urbanisme
Fournisseurs, Bureaux techniques, Architectes, Entreprises générales	Conception, construction, exécution technique



02. Environnement

03. Social

04. Gouvernance

05. Epilogue

Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

Les impacts

SBM-3_01

Dans son modèle d'affaires, IKO prend en compte de multiples impacts liés à l'environnement, au social et à la gouvernance.

L'entreprise conçoit des bâtiments résilients face au changement climatique, intégrant des matériaux durables tout en maîtrisant les coûts énergétiques pour les occupants.

Les projets intègrent la préservation des sols, de l'eau et de la biodiversité. Le recyclage, le réemploi des matériaux et la réduction des ressources primaires participent également à une approche responsable.

En parallèle, IKO veille à l'épanouissement de ses collaborateurs (formation, bien-être, prévention des risques psychosociaux) et à la qualité de vie des communautés locales via des logements inclusifs et durables.

Un lien de confiance est construit avec les clients grâce à la transparence des informations, des dispositifs de sécurité stricts, la protection des données et une gouvernance éthique incluant des politiques anticorruption rigoureuses.

Cette approche globale permet à IKO de réduire ses impacts négatifs tout en maximisant sa contribution positive sur le territoire.

Risques et opportunités

SBM-3_02

L'évaluation de la double matérialité, croisant la matérialité financière et la matérialité d'impact, a permis de faire émerger plusieurs enjeux prioritaires, qui représentent à la fois des risques à atténuer et des opportunités à saisir pour notre organisation :

Risques majeurs identifiés

- Pollutions environnementales (air, eau, sol) : risques réglementaires, réputationnels et opérationnels associés à la non-maîtrise des émissions, avec une attention particulière à la pollution de l'eau (impact élevé et matérialité financière significative).
- Biodiversité et changement climatique : enjeux critiques en matière de conformité, d'anticipation des exigences réglementaires (CSRD, Taxonomie), et d'exposition à des coûts accrus ou à des pénalités.
- Corruption et pots-de-vin, protection des lanceurs d'alerte : risques éthiques et juridiques pesant sur la confiance des parties prenantes, notamment dans les relations d'affaires.
- Engagement politique et sécurité des personnes : risques sociaux, de réputation et de litiges.

Opportunités stratégiques

- Efficacité des ressources et circularité : l'enjeu « Entrées de ressources, y compris dans la construction » positionné en haut à droite de la matrice, révèle une opportunité d'innovation et de réduction de coûts via une meilleure gestion des matières premières.
- Énergie et déchets : opportunités de transition vers des modèles plus sobres, intégrant l'efficacité énergétique et la valorisation des déchets, générant à la fois des gains environnementaux et financiers.
- Accès à des produits, services et informations de qualité : enjeux à fort impact sociétal qui ouvrent la voie à la différenciation, l'inclusion et l'élargissement des marchés.
- Développement des compétences et salaires adéquats : opportunité de renforcer l'attractivité et la fidélisation des talents, éléments clés pour une performance durable.

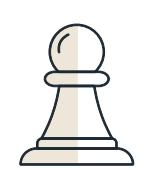
Lien des enjeux matériels avec la stratégie et le modèle économique

SBM-3_05, SBM-3_07

Notre stratégie d'entreprise intègre de manière explicite la prise en compte des impacts matériels en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), lesquels sont considérés comme des éléments clés de la création de valeur durable à long terme.

Lien entre les impacts et la stratégie de l'entreprise

Les **enjeux matériels** identifiés influencent directement :



La **définition des objectifs stratégiques** : nos cibles incluent la réduction de notre empreinte carbone, l'optimisation énergétique des bâtiments, ou encore la promotion de l'habitat inclusif.



La **sélection des projets** : les impacts environnementaux et sociaux font partie intégrante des critères d'arbitrage en phase de développement.



L'innovation et l'amélioration continue.

Intégration dans le modèle d'affaires

Notre modèle repose sur une logique de création de valeur partagée, alignée sur les principes de développement durable. Les impacts matériels sont ainsi intégrés :

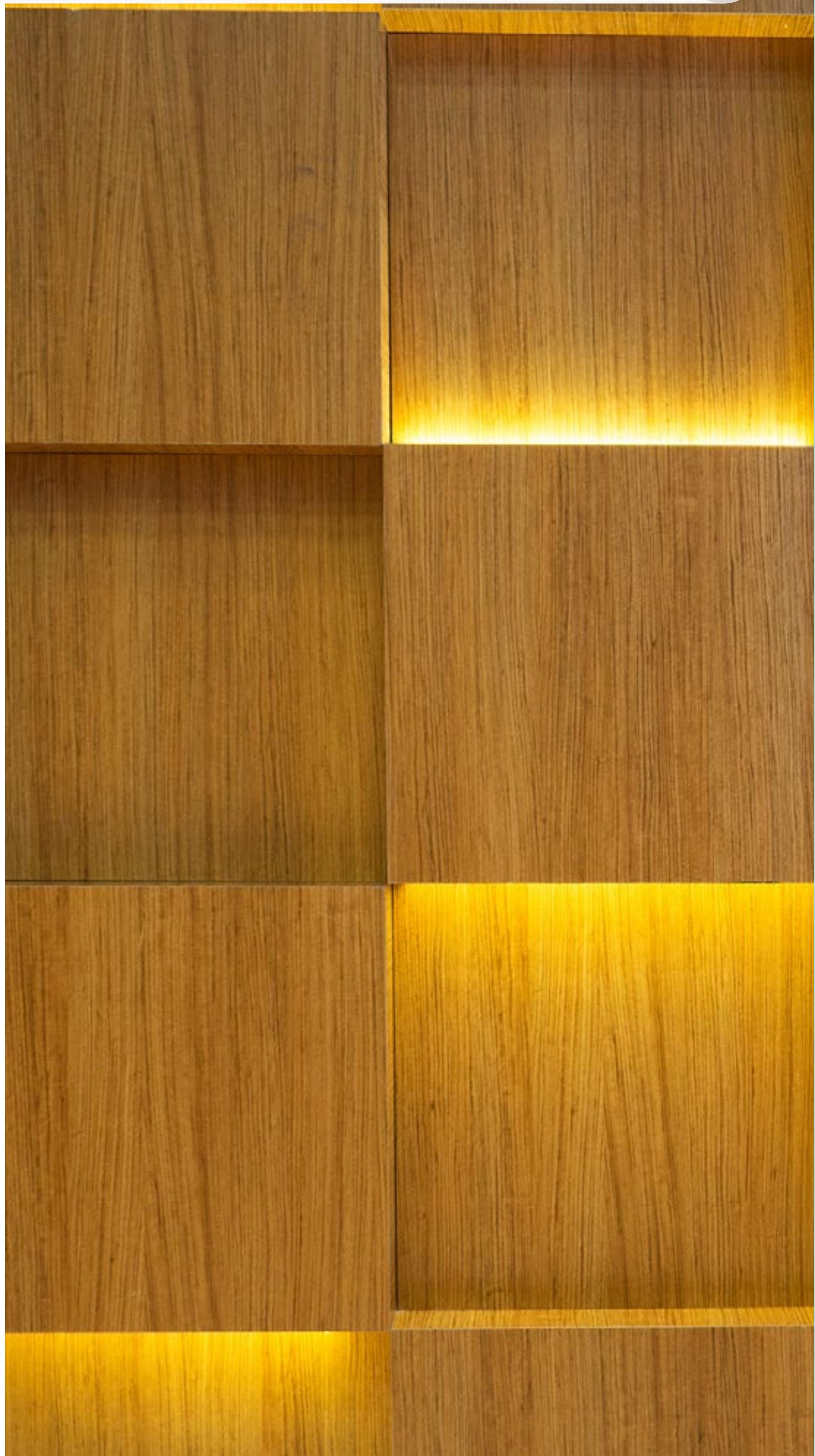
- **En amont** : dans la conception des projets, via des études d'impact, des concertations locales.
- **Pendant la réalisation** : à travers des indicateurs de suivi et des exigences imposées à nos partenaires.
- **En aval** : par le biais de dispositifs de retour d'expérience, d'entretien des bâtiments et d'évaluation des performances énergétiques et sociales.

Notre entreprise est impliquée dans des impacts significatifs principalement à travers ses activités de développement immobilier, qui influencent l'usage des sols, la consommation de ressources, les émissions de CO₂, ainsi que les dynamiques sociales locales.

Résilience de la stratégie et du modèle économique

SBM-3_10

Le modèle d'entreprise est conçu pour rester résilient face aux évolutions réglementaires, climatiques et sociales, en adaptant nos projets, nos processus et nos investissements afin de préserver la création de valeur à long terme.



Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

IRO-1_01, IRO-1_09

L'identification des IROs (Impacts, Risks & Opportunities) repose sur une approche de double matérialité alignée avec la CSRD, structurée autour des principes suivants :

Pilotage et cadre méthodologique

Le processus a été lancé par le CA, le CODIR et le Comité ESG. Un fichier de travail standardisé et une grille d'analyse ont été diffusés pour assurer l'homogénéité de l'évaluation au sein du groupe.

Évaluation des IROs

Les IROs ont été évalués selon deux axes :

- **Matérialité d'impact** : probabilité, horizon temporel, gravité (portée, échelle, irréversibilité).
- **Matérialité financière** : probabilité et ampleur des effets économiques ou réputationnels.

Un score combiné a été établi pour chaque IRO à partir de la médiane des notes, pondérée par leur écart type, afin de refléter la stabilité et la dispersion des perceptions.

Contribution des entités opérationnelles

Des entretiens structurés avec les entités du groupe ont permis d'ajuster la pertinence des IROs en fonction de leurs activités spécifiques. Les résultats ont été intégrés à la matrice consolidée.

Hypothèses retenues

- Inclusion des seules entités détenues à hauteur de 50 % et sous contrôle opérationnel.
- Horizon d'analyse : 3 à 5 ans.
- Pondération croisée de données quantitatives et qualitatives.
- Construction d'une matrice de double matérialité consolidée (E, S, G).

Méthodologie de hiérarchisation

IRO-1_06

Le processus de hiérarchisation repose sur une évaluation systématique des impacts négatifs et impacts positifs, dans le cadre de notre approche de double matérialité :

- Pour les **impacts négatifs**, chaque enjeu est évalué selon deux critères :
 - La gravité de l'impact (ampleur, portée, irréversibilité),
 - Et sa probabilité d'occurrence.
- Pour les **impacts positifs**, les critères retenus sont :
 - L'ampleur des bénéfices potentiels,
 - La portée des effets sur les parties prenantes ou les territoires,
 - Et la probabilité de réalisation.

Chaque critère est noté selon une échelle prédéfinie. Les scores obtenus sont ensuite agrégés pour chaque enjeu. Lorsque la note finale atteint ou dépasse 2, l'enjeu est considéré comme matériel. Il est dès lors intégré aux priorités de gouvernance ESG, au plan d'action et au périmètre de reporting.

Cette démarche aboutit à une matrice de double matérialité, croisant la matérialité d'impact (sur les personnes et l'environnement) et la matérialité financière (effets sur les performances et perspectives de l'entreprise). Cette matrice détermine objectivement les sujets de développement durable à considérer comme importants pour l'établissement des rapports conformes aux ESRS.

Processus d'identification, d'évaluation et de hiérarchisation des risques et opportunités à impact financier

IRO-1_07

Les risques et opportunités susceptibles d'avoir un impact financier ont été identifiés sur la base d'une analyse structurée des IROs (Impacts, Risks & Opportunities), menée par le Comité ESG, en collaboration avec la direction d'IKO.

L'évaluation repose sur un scoring combiné (impact + financier), consolidé dans une matrice de double matérialité. Ce processus inclut des revues internes, des entretiens ciblés avec les entités opérationnelles et un benchmark sectoriel.

Hiérarchisation des risques liés à la durabilité

IRO-1_10

Les risques liés à la durabilité sont intégrés dans l'évaluation globale des risques de l'entreprise, mais hiérarchisés séparément dans le cadre du processus de double matérialité.

Intégration des opportunités dans la gestion globale

IRO-1_13

L'identification, l'évaluation et la gestion des opportunités sont pleinement intégrées au processus de gestion global de l'organisation. Ce processus structuré, continu et participatif vise à maximiser la création de valeur en cohérence avec les objectifs stratégiques. Les opportunités sont identifiées via une veille stratégique, économique, réglementaire et technologique, ainsi que par les retours des équipes opérationnelles, partenaires et parties prenantes, lors de revues régulières. Elles sont ensuite évaluées selon une analyse multicritère intégrant les aspects financiers, stratégiques, opérationnels et les risques (juridiques, techniques, réputationnels), puis soumises à validation interne. Les opportunités retenues sont intégrées aux plans d'actions et pilotées dans les comités de direction ou de projets. Ce pilotage permet d'ajuster la stratégie selon les résultats et l'environnement. L'ensemble du processus est articulé au cycle de planification stratégique et budgétaire et intégré au système de management des risques.



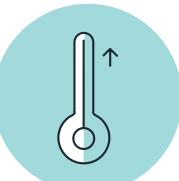
Exigences réglementaires couvertes par la déclaration de durabilité

IRO-2_01



ESRS 2 Informations générales

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
BP-1	Base générale pour la préparation des états de durabilité	22
BP-2	Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	22
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	27
GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	28
GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	29
GOV-4	Déclaration sur la vigilance raisonnable	30
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité	31
SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	32
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	37
SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	40
IRO-1	Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	42
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise	44



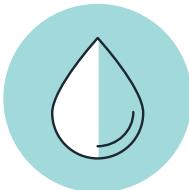
ESRS E1 – Changement climatique

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
E1.IRO-1	Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels liés au climat	67
E1.SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	63
E1.GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	59
E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	60
E1-2	Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	74
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	75
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	80
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	81
E1-6	Émissions brutes de GES*	82
E1-7	Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	86
E1-9	Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat	87



ESRS E2 - Pollution

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
E2.IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution	88
E2-1	Politiques en matière de pollution	90
E2-2	Actions et ressources relatives à la pollution	91



ESRS E3 – Ressources aquatiques et marines

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
E3.IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines	95
E3-1	Politiques en matière de ressources hydriques et marines	95
E3-2	Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	96
E3-4	Consommation d'eau	97



ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
E5-1	Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	99
E5-2	Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	99
E5-5	Flux de ressources sortants	100



ESRS S1 – Personnel de l'entreprise

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
S1-1	Politiques concernant le personnel de l'entreprise	102
S1-2	Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts	107
S1-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	108
S1-4	Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise	109
S1-6	Caractéristiques des salariés de l'entreprise	110
S1-7	Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise	112
S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	112
S1-9	Indicateurs de diversité	113
S1-10	Salaires décents	113
S1-11	Protection sociale	114
S1-12	Personnes handicapées	114
S1-13	Indicateurs de la formation et du développement des compétences	115
S1-14	Indicateurs de santé et de sécurité	116
S1-15	Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	117
S1-16	Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	118
S1-17	Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l'homme	119



ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
S2.SBM-3	Travailleurs de la chaîne de valeur Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	120
S2-1	Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	122
S2-2	Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts	125
S2-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	127
S2-4	Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	130



ESRS S3 – Communautés affectées

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
S3.SBM-3	Communautés affectées : Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	133
S3-2	Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts	134
S3-4	Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions	134



ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux	136
S4-2	Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts	138
S4-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	141
S4-4	Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	143



ESRS G1 – Conduite des affaires

DISCLOSURE REQUIREMENT	TITRE	PAGE
G1.GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	145
G1-1	Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	147
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	151
G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	152
G1-4	Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	154

02. Environnement

03. Social

04. Gouvernance

05. Epilogue

Divulgations des ESRS retenus sur la base de notre analyse de double matérialité

IRO-2_02

Sur la base de l'analyse de double matérialité, IKO a retenu les exigences de divulgation suivantes des normes ESRS comme matériellement significatives :



Normes générales obligatoires :

- **ESRS 1 – Principes généraux**
- **ESRS 2 – Informations générales : gouvernance, stratégie, gestion des impacts, risques et opportunités**



Normes environnementales (E) :

- **ESRS E1 - Changement climatique**
Thèmes : atténuation, adaptation, énergie
- **ESRS E2 - Pollution**
Thèmes : pollution de l'air, des sols, de l'eau, impact sur les organismes vivants
- **ESRS E3 – Eau et ressources marines (élection partielle)**
Pollution de l'eau uniquement (non-consommation directe)
- **ESRS E4 - Biodiversité et écosystèmes**
Thèmes : Changement climatique, changement d'affectation des eaux douces et changement d'affectation des eaux de mers, pollution, l'imperméabilisation des sols
- **ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire**
Thèmes : gestion des ressources dans la construction, déchets, imperméabilisation des sols



Normes sociales (S) :

- **ESRS S1 – Propre personnel**
Thèmes : santé, sécurité, formation, sécurité de l'emploi, rémunération
- **ESRS S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur**
Thème : Conditions de travail
- **ESRS S3 – Communautés affectées (élection partielle)**
Thèmes : Accès à des services ou produits, qualité de vie urbaine
- **ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux**
Thèmes : Vie privée, accès à des informations de qualité, santé et sécurité, sécurité des personnes, accès aux produits et services.



Normes de gouvernance (G) :

- **ESRS G1 – Conduite des affaires (élection partielle)**
Thèmes : corruption, transparence, protection des lanceurs d'alerte

Détermination des informations importantes à publier

IRO-2_13

Les informations publiées ont été déterminées sur la base d'une analyse de double matérialité, combinant l'évaluation des impacts réels et potentiels d'IKO sur les enjeux ESG, ainsi que les risques et opportunités susceptibles d'affecter sa performance, son modèle d'affaires ou sa situation financière. Cette analyse a été réalisée via des ateliers internes et une revue documentaire. Les résultats ont permis d'identifier les thématiques matériellement significatives à couvrir dans la déclaration de durabilité.

Explication des résultats de l'analyse de double matérialité



ESRS E1 Changement climatique

IRO-2_03

L'analyse de double matérialité d'IKO a clairement identifié le changement climatique comme un enjeu matériel, à la fois sous l'angle de l'atténuation (réduction des émissions de GES) et de l'adaptation (résilience des projets face aux effets climatiques).

Ainsi :

- L'atténuation est un enjeu intégré dans nos projets via la performance énergétique des bâtiments, les choix techniques durables, la limitation de l'empreinte carbone dès la conception, et le recours à des certifications environnementales.
- L'adaptation est un levier central de notre démarche projet : gestion des eaux pluviales, végétalisation, prévention des îlots de chaleur, choix de matériaux adaptés aux évolutions climatiques, etc.

En cohérence avec cette double matérialité, l'ESRS E1 est considérée comme matériellement significative et fait l'objet d'une couverture dans notre déclaration de durabilité.

ESRS E2 Pollution

IRO-2_04

La prévention et la réduction de la pollution constituent un enjeu matériel pour IKO. Nos projets intègrent des mesures concrètes pour limiter les émissions polluantes, la contamination des sols, des eaux et de l'air, notamment via des choix de matériaux responsables, le traitement des déchets de chantier et la gestion des eaux usées.

Par ailleurs, IKO mène des opérations de réhabilitation de friches industrielles, en intégrant des dispositifs de dépollution et de valorisation des sols, contribuant ainsi à un aménagement durable du territoire.


ESRS E3
Eau et ressources marines

IRO-2_05

Bien que l'ESRS E3 porte sur l'eau et les ressources marines, la dimension marine de cette norme a été écartée car elle ne s'applique pas directement aux activités d'IKO. En revanche, la gestion durable de l'eau demeure un enjeu central pour l'entreprise, compte tenu de son impact sur les projets immobiliers, notamment en lien avec le stress hydrique, la consommation en phase chantier, la récupération des eaux pluviales et l'optimisation des usages en exploitation.

Les enjeux associés à la pollution de l'eau et à la consommation de ressources sont bien intégrés :

- Par la gestion durable des chantiers (prévention des rejets, maîtrise des eaux de ruissellement).
- Par des exigences environnementales dans les cahiers des charges et les choix techniques, incluant la gestion des matériaux, l'éco-conception, et la limitation des impacts sur les sols et les réseaux d'eau.
- Par des partenariats et démarches collaboratives (ex. : bouwteams) visant à réduire l'empreinte environnementale globale des projets.
- Par l'optimisation des usages en phase d'exploitation, notamment à travers des systèmes de récupération d'eaux pluviales, d'arrosage automatique.


ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes

IRO-2_06

L'ESRS E4 « Biodiversité et écosystèmes » a été évalué comme matériel, en raison de l'impact significatif que peuvent avoir nos projets sur les milieux naturels, y compris en zones urbanisées. Les enjeux de pollution affectant la biodiversité, de changements climatiques menaçant les écosystèmes et de gestion responsable de l'occupation des sols figurent parmi les plus élevés dans notre matrice de double matérialité.

Cette évaluation reflète :

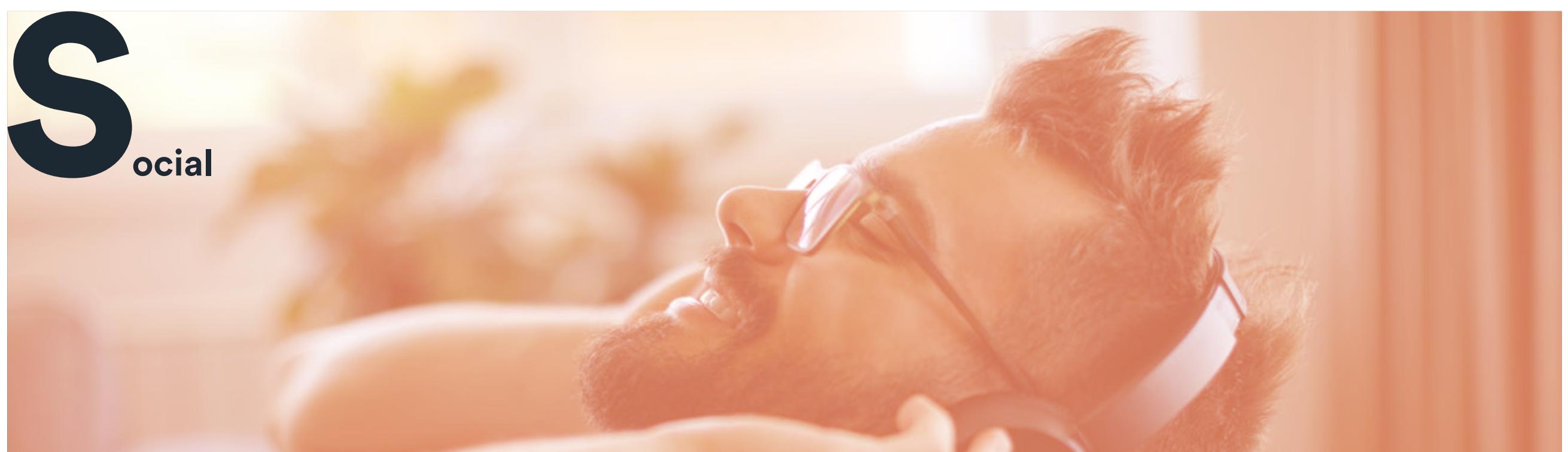
- Les risques environnementaux liés à l'imperméabilisation des sols et à la pression foncière.
- Les attentes croissantes des parties prenantes sur la préservation de la biodiversité urbaine et la compensation écologique.
- Et les impacts financiers potentiels, notamment en lien avec les autorisations d'urbanisme, la pression réglementaire ou les exigences compensatoires croissantes.


ESRS E5
Utilisation des ressources et économie circulaire

IRO-2_07

Sur la base de notre analyse de double matérialité, IKO reconnaît l'importance croissante des enjeux liés à l'économie circulaire, notamment la gestion des déchets et l'utilisation efficiente des ressources dans le secteur de la construction. Ces thématiques sont déjà intégrées dans nos pratiques opérationnelles, à travers des démarches d'optimisation des matériaux, de réduction des impacts environnementaux, et de valorisation des déchets. Nous nous engageons à renforcer progressivement notre approche circulaire, en cohérence avec les évolutions réglementaires et les attentes du secteur. Ce qui est en place aujourd'hui :

- Les entrées de ressources et l'économie des matériaux sont intégrées dans nos cahiers des charges et nos projets à travers une logique d'optimisation et de réduction des impacts environnementaux.
- La gestion des déchets de chantier fait partie des exigences réglementaires locales et est traitée par nos partenaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et du suivi environnemental des projets.
- Toutefois, IKO ne dispose pas aujourd'hui de systèmes complets de suivi ou de traçabilité des flux matière ou de critères d'analyse de cycle de vie systématisés à l'échelle de l'entreprise.



ESRS S1 Personnel de l'entreprise

IRO-2_08

L'analyse de double matérialité réalisée par IKO montre que les sujets relatifs aux conditions de travail, à la santé et à la sécurité, à la formation et à la rémunération présentent une matérialité d'impact modérée à faible, et une matérialité financière limitée dans le contexte actuel de l'entreprise.

En effet :

- IKO dispose d'un effectif restreint et stable, sans exposition à des risques sociaux majeurs.
- Les politiques internes en matière de conditions de travail, de dialogue social et de développement des compétences sont conformes aux exigences nationales et appliquées de manière continue.
- Aucun indicateur de risque social significatif n'a été identifié sur la période d'analyse.

ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur

IRO-2_09

IKO veille à promouvoir des pratiques responsables tout au long de sa chaîne de valeur. Dans le cadre de son analyse de double matérialité, les enjeux relatifs aux travailleurs chez les partenaires ont été évalués comme présentant un niveau de risque limité, en raison du cadre réglementaire strict et des relations de proximité établies avec les prestataires. Cette évaluation s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue, visant à garantir des conditions de travail éthiques et conformes aux standards sociaux attendus.

Cette évaluation repose sur les éléments suivants :

- IKO ne dispose ni d'activités industrielles propres, ni de chaînes d'approvisionnement longues ou complexes à l'international.
- Les prestations externalisées (construction, ingénierie, services) sont réalisées par des partenaires situés majoritairement au niveau national ou européen, soumis à des normes sociales et réglementaires strictes.

- Les marchés sont passés avec des entreprises qualifiées et contrôlées, avec lesquelles IKO entretient des relations contractuelles encadrées.
- Des clauses spécifiques sont intégrées à ces contrats d'entreprise afin de formaliser les engagements attendus en matière de respect des droits sociaux, de conditions de travail, et de conformité réglementaire tout au long de la chaîne de valeur.

ESRS S3 Communautés affectées

IRO-2_10

IKO inscrit sa démarche dans une volonté de contribuer positivement aux territoires et de favoriser une urbanisation inclusive, durable et respectueuse des dynamiques locales. L'analyse de double matérialité a permis d'identifier que les risques et impacts associés aux communautés locales restent à ce jour limités, dans le contexte des activités actuelles de l'entreprise.

Cette évaluation repose sur les éléments suivants :

- Les projets portés par IKO sont développés dans des zones urbanisées, soumises à un encadrement réglementaire rigoureux, incluant permis d'urbanisme, études d'incidences et dispositifs de concertation publique.
- IKO met en œuvre des démarches volontaires de dialogue territorial dès l'amont des projets (ateliers participatifs, réunions publiques, échanges avec les riverains), contribuant à une meilleure intégration locale et à la prévention des impacts. Aucun conflit social ni atteinte avérée aux droits des communautés n'a été constaté.

- L'entreprise n'intervient pas dans des zones à risque élevé pour les droits humains ni auprès de populations vulnérables, réduisant ainsi l'exposition à des impacts critiques.



ESRS S4

Consommateurs et utilisateurs finaux

IRO-2_11

L'ESRS S4 « Consommateurs et utilisateurs finaux » a été évalué comme matériel, en raison de la nature de notre activité, qui implique une relation directe avec les clients acquéreurs de logements.

Deux enjeux ont été identifiés comme significatifs :

- Accès aux produits et services, à travers notre responsabilité de proposer des logements adéquats, accessibles et conformes aux attentes sociétales.
- Santé et sécurité des utilisateurs finaux, notamment via la qualité de la conception, la conformité technique, et le respect des normes en matière d'habitabilité, de confort et de sécurité



ESRS G1

Conduite des affaires

IRO-2_12

IKO applique des principes éthiques rigoureux dans la conduite de ses affaires, fondés sur la transparence, l'intégrité, la conformité réglementaire et des pratiques commerciales responsables. Toutefois, l'ESRS G1 – Conduite des affaires a été identifiée comme un enjeu matériel dans notre matrice de double matérialité, sans toutefois figurer parmi les thématiques à plus forte matérialité retenues.

Cette décision repose sur les éléments suivants :

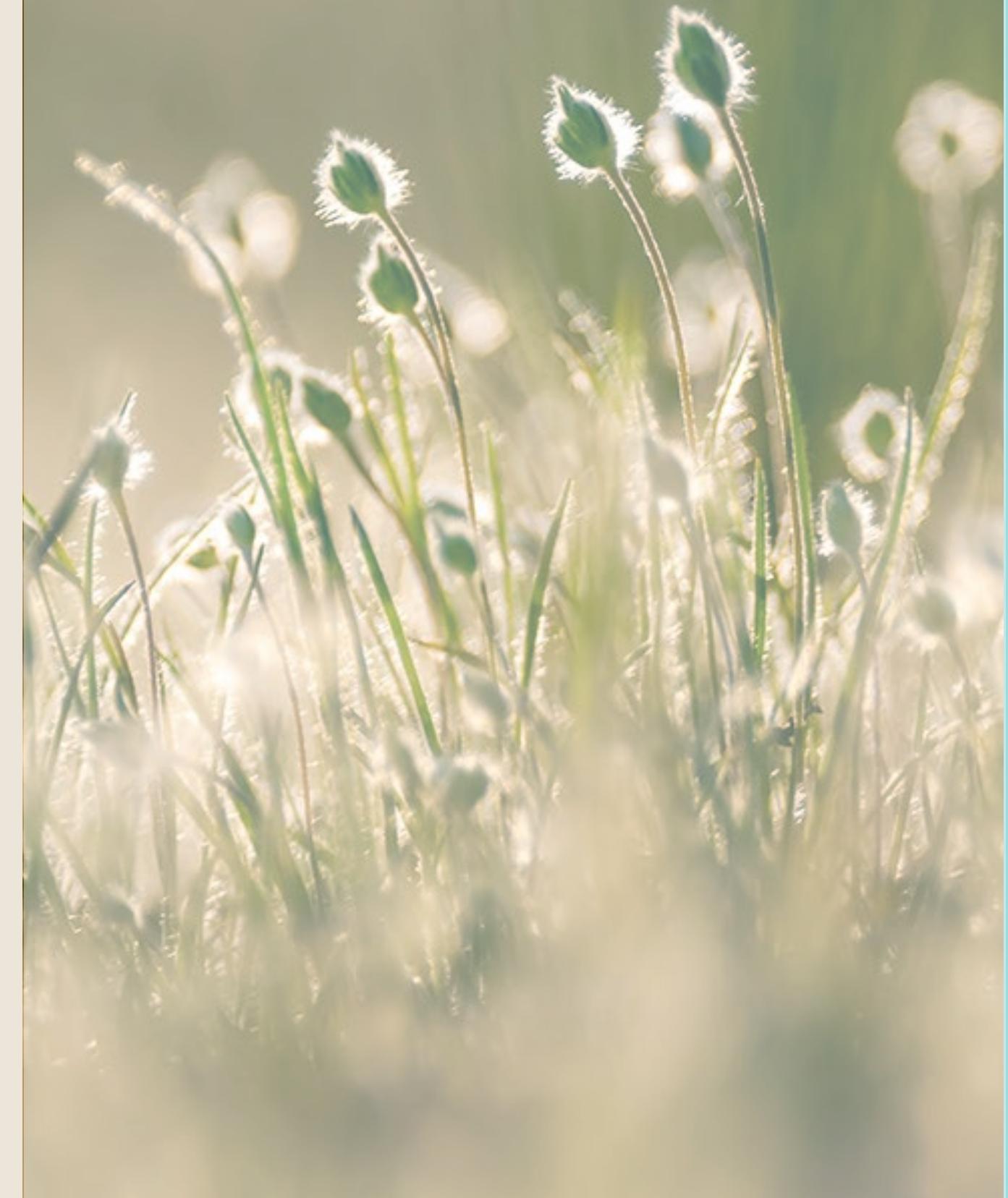
- IKO ne mène aucune activité à risque élevé en matière de corruption, de lobbying, de marketing ou de pratiques anticoncurrentielles.
- Ses activités, centrées sur la promotion immobilière au niveau national, sont encadrées par des règles strictes en matière d'urbanisme, de passation de marchés, de réglementation AML-KYC et de conformité contractuelle, avec un niveau d'exposition limité.

- Aucun incident ou contentieux lié à la conduite des affaires n'a été identifié à ce jour.
- Les relations commerciales sont gérées dans un cadre structuré et contractualisé, avec des exigences éthiques intégrées dans les processus d'achat et de sélection des partenaires.

Ainsi, la gouvernance responsable fait partie intégrante des valeurs de l'entreprise, les exigences de transparence et de performance de l'ESRS G1 apparaissent comme maîtrisées et présentent un risque résiduel. Cette analyse sera néanmoins revue périodiquement afin de tenir compte de l'évolution du périmètre d'activité, des parties prenantes et du cadre réglementaire.

02

Environnement



59 ESRS E1

Changement climatique

- 59** Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

- 60** Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

- 63** Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique

- 67** Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

- 74** Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation

- 75** Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique

- 81** Consommation d'énergie et mix énergétique

- 82** Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

- 86** Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone

- 87** Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat

88 ESRS E2

Pollution

- 88** Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution

- 90** Politiques en matière de pollution

- 91** Actions et ressources relatives à la pollution

95 ESRS E3

Eau et ressources marines

- 95** Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines

- 95** Politiques en matière de ressources hydriques et marines

- 96** Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines

- 97** Consommation d'eau

98 ESRS E4

Biodiversité et écosystèmes

99 ESRS E5

Utilisation des ressources et économie circulaire

- 99** Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

- 99** Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

- 100** Flux de ressources sortants



ESRS E1 - Changement climatique

Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

E1.GOV-3_01

À ce jour, les considérations liées au climat ne sont pas prises en compte dans la rémunération des membres des organes d'administration, de gestion et de surveillance.

Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

Plan de transition

E1-1_01//VSME, E1-1_02//VSME, E1-1_14/

Notre plan de transition se décline sur notre périmètre de responsabilités liés à notre activité corporate, à la gestion de nos actifs et à l'activité de promotion.

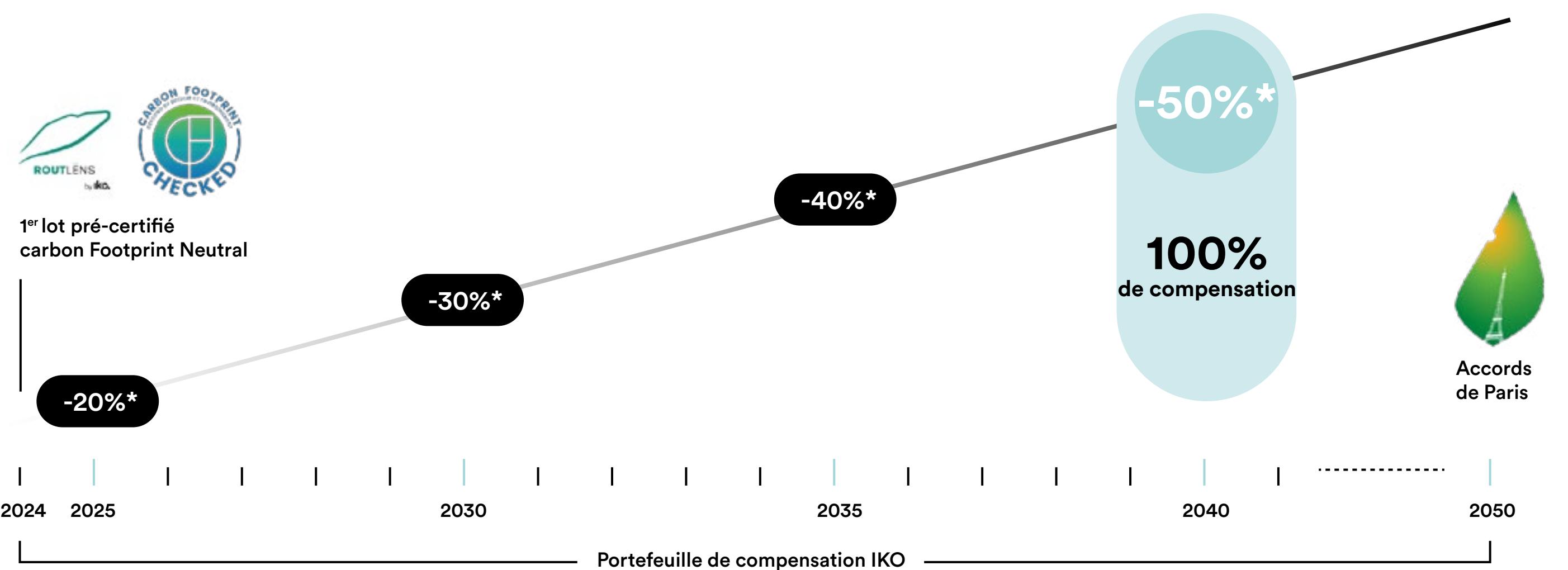
Le bilan GHG¹ qui concrétise notre plan de transition décline sur chacun des scopes les résultats associés à nos 3 activités.

Notre plan de transition s'inscrit dans les objectifs de limitation du réchauffement climatique well below 2°C associant des objectifs en valeur absolue et des objectifs en intensité sur notre activité de développement de produits :

- Sur les scopes 1 + 2 : les objectifs de réduction en valeur absolue portés par les performances énergétiques de nos activités corporate et asset, sont de **-47 % à horizon 2030** versus notre référentiel 2021.

- Concernant le **scope 3**, qui pèse **90 % du bilan** du fait du poids des émissions de notre activité de promotion, les méthodologies mises en oeuvre tendent vers les objectifs :

- Les émissions du scope 3 liées aux émissions de **carbone opérationnel** de nos développements immobiliers sont amenées à réduire en valeur absolue de -75 % d'ici à 2030 avec la mise en œuvre du bâtiment à émission nulle suivant les directives DPEB.
- Les émissions du scope 3 de **carbone incorporé** sont fixées en intensité par m² UIA² (mesure de la surface utile interne selon le référentiel LEVELS correspondante au standard de mesure surface IPMS3). La trajectoire* fixe une amélioration de cette performance de nos projets, par rapport aux projets de référence correspondants en 2020 tel que calculé suivant la méthodologie Carbon Footprint.



Le plan de transition est **approuvé par le Comité de Direction** ainsi que par le Conseil d'Administration.

L'impact financier du plan transition porte principalement sur l'impact de la trajectoire carbone incorporée de nos projets. Il est simulé dans nos projections de Business Plan et piloté avec pour objectif majeur d'en réduire l'impact coûts en adaptant nos modes de conception, en innovant sur nos modes constructifs et nos façons de faire en association avec nos parties prenantes sur cet enjeu.

¹ Greenhouse Gas Protocol

² Pour nos projets en construction

Leviers de décarbonation et actions clés

E1-1_03//VSME

Pour les **scopes 1 et 2**, couvrant les consommations énergétiques de nos actifs et de notre siège corporate, les **leviers d'action** identifiés sont :



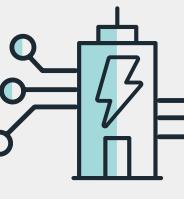
le renouvellement des assets non performants,



la bascule d'ici à 2030 à des actifs non carbonés,



le déploiement de production photovoltaïque,



l'intégration de **technologies intelligentes** de pilotage énergétique sur nos actifs.

Activité de promotion sur le scope 3

La réduction de l'intensité carbone incorporé des projets induit une proportion croissante de projets recourt à des modes constructifs biosourcés, en particulier à la construction bois, comme en témoigne le projet résidentiel majeur D'Haus. L'utilisation de béton bas carbone est également mise en œuvre sur les projets Maison de la Croix-Rouge à Howald et l'îlot 14 (dans lequel est également inclus le projet d'Haus) à Esch-sur-Alzette au sein du nouveau quartier Rout Lëns.

CONSTRUCTION BOIS MODULABLE

Le projet D'Haus se distingue par son mode constructif modulaire 2D en bois développé par l'entreprise luxembourgeoise LEKO Labs. Fabriqués localement, ces modules simplifient la logistique grâce à leur proximité de production. Mais leur atout majeur réside dans le choix du bois, un matériau capable de stocker naturellement le CO₂, contribuant ainsi directement à la stratégie de réduction de l'empreinte carbone d'IKO.



La réduction de l'impact carbone opérationnel de nos projets en développement sera conduite en visant une performance énergétique en NZEB-10 % à partir de 2025 et la mise en œuvre progressive des bâtiments à émissions nulles comme c'est le cas avec nos projets Rout Lëns.



Classes énergétiques



AAA+

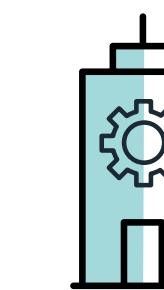


AA+A+

Intégration et alignement du plan de transition à la stratégie globale et la planification financière

E1-1_13, E1-1_15

En 2023, IKO a défini et engagé une trajectoire carbone couvrant l'ensemble de ses activités :



Asset Management



Corporate



Promotion immobilière

Nouvelles actions mises en œuvre en 2024 :

MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME D'ANALYSE DE CYCLE DE VIE (ACV) DYNAMIQUE SYSTÉMATIQUE POUR CHAQUE OPÉRATION

afin de **mesurer et réduire l'empreinte carbone** dès la phase de conception des projets de développement immobilier ;

DÉPLOIEMENT DU SUIVI CARBONE ET ÉNERGÉTIQUE DES ACTIFS VIA CRREM (CARBON RISK REAL ESTATE MONITOR)

pour assurer la compatibilité des portefeuilles avec les **trajectoires net zéro** ;

VALIDATION DE L'ALIGNEMENT TAXONOMIQUE DE NOS ASSETS À L'ACTIVITÉ D'ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS

via des **études de risques climatiques dédiées** et le ranking de leur **efficience énergétique** ; une démarche engagée volontairement par IKO, en anticipation des exigences réglementaires.

INTÉGRATION DES OBJECTIFS CLIMATIQUES À TOUTES LES ÉTAPES DE DÉCISION STRATÉGIQUE : business plans, comités d'investissement, arbitrages, go/no go.

Engagements préexistants consolidés

Avant même 2024, IKO appliquait déjà **les plus hauts standards internationaux de certification**, avec une exigence sur :

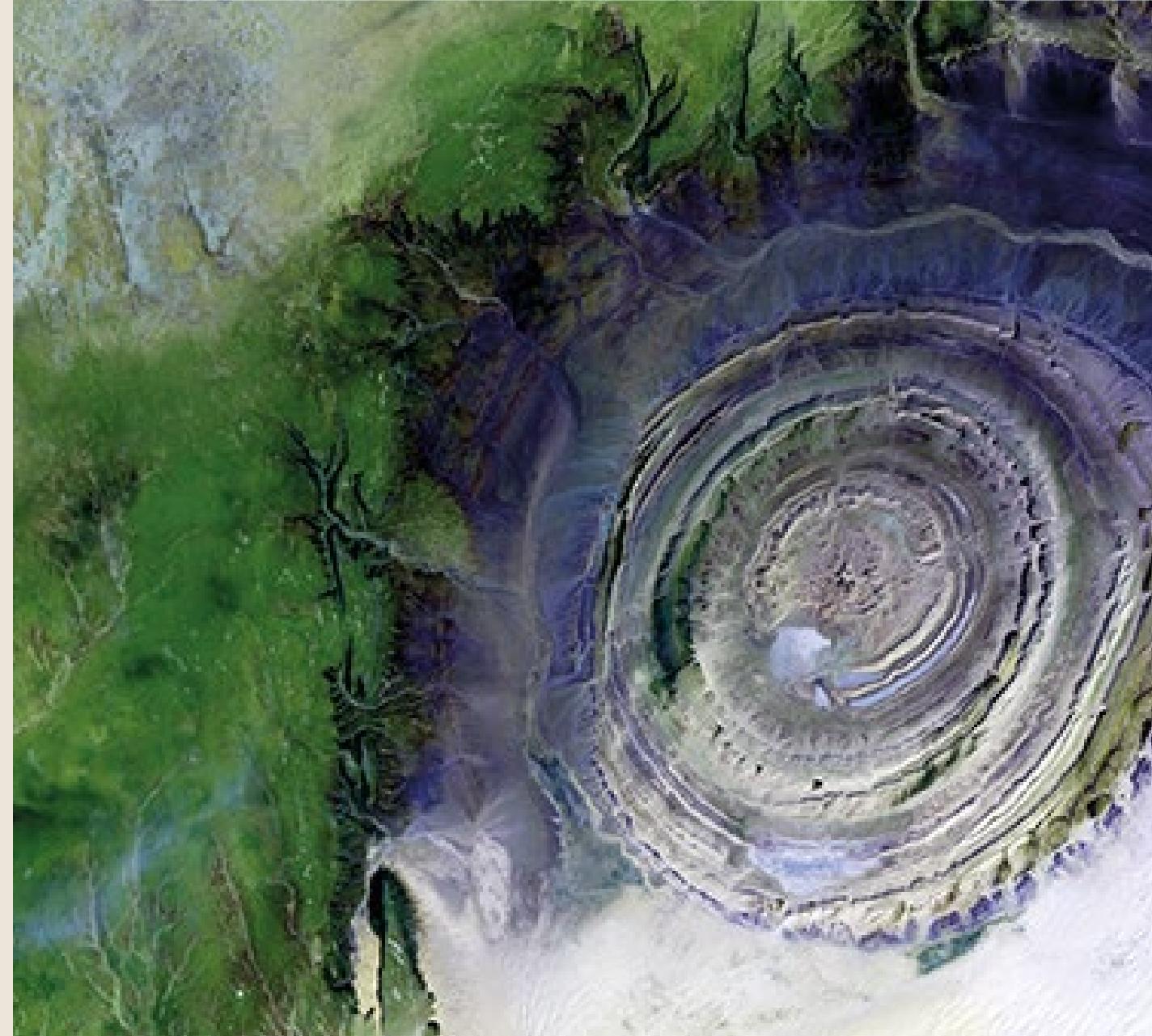


BREEAM, pour la performance environnementale des bâtiments ;



WELL Building Standard, pour la qualité de vie et la santé des usagers.

La **stratégie climat d'IKO** combine une trajectoire carbone ambitieuse alignée avec les Accords de Paris, des outils opérationnels déployés à l'échelle de chaque projet, et une intégration effective dans les décisions financières. Elle renforce la résilience environnementale et la durabilité à long terme des actifs du groupe.



Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique

Risques liés au climat

E1.SBM-3_01//VSME

Les risques climatiques associés à nos développements immobiliers et nos actifs sont de deux ordres selon la nomenclature taxonomique.

- L'impact direct en termes d'émissions de CO₂ identifié dans notre bilan carbone : émissions directes de carbone opérationnel liés à la consommation énergétique de nos actifs et émissions indirectes liées aux émissions de carbone opérationnel de nos développements et de carbone incorporé.
 - La réglementation européenne fixe un cadre pour réduire les impacts carbone de la construction avec une trajectoire net zero et les outils dédiés SBTI.
 - Nous avons identifié comme risque à date l'application de la réglementation au Luxembourg en termes de limite de poids carbone associée aux développements immobiliers qui doit venir compléter tous les CPE de nos bâtiments à partir de janvier 2028.
 - Pour traiter ce type de risque nous nous attachons à conduire une stratégie de réduction de nos émissions carbone en anticipation de cette réglementation.
- Les risques climatiques qui peuvent affecter nos bâtiments et ceux que l'on développe. Pour y faire face nous identifions les risques via des études de risques climatiques et les solutions d'adaptation à réaliser sur nos bâtiments.

Portée de l'analyse de résilience

E1.SBM-3_02//VSME

L'analyse de résilience d'IKO couvre ses propres opérations (projets immobiliers, actifs exploités, siège Well 22) ainsi que sa chaîne de valeur directe. Elle prend en compte les risques physiques (climat) et de transition (réglementation, coûts, marché) sur les horizons court, moyen et long terme, en s'appuyant sur des scénarios climatiques.

Méthodologie de l'analyse de résilience

E1.SBM-3_03//VSME, E1.SBM-3_04

L'analyse de résilience a été réalisée avec l'accompagnement d'un prestataire externe spécialisé, à partir de scénarios climatiques de référence (GIEC, CRREM). Elle a permis d'identifier les principaux risques physiques et de transition pour IKO sur les horizons court, moyen et long terme, selon une approche qualitative appliquée à ses opérations et projets.



En 2023, le travail de définition de la trajectoire carbone a été démarré en associant le cabinet luxembourgeois Energie Environnement et le cabinet français d'études environnementales Terao.

En 2024, les analyses de risques climatiques de nos actifs ont été menées avec le cabinet Energie Environnement.

Horizons temporels de l'analyse de résilience

E1.SBM-3_05//VSME

L'analyse de résilience d'IKO repose sur une approche par horizons temporels différenciés, permettant d'anticiper les effets progressifs du changement climatique et les évolutions réglementaires et économiques sur ses projets et actifs.

Trois horizons ont été définis

1

Court terme

2025

- Alignement progressif avec les seuils de décarbonation européens (CRREM).
- Intégration immédiate des exigences réglementaires en matière d'urbanisme, de gestion de l'eau et de performance énergétique.
- Etude des risques climatiques de nos actifs et des immeubles de bureaux en cours de développement et validation des horizons d'adaptabilité.
- Adaptation des cahiers des charges et des choix techniques aux retours d'expérience opérationnels et aux premiers impacts visibles du climat (pluies intenses, canicules).
- Analyses du Cycle de Vie des bâtiments en cours de développement à chaque étape de développement.
- Lancement du portefeuille de compensation carbone et premiers projets pré-certifiés Carbon Footprint Neutral.

2

Moyen terme

2030-2035

- Anticipation des effets croissants des risques physiques via l'analyse de risques climatiques de nos bâtiments : vagues de chaleur, stress hydrique, intensification des précipitations.
- Réduction progressive de l'empreinte carbone incorporée des projets : objectif -40 % à horizon 2035 par rapport au bâtiment de référence 2020.
- Renforcement des critères de conception bioclimatique, de circularité des matériaux et de biodiversité.

3

Long terme

2040-2050

- Objectif de neutralité carbone pour les projets livrés, via une réduction d'au moins -50 % des émissions incorporées, complétée par 100 % de compensation.
- Préparation aux scénarios climatiques extrêmes et à l'élévation des exigences des labels et normes européennes.
- Sécurisation de la valeur patrimoniale à long terme des actifs développés et exploités, en tenant compte des attentes des financeurs, collectivités et usagers.





Résultats de l'analyse de résilience

E1.SBM-3_06//VSME

IKO a engagé en 2023 une première démarche d'analyse de sa résilience face aux enjeux climatiques, réglementaires et économiques, en s'appuyant sur sa trajectoire de neutralité carbone à horizon 2040 et sur les risques physiques identifiés dans ses projets.

Résilience physique face au changement climatique

Les risques physiques les plus pertinents ont été identifiés et évalués sur plusieurs horizons temporels (court, moyen et long terme), de façon dédiée sur le Luxembourg avec 10 aléas à maîtriser notamment :

- Vagues de chaleur : anticipation par le biais de solutions bioclimatiques (inertie thermique, façades ventilées, dalles thermoactives, végétalisation des toitures).
- Précipitations extrêmes et ruissellement : gestion par désimperméabilisation, noues paysagères, bassins de rétention.
- Stress hydrique : intégration de systèmes de récupération des eaux de pluie et équipements économies.

Cette approche a renforcé la résilience des projets en cours et permis d'intégrer des critères techniques liés à l'adaptation dans les cahiers des charges et processus de conception.

- Sur nos actifs et nos développements bureaux, il a été identifié qu'ils respectent les critères d'adaptation au risque climatique suivant la nomenclature DNSH de la taxonomie ne nécessitant pas d'investissements supplémentaires à moyen terme.
- Nos actifs font partie des bâtiments les 15 % plus performants de leur catégorie au Luxembourg, remplissant en contribution substantielle le critère d'atténuation du changement climatique.

Résilience réglementaire et stratégique

Nos analyses nous permettent d'aligner notre stratégie sur les enjeux réglementaires de demain en tenant compte des référentiels existants comme CRREM, SBTI, ou même la CSRD et la Taxonomie, même si nous n'y sommes pas à l'heure actuelle soumis en tant que PME.

Cette stratégie permet d'anticiper les risques suivants :

- Obsolescence réglementaire ou technique des projets (incompatibilité future avec les seuils carbone européens).
- Perte d'attractivité ou de valeur en cas de non-alignement avec les attentes des utilisateurs, investisseurs ou collectivités.
- Coûts futurs liés à l'énergie ou à l'adaptation non prévus si ces enjeux ne sont pas intégrés dès aujourd'hui.

Résilience des opérations en exploitation

IKO applique également une approche de suivi continu sur ses actifs conservés en portefeuille, en particulier les centres commerciaux, à travers :

- La vigilance sur la consommation d'eau et d'énergie.
- Un plan de sortie de nos actifs à énergie carbonée d'ici 2030.
- La maintenance active des équipements techniques.
- L'intégration progressive de critères ESG dans les contrats d'exploitation. Tous nos nouveaux baux commerciaux pour les centres commerciaux intègrent désormais une annexe verte couvrant les volets ESG.
- L'identification des indicateurs de risques climatiques à mettre en œuvre à long terme (fréquences de crues et exposition face aux vagues de chaleur).

Capacité à ajuster ou adapter la stratégie et le modèle économique au changement climatique

E1.SBM-3_07//VSME

IKO dispose d'une capacité démontrée à adapter sa stratégie et son modèle économique face aux enjeux climatiques, en intégrant progressivement les impératifs de décarbonation, de résilience physique et de conformité réglementaire dans ses opérations immobilières.



CETTE CAPACITÉ S'APPUIE SUR :

UN BILAN CARBONE COUVRANT LES TROIS SCOPES,

avec une trajectoire visant des objectifs alignés avec l'Accord de Paris sur les scopes 1 et 2 d'ici 2030, et « well below 2°C » sur le scope 3

L'INTÉGRATION DE CRITÈRES ESG DANS LES PROJETS DÈS LA PHASE DE FAISABILITÉ :

conception bioclimatique, matériaux bas carbone, récupération d'eau, gestion des îlots de chaleur.

LA FLEXIBILITÉ DU MODÈLE OPÉRATIONNEL,

permettant des arbitrages techniques, architecturaux et financiers pour anticiper les évolutions normatives ou climatiques.

L'ORIENTATION VERS DES CERTIFICATIONS EXIGEANTES (WELL, BREEAM, CARBON FOOTPRINT, ETC)

qui renforcent la résilience et l'attractivité des actifs.

L'AJUSTEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR PAR LE BIAIS DE COLLABORATIONS

avec les bouwteams et la montée en compétence des partenaires.

Cette adaptabilité permet à IKO de maintenir la performance de ses projets tout en limitant les risques de transition et physiques liés au climat.

Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

E1.IRO-1_01//VSME

IKO a mis en place un processus structuré visant à identifier, réduire et compenser les impacts de ses activités sur le changement climatique, notamment à travers une trajectoire carbone cohérente avec la trajectoire well below 2°C.

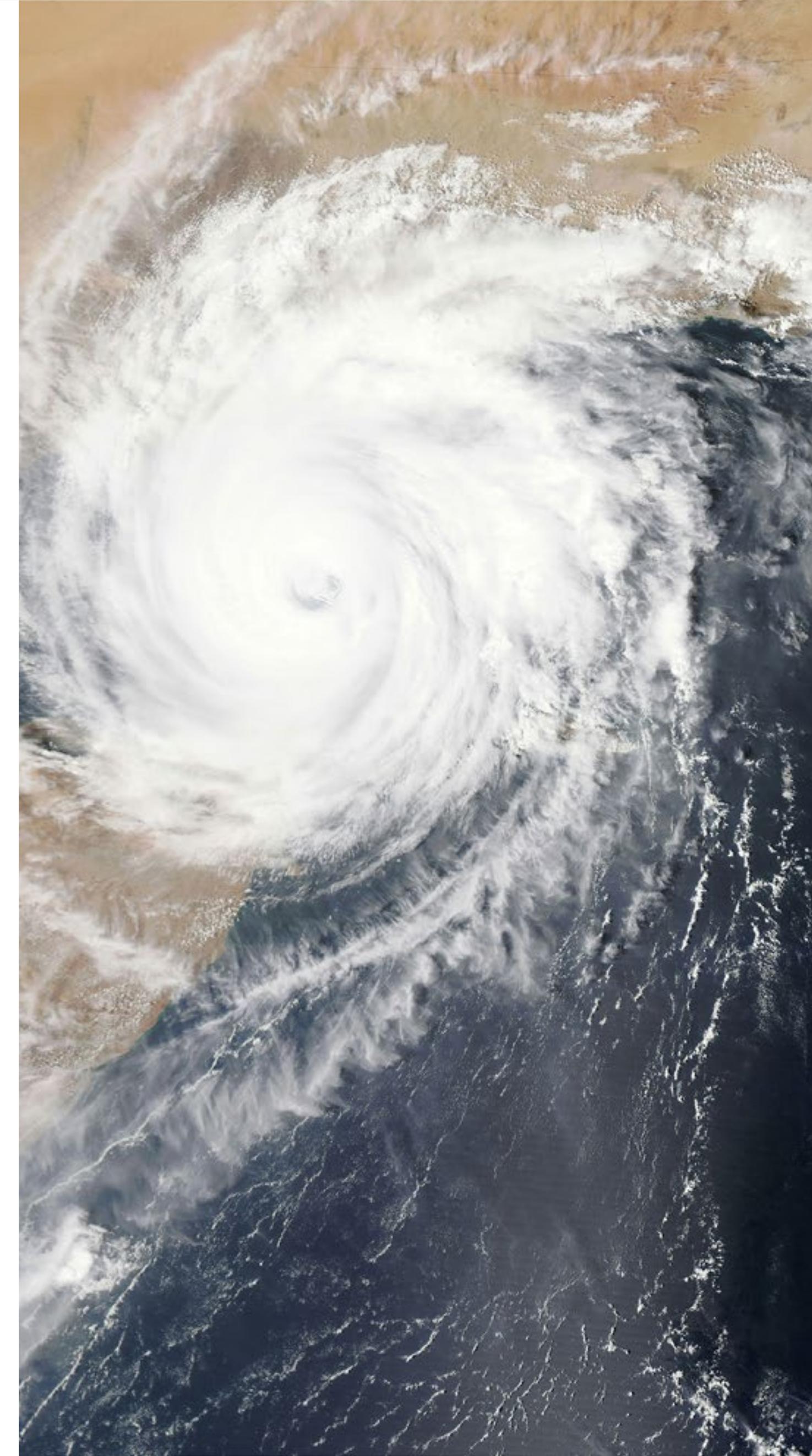
- **Intégration systématique des objectifs de poids carbone** liés à notre trajectoire dans le processus de conception de projets de développement.
- **Intégration des matériaux bas carbone attendus dans les cahiers des charges**, notamment par le recours à des matériaux biosourcés (bois, béton bas carbone), l'optimisation des quantités mises en œuvre, et la compacité des volumes.
- **Suivi de nos engagements carbone via la certification Carbon Footprint Neutral** en carbone incorporé délivrée pour notre projet Rout Lëns : validation des performances carbone cible et mise en œuvre de la compensation volontaire pour les émissions résiduelles.
- **Fixation d'objectifs de performance énergétique des bâtiments** ambitieux avec la mise en œuvre de la certification Carbon Footprint Neutral en carbone opérationnel pour les bâtiments résidentiels Rout Lëns et une performance environnementale A+ pour tous nos bâtiments résidentiels.

Processus de gestion des risques climatiques physiques

E1.IRO-1_02//VSME

IKO identifie et anticipe les risques physiques liés au climat à travers une approche par scénarios climatiques, appliquée à ses projets et opérations :

- **Dans ses propres opérations** : l'identification des indicateurs de risques climatiques à mettre en œuvre à long terme sur les actifs (fréquences de crues et exposition face aux vagues de chaleur).
- **Dans ses projets immobiliers** : intégration de solutions résilientes (végétalisation, matériaux adaptés) dès la conception, pour répondre aux risques de chaleur, ruissellement et stress hydrique.
- **Dans la chaîne de valeur** : prise en compte des aléas climatiques dans le choix des sites, les prescriptions techniques, et coordination avec les partenaires techniques.

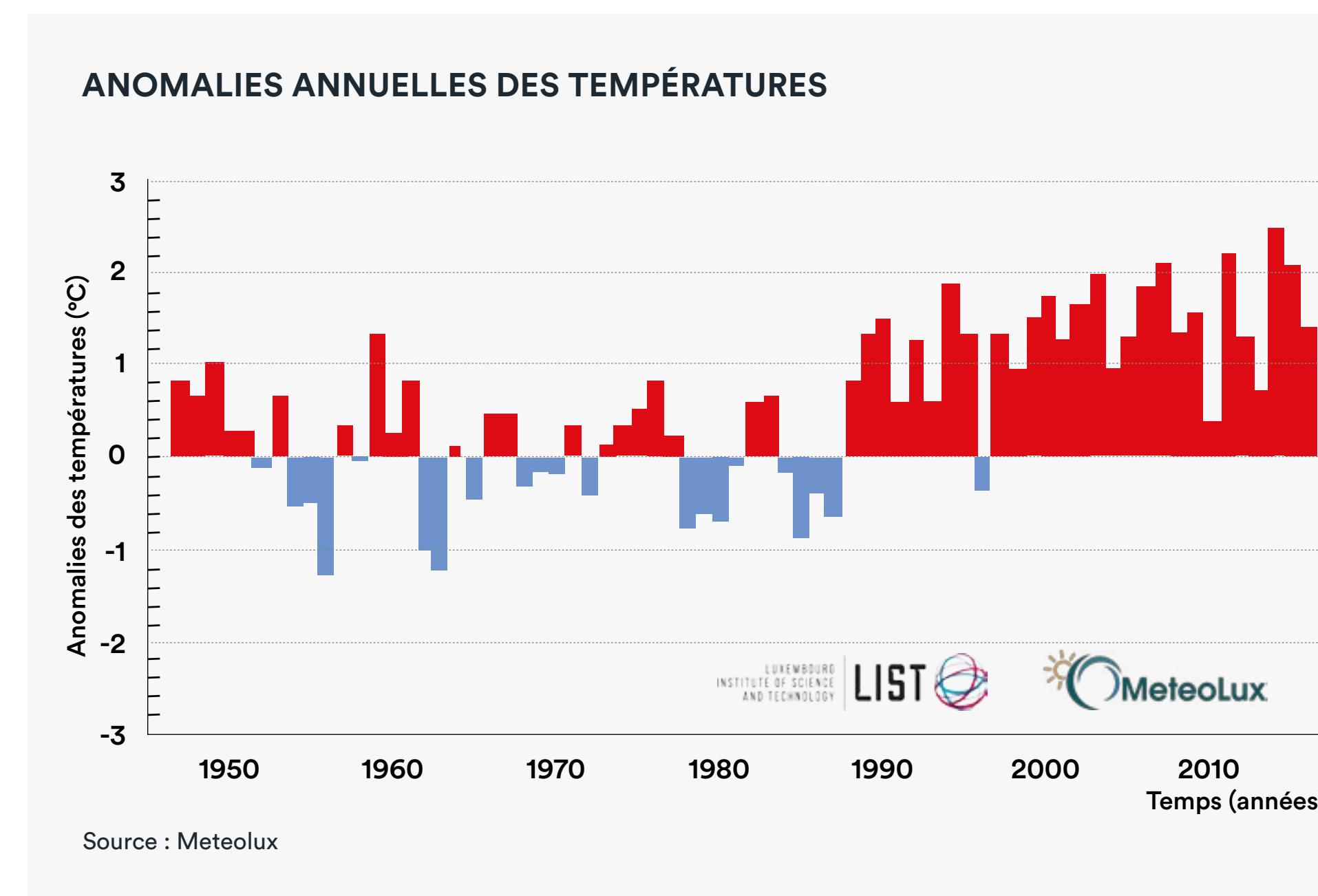


Identification et horizons temporels des dangers liés au climat

E1.IRO-1_03//VSME, E1.IRO-1_05//VSME, E1.IR-1_07//VSME, E1.IRO-1_08//VSME

Dans le cadre de notre stratégie climatique, des études approfondies ont été menées en collaboration avec le cabinet Energie Environnement. Celles-ci intègrent des scénarios climatiques extrêmes, spécifiquement adaptés au contexte luxembourgeois, afin d'anticiper les risques futurs.

On peut observer sur le graphique suivant, une évolution des anomalies annuelles de température de l'air à la station de Findel entre janvier 1947 et décembre 2016, par rapport à la période de référence 1961-1990.



Les scénarios suivants ont été identifiés pour les analyses de risques climatiques de nos bâtiments et l'analyse DNSH du critère d'adaptation au risque climatique s'est positionné sur les scénarios à horizon moyen terme 2060.

L'analyse du critère d'adaptation au risque climatique en termes de critères substantiel nous a permis d'identifier à long terme les indicateurs de risques climatiques à suivre (fréquences de crues et exposition face aux vagues de chaleur).

De ce fait, l'identification des dangers liés au climat ainsi que l'évaluation de l'exposition et de la sensibilité s'appuient sur des scénarios climatiques à fortes émissions.

NIVEAUX DE RÉCHAUFFEMENT PAR SCÉNARIO ET PAR HORIZON (EN °C, « BEST ESTIMATE »)			
	Court terme 2021-2040	Moyen terme 2041-2060	Long terme 2081-2100
SSP1-1.9	1,5	1,6	1,4
SSP1-2.6	1,5	1,7	1,8
SSP1-4.5	1,5	2,0	2,7
SSP1-7.0	1,5	2,1	3,6
SSP1-8.5	1,6	2,4	4,4

Évaluation de l'exposition aux dangers liés au climat des actifs et activités d'IKO

E1.IRO-1_04//VSME, E1.IRO-1_06//VSME

Suivant la méthodologie taxonomique, les analyses sont réalisées suivant l'activité économique cible du bâtiment et l'étendue à laquelle les actifs et les activités commerciales peuvent être exposés et sensibles aux dangers liés au climat.

Le tableau ci-contre répertorie les différents niveaux d'exposition aux aléas climatiques.

FACTEUR CLIMATIQUE	ALÉAS		
	Vague de chaleur	Vague de froid	Feu de forêt
 Température	Augmentation des températures globales moyennes		
Exposition actuelle	2	2	1
Exposition future	3	3	2
Cas le plus défavorable	3	3	2
 Vent	Tempêtes (tornades, blizzards, poussières, sables)		
Exposition actuelle	1		
Exposition future	2		
Cas le plus défavorable	2		
 Eau	Modification modèles et types de précipitations	Sécheresse	Inondation
Exposition actuelle	2	2	1
Exposition future	3	4	2
Cas le plus défavorable	3	4	2
 Masse	Érosion des sols	Mouvements de terrain	
Exposition actuelle	1	1	
Exposition future	2	2	
Cas le plus défavorable	2	2	

- 1 Projet pas ou très faiblement exposé à cet aléa
- 2 Projet faiblement exposé
- 3 Projet moyennement exposé
- 4 Projet fortement exposé

Comme illustré ci-dessus, le niveau d'exposition est gradué de 1 à 4 selon un **référentiel fictif**. Ce dernier associe à chaque niveau des solutions d'adaptation recommandées, en fonction du degré d'exposition identifié.

Evènements de transition

E1.IRO-1_09//VSME - E1.IRO-1_10//VSME - E1.IRO-1_11//VSME -
E1.IRO-1_12//VSME

Chez IKO, l'analyse des scénarios climatiques est un outil clé pour anticiper les risques physiques liés au changement climatique et pour structurer notre trajectoire de décarbonation, notamment sur nos activités de promotion immobilière, d'exploitation d'actifs et nos opérations corporate. Les éléments d'analyse climatique ont été intégrés de manière qualitative et opérationnelle à plusieurs étapes structurantes de notre stratégie climat, définie en 2023.

L'évaluation des risques physiques a guidé :

- L'usage généralisé de matériaux biosourcés ou bas carbone (comme le bois CLT, cf. projet ekxo) pour anticiper les tensions futures sur les matériaux conventionnels ;
- L'intégration de solutions bioclimatiques et de rafraîchissement passif pour répondre aux vagues de chaleur (façades ventilées, stores motorisés, végétalisation des toitures) ;
- La conception de bâtiments compatibles avec la courbe CRREM, afin d'anticiper les seuils européens de performance énergétique d'ici 2050.

Les événements de transition ont été identifiés sur des horizons temporels court, moyen et long terme :

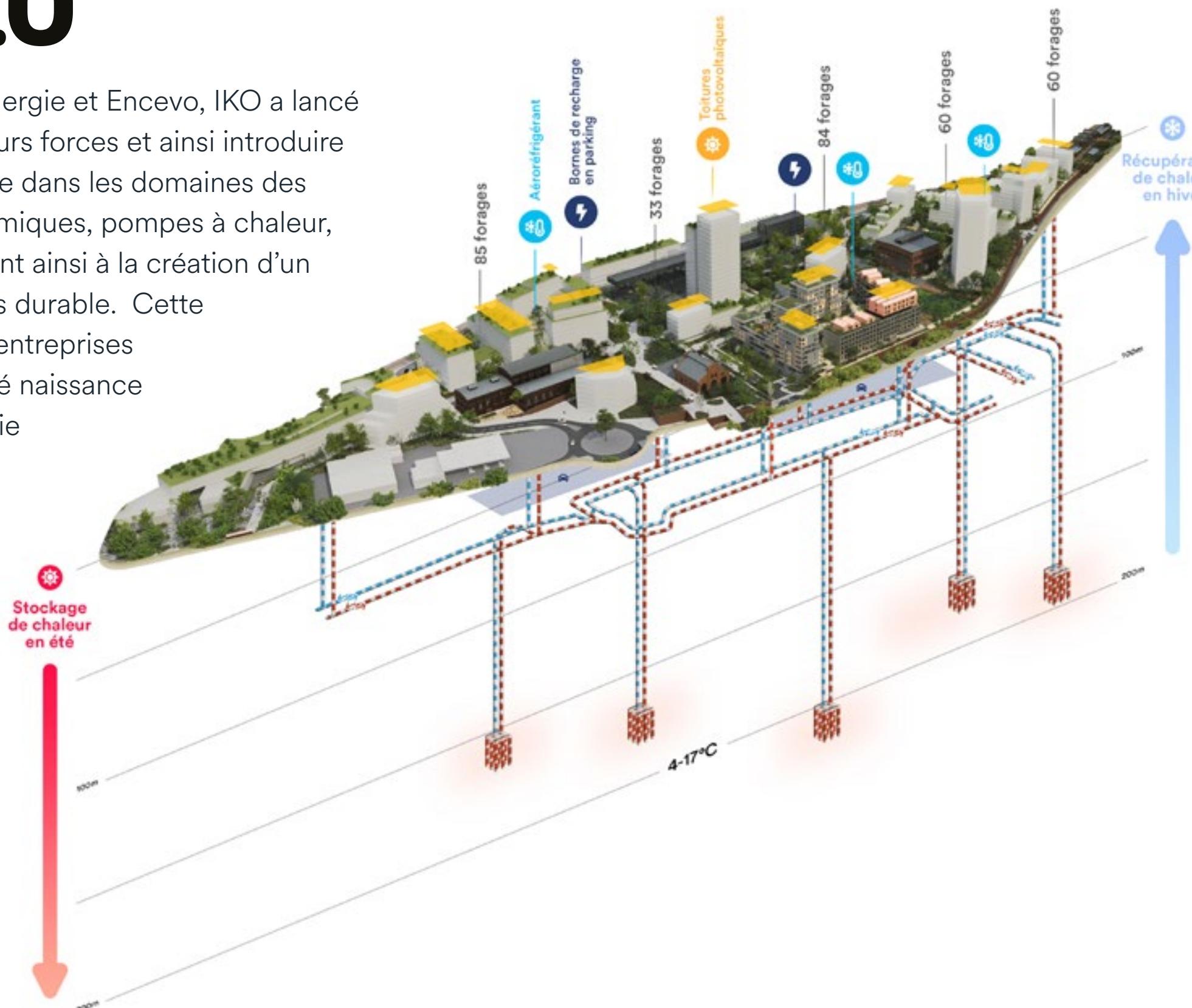
- **À court terme (2025)** : des évolutions réglementaires et climatiques influençant l'accès à l'eau sur chantier ou la chaleur extrême en été ;
- **À moyen terme (2030-2035)** : l'impact croissant des canicules, épisodes de gel/dégel et intensification des pluies, qui affectent la performance thermique, la durabilité des matériaux, ou les usages urbains ;
- **À long terme (2040-2050)** : des changements systémiques dans l'approvisionnement énergétique, les ressources en eau ou les vagues de chaleur, intégrés dans nos projets via l'efficacité énergétique, la végétalisation, les matériaux résilients et la mutualisation des infrastructures.



Exemples concrets d'application

callisto

En association avec Luxénergie et Encevo, IKO a lancé Callisto S.A en unissant leurs forces et ainsi introduire des technologies de pointe dans les domaines des énergies solaires, géothermiques, pompes à chaleur, et bien d'autres, contribuant ainsi à la création d'un environnement urbain plus durable. Cette collaboration entre ces 3 entreprises luxembourgeoises a donné naissance au premier réseau d'anergie au Luxembourg, qui sera alors déployé dans le quartier Rout Lëns, répondant ainsi à la volonté d'IKO d'adopter une solution énergétique à la fois innovante, durable et efficace.

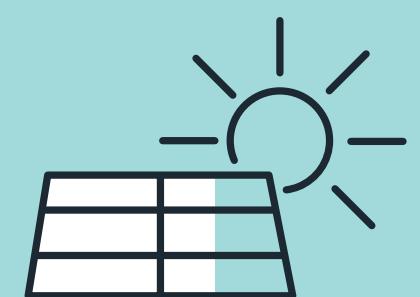


Ce système repose sur 300 forages géothermiques atteignant 200 mètres de profondeur, permettant d'assurer le chauffage et le rafraîchissement de l'ensemble des logements. Le réseau d'anergie jouera un rôle essentiel dans la diminution de l'empreinte carbone du projet Rout Lëns, tout en garantissant aux habitants un approvisionnement énergétique durable et fiable à tous les habitants.

100 %

des besoins en chaleur et en froid du quartier sont couverts par les pompes à chaleur géothermiques.

L'énergie nécessaire à l'alimentation de ce réseau provient à



50 %

de l'électricité produite localement en photovoltaïque



50 %

en électricité verte

01. Prologue

ESRS E1

ESRS E2

ESRS E3

ESRS E4

ESRS E5

02. Environnement

Rapport de développement durable 2023-2024.

|||

72

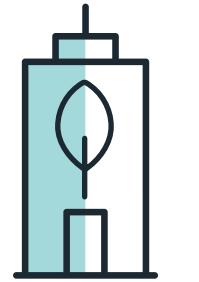
03. Social

04. Gouvernance

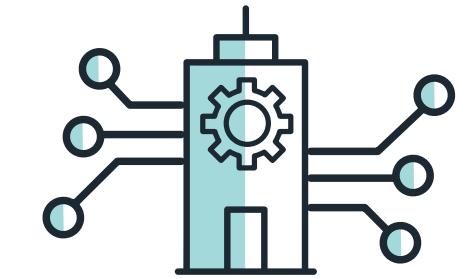
05. Epilogue



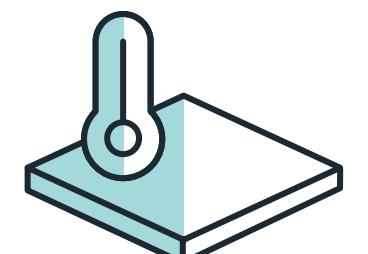
Le **bâtiment Well 22**, siège d'IKO, est un exemple de réponse à la montée des risques physiques :



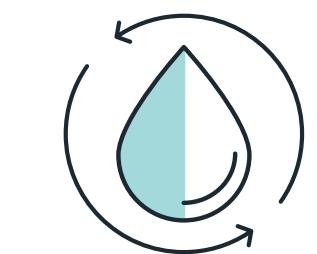
Bâtiment sans énergie fossile



Optimisé par Building Operating System



Climatisation par dalle thermoactive



Récupération d'eau

Identification des évènements de transition et évaluation de l'exposition

E1.IRO-1_13//VSME, E1.IRO-1_15//VSME

IKO a utilisé une analyse qualitative des scénarios climatiques (GIEC, CRREM, objectifs européens 1,5 °C) pour identifier les risques et opportunités de transition sur trois horizons :

- **Court terme (2024–2025)** : anticipation des exigences réglementaires et hausse des coûts énergétiques, validation de l'alignement taxonomique de nos actifs aux critères d'atténuation et d'adaptation aux risques climatiques.
- **Moyen terme (2025–2035)** : alignement avec les seuils CRREM pour éviter l'obsolescence technique ou financière.
- **Long terme (2035–2050)** : sécurisation de la valeur des projets par une stratégie de neutralité carbone et identification des indicateurs long terme de risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs (fréquences des crues et expositions face aux vagues de chaleur).

Identification des actifs incompatibles ou nécessitant des efforts significatifs pour être compatibles avec la transition vers une économie neutre en carbone

E1.IRO-1_14//VSME

Selon les études d'alignement taxonomique aux critères d'atténuation et d'adaptation aux risques climatiques, aucun de nos actifs ne s'est avéré incompatible ou nécessitant des efforts significatifs pour être compatible avec la transition vers une économie neutre en carbone.

Tous les assets actuels IKO sont alignés à la taxonomie en respectant le critère d'impact climatique en contribution substantielle et celui du risque climatique en DNSH.

Compatibilité des scénarios climatiques avec les hypothèses financières critiques

E1.IRO-1_16//VSME

À partir de 2023, IKO a utilisé des scénarios climatiques qualitatifs (inspirés des trajectoires du GIEC, des seuils CRREM et des orientations européennes sur la trajectoire carbone des activités) pour évaluer ses risques physiques et de transition. Ces scénarios ont guidé la définition de sa trajectoire carbone et ont été intégrés aux décisions de conception et de stratégie à moyen-long terme.

Toutefois, les états financiers de l'exercice 2023 n'intègrent pas encore explicitement d'hypothèses climatiques critiques chiffrées. Les scénarios climatiques utilisés ne sont donc pas en contradiction avec les hypothèses comptables actuelles, et servent essentiellement de référentiel stratégique pour l'anticipation des impacts à venir (valorisation des actifs, coûts de construction, réglementation).

À mesure que les analyses s'affinent, IKO prévoit d'évaluer la matérialité comptable de certains risques climatiques, en particulier les risques de dépréciation d'actifs ou d'augmentation des coûts liés à la transition.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation

E1.MDR-P_01//VSME, E1.MDR-P_02

Le champ d'application de la politique concernant la lutte contre le changement climatique couvre nos activités corporate, nos activités de gestion d'actifs et nos activités de promotion de développement de nouveaux bâtiments.

Pour le scope 1 et 2, relatif aux consommations énergétiques de nos assets et de notre siège corporate, nous visons une réduction des émissions de -47 % d'ici 2030, à travers notamment :

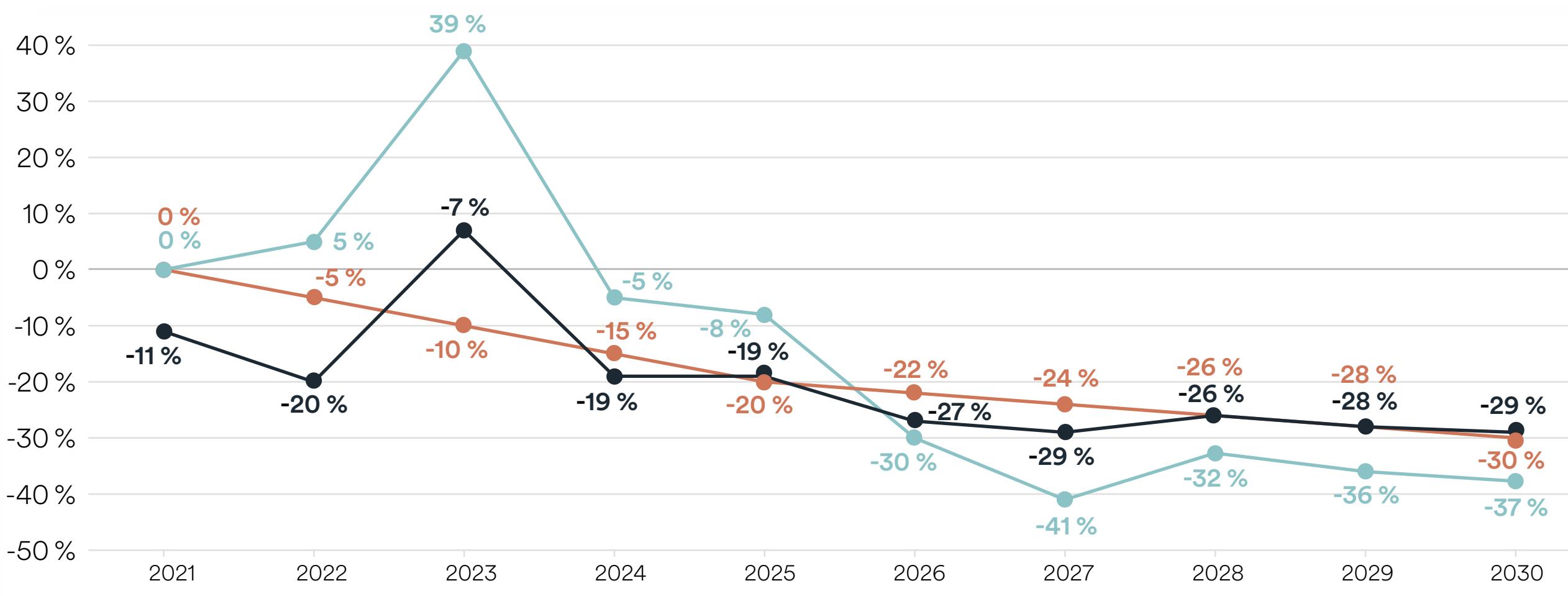
- Le renouvellement des assets non performants;
- Le développement de production photovoltaïque en autoconsommation;
- L'intégration de technologies smart pour le pilotage de nos assets;
- La bascule vers la mobilité douce.

Sur le scope 3 représentant 90 % de nos émissions du fait de l'activité de promotion, nous avons défini des objectifs de réduction du poids du carbone incorporé dans les bâtiments construits, sur la base des analyses de cycle de vie dynamiques (ACV) réalisées par Energie Environnement.

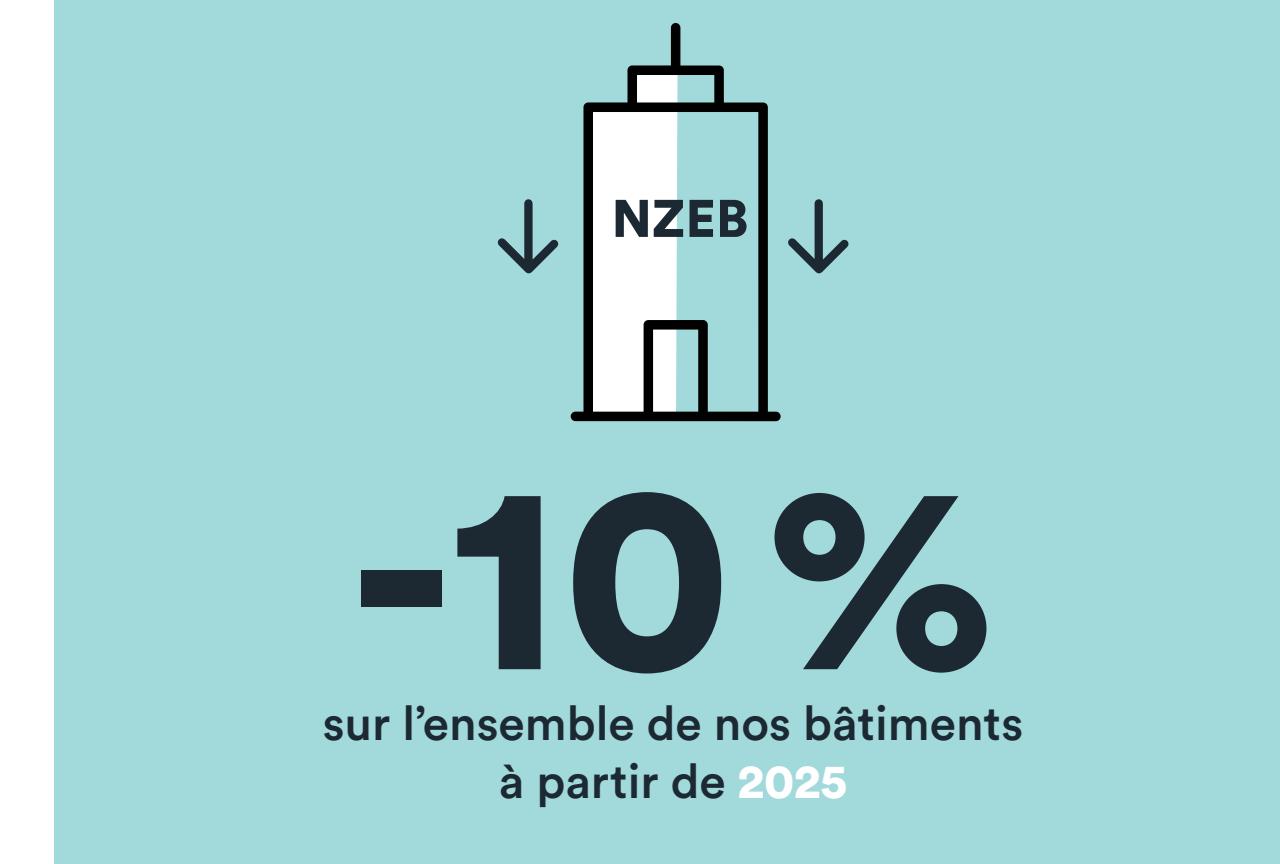
Nous suivons une trajectoire de réduction de l'intensité carbone par rapport à la référence 2020 au Luxembourg :

- -20 % d'ici 2025,
- -30 % d'ici 2030,
- -40 % d'ici 2035,
- -50 % d'ici 2040.

TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE CARBONE DES PROJETS IKO EXISTANTS ET PRÉVISIONNELS



En ce qui concerne le carbone opérationnel, nous visons un niveau NZEB -10 % sur l'ensemble de nos bâtiments à partir de 2025. Nos bâtiments à Routh Léns sont déjà conçus comme des bâtiments à zéro émission, conformément aux exigences de la DPEB à horizon 2028, en intégrant au moins 50 % de production photovoltaïque autoconsommée, et, si nécessaire, des contrats en énergie verte.



● Performance des projets en émissions carbone incorporé versus les projets de référence

● Objectifs trajectoire carbone incorporé versus les projets de référence

● Évolution de l'intensité carbone totale en kgCO₂/m² versus 2021

Mise en œuvre de la politique

E1.MDR-P_02

Le choix est un arbitrage au niveau de la Direction, tenant compte des objectifs carbone de la trajectoire et de la faisabilité sur les projets présentée par la direction du management de projets et de développement.

Normes et initiatives respectées

E1.MDR-P_04

- Nous assurons le suivi de nos objectifs SBTI sur les scopes 1 et 2 de notre bilan carbone.
- Nos projets sont évalués selon leur positionnement sur la courbe CRREM.
- Le bilan carbone est réalisé selon les modes de calcul du GHG Protocol en ayant identifié les données du scope 3 restant à évaluer.
- Le carbone incorporé est évalué suivant l'analyse de cycle de vie dynamique « Carbon Footprint » développée par Energie Environnement, conformément à la réglementation Level(s).

Mise à disposition de la politique

E1.MDR-P_06

Les objectifs de carbone incorporé et de carbone opérationnel sont fixés dans les cahiers des charges des concours d'architectes, ainsi que dans les cahiers des charges constitutifs des dossiers d'exécution pour la sélection d'une entreprise générale.

Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique

Actions clés

E1.MDR-A_01//VSME. E1.MDR-A_03

Activité de Promotion

- Proportion croissante de modes constructifs biosourcés et de modes constructifs bas carbone
- Mode énergétique non carboné, maximisant le recours aux énergies renouvelables
- Performance énergétique de référence en NZEB -10 % à partir de 2025

Activité Asset

- Renouvellement des assets non performants
- Production d'énergie renouvelable
- Approvisionnement en énergie verte à hauteur de 100 % dès 2025 et maintien à 100 % d'ici 2030
- Mise en œuvre de technologies d'optimisation des consommations énergétiques

Activité Corporate

- Réduction des consommations électriques
- Approvisionnement en énergie verte à hauteur de 100 % dès 2025 et maintien à 100 % d'ici 2030
- Valorisation de la mobilité douce et électrique
- Bonnes pratiques IT en matière de matériel reconditionné



Type de solution d'adaptation

E1-3_02

Actions corporate

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Réductions d'émissions de GES réalisées (en % par rapport à l'année de référence)	%	17,2	-8,7	E1-3_03	Non
Cible annuelle de réduction des émissions de GES (en % par rapport à l'année de référence)	%	15	10	E1-3_04	Non

La réduction des émissions de GES sur les actions Corporate est calculée versus l'année 2021 de référence.

La trajectoire cible vise l'objectif SBTI -50 % d'ici à 2030 et a été linéarisée par année.

MOBILITÉ DOUCE

Afin de favoriser la mobilité douce, IKO prend en charge à 100 % les frais de transport en commun de ses collaborateurs, qu'il s'agisse des employés ou des stagiaires. Cette initiative vise à encourager des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement. De plus, des vélos sont mis à disposition des collaborateurs.

Dans cette même optique, deux véhicules électriques sont mis à disposition des collaborateurs. Cette transition s'inscrit dans notre volonté de réduire l'empreinte carbone de nos déplacements professionnels.

Par ailleurs, nous accordons une attention particulière à l'accessibilité de nos réalisations, en favorisant les transports urbains et l'intégration de la mobilité douce dans l'ensemble de nos projets.

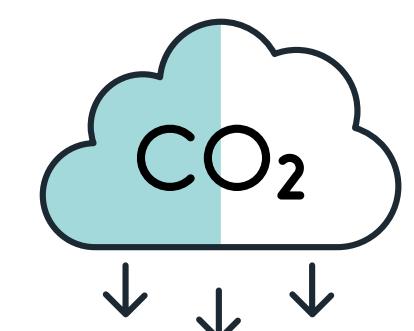


2023 - L'augmentation des émissions versus 2021 est due à :

- Au déménagement du siège IKO vers le Well 22, les données carbone liées à la consommation ont fortement changé : abandon du gaz pour du pellet mais plus d'électricité et plus de froid.
- Augmentation des voyages professionnels, l'année de référence 2021 étant particulièrement basse en déplacements avec le covid.

Nous redressons nos performances et revenons en ligne avec les objectifs grâce à :

- Une politique de mobilité qui bascule sur les véhicules électriques : elle a entraîné une augmentation des consommations électriques via les recharges électriques et les émissions associées tout en réduisant drastiquement les émissions liées au déplacement des collaborateurs sur le scope 3.
- Des efforts réalisés en consignes de températures ont permis de réduire le bilan carbone du froid.
- Approvisionnement en énergie verte à 100 % dès 2025.



Émissions liées au corporate se sont réduites de

17 %
en 2024 versus 2021

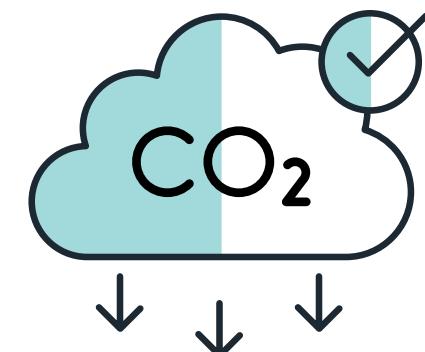
Actions Assets

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Réductions d'émissions de GES réalisées (en % par rapport à l'année de référence)	%	31	24	E1-3_03	Non
Cible annuelle de réduction des émissions de GES (en % par rapport à l'année de référence)	%	30	20	E1-3_04	Non

La réduction des émissions de GES sur les actions Assets est calculée versus l'année 2021 de référence. La trajectoire cible vise l'objectif SBTI -50 % d'ici à 2023 et a été linéarisée par année.

Les réalisations 2023 et 2024 sont en ligne avec les objectifs :

- Réduction progressive des actifs non performants : arrêt des activités dans les bâtiments de bureaux au gaz situés rue des Bruyères en 2024.
- Approvisionnement en énergie verte à 100 % dès 2025, objectif maintenu à l'horizon 2030.
- Production d'énergie renouvelable sur les actifs : mise en œuvre d'une centrale de production photovoltaïque sur le centre commercial Borders en 2024 de 700kwc. Générant, en année pleine à partir de 2025, environ 230 tCO₂ d'économies, soit près de la moitié du scope 2 constitué des consommations électriques des actifs IKO.
- Mise en œuvre de technologies d'optimisation des consommations énergétiques : gain de 12 % de performance énergétique sur le site Well 22 sur le dernier trimestre 2024 suite à l'intégration d'un pilotage des CTA par IA.
- Avec ces mesures le bilan carbone des assets IKO a été réduit de 31 % entre 2024 et 2021.



Réductions d'émissions de GES réalisées
31% vs. **24%**
en 2024 en 2023



Actions projets

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Réductions d'émissions de GES réalisées (en % par rapport à l'année de référence)	%	19	-7	E1-3_03	Non
Cible annuelle de réduction des émissions de GES (en % par rapport à l'année de référence)	%	15	10	E1-3_04	Non

Les cibles déclinent nos ambitions de réduction du poids carbone de nos projets versus les projets de référence comparables en 2020. La cible -30% en 2030 est linéarisée.

Sur 2023, seul 3011 m² ont été construits sur le seul projet Unicity qui a été conçu avant la stratégie carbone en 2018, d'où un résultat en dehors des objectifs fixés

En 2024, 3 projets sont en construction dont le lot 29- 30 de Rout Lëns, dont l'efficience carbone incorporé de -38% versus la référence permet de compenser la contre-performance de Unicity et Maison Croix Rouge qui présente une performance de -10%





Méthodologie et hypothèses

E1.MDR-T_09, E1.MDR-T_10, E1.MDR-T_11

La méthodologie clé portant notre trajectoire carbone est celle permettant d'établir les ACV de nos projets immobiliers et la certification Carbon Footprint du cabinet environnemental luxembourgeois Energie Environnement.

Elle est fondée sur des preuves scientifiques concluantes concernant la lutte contre le changement climatique suivant le référentiel LEVELS.

L'ACV est établie suivant une méthode dynamique présentant des variantes versus la norme EN15978.

En effet cette dernière spécifie que les bénéfices et charges liées au recyclage, au réemploi et à la valorisation des matériaux de construction ne peuvent être cumulées avec les autres émissions au sein d'un même bilan. De même, le carbone biogénique stocké est considéré comme étant intégralement réémis dans l'atmosphère lors de la fin de vie du bâtiment, n'apportant aucun bénéfice dans le bilan. Par ailleurs, les émissions liées à la fin de vie ainsi qu'au renouvellement des matériaux pendant la phase d'utilisation sont déterminées sur base des facteurs d'émissions actuels pour la production, le transport et l'élimination.

L'approche dynamique de la méthodologie Carbon Footprint propose une vision qui se veut plus proche de la réalité, bien qu'étant tout autant basée sur des hypothèses, et considère que les émissions futures sont à minorer en tenant compte de leur impact réel à moyen terme sur le changement climatique et de l'évolution technologique positive des processus de production, de transport et de traitement des déchets.

Contrairement à la norme EN15978, cette méthodologie permet de valoriser l'effet du stockage de carbone biogénique à long terme dans la structure du bâtiment et de prendre en compte la décarbonation des processus de production d'électricité et de transport, notamment.

L'intensité carbone est calculée en divisant le poids carbone incorporé total par la somme des m²UIA (mesure de la surface utile interne selon le référentiel LEVELS correspondante au standard de mesure surface IPMS3).

Notre trajectoire en carbone incorporé est calculée en objectif de réduction en intensité carbone incorporé de nos développements par rapport aux mêmes projets développés suivant la référence 2020.

Pour la modéliser, la somme des bilans carbone des projets en construction est comparée à la somme des bilans des projets de référence correspondant ramenés au m²UIA construits sur l'année de reporting.

Notre trajectoire en carbone opérationnel à partir de 2025 fait l'objet d'estimations : 15 % du poids carbone incorporé en 2025 et 10 % en 2030 tenant compte de l'intégration progressive de l'objectif de la DPEB de bâtiments à zéro émission.

Le bureau d'études suit la fixation des objectifs et l'impact en termes d'ACV des réalisations des parties prenantes (architectes, ingénierie, maîtrise d'œuvre) tout au long du développement immobilier avec la remise d'une ACV sur base des dossiers d'exécution pour la maîtrise d'œuvre comme preuve pour l'établissement du bilan carbone incorporé et opérationnel du projet concerné.

	%		En valeur absolue (tCO ₂ e)		ID CSRD	VSME
	2025	2030	2025	2030		
Cible de réduction des émissions de GES – Total (versus 2021)	2	10	363	1.930 ¹	E1-4_04/E1-4_03	Oui
Cible de réduction des émissions de GES - Scope 1	80	90	190	252	E1-4_07/E1-4_06	Oui
Cible de réduction des émissions de GES - Scope 2 « Location Based »	10	20	55	103	E1-4_10/ E1-4_09	Oui
Cible de réduction des émissions de GES - Scope 3	0,7	7,2	117	1.263 [*]	E1-4_16/ E1-4_15	Oui

	2025	2030	Unité	ID CSRD	VSME
	109	460			
Cible en intensité de réduction des émissions de GES Scope 3			kgCO2e/m ²	E1-4_17	Oui

Cet indicateur couvre le périmètre du carbone incorporé et opérationnel des projets immobiliers en construction.

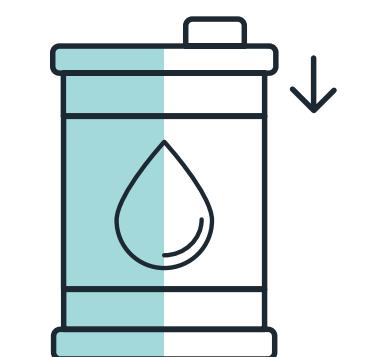
^{*} Hors nouveaux projets de développement.

Consommation d'énergie et mix énergétique

	Unités	2023	2024	Évolution 2023-2024	ID CSRD	VSME Oui/Non
Consommation totale d'énergie liée aux opérations propres	MWh	3.398	2.876	-15,4 %	E1-5_01	Oui
Consommation totale d'énergie provenant de sources fossiles	MWh	872	641	-26,5 %	E1-5_02	Oui
Consommation de combustibles provenant du gaz naturel	MWh	260	212	-18,5 %	E1-5_12	Oui
Consommation de combustibles provenant du pétrole brut et des produits pétroliers	MWh	612	429	-29,9 %	E1-5_11	Oui
Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables	MWh	2.526	2.235	-11,5 %	E1-5_05	Oui
Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables - Iko Development	MWh	296	229	-22,6 %	E1-5_05	Oui
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables - Iko Development	MWh	204	156	-23,5 %	E1-5_07	Oui
Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite - Iko Development	MWh	0	0	-	E1-5_08	Non
Consommations totales de pellet - Iko Development	MWh	92	73	-20,7 %		Non
Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables - Iko Real Estate	MWh	2.230	2.006	-10 %	E1-5_05	Oui
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables - Iko Real Estate	MWh	1.580	1.361	-13,9 %	E1-5_07	Oui
Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite - Iko Real Estate	MWh	25	71	184 %	E1-5_08	Non
Consommations totales de pellet - Iko Real Estate	MWh	626	574	-8,3 %		Non
Pourcentage de sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	%	74	78	-	E1-5_09	Non
Pourcentage de sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	%	26	22	-	E1-5_15	Non

La diminution du poids des sources fossiles entre 2023 et 2024 est due à la réduction progressive des activités Bruyères consommant du gaz et la bascule des véhicules de sociétés vers l'électrique.

La réduction totale d'énergie entre 2023 et 2024 est liée à plus d'efficience dans la consommation des techniques des bâtiments et le développement de la consommation d'énergie renouvelable autoproduite.



Diminution des consommations totales d'énergie provenant de sources fossiles de

26 %

en 2024

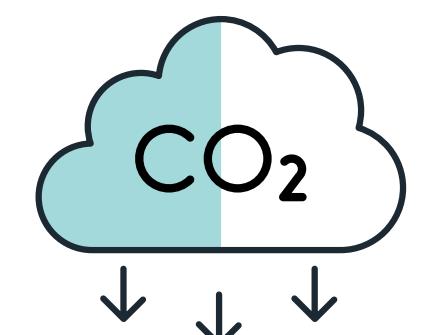
Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

Actions corporate

	Unités	2023	2024	Évolution 2023-2024	ID CSRD	VSME Oui/Non
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 1	tCO ₂ e	9,08	6,63	-27 %	E1-6_07	Oui
Emissions directes des sources fixes de combustion	tCO ₂ e	0	0	-		Non
Emissions directes fugitives (froid)	tCO ₂ e	8,15	3,72	-54,4 %		Non
Emissions directes des sources mobiles à moteur thermique	tCO ₂ e	0,93	2,91	212,12 %		Non
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 2 « Location Based »	tCO ₂ e	30,96	37,1	19,8 %	E1-6_09	Oui
Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité	tCO ₂ e	30,96	37,1	19,8 %		Non
Total des émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 3	tCO ₂ e	166,38	113,4	-31,8 %	E1-6_11	Non
Emissions indirectes liées aux voyages professionnels	tCO ₂ e	105,01	66,06	-37,1 %		Non
Emissions indirectes liées aux déplacements collaborateurs	tCO ₂ e	61,37	47,34	-22,9 %		Non
Total des émissions brutes de gaz à effet de serre	tCO ₂ e	206,42	157,13	-23,9 %	E1-6_12	Non

La diminution des émissions entre 2023 et 2024 sont dues à :

- une politique de mobilité qui bascule sur les véhicules électriques ;
- des efforts réalisés en consignes de températures ont permis de réduire le bilan carbone du froid sur notre siège.



Le total d'émission brutes de GES au niveau corporate a diminué de

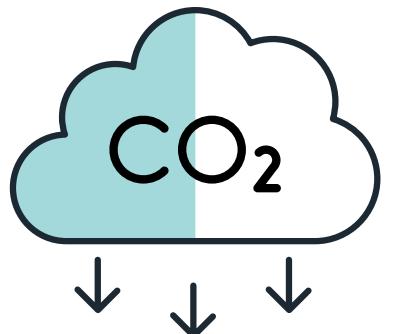
23 %

entre 2023 et 2024

Actions Assets

	Unités	2023	2024	Évolution 2023-2024	ID CSRD	VSME Oui/Non
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 1	tCO ₂ e	96,4	60,4	-37,3 %	E1-6_07	Oui
Emissions directes des sources fixes de combustion	tCO ₂ e	65,04	52,11	-19,9 %		Non
Emissions directes fugitives (froid)	tCO ₂ e	31,36	8,29	-73,6 %		Non
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 2 « Location Based »	tCO ₂ e	458,51	442,81	-3,4 %	E1-6_09	Oui
Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité	tCO ₂ e	458,51	442,81	-3,4 %		Non
Total des émissions brutes de gaz à effet de serre	tCO ₂ e	554,91	503,21	-9,3 %	E1-6_12	Non

La diminution des émissions entre 2023 et 2024 sont dues à la réduction progressive des activités des bâtiments rue des Bruyères à Howald consommant du gaz et l'efficience dans la consommation électrique du centre commercial Borders et du Well 22.



Le total d'émission brutes de GES au niveau Assets a diminué de

9 %

entre 2023 et 2024

Actions projets

PROJETS	Unités	2023	2024	Évolution 2023-2024	ID CSRD	VSME Oui/Non
Total des émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 3 - Projets	tCO ₂ e	5.694	14.328	151,63 %	E1-6_11	Non
Emissions indirectes liées aux projets de promotion immobilière - « Incorporé »	tCO ₂ e	3.631	11.016	203,39 %		Non
Emissions indirectes liées aux projets de promotion immobilière - « Opérations »	tCO ₂ e	2.063	3.312	60,54 %		Non

Sur 2023, seul 3 011 m² ont été construits sur le seul projet Unicity d'où un très faible bilan carbone associé à notre activité de construction alors même que le projet présente une performance carbone négative, +7% par rapport au projet de référence.

En 2024, 11 028m² sont construits sur 3 projets multipliant par 3 les émissions carbone incorporé en valeur absolue, associant le lot 29- 30 de Rout Lëns très efficient en carbone incorporé (-38 % versus la référence), Unicity et Maison Croix Rouge (-10 % versus la référence).

L'efficience carbone des projets se retrouvent en 2024 des émissions en carbone opérationnel associées aux projets en construction alors même que 3,5 fois plus de m² ont été construits.

Bilan carbone global

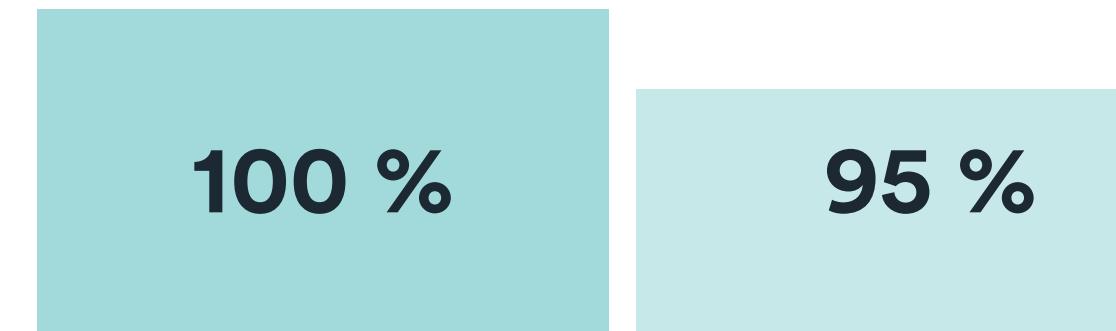
Total des émissions brutes de gaz à effet de serre « Location based » - Répartition par Scope	tCO ₂ e	6.455,34	14.988,34	132,19 %	E1-6_12	Oui
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 1	tCO ₂ e	105,48	67,03	-36,45 %	E1-6_07	Oui
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 2 « Location Based »	tCO ₂ e	489,47	479,91	-1,95 %	E1-6_09	Oui
Émissions brutes de gaz à effet de serre Scope 3	tCO ₂ e	5.860,38	14.441,40	146,42 %		Oui

Le poids de notre activité de construction est majoré sur notre bilan carbone total qui est multiplié par 3 avec 3,5 fois plus de m² construits.

Méthodes et hypothèses

E1-6_15

Le bilan carbone IKO suit les principes GHG :



du scope 1 et 2
de l'activité corporate
au réel

du scope 1 et 2 de l'activité
asset management au réel,
hors petits actifs

Le calcul des scopes 1 et 2 a été réalisé sur la base des coefficients de conversion des kWh des énergies consommées en chauffage, froid et électricité en tCO₂, en appliquant le facteur CO₂ sur l'électricité des Certificats de Performance Energétique Luxembourgeois à date : 0,367.

Au moins 2/3 du scope 3 a été calculé en incluant les catégories GHG suivantes :

- Production, utilisation et fin de vie de produits vendus (activité promotion) : bilan réalisé à partir de l'analyse de cycle de vie dynamique (fin de vie incluse) sur 50 ans de nos projets, le bilan intègre le carbone incorporé et le carbone opérationnel et est affecté sur l'année de construction au prorata des m² (UIA, surface utile) construits.
- Déplacements professionnels et 100 % des déplacements via véhicules de fonction.

Les catégories GHG du scope 3 non comptabilisées à date mais qui feront l'objet d'évaluation pour les futurs bilans sont :

- Produits et services achetés par l'activité corporate et asset management ;
- Actifs en leasing amont ;
- Transport et distribution aval.

Nous ne sommes pas concernés par la catégorie GHG des activités associées à l'énergie et aux combustibles.

Les recettes nettes utilisées pour calculer l'intensité des émissions de gaz à effet de serre sont présentées ci-dessous.

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Recettes nettes	€	18.803.495,32	17.801.922,47	E1-6_33	Non
Recettes nettes - Iko Development	€	13.020.273,33	12.703.899,9	E1-6_33	Non
Recettes nettes - Iko Real Estate	€	5.783.221,99	5098022,57	E1-6_33	Non
Recettes nettes utilisées pour calculer l'intensité des émissions de GES	€	18.803.495,32	17.801.922,47	E1-6_34	Non
Recettes nettes utilisées pour calculer l'intensité des émissions de GES - Iko Development	€	13.020.273,33	12.703.899,9	E1-6_34	Non
Recettes nettes utilisées pour calculer l'intensité des émissions de GES - Iko Real Estate	€	5.783.221,99	5.098.022,57	E1-6_34	Non
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, « Location Based » (émissions totales de gaz à effet de serre par rapport au revenu net)	tCO ₂ e/€	0,000742	0,00034	E1-6_30	Oui

L'intensité de notre bilan carbone relativement à nos recettes augmente du fait d'un bilan carbone porté par l'impact carbone incorporé de nos projets en construction en forte croissance (x3.5) alors que les recettes associées ne sont pas encore rentrées.

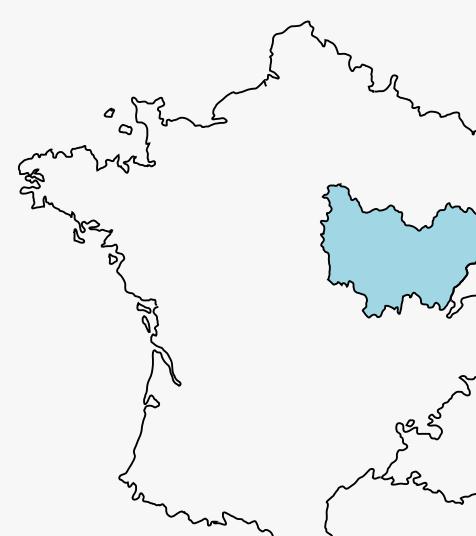
Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone

E1-7_03

Nous avons investi en 2024 dans un portefeuille de 9 projets de boisement ou reboisement dans le Grand-Est français, disposant du label bas carbone français reconnaissant la qualité des crédits carbone d'absorption associés.

Une première opération d'annulation de 11 039 TCO₂ a été réalisée afin de compenser les émissions résiduelles prévues sur le premier lot de construction de Rout Lëns, intégrant les bâtiments D'Haus, Liicht et le premier bâtiment à coût modéré de la commune. Il s'agit du financement du reboisement Bois de la Longine (département 70).

REBOISEMENT BOIS DE LA LONGINE (DÉPARTEMENT 70)



2,5 ha
de reboisement



56.661
arbres plantés



11.868 tco₂
de potentiel carbone



**Bourgogne
Franche Comté**

Ce projet de compensation a été développé avec la collaboration de Stock Co2.

STOCK

Première opération d'annulation

11.039
TCO₂

Cette opération a permis l'**obtention de la certification Carbon Footprint Neutral** délivrée par Energie Environnement sur ce premier lot sur lequel la performance carbone a par ailleurs atteint – 38 % par rapport à un projet de référence correspondant en 2020.



	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Total de l'absorption et du stockage des GES	tCO ₂ e	37.000	0	E1-7_05	Non
Quantité totale de crédits carbone en dehors de la chaîne de valeur qui ont été vérifiés par rapport à des normes de qualité reconnues et qui ont été annulés	tCO ₂ e	11.039	0	E1-7_10	Non
Quantité totale de crédits carbone en dehors de la chaîne de valeur dont l'annulation est prévue à l'avenir	tCO ₂ e	83.795	75.000	E1-7_11	Non
Pourcentage de projets d'absorption	%	100	0	E1-7_14	Non
Part de crédit carbone (pourcentage en volume) relative à chaque norme de qualité reconnue - Label Bas Carbone	%	100	0	E1-7_16	Non
Part relative aux projets menés au sein de l'UE	%	100	0	E1-7_17	Non

Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Valeur monétaire d'actifs exposés à un risque physique matériel à court, moyen et long terme avant d'envisager des mesures d'adaptation au changement climatique	€	601.151.973,49	574.886.978,57	E1-9_01	Oui
Valeur monétaire d'actifs exposés à un risque physique matériel aigu à court, moyen et long terme avant d'envisager des mesures d'adaptation au changement climatique	€	601.151.973,49	574.886.978,57	E1-9_02	Oui
Valeur monétaire d'actifs exposés à un risque physique matériel chronique à court, moyen et long terme avant d'envisager des mesures d'adaptation au changement climatique	€	601.151.973,49	574.886.978,57	E1-9_03	Oui
Chiffre d'affaires net lié aux activités économiques de l'entreprise exposées à un risque physique matériel à court, moyen et long terme	€	18.803.495,32	17.801.922,47	E1-9_08	Oui
Valeur monétaire d'actifs exposés à un risque de transition matériel à court, moyen et long terme avant d'envisager des actions d'atténuation du changement climatique	€	601.151.973,49	574.886.978,57	E1-9_14	Oui

Données consolidées issues des entités IKO Real Estate S.C.A. et IKO Development S.A.

ESRS E2 - Pollution

Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution

Identification des IROs liés à la pollution

E2.IRO-1_01

En dehors de la directive CSRD, notre organisation maintient une approche structurée, transparente et volontaire pour l'identification des impacts, risques et opportunités (IROs) liés à la pollution. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement de notre engagement historique en matière de développement durable et s'appuie sur une méthodologie éprouvée, issue de notre précédent reporting aligné sur les standards GRI.

Démarche volontaire fondée sur la double matérialité

Notre analyse repose sur le principe de double matérialité, que nous continuons d'appliquer à titre volontaire afin de prendre en compte :

- Les impacts environnementaux réels et potentiels de nos activités (matérialité d'impact),
- Les risques et opportunités que ces thématiques représentent pour notre organisation (matérialité financière).

Les enjeux liés à la pollution — qu'ils concernent les émissions, les rejets dans l'air, l'eau ou les sols, ou encore la gestion des déchets — sont intégrés à cette démarche d'analyse et de priorisation.

Cadre méthodologique

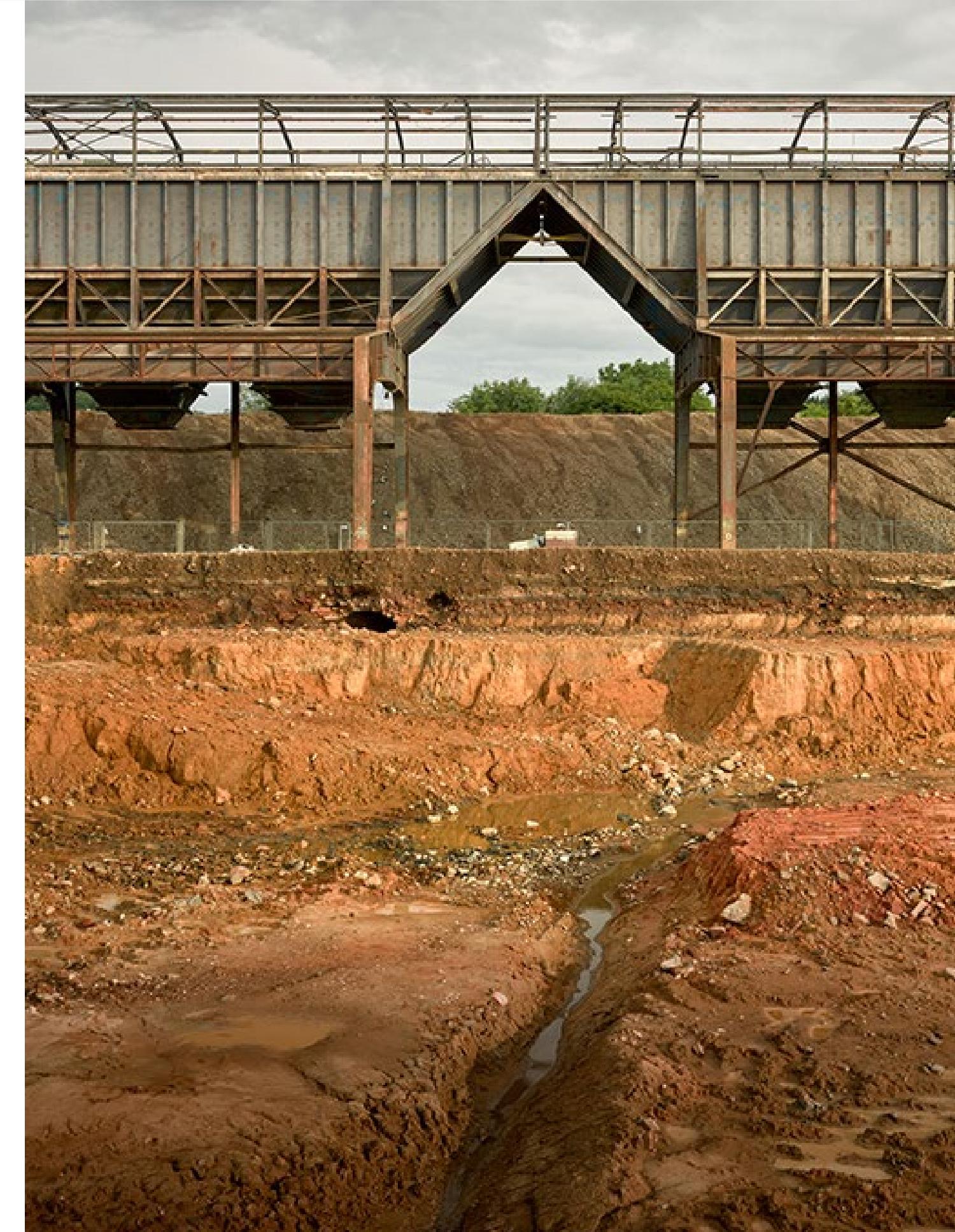
Notre méthodologie s'appuie sur plusieurs piliers :

- Notre expérience passée dans le reporting GRI (2021-2022),
- Des benchmarks sectoriels,
- Une consultation formelle de nos parties prenantes,
- Une consolidation interne au niveau des entités clés du groupe (CA, CODIR, Comité ESG),
- L'expertise de nos partenaires externes (Sustainsoft, Ecométis).

Nous avons identifié et scoré les IROs selon les critères suivants :

- Impact actuel ou potentiel
- Probabilité d'occurrence
- Gravité (échelle, portée, irréversibilité)
- Conséquences économiques ou réputationnelles

Ce scoring a permis une cartographie claire et priorisée des IROs liés à la pollution.



Gouvernance et pilotage

Le processus a été initié et suivi par les instances de gouvernance d'IKO (CA, CODIR, Comité ESG) à travers un kick-off structuré, des outils partagés (fiches, questionnaires, templates Excel) et une animation en task force. Ce mode de fonctionnement garantit un alignement stratégique et opérationnel sur les thématiques identifiées.

Résultats de l'évaluation de l'importance relative : Pollution

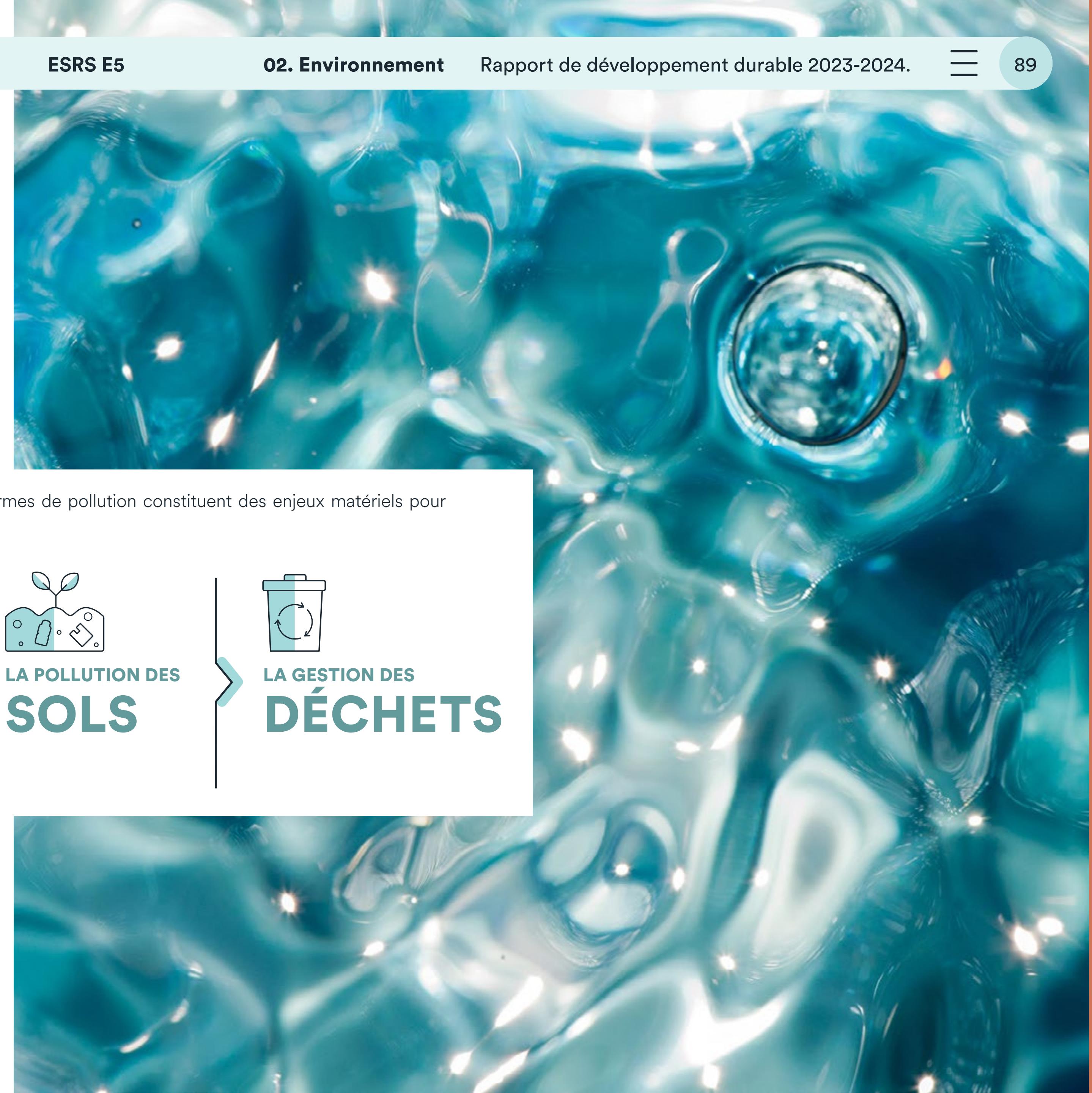
E2.IRO-1_03

Dans le cadre de notre démarche volontaire d'analyse de double matérialité, nous avons évalué la thématique de la pollution selon une double grille d'appréciation : d'une part, son impact environnemental réel ou potentiel, et d'autre part, les risques et opportunités associés pour notre organisation.

Les **résultats de cette évaluation** confirment que plusieurs formes de pollution constituent des enjeux matériels pour notre activité. Sont notamment considérés comme prioritaires :



Ces thématiques ont été intégrées dans notre matrice finale de double matérialité, avec des scores élevés en matérialité d'impact et en matérialité financière. Elles figurent ainsi parmi les sujets devant faire l'objet d'un suivi renforcé, à la fois sur le plan opérationnel et stratégique.



Politiques en matière de pollution

E2.MDR-P_01//VSME

IKO ne dispose pas actuellement d'une politique formalisée spécifique à la pollution. Une démarche de structuration sera faite en 2025, dans le prolongement de notre travail volontaire d'analyse de double matérialité réalisé en 2024.

Toutefois, notre approche repose sur un ensemble cohérent d'engagements, de pratiques opérationnelles et de référentiels tiers intégrés systématiquement dans tous nos projets. Ce cadre permet de prévenir et limiter les diverses formes de pollution associées à nos activités immobilières.

Le contenu essentiel de notre démarche s'articule autour des éléments suivants :



PRÉVENTION EN PHASE AMONT :

réalisation systématique d'études environnementales dès la conception des projets ;



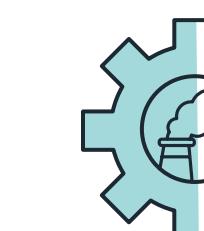
CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE :

adoption du référentiel BREEAM, incluant des exigences spécifiques relatives à la pollution, aux nuisances et à la performance environnementale ;



CLAUSES CONTRACTUELLES ENCADRÉES :

imposition aux entreprises générales de mesures strictes de tri, traçabilité et valorisation des déchets, ainsi que de prévention des pollutions de chantier ;



GESTION DES SITES POLLUÉS :

dépollution des sols sur les projets de reconversion de friches industrielles, conformément aux normes en vigueur et sous contrôle d'experts ;



DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES :

intégration des attentes locales et institutionnelles dans les décisions relatives à la gestion des risques de pollution.



Portique de la Möllerei

Référentiels et partenariats dans l'élaboration de notre approche pollution

E2.MDR-P_04

Nous intégrons notamment :

- Les cadres méthodologiques issus des travaux de l'EFRAG/ESRS, qui nous ont servi de base pour construire notre matrice de double matérialité, en particulier sur les enjeux liés à la pollution de l'air, de l'eau, des sols et à la gestion des déchets.
- Les certifications sectorielles pertinentes dans nos métiers de l'immobilier et de la construction, telles que BREEAM et Well Building Standard.
- Des benchmarks sectoriels nous permettent de nous positionner face aux meilleures pratiques du marché.

En complément, nous travaillons en collaboration avec nos partenaires opérationnels (prestataires, fournisseurs, entreprises de travaux) pour développer et mettre en œuvre des actions ciblées de prévention et de réduction de la pollution, adaptées aux réalités de terrain.

Consultation des parties prenantes

E2.MDR-P_05

Bien qu'aucune consultation formelle des parties prenantes externes n'ait encore été réalisée spécifiquement sur ce thème, les premiers travaux menés au sein du Comité ESG, en lien avec les équipes opérationnelles, ont permis d'identifier les enjeux de pollution comme matériels pour notre activité, notamment la pollution de l'air, de l'eau, des sols, et la gestion des déchets.

Ces résultats nous serviront de base pour construire, de manière progressive, une politique environnementale intégrant des actions concrètes.

Actions et ressources relatives à la pollution

E2.MDR-A_01//VSME

IKO initie, pour chacun de ses projets, une double évaluation préalable du site :

- Une **étude géotechnique** pour caractériser la nature et la portance des sols ;
- Une **étude de pollution des sols et sous-sols**, permettant d'identifier les contaminants éventuels (hydrocarbures, métaux lourds, solvants...).

Ces études croisées permettent une conception technique anticipative, notamment en adaptant les terrassements, les fondations, les confinements ou les filières de traitement selon les résultats.



Le portique de la Möllerei durant la phase de dépollution.



Principe de précaution

Le site de **Rout Lëns** a été assaini par ArcelorMittal. Toutefois, IKO adopte une approche prudente et proactive.

En cas de suspicion de pollution, IKO, avec **Schroeder & Associés** et **AM Costantini Sopinor** pour le projet Rout Lëns, applique une procédure standardisée :

- Stockage sécurisé des matériaux en tas isolé avec double bâchage ;
- Analyses en laboratoire accrédité ISO 17025 ;
- Évacuation immédiate vers filières agréées si pollution confirmée ;
- Historisation complète et traçabilité des matériaux excavés.

Cadre contractuel : gestion responsable des déchets et respect des normes environnementales

Dans tous nos contrats d'entreprise générale, des exigences strictes en matière de gestion des déchets sont prévues. Les prestataires doivent assurer le tri, l'évacuation et le traitement de l'ensemble des déchets générés, dans le respect des réglementations en vigueur et des standards environnementaux associés au projet. En cas de manquement, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de faire intervenir un tiers pour garantir la conformité.

Règlement « chantier vert » 2024

En 2024, IKO a mis en place un **règlement chantier vert applicable à tous ses projets**, qui encadre notamment :

Pollution des sols et produits dangereux

- Stockage des produits polluants sur rétention étanche, protégée des intempéries ;
- Présence obligatoire de kits absorbants à proximité des machines lors de chaque remplissage ;
- Mesures de confinement des fuites et récupération des effluents accidentels.

Gestion des déchets

- Objectif de 70 % minimum de valorisation des déchets non dangereux ;
- Tri sélectif, traçabilité via bordereaux, et désignation d'un référent déchets par entreprise ;
- Recherche prioritaire de filières locales de traitement et réemploi.

Protection des eaux

- Coupure automatique de l'alimentation en eau hors horaires de chantier ;
- Réutilisation des eaux de pluie pour le nettoyage, arrosage et réduction des poussières.

Réduction des poussières

- Palissades anti-poussières, arrosages ponctuels, bâchage des matériaux fins ;
- Stockage étanche des COV* et confinement en local sécurisé.

Traitements des nuisances liées

- Bruit, lumière, visuel, biodiversité : prescriptions précises intégrées, avec communication systématique au voisinage et traitement formalisé des doléances.

IKO démontre, à travers une combinaison cohérente de diagnostics anticipés, procédures terrain réactives, clauses contractuelles fermes, et réglementation environnementale intégrée, sa capacité à prévenir, détecter et traiter les risques de pollution.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans une stratégie ESG robuste, conforme aux exigences VSME, GRESB et aux meilleures pratiques européennes en matière de développement urbain durable.



Portée et horizon temporel des actions clés

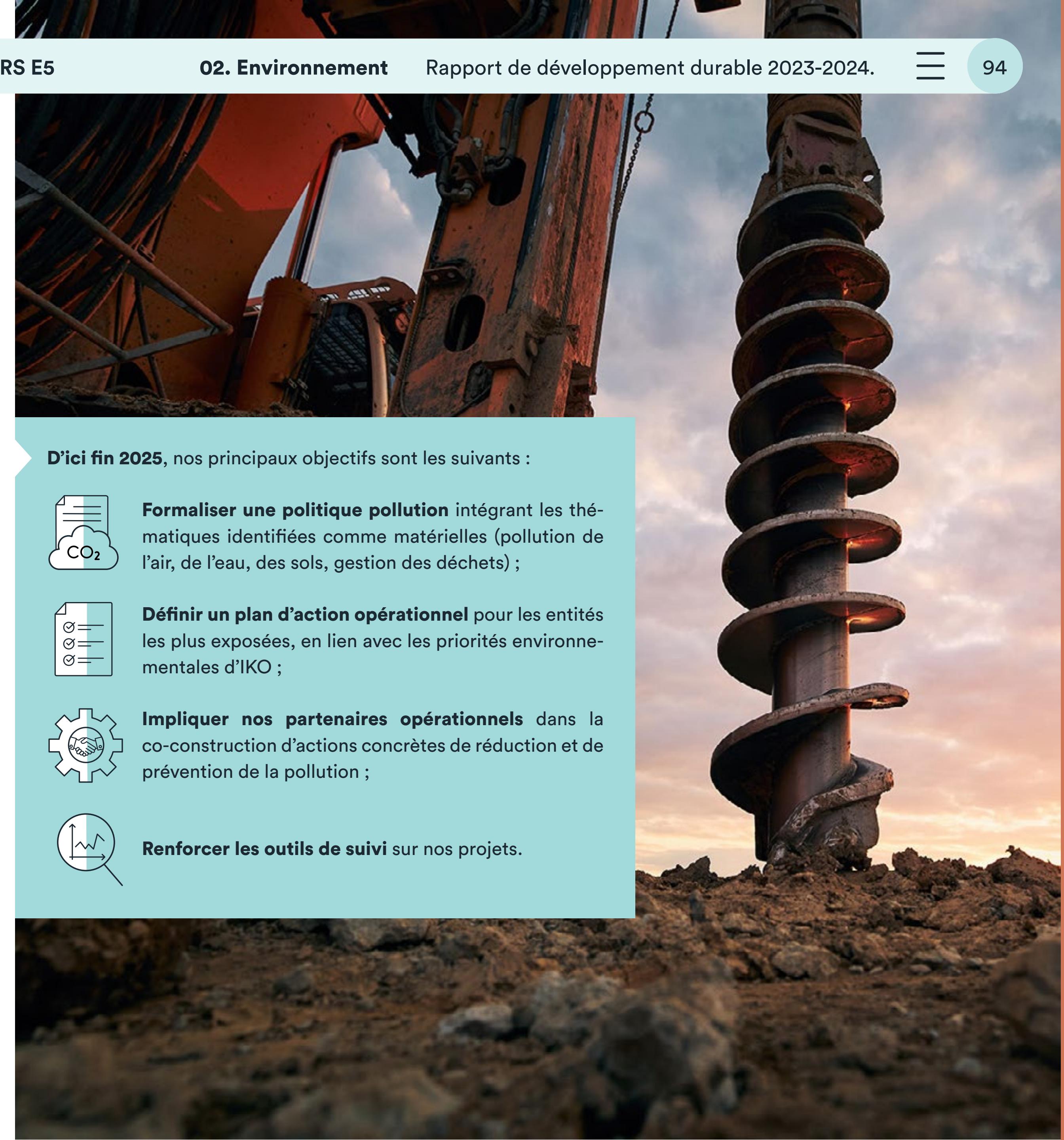
E2.MDR-A_02, E2.MDR-A_03t

Les actions menées par IKO en 2024 couvrent l'ensemble du cycle opérationnel du chantier. Elles visent à prévenir, détecter et traiter efficacement toute source de pollution, à travers :

- des études préalables systématiques (géotechnique + pollution) ;
- une procédure réactive sur site (stockage sécurisé, analyses, évacuation tracée) ;
- une clause contractuelle environnementale engageant les entreprises à prendre en charge leurs déchets et pollutions ;
- une approche globale incluant la gestion des sols, de l'eau, de l'air, des déchets et des nuisances, intégrée dans les pratiques de chantier.

Ces mesures sont généralisées à tous les projets office, contractualisées et alignées avec les standards européens (taxonomie, BREEAM).

Dans le cadre de notre démarche volontaire de structuration des enjeux environnementaux, l'année 2025 constitue une échéance clé pour poser les bases de notre politique de lutte contre la pollution.



ESRS E3 - Eau et ressources marines

Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines

IRO-1_01

IKO a procédé à un examen approfondi de ses activités et de sa chaîne de valeur afin d'identifier les impacts, risques et opportunités réels et potentiels liés à l'eau, conformément aux exigences de l'ESRS E3.

L'identification des risques et opportunités liés à l'eau s'est appuyée sur :

- La revue des cahiers des charges techniques et environnementaux des projets.
- Les contributions des équipes techniques, de développement et d'ingénierie environnementale.
- L'analyse des exigences des certifications ciblées.
- Des retours issus des comités de conception (incluant les bouwteams), dans lesquels la gestion de l'eau est systématiquement abordée.

À ce jour, aucun risque majeur ou systémique lié à l'eau n'a été identifié dans notre chaîne de valeur ou dans les territoires d'implantation.

Néanmoins, IKO considère la gestion durable de l'eau comme un levier stratégique d'adaptation au changement climatique, et renforce en continu ses pratiques en matière de conception, de pilotage chantier et de choix techniques.



Politiques en matière de ressources hydriques et marines

E3.MDR-P_01//VSME

IKO ne dispose pas actuellement d'une politique formalisée spécifique aux ressources hydriques et marines.

Toutefois, notre approche repose sur un ensemble cohérent d'engagements, de pratiques opérationnelles et de référentiels tiers intégrés systématiquement dans tous nos projets.

Champ d'application et mise en œuvre de la politique

E3.MDR-P_02, E3.MDR-P_03

IKO applique une politique de gestion responsable de l'eau qui s'intègre à sa démarche globale de développement durable et de résilience climatique. Cette politique couvre l'ensemble du cycle de vie des projets immobiliers, ainsi que les actifs exploités (notamment les centres commerciaux) et les installations propres, comme le siège Well 22. À ce jour, aucune exclusion formelle n'est définie.

C'est le CODIR d'IKO qui est responsable de la mise en œuvre de la politique concernant l'eau.

Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines

E3.MDR-A_01, E3.MDR-A_02

IKO met en œuvre une série d'actions clés ciblées pour assurer une gestion durable, rigoureuse et responsable de l'eau, à travers ses projets immobiliers, ses chantiers et la maintenance de ses actifs, en particulier ses centres commerciaux. Ces actions traduisent un engagement fort en matière de résilience climatique, de préservation de la ressource et de performance environnementale continue.

Gestion rigoureuse de l'eau sur chantier

- Mise en œuvre de procédures strictes pour éviter toute pollution accidentelle des sols ou des réseaux.
- Contrôle de l'écoulement et du ruissellement des eaux selon les prescriptions locales, avec suivi par les équipes et les entreprises partenaires.
- Intégration de clauses spécifiques sur la gestion de l'eau dans les marchés de travaux et suivi environnemental sur site.

Conception durable orientée vers une meilleure gestion de l'eau

- Installation de systèmes de récupération des eaux pluviales dans les bâtiments résidentiels et tertiaires, pour des usages non potables (entretien, irrigation).
- Utilisation systématique d'équipements sanitaires à faible consommation (robinets, sanitaires, douches à débit réduit).
- Réduction de l'imperméabilisation des sols et infiltration naturelle des eaux pluviales via des noues, des sols perméables et la végétalisation.

Maintenance des actifs (centres commerciaux et autres sites exploités)

- Mise en place de dispositifs de suivi des consommations d'eau pour détecter toute anomalie ou dérive.
- Entretien régulier des équipements hydrauliques.
- Actions de rationalisation et d'optimisation des usages de l'eau dans les centres commerciaux (nettoyage, sanitaires, espaces verts).
- Collaboration avec les gestionnaires techniques pour assurer une performance durable tout au long du cycle de vie des bâtiments.



Chantier Maison de la Croix-Rouge Luxembourgeoise

Exemplarité du siège Well 22

Le bâtiment Well 22, siège social d'IKO, certifié WELL Building Standard – Platinum, illustre l'attention portée à la qualité de l'eau : filtration performante, surveillance sanitaire, confort d'usage et transparence des données.

Référentiels et labels

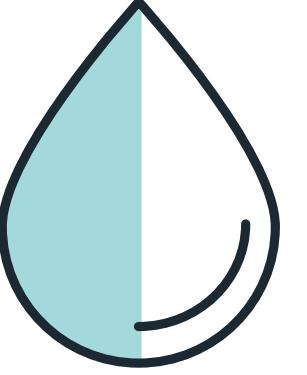
Respect des exigences des certifications environnementales visées (BREEAM, WELL), qui incluent des critères spécifiques sur la gestion de l'eau et la qualité des installations.

Consommation d'eau

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Total des prélèvements d'eau - Corporate	m³	185	275	E3-4_11	Oui
Total des prélèvements d'eau - Assets	m³	4.108	4.762	E3-4_11	Oui
Total des prélèvements d'eau - projets	m³	780	420	E3-4_11	Oui

La consommation en eau sur les projets **Unicity**, **Maison de la Croix-Rouge Luxembourgeoise** et **Îlot 14** est actuellement estimée à **1200 m³** pour **2023-2024**. Cette estimation repose sur un calcul au prorata, effectué en raison de l'accès partiel aux données disponibles. En particulier, les volumes de prélèvements d'eau de l'année 2024 ne sont pas encore accessibles pour l'un des projets concernés.

Par ailleurs, nous ne sommes pas encore en mesure de mesurer précisément les consommations nettes d'eau – c'est-à-dire les prélèvements réels diminués des volumes rejetés – faute de données concernant ces rejets.


Consommation
1.200 m³
 pour 2023-2024
 sur nos chantiers Unicity, Maison de la Croix-Rouge
 Luxembourgeoise, Îlot 14



ESRS E4 - Biodiversité et écosystèmes

Biodiversité

IKO intègre la préservation de la biodiversité dans ses projets de développement, bien qu'aucun indicateur formel ne soit encore établi à ce jour. Notre approche se traduit par des aménagements concrets visant à protéger les écosystèmes et à renforcer la présence du vivant en milieu urbain.

Dans le cadre des projets d'aménagements, nous adoptons une méthodologie rigoureuse de préservation de la biodiversité. Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de Rout Lëns, nous avons maximisé les mesures compensatoires in situ, 90 % des impacts du projet sur le bilan écologique ont été compensés sur site. Ainsi des espèces locales, notamment des insectes et des reptiles comme les lézards, ont été déplacées vers un espace protégé, avec pour objectif leur réintroduction une fois les travaux achevés. Leurs habitats naturels seront reconstitués, notamment par l'installation de murs gabions favorisant la fraîcheur. Un platane a également été déplacé pour le préserver et éviter son abattage.

À l'échelle des bâtiments, nous intégrons des nichoirs sur tous nos projets immobiliers. De plus, l'installation de ruches sur certains projets s'inscrit dans une démarche de renforcement de la biodiversité locale.



ESRS E5 - Utilisation des ressources et économie circulaire

Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

E5.MDR-P_01//VSME

Notre politique de gestion des ressources et d'économie circulaire est adaptée selon nos domaines d'activité : Asset et Corporate ainsi que Promotion. Elle vise à intégrer la prévention des déchets, le tri sélectif, le réemploi des matériaux,...



Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

E5.MDR-A_01//VSME, E5-2_05, E5-2_06

Nos actions en matière d'économie circulaire sont adaptées à la nature de nos activités.

- Assets et corporate : des poubelles de tri sont mises à disposition dans nos espaces de bureaux. De plus, les centres commerciaux Opkorn et Borders ont investi dans des centres de tri qui sont mis à disposition des commerçants, avec un suivi détaillé des déchets triés par ces derniers, une faible part de ces déchets correspond à l'activité de gestion des communs.
- Promotion immobilière :
 - En amont, notre approche de déconstruction intègre une démarche de valorisation des déchets au-delà des obligations réglementaires, mettant en valeur la capacité de réemploi de la société de démolition.
 - Par exemple, sur le site Rout Lëns, les bétons et les carreaux ont été conservés pour être réutilisés.
 - En phase de conception, une politique de réemploi est encouragée dans le cadre de notre stratégie bas carbone, en fonction de la disponibilité des matériaux sur le marché. Le projet Lot 6 (Rout Lëns) fait l'objet d'une démarche dédiée de réemploi visant à intégrer des matériaux de réemploi, notamment pour les parachèvements extérieurs (pavés, etc.) et intérieurs (revêtements de sol, carrelage dans les communs).
 - En aval, les entreprises générales sont soumises à notre charte chantier imposant un taux minimal de 70 % de retraitement des déchets, en cohérence avec les exigences de la Taxonomie européenne.

Rout Lëns - Réemploi de matériaux

Dans une démarche de réemploi, les tomettes en terre cuite rouge récupérées de la Halle des Turbines seront réutilisées pour habiller le sol de la mezzanine du magasin TT.

Des rondins seront également réemployés et intégrés dans l'entrée du restaurant.



Flux de ressources sortants

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Quantité totale de déchets produits - Corporate	t	3,5	4	E5-5_07	Oui
Quantité totale de déchets produits - Assets	t	23,1	19,2	E5-5_07	Oui
Quantité totale de déchets produits - Projets	t	1.493,205	443,55	E5-5_07	Oui

Les volumes augmentent du fait de la multiplication de nos projets en construction en 2024 (qui a été multiplié par 3,5).

CORPORATE ET ASSET	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
DIB revalorisés - Réemploi	t	0	0	E5-5_08	Oui
DIB revalorisés - Recyclage	t	5,9	3,1	E5-5_08	Oui
DIB revalorisés - Incinération avec production d'énergie	t	14,4	14	E5-5_08	Oui
DID revalorisés - Réemploi	t	0	0	E5-5_08	Oui
DID revalorisés - Recyclage	t	0	0	E5-5_08	Oui
DID revalorisés - Incinération avec production d'énergie	t	0	0	E5-5_08	Oui
DIB éliminés - Incinération sans production d'énergie	t	0	0	E5-5_09	Oui
DIB éliminés - Stockage en décharge	t	6,2	6	E5-5_09	Oui
DIB éliminés - Autre élimination	t	0	0	E5-5_09	Oui
DID éliminés - Incinération sans production d'énergie	t	0	0	E5-5_09	Oui
DID éliminés - Stockage en décharge	t	0	0	E5-5_09	Oui
DID éliminés - Autre élimination	t	0	0	E5-5_09	Oui
Quantité totale de déchets dangereux	t	0	0	E5-5_15	Oui

Nous sommes attentifs à accroître le recyclage de nos déchets.

Clean Up Day

En septembre 2024, nos collaborateurs ont participé à une action de sensibilisation aux enjeux de la pollution, animée par l'association **Clean Something For Nothing**. Suite à cette session, ils se sont mobilisés pour nettoyer le quartier de la forêt d'Howald, collectant ainsi **63 kg de déchets et 1 100 mégots de cigarettes** en seulement 1h30.



**102 ESRS S1****Personnel de l'entreprise**

- 102** Politiques concernant le personnel de l'entreprise

- 107** Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts

- 108** Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations

- 109** Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise

- 110** Caractéristiques des salariés de l'entreprise

- 112** Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise

- 112** Couverture des négociations collectives et dialogue social

113 Indicateurs de diversité**113** Salaires décents**114** Protection sociale**114** Personnes handicapées**115** Indicateurs de la formation et du développement des compétences**116** Indicateurs de santé et de sécurité**117** Équilibre entre vie professionnelle et vie privée**118** Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)**119** Cas, plaintes et impacts graves RH en lien avec les droits de l'homme**120 ESRS S2****Travailleurs de la chaîne de valeur****120** Travailleurs de la chaîne de valeur : impacts, risques et intégration stratégique**122** Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur**125** Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts**127** Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations**130** Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur**133 ESRS S3****Communautés affectées****133** Communautés affectées : impacts, risques et intégration stratégique**134** Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts**134** Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées**136 ESRS S4****Consommateurs et utilisateurs finaux****136** Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux**138** Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts**141** Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations**143** Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux



ESRS S1 - Personnel de l'entreprise

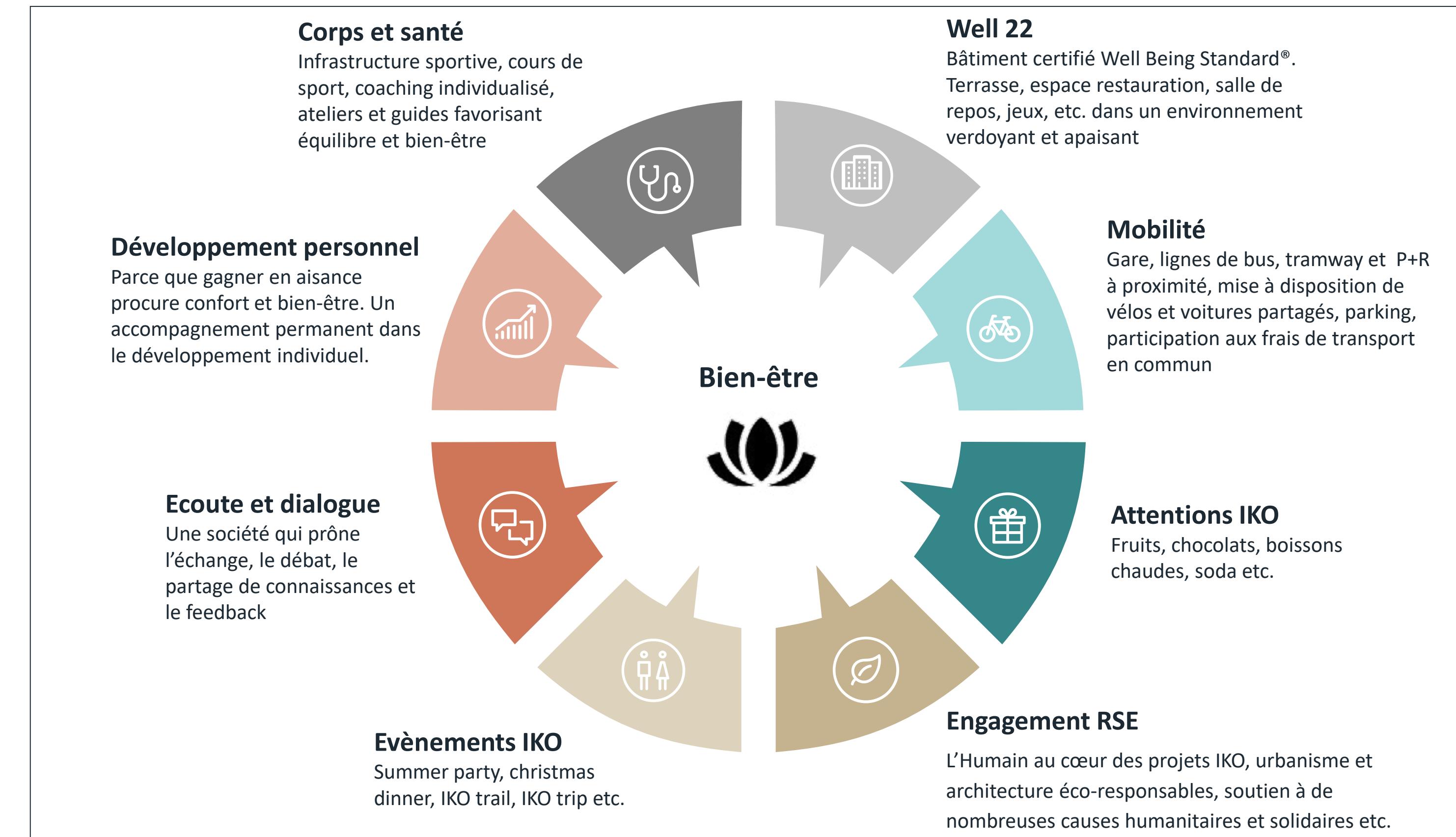
Politiques concernant le personnel de l'entreprise

S1.MDR-P_01M/VSME

En 2024, IKO a formalisé sa politique concernant le personnel de l'entreprise à travers un code de conduite clair, qui vise à créer un environnement de travail sain, motivant et durable, en réponse aux enjeux identifiés comme prioritaires (IRO), à savoir :

- La prévention de la fatigue, du stress et des accidents liés à des horaires excessifs ou mal planifiés,
- L'amélioration continue des compétences des salariés,
- La fidélisation des talents grâce à une politique salariale compétitive, des avantages sociaux attractifs, une communication ouverte et une reconnaissance régulière de l'engagement et de la performance.

La politique de l'entreprise favorise ainsi le sentiment d'appartenance de ses collaborateurs, limite le turnover et consolide une culture d'entreprise fondée sur la confiance et la valorisation du capital humain.

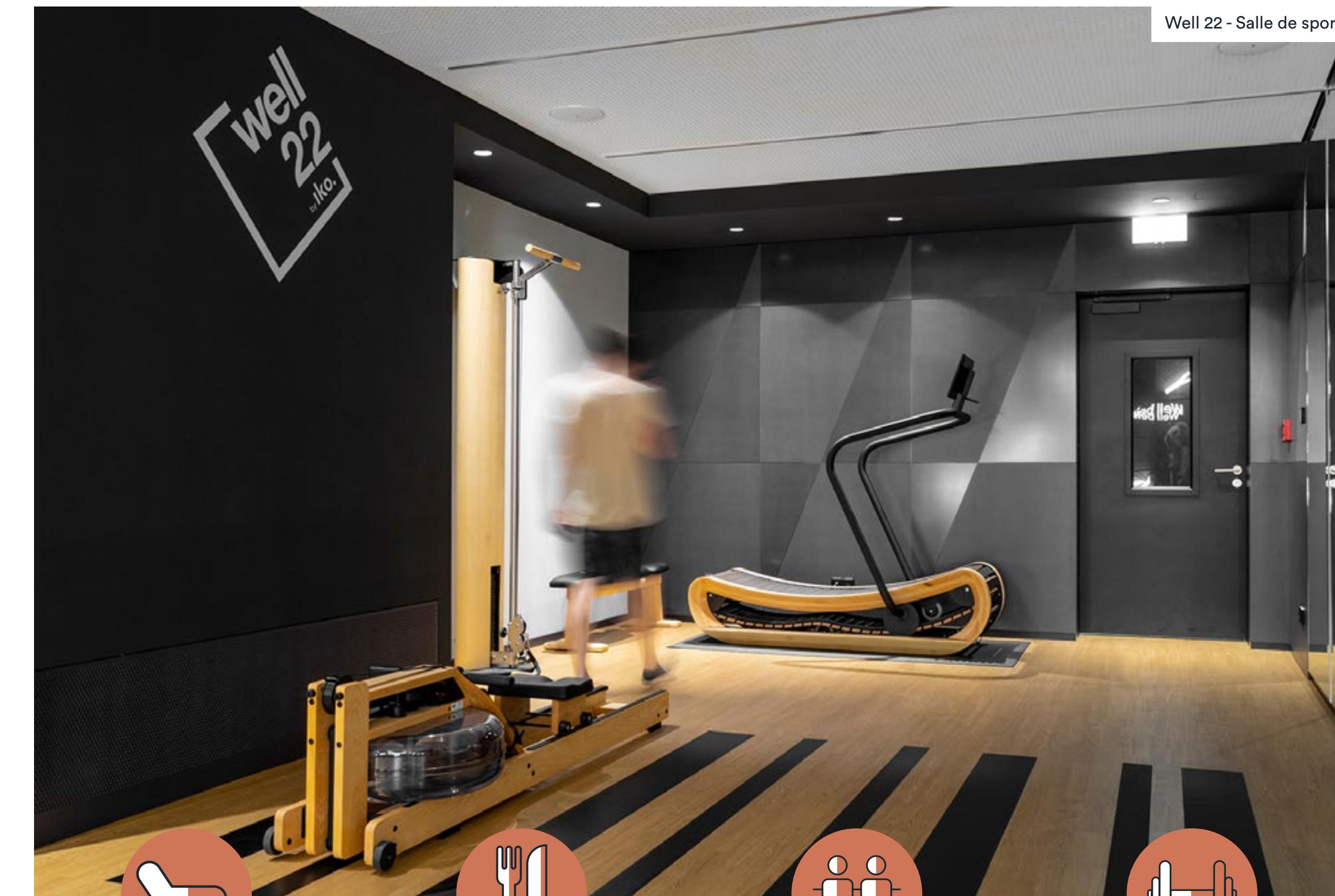


Le bien-être, l'équilibre personnel et le droit à la déconnexion

Pour contribuer à la préservation de l'équilibre mental et émotionnel des collaborateurs, l'entreprise a mis en place un droit à la déconnexion, permettant à chaque collaborateur de préserver son équilibre vie professionnelle / vie personnelle en dehors des horaires de travail. Cette mesure contribue à créer un environnement de travail respectueux et durable. Par exemple, le code de conduite IKO définit une plage horaire claire (entre 19h00 et 08h00) durant laquelle les employés ne sont pas tenus de répondre aux sollicitations professionnelles, et les encourage à éteindre leurs appareils ou désactiver les notifications. Des consignes précises sont également données pour limiter les envois de messages en dehors des heures de travail, sauf urgence avérée.

Toutes les semaines des cours de sport et coaching sportif personnalisés sont organisés.

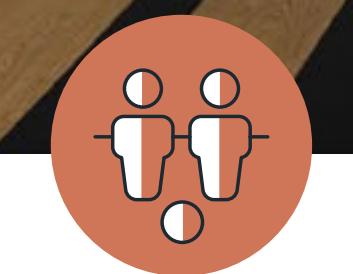
Cette démarche s'accompagne également de mesures concrètes de bien-être comme l'accès direct dans les bureaux à :



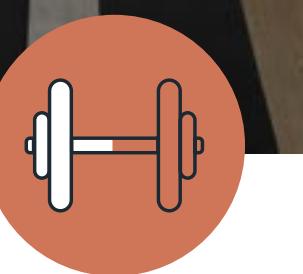
Salle de repos



Espace restauration



Espaces lounges et récréatifs



Salle de sport équipée

Le développement des collaborateurs

Le développement des compétences constitue un axe fort de la politique RH. Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels avec possibilité de revue lors des entretiens de mi-année ou lors de besoins spécifiques. Ce suivi régulier permet une prise en compte dynamique des attentes et besoins des collaborateurs. L'accèsibilité à la formation, qu'elle porte sur des compétences techniques ou non, est la même pour tous, indifféremment du rôle, du titre ou de l'ancienneté dans l'organisation.

Attractivité et fidélisation de ses collaborateurs

IKO veille à proposer des conditions salariales attractives, alignées avec les standards du marché et adaptées aux responsabilités exercées, dans une optique de fidélisation et de reconnaissance des talents.

Le suivi de cette politique s'appuie sur plusieurs outils complémentaires. Les entretiens annuels permettent de recueillir des retours qualitatifs sur le vécu des collaborateurs, leur engagement, leurs attentes et éventuelles difficultés. Les revues de mi-année constituent un second jalon pour assurer la continuité du dialogue et le suivi des actions engagées.

Par ailleurs, des points réguliers entre les collaborateurs et leurs managers peuvent être organisés, selon les équipes, afin de maintenir un accompagnement de proximité, favoriser la remontée d'éventuels signaux (fatigue, surcharge, perte de motivation), et soutenir la performance au quotidien. Enfin, le département RH joue un rôle de coordination et de soutien tout au long de l'année. Il veille à la bonne application des engagements pris, à l'harmonisation des pratiques et à l'amélioration continue des dispositifs RH.

Une vérification de cohérence de package financier au sein des équipes, entre les équipes et par rapport à l'externe (cf. pratiques marché) est menée. Cette dernière est coordonnée par le département RH et a lieu a minima une fois par an, lors de la définition des bonus et augmentations salariales.

Ainsi, la politique relative au personnel chez IKO s'inscrit pleinement dans la stratégie globale de durabilité de l'entreprise, en conciliant bien-être, développement des compétences et engagement à long terme.



Champ d'application et mise en œuvre de la politique

S1.MDR-P_02, S1.MDR-P_03, S1.MDR-P_06

Bien qu'aucune consultation formelle des parties prenantes externes n'ait encore été réalisée spécifiquement sur ce thème, les premiers travaux menés au sein du comité ESG, en lien avec les équipes opérationnelles, ont permis d'identifier les enjeux de pollution comme matériels pour notre activité, notamment la pollution de l'air, de l'eau, des sols, et la gestion des déchets.

Ces résultats nous serviront de base pour construire, de manière progressive, une politique environnementale intégrant des actions concrètes.

Droits de l'homme

S1-1_03//VSME, S1-1_04//VSME, S1-1_06//VSME

IKO s'engage à respecter les droits humains et les droits fondamentaux au travail, conformément aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, à la Déclaration de l'OIT et aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

Ces engagements sont formalisés dans notre code de conduite, qui encadre les comportements attendus en interne.

IKO a également mis en place une politique de lanceur d'alerte en 2024, offrant aux collaborateurs la possibilité de s'exprimer de manière confidentielle et qui est conforme à la loi luxembourgeoise du 16 mai 2023, transposant la directive européenne 2019/1937.

L'entreprise encourage le dialogue avec ses collaborateurs à travers des échanges réguliers, dans une logique d'écoute, d'amélioration continue et de prévention.

IKO accorde donc une grande importance au respect des droits de l'homme et des droits du travail. Il faut savoir que le personnel de l'entreprise n'est pas exposé à des risques spécifiques en la matière, compte tenu de la nature de ses activités de service et du cadre réglementaire strict en vigueur au Luxembourg. Aucun impact sur les droits de l'homme n'a donc été constaté au sein d'IKO à ce jour. En conséquence, aucune mesure spécifique de réparation n'a été nécessaire.

En effet, l'entreprise s'appuie sur un cadre structuré (code de conduite, politique d'alerte, dialogue social,...) aligné sur les principaux standards internationaux en matière de droits fondamentaux.



Pratiques de travail éthiques

S1-1_08//VSME

IKO ne dispose pas de politique interne spécifique traitant explicitement de la traite des êtres humains, du travail forcé ou obligatoire, ni du travail des enfants, dans la mesure où ces risques ne sont pas pertinents au regard de la nature de ses activités. En tant que société de services opérant dans un cadre réglementaire luxembourgeois rigoureux, le personnel de l'entreprise n'est pas exposé à ce type de risques.

Néanmoins, **ces exigences sont intégrées** :



dans notre **code de conduite**, lequel fait notamment et expressément référence à la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail, et aux Principes directeurs de l'OCDE qui visent à l'interdiction du travail des enfants, du travail forcé et de la traite des êtres humains,



et dans les **contrats d'entreprise**. Les contrats stipulent notamment que :

« Pendant toute la durée des travaux, l'entreprise doit se conformer aux dispositions légales et réglementaires relatives à la protection du travail, aux règlements de police et aux dispositions légales et réglementaires régissant l'ordre, la sécurité et la circulation. »

Par cette approche, IKO veille à ce que ses partenaires respectent les principes fondamentaux du droit du travail et de la protection des personnes.

Sécurité

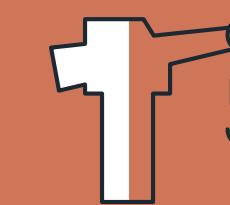
S1-1_09, S1-1_18

Chez IKO, un délégué à la sécurité sensibilise les collaborateurs aux bons gestes à adopter, au bureau, sur les chantiers et lors des trajets.



Au bureau

Postes de travail ergonomiques, dispositifs incendie, formations aux premiers secours, sensibilisation à la santé mentale et à une communication respectueuse, diffusion régulière des consignes de sécurité.



Sur les chantiers

Port obligatoire des EPI, signalisation des zones à risque, briefings à l'arrivée et quotidien, système de remontée des incidents et quasi-accidents.



Sur la route

Rappels réguliers sur les règles de conduite, contrôles des véhicules, interdiction d'usage du téléphone, recommandations pour les pauses, préparation des trajets, communications saisonnières.

De plus, IKO veille à garantir un environnement physique accessible et sécurisé pour l'ensemble des usagers de ses bâtiments, y compris les personnes à mobilité réduite.

Sur le bâtiment Well 22, plusieurs dispositifs ont été spécifiquement intégrés afin de faciliter l'accès et les déplacements :

- **Portes automatiques à l'entrée** principale du bâtiment, ainsi que dans les sous-sols, pour un accès facilité aux ascenseurs ;
- **Deux ascenseurs** (capacité de 8 personnes) adaptés à la circulation des personnes en fauteuil roulant ;
- **Sanitaires PMR** accessibles au niveau -1 et au niveau +4.



Formations
33 h
en moyenne
par collaborateur

Diversité et non-discrimination

S1-1_10, S1-1_21//VSME

Ni la discrimination ni le harcèlement ne sont tolérés chez IKO. Cette position a été explicitement formalisée dans notre code de conduite en 2024.

IKO a mis en place des procédures claires et accessibles permettant à l'ensemble de ses collaborateurs (salariés, stagiaires...) de signaler toute situation perçue comme discriminatoire ou portant atteinte à leurs droits.

Ces mécanismes de remontée d'information incluent à la fois des canaux de communication traditionnels – digitaux et physiques – ainsi que des voies adaptées aux situations sensibles ou complexes. À ce titre, un dispositif de signalement est accessible via une adresse e-mail dédiée (whistleblowing@ikorealestate.eu), à laquelle les collaborateurs peuvent faire remonter une plainte ou un signalement. Les signalements sont exclusivement traités par une équipe dédiée et restreinte, qui s'engage à respecter la confidentialité des échanges et à assurer un suivi rigoureux et transparent. Selon la nature du cas, le traitement peut être effectué en comité ou délégué à un membre référent.

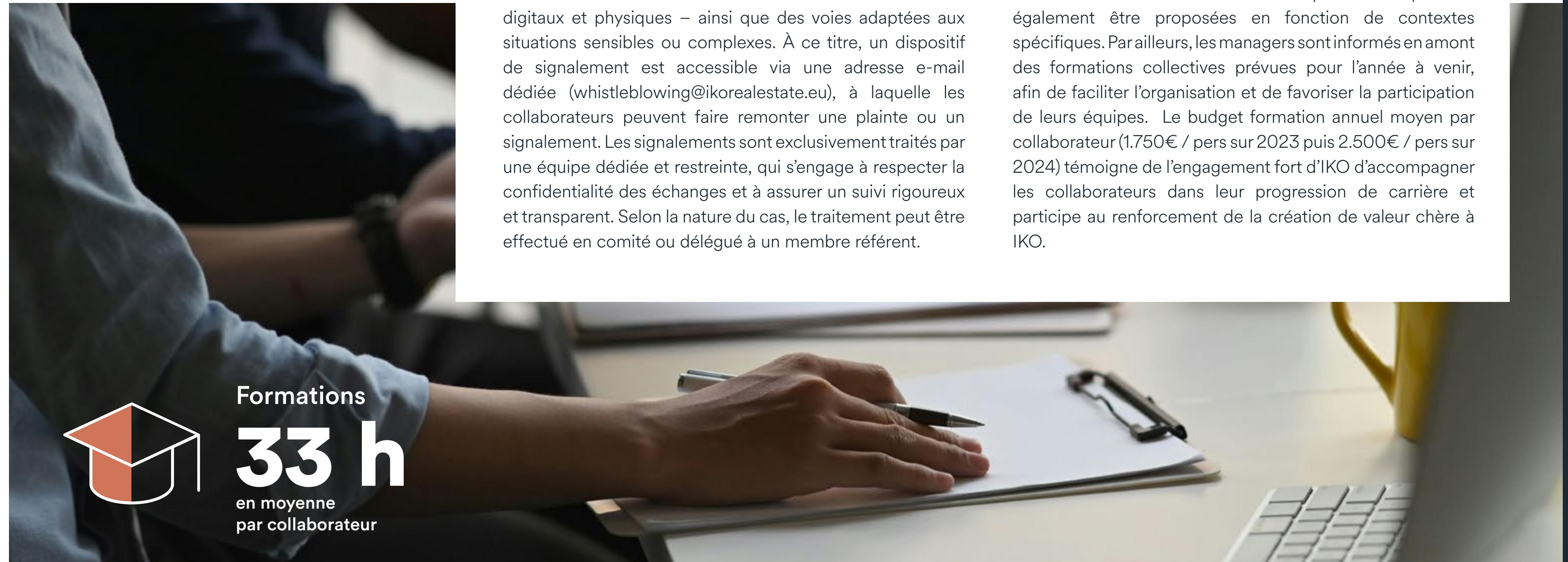
Développement des compétences

S1-1_22

IKO dispose de dispositifs visant à promouvoir l'accès au développement des compétences.

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels. Le plan de formation peut être ajusté en cours d'année afin de répondre à l'évolution des attentes des collaborateurs ou à des besoins émergents.

Les thématiques abordées sont diverses, couvrant par exemple les langues, l'immobilier, la RSE, le développement des soft skills. Certaines formations ponctuelles peuvent également être proposées en fonction de contextes spécifiques. Par ailleurs, les managers sont informés en amont des formations collectives prévues pour l'année à venir, afin de faciliter l'organisation et de favoriser la participation de leurs équipes. Le budget formation annuel moyen par collaborateur (1.750€ / pers sur 2023 puis 2.500€ / pers sur 2024) témoigne de l'engagement fort d'IKO d'accompagner les collaborateurs dans leur progression de carrière et participe au renforcement de la création de valeur chère à IKO.



Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts

S1-2_02, S1-2_05//VSME

IKO entretient un dialogue à deux niveaux avec ses collaborateurs. D'une part, des échanges directs sont régulièrement menés avec le personnel, notamment via les ressources humaines et à travers des échanges individuels avec les managers. D'autre part, la délégation du personnel, mise en place conformément à la législation luxembourgeoise, assure une représentation formelle des salariés et relaie leurs préoccupations auprès de la direction.

L'entreprise ne dispose pas d'Accord-Cadre Mondial. Toutefois, le respect des droits de l'homme de notre personnel est assuré par des contrats de travail conformes à la législation luxembourgeoise, ainsi qu'un code de conduite interne encadrant nos engagements éthiques et sociaux.

Canaux de communications internes

S1-2_12

Les membres du personnel d'IKO reçoivent les informations essentielles liées à leur environnement de travail et aux règles de fonctionnement de l'entreprise, par le biais de canaux de communication appropriés et facilement accessibles.

Ces informations comprennent par exemple le code de conduite, les règles de sécurité, les procédures internes, ainsi que d'autres éléments essentiels à la vie de l'entreprise.

Elles sont diffusées via différents supports, tels que :



l'intranet de l'entreprise ;



par mail ;



et des échanges individuels ou collectifs avec les RH ;



les sessions d'informations comme les IKO Meetings.

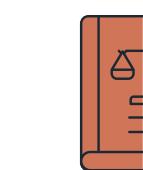
L'entreprise veille à utiliser un langage clair et accessible, afin de garantir que chaque collaborateur, quel que soit son poste, puisse comprendre et s'approprier les informations utiles à l'exercice de ses fonctions.

Respect des droits de l'homme

S1-2_14//VSME

IKO veille à respecter les droits fondamentaux de l'ensemble de ses parties prenantes, qu'elles soient internes (salariés, stagiaires, représentants du personnel) ou externes (fournisseurs, prestataires, partenaires, clients, riverains, etc.).

À ce titre, l'entreprise adopte une approche préventive visant à garantir le respect des personnes dans le cadre de ses activités :



Le **code de conduite**, formalisé en 2024, s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux reconnus, notamment la Déclaration universelle des droits de l'homme, les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail, ainsi que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;



Les **relations contractuelles** avec les partenaires externes prévoient des obligations de conformité aux dispositions légales, en particulier en matière de droit du travail, de sécurité et de conditions de travail ;



Une **politique de lanceur d'alerte**, en place depuis 2024, est accessible aux collaborateurs ainsi qu'aux parties prenantes externes (prestataires, fournisseurs, etc.).

Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations

S1-3_02, S1-3_03, S1-3_04, S1-3_05, S1-3_08

IKO dispose de dispositifs renforcés permettant aux collaborateurs de signaler leurs préoccupations ou griefs.

Les salariés peuvent s'adresser directement à leur manager ou aux ressources humaines en cas de question ou de difficulté.

En parallèle, une délégation du personnel, en place conformément au droit du travail luxembourgeois, assure la représentation des salariés et facilite la remontée des réclamations.

Une politique de lanceur d'alerte est également accessible, permettant de faire remonter, de manière confidentielle, toute situation contraire aux principes éthiques ou aux droits fondamentaux. Elle est formalisée dans le code de conduite.

IKO s'engage à garantir un environnement dans lequel chaque collaborateur peut faire part, en toute confiance, de ses préoccupations ou signaler un problème, dans le respect des dispositions du Code de conduite et de la procédure lanceur d'alerte.

Conformément à ces documents internes :



Toute forme de représailles est strictement interdite à l'encontre des employés qui signalent un problème de bonne foi, même si, après enquête, les informations s'avèrent inexactes ;



Toute mesure de représailles est nulle de plein droit, dès lors que le salarié avait des raisons légitimes de croire que les faits signalés étaient fondés ;



Tout employé s'estimant victime de représailles est invité à en informer immédiatement le département des Ressources Humaines, afin qu'une enquête puisse être ouverte et les mesures appropriées prises.

Par ailleurs, pour garantir l'intégrité du dispositif :

- IKO rappelle que tout signalement sciemment mensonger ou malveillant peut donner lieu à des sanctions disciplinaires, pouvant aller jusqu'au licenciement pour faute grave.
- L'auteur d'un tel signalement mensonger peut également engager sa responsabilité civile, IKO se réservant le droit de réclamer des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. Il est également rappelé que de tels comportements peuvent donner lieu à des sanctions pénales, notamment une peine de prison de 3 jours à 3 mois et une amende de 1.500 à 50.000 euros.

En résumé, le code de conduite d'IKO et sa procédure d'alerte encadrent clairement la protection des lanceurs d'alerte, tout en prévoyant des garde-fous contre les abus. Ce dispositif assure une protection concrète et dissuasive contre toute forme de représailles, tout en promouvant un climat de confiance et de responsabilité.

Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise

S1.MDR-A_01//VSME, S1.MDR-A_04

Dans le cadre de sa **stratégie de durabilité**, IKO met en œuvre plusieurs actions visant à assurer des conditions de travail saines, à renforcer l'engagement et le rassemblement des collaborateurs autour de valeurs fortes et à soutenir leur développement professionnel. Les principales actions relatives au personnel sont les suivantes :



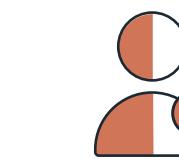
Qualité de vie au travail : un droit à la déconnexion a été instauré afin de permettre aux collaborateurs de préserver l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. L'entreprise sensibilise également à la gestion des horaires de travail afin de prévenir les risques liés à une surcharge ou une mauvaise planification.



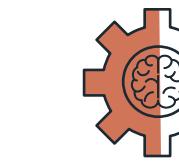
Cohésion d'équipe : IKO organise des évènements tout au long de l'année (summer party, IKO trail, christmas dinner) voire même des voyages avec tous les collaborateurs de la firme (3 jours à Lisbonne en 2023). Les succès sont également célébrés. Un budget « team building » est alloué à chaque responsable d'équipe. Des rassemblements trimestriels (IKO Meeting) facilitent la transmission d'information auprès de tous les collaborateurs et participent également au renforcement de l'esprit collectif.



Accompagnement managérial : certains managers organisent des points hebdomadaires avec les membres de leur équipe, en complément des échanges formels. Bien que ces réunions ne soient pas spécifiquement dédiées à l'identification de signaux (tels que la fatigue, la surcharge ou une perte de motivation), elles peuvent permettre de les détecter et de réagir.



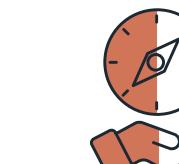
Suivi et évaluation : des entretiens annuels et des revues de performance à mi-année sont réalisés, ces moments peuvent permettre de faire émerger des besoins en formation.



Développement des compétences : des formations ponctuelles peuvent être proposées au cours de l'année, en fonction des besoins identifiés dans un contexte donné. Le département RH assure le suivi des demandes et veille à adapter l'offre de formation.



Politique de rémunération : IKO veille à proposer une politique salariale compétitive, en adéquation avec les standards du marché et les responsabilités exercées, dans une logique de fidélisation des talents et de reconnaissance des performances.



Gouvernance RH : le département des ressources humaines assure la coordination des actions, veille à l'harmonisation des pratiques managériales et à l'amélioration continue des dispositifs RH.

Plusieurs mesures préventives et de soutien (entretiens, points managériaux, droit à la déconnexion, accompagnement RH) sont également mis en œuvre. À ce jour, aucun cas grave n'a été signalé. Les échanges réguliers permettent de traiter en amont les difficultés.

IKO TRIP LISBONNE

En 2023, les collaborateurs d'IKO se sont rendus à Lisbonne pour s'inspirer de sa dynamique urbaine et étudier les initiatives mises en place par la ville. Cette visite a permis de découvrir les actions engagées pour améliorer les conditions environnementales, préserver le tissu urbain en luttant contre la dégradation des espaces et l'exclusion sociale, ainsi que bien d'autres initiatives, tout en comprenant les différentes étapes de ce développement qui ont contribué à sa dynamique actuelle. Les collaborateurs ont ainsi pu enrichir leurs connaissances tout en appréciant les réalisations architecturales et urbaines épurées de Lisbonne.



Portée et horizon temporel des actions clés

S1.MDR-A_02, S1.MDR-A_03

Ces actions s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs salariés d'IKO travaillant au Luxembourg, couvrant tous les départements de l'entreprise. Elles s'inscrivent dans une logique d'application continue et font l'objet d'un suivi régulier, notamment via les entretiens annuels, bi-annuels ou encore les points d'équipe.

L'horizon temporel de ces actions est donc à court terme : elles sont effectives à ce jour et intégrées au fonctionnement courant de l'entreprise, dans une démarche d'amélioration continue. Des ajustements ponctuels peuvent être réalisés en fonction des besoins des collaborateurs ou des évolutions organisationnelles.



Caractéristiques des salariés de l'entreprise

S6_13, S1-6_14

EFFECTIFS

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Femmes	ETP	27,07	25,21	S1-6_01	Oui
Hommes	ETP	24,13	27,07	S1-6_01	Oui
Non reporté	ETP	0	0	S1-6_01	Oui
Autre	ETP	0	0	S1-6_01	Oui
Total	ETP	51,20	52,28	S1-6_02	Oui

NOMBRE DE SALARIÉS PERMANENTS

Hommes	ETP	24,13	26,74	S1-6_07	Non
Femmes	ETP	25,84	24,88	S1-6_07	Non
Autres	ETP	0	0	S1-6_07	Non
Non reporté	ETP	0	0	S1-6_07	Non
Total	ETP	49,97	51,62	S1-6_07	Oui

NOMBRE DE SALARIÉS TEMPORAIRES

Hommes	ETP	0	0,33	S1-6_07	Non
Femmes	ETP	1,23	0,33	S1-6_07	Non
Autres	ETP	0	0	S1-6_07	Non
Non reporté	ETP	0	0	S1-6_07	Non
Total	ETP	1,23	0,65	S1-6_07	Oui

Effectif permanent au 1^{er} janvier

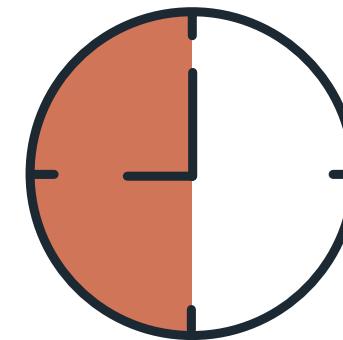
#	49	52		
#	6,00	7,00	S1-6_11	Non
%	12,24	13,46	S1-6_12	Oui

Taux de rotation du personnel
(départs / effectif permanent au 1^{er} janvier)

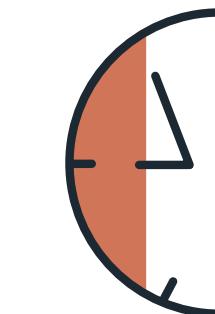
	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Nombre de salariés temps plein - Total	ETP	45,47	46,83	S1-6_19	Non
Nombre de salariés temps plein - Hommes	ETP	23,09	27,07	S1-6_19	Non
Nombre de salariés temps plein - Femmes	ETP	22,38	19,76	S1-6_19	Non
Nombre de salariés temps plein - Autres	ETP	0	0	S1-6_19	Non
Nombre de salariés temps plein - Non reporté	ETP	0	0	S1-6_19	Non
Nombre de salariés temps partiel - Total	ETP	5,74	5,45	S1-6_20	Non
Nombre de salariés temps partiel - Hommes	ETP	1,04	0	S1-6_20	Non
Nombre de salariés temps partiel - Femmes	ETP	4,70	5,45	S1-6_20	Non
Nombre de salariés temps partiel - Autres	ETP	0	0	S1-6_20	Non
Nombre de salariés temps partiel - Non reporté	ETP	0	0	S1-6_20	Non

Les données présentées concernent l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée (CDI) et en contrat à durée déterminée (CDD), à l'exclusion des stagiaires et des étudiants.

Les effectifs sont exprimés en équivalent temps plein (ETP) sur l'ensemble de l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre. Le calcul de l'ETP prend en compte la date d'entrée/sortie du collaborateur et le temps de travail contractuel.



Temps plein
45,47
salariés en 2024



Temps partiel
5,74
salariés en 2024





Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise

S1-7_04, S1-7_05, S1-7_07, S1-7_08, S1-7_09, S1-7_10

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Nombre de non employés dans l'effectif propre	ETP	0,08	0	S1-7_01	Oui
Nombre de non employés dans l'effectif propre - auto-entrepreneurs	ETP	0	0	S1-7_02	Oui
Nombre de non employés dans l'effectif propre - personnes mises à disposition par des entreprises dont l'activité principale est l'emploi	ETP	0	0	S1-7_03	Oui

Par « Personnel non-salarié » est entendu tout collaborateur non lié par un contrat de travail avec IKO (intérimaire et/ou consultant externe).

En 2023, l'entreprise n'a eu recours à aucun personnel non-salarié.

En 2024, dans le cadre d'un surcroit d'activité dans l'équipe comptable (période de clôture de fin d'année), nous avons accueilli :

- Un intérimaire (homme) du 9/12/2024 au 17/01/2025 : contrat d'intérim ;
- Une consultante externe (femme) du 9/12/2024 au 21/02/2025 : contrat de prestation de service avec une société d'expertise comptable de la place.

Nous avons « valorisé » ces données respectivement à 0,04 ETP chacun pour 2024 pour les questions « travailleurs non-salariés ».

Ces deux personnes sont directement venues travailler dans nos bureaux, avec l'équipe.

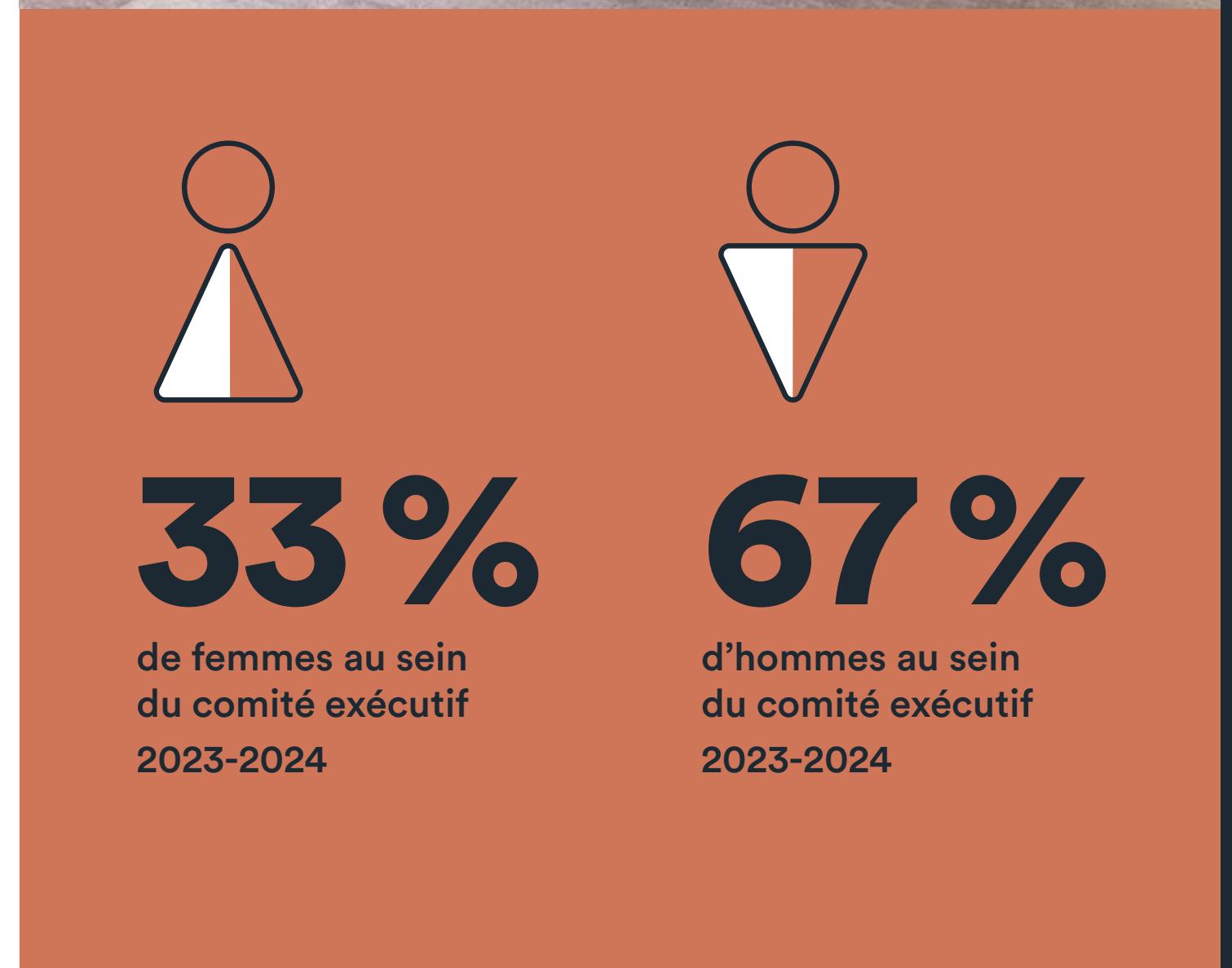
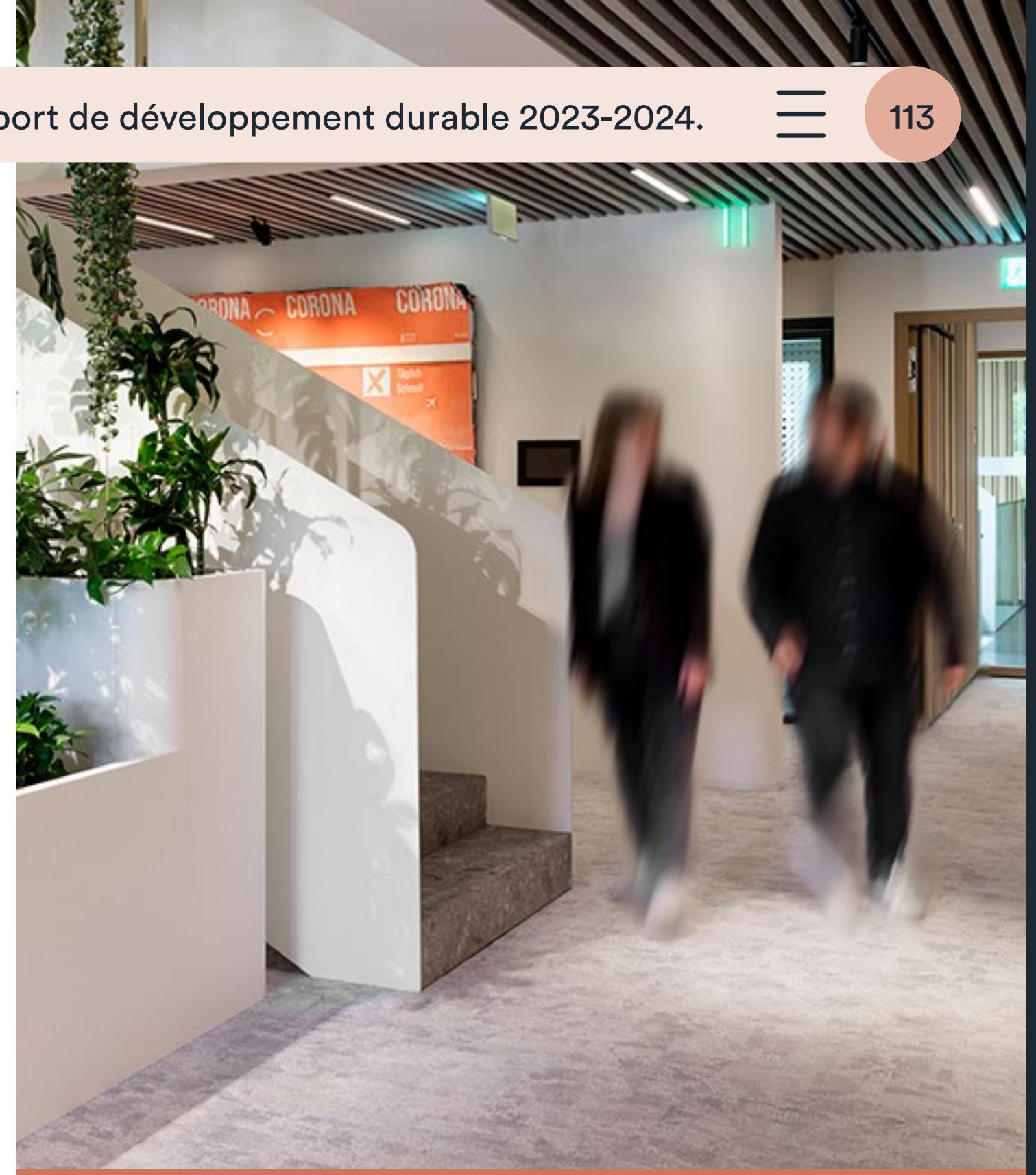
Couverture des négociations collectives et dialogue social

S1-8_01, S1-8_07

Il n'y a pas de convention collective en promotion immobilière à Luxembourg.

IKO ne dispose pas non plus de comité d'entreprise européen (CEE), ni de comité lié à une Societas Europaea (SE) ou une Societas Cooperativa Europaea (SCE), ces structures ne s'appliquant pas à son organisation.

En revanche, l'entreprise dispose d'une délégation du personnel élue, conformément à la législation luxembourgeoise, assurant la représentation des salariés et le dialogue avec la direction.



Indicateurs de diversité

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Nombre d'hommes au sein du comité exécutif	ETP	2	2	S1-9_01	Non
Nombre de femmes au sein du comité exécutif	ETP	1	1	S1-9_01	Non
Pourcentage des femmes au sein du comité exécutif	%	33	33	S1-9_02	Oui
Pourcentage d'hommes au sein du comité exécutif	%	67	67	S1-9_02	Non
Nombre de salariés - <30 ans	ETP	5,59	6,32	S1-9_03	Non
Nombre de salariés - Entre 30 et 50 ans	ETP	33,45	33,95	S1-9_04	Non
Nombre de salariés - > 50 ans	ETP	12,16	12,00	S1-9_05	Non

Salaires décents

S1-10_01

Les rémunérations pratiquées par IKO sont passées en revue annuellement afin de s'assurer d'une cohérence de marché et maintenir un bon niveau d'attractivité et de rétention. Ces rémunérations sont évidemment pleinement supérieures aux salaires sociaux minimums applicables aux travailleurs qualifiés au Luxembourg.

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Pourcentage de salariés dont le salaire est inférieur au salaire de référence adéquat	%	0	0	S1-10_03	Non

Protection sociale

S1-11_01, S1-11_02, S1-11_03, S1-11_04, S1-11_05

Tous les employés bénéficient d'une excellente couverture maladie par le biais d'IKO :

- **Affiliation de tous les employés à la sécurité sociale luxembourgeoise,** qui comprend le volet assurance maladie. Remboursement par le biais de la CNS (Caisse Nationale de Santé) :

[Assuré - CNS - Luxembourg >](#)

Tous les employés bénéficient également d'une protection sociale contre la perte de revenus due au chômage.

- **Prise en charge à 100 % par IKO des primes d'assurance pour une complémentaire maladie** avec une grande compagnie d'assurance de la place (Foyer Medicis)

[Assurance complémentaire santé | Foyer Lux-assurances >](#)

Tous les employés bénéficient également d'une protection sociale contre la perte de revenus due à un accident du travail, à une invalidité ou au congé parental.

Personnes handicapées

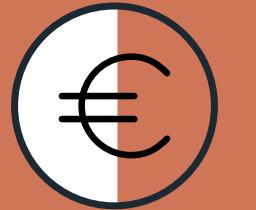
À ce jour, l'entreprise ne compte aucun collaborateur en situation de handicap. Nous disposons néanmoins de l'ensemble des aménagements et équipements nécessaires (accès PMR, dispositifs adaptés, etc.) pour favoriser leur intégration. Cela ne constitue en aucun cas un frein à nos recrutements, en parfaite cohérence avec nos valeurs éthiques, d'égalité et d'inclusion.



Indicateurs de la formation et du développement des compétences

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Pourcentage de salariés ayant participé à des entretiens réguliers de performance et d'évolution de carrière - Hommes	%	100	100	S1-13_01	Non
Pourcentage de salariés ayant participé à des évaluations régulières des performances et de l'évolution de carrière - Femmes	%	100	100	S1-13_01	Non
Pourcentage de salariés ayant participé à des entretiens réguliers de performance et d'évolution de carrière - Total	%	100	100	S1-13_02	Non
Nombre moyen d'heures de formation - Hommes	h	35,53	33,20	S1-13_03	Non
Nombre moyen d'heures de formation - Femmes	h	31,74	39,87	S1-13_03	Non
Nombre moyen d'heures de formation par personne pour les salariés	h	33,53	36,41	S1-13_04	Non

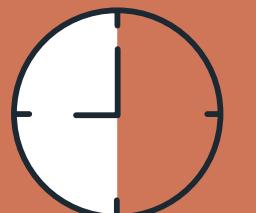
L'accessibilité à la formation, qu'elle soit axée sur des compétences techniques ou transversales, est garantie pour tous les collaborateurs, sans distinction de rôle, de titre ou d'ancienneté au sein de l'organisation. Cet engagement se traduit par un investissement conséquent : un budget formation annuel moyen par collaborateur de 1750 € en 2023, porté à 2500 € en 2024, ainsi qu'un temps de formation moyen compris entre 4 et 4,5 jours par an et par collaborateur sur les deux dernières années. Ces chiffres illustrent la volonté affirmée de l'entreprise d'accompagner chaque collaborateur dans son développement personnel et sa progression de carrière, tout en favorisant l'épanouissement professionnel et la montée en compétences de chacun.



Budget formation annuel moyen par collaborateur

1.750
euros en 2023

2.500
euros en 2024



Temps de formation moyen par an

4,5
jours par collaborateur

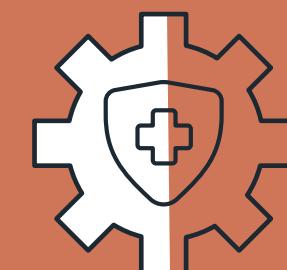
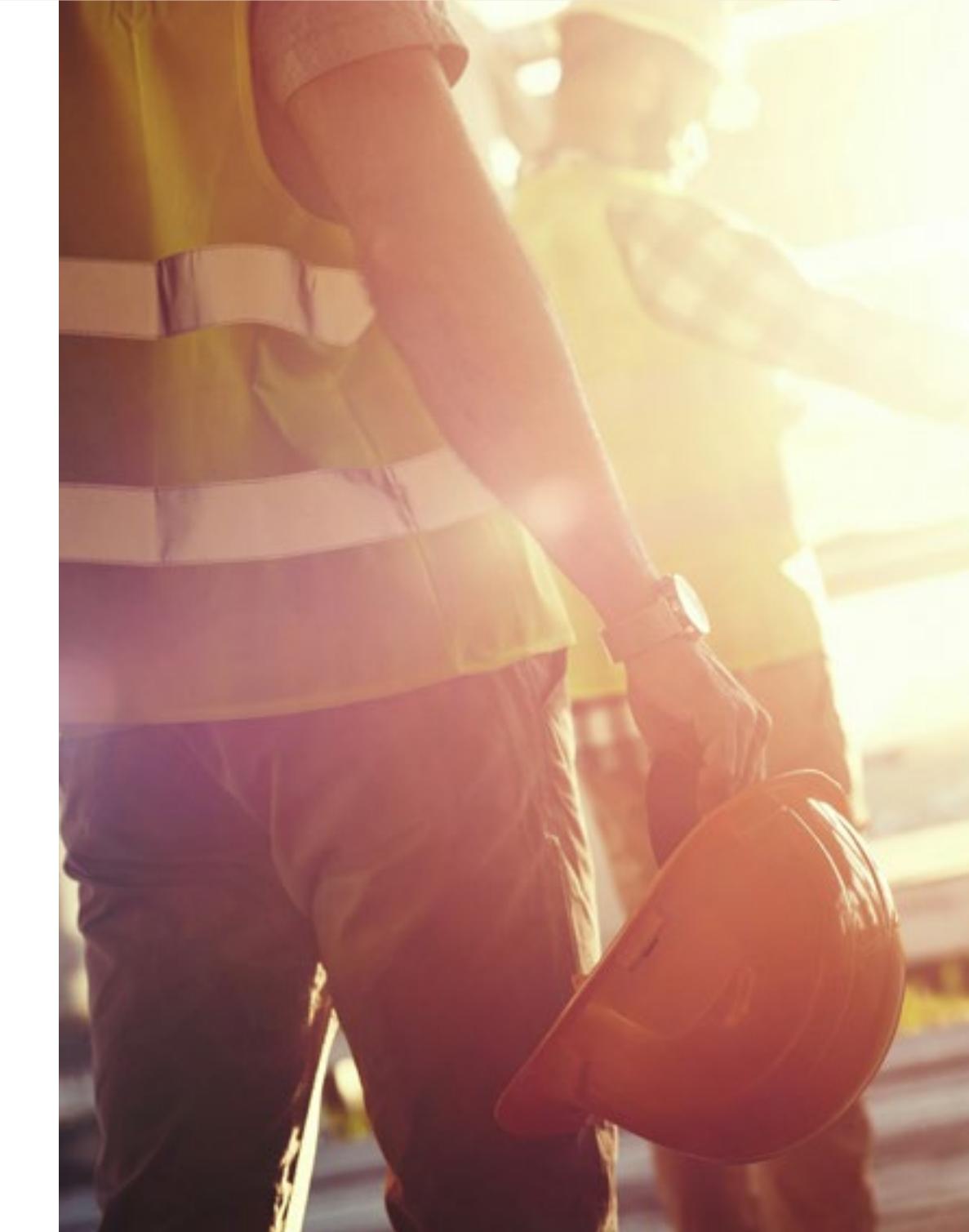
Indicateurs de santé et de sécurité

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Pourcentage de salariés couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité fondé sur des exigences légales et (ou) des normes ou des lignes directrices reconnues	%	100	100	S1-14_01	Non
Nombre de décès au sein des salariés à la suite d'accidents du travail et de problèmes de santé liés au travail	#	0	0	S1-14_01	Non
Nombre de décès au sein des sous-traitants à la suite d'accidents du travail et de problèmes de santé liés au travail	#	0	0	S1-14_03	Oui
Nombre d'accidents du travail des salariés	#	0	0	S1-14_04	Oui
Taux de fréquence des accidents du travail des salariés	#	0	0	S1-14_05	Oui
Nombre de cas de maladies professionnelles chez les salariés	#	0	0	S1-13_06	Non
Nombre de jours perdus suite aux accidents du travail	jours	0	0	S1-13_07	Non

L'entreprise n'a enregistré aucun accident lié aux conditions de travail, résultat direct d'une politique de prévention globale et exigeante :

- Des règles strictes et documentées dans une note de service dédiée à la « **sécurité au travail** » encadrent les visites de chantiers.
- IKO mène régulièrement des **campagnes de sensibilisation aux risques psychosociaux et au burn-out**, incluant des rappels sur le droit à la déconnexion et l'organisation d'ateliers dédiés à l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.
- 5 collaborateurs sur 2023 puis 9 sur l'année 2024 ont bénéficié de 2 jours de **formation au premier secours**.
- Un délégué à la sécurité et à la santé** a été nommé. Ce dernier organise des campagnes de rappels régulières en matière de sécurité, tels que la prévention des accidents de la route par exemple (entretien des véhicules, changement des pneus été/hiver, gestion de la fatigue, vigilance face aux conditions climatiques, etc.).

Cette vigilance constante illustre l'engagement fort d'IKO pour la santé, la sécurité et le bien-être.



100 %

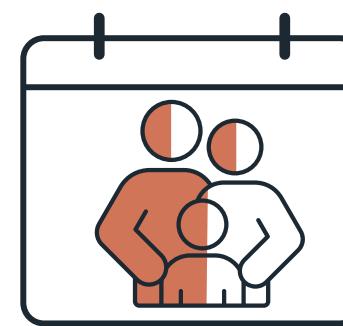
des salariés couverts par
un système de gestion de
la santé et de la sécurité

Équilibre entre vie professionnelle et vie privée

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Pourcentage de salariés autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	%	100	100	S1-15_01	Non
Pourcentage de salariés ayant droit qui ont pris un congé pour raisons familiales - Hommes	%	3,57	3,45	S1-15_03	Non
Pourcentage de salariés ayant droit qui ont pris un congé pour raisons familiales - Femmes	%	12,50	3,45	S1-15_03	Non
Pourcentage de salariés ayant droit qui ont pris un congé pour raisons familiales - Total	%	8,33	3,45	S1-15_02	Non

Par « congé pour raisons familiales », on entend ici le congé maternité, paternité, parental, d'aîtant ou d'accompagnant, et ce quelle que soit la durée du congé pris.

Ces données n'incluent pas les congés extraordinaires accordés pour des événements pouvant néanmoins présenter un caractère familial, tels que le mariage, le PACS, le décès ou le déménagement.

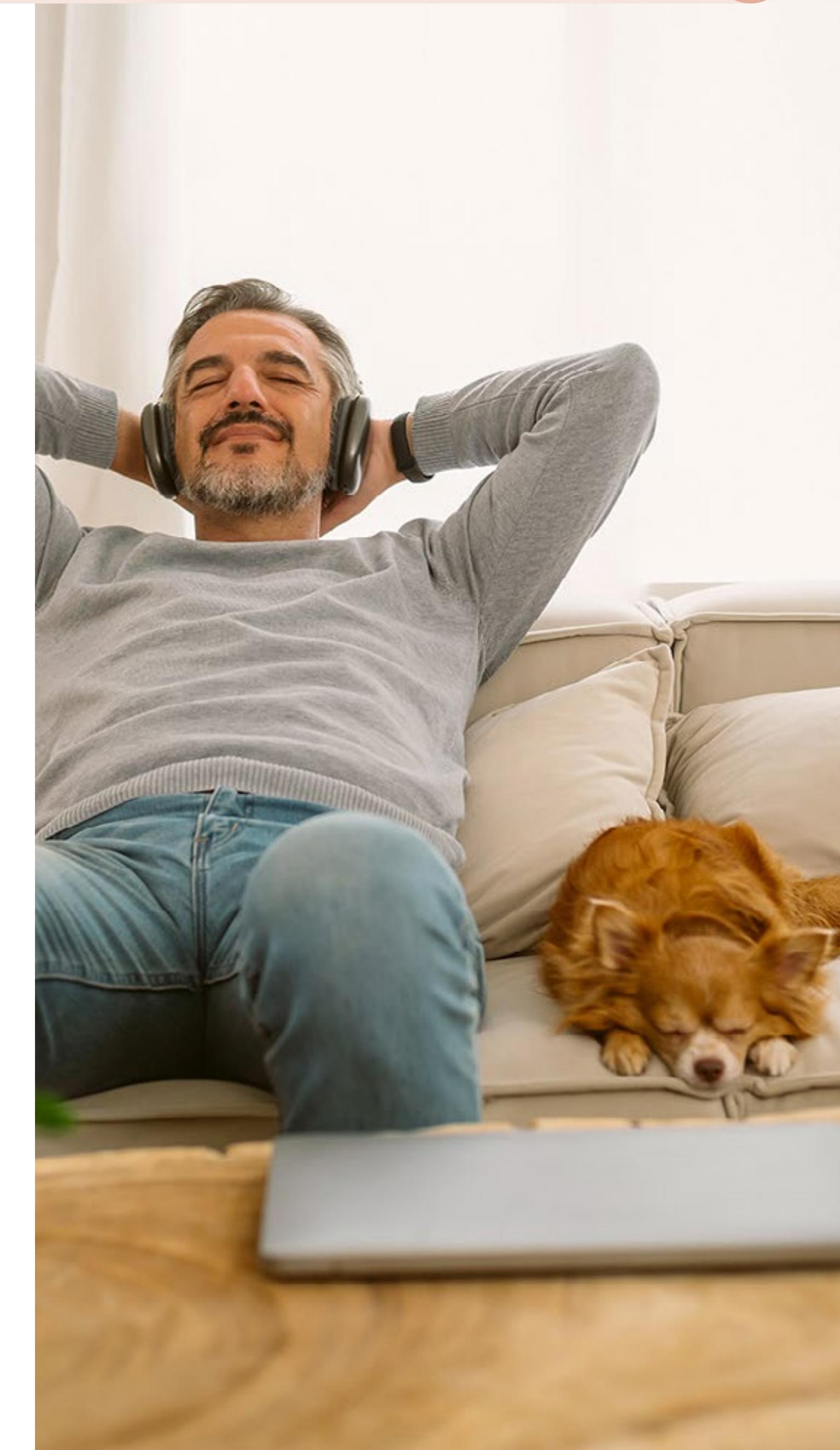


Total salariés ayant droit qui ont pris un **congé pour raisons familiales**

8,33 % vs. **3,45 %**

en 2024

en 2023



Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Écart de rémunération entre les hommes et les femmes (Gender pay gap)	%	19,6	22,2	S1-16_01	Oui
Ratios d'équité	%	2,3	2,4	S1-16_02	Non

Données uniquement au sein des employés IKO, hors Conseil d'Administration et Comité de Direction.

Le ratio d'équité est déterminé comme suit par la CSRD : package de rémunération le plus élevé parmi les collaborateurs IKO sur la médiane des rémunérations de tous les collaborateurs sans le plus élevé.

Il est nécessaire d'interpréter les données avec prudence en raison de plusieurs éléments contextuels qui limitent la pertinence statistique chez IKO :

- Taille restreinte de l'effectif IKO qui réduit la représentativité des moyennes ;
- Écart d'âge moyen entre les hommes (47 ans) et les femmes (40 ans), influençant les niveaux de rémunération par effet d'ancienneté, d'indexation ou de parcours professionnel ;
- Différences de métiers exercés entre les hommes et les femmes, avec des fonctions et responsabilités difficilement comparables pour certains rôles.

IKO s'engage à promouvoir activement l'équité salariale à travers une réévaluation annuelle des packages de rémunération basée sur une politique RH inclusive et méritocratique favorisant l'égalité des chances à tous les niveaux de l'organisation.





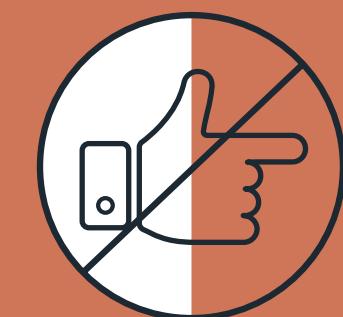
Cas, plaintes et impacts graves RH en lien avec les droits de l'homme

S1-17_06//VSME, S1-17_07//VSME, S1-17_12//VSME, S1-17_13//VSME

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME Oui/Non
Nombre d'incidents de discrimination	#	0	0	S1-17_02	Non
Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire de canaux permettant aux membres du personnel de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	#	0	0	S1-17_03	Non
Montant des amendes, des pénalités et des dommages-intérêts résultant d'incidents de discrimination, y compris le harcèlement et les plaintes déposées	€	0	0	S1-17_05	Non
Nombre de problèmes et d'incidents graves en matière de droits de l'homme liés à son propre personnel	#	0	0	S1-17_08	Non
Montant des amendes, des pénalités et des compensations pour les problèmes et incidents graves liés aux droits de l'homme et impliquant le personnel de l'entreprise	€	0	0	S1-17_11	Non

Aucun cas d'infraction en matière de discrimination, de harcèlement au travail ou d'atteinte aux droits de l'homme n'a été enregistré au cours des périodes de référence. Aucune plainte n'a été répertoriée ni par le canal de signalement éthique (cf. procédure de « whistleblowing » en place chez IKO) qui est mis à disposition de tous les salariés, ni par le biais des ressources humaines au cours des périodes de référence.

En conséquence, aucune amende, pénalité ni compensation financière n'a été versée ou comptabilisée dans les états financiers de l'entreprise à ce titre.



0

cas de discrimination,
de harcèlement au
travail ou d'atteinte
aux droits de l'homme
n'a été enregistré.

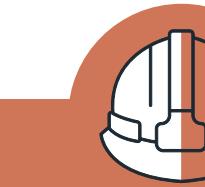
ESRS S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur

Travailleurs de la chaîne de valeur : impacts, risques et intégration stratégique

Impacts

S2.SBM-3_02

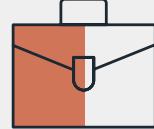
IKO, en tant qu'acteur intégré opérant dans les domaines de l'Asset Management, de la Promotion Immobilière, et des fonctions Corporate, mobilise une chaîne de valeur complexe impliquant une diversité de travailleurs, internes comme externes. Certains de ces travailleurs sont exposés à des impacts matériels significatifs, qu'ils soient physiques, sociaux, économiques ou liés à la sécurité. Cette description intègre également les clients investisseurs, occupants finaux et autres parties prenantes impliquées de manière directe ou indirecte.



Promotion Immobilière

Les principaux impacts matériels concernent :

- **Ouvriers du bâtiment** (sous-traitants, entreprises générales) : risques physiques (accidents, pénibilité, exposition), conditions difficiles.
- **Travailleurs intérimaires ou détachés** : logements temporaires, couverture sociale souvent limitée.
- **Artisans et PME locales** : dépendance à quelques marchés, volatilité des commandes.
- **Bureaux d'études techniques et architectes** : complexité réglementaire croissante, responsabilité technique accrue.



Corporate et fonctions support

Les fonctions transversales et les partenaires spécialisés sont également concernés :

- **Prestataires IT** : exposition élevée en cas d'incident technique ou d'attaque, astreintes et exigences fortes en matière de continuité de service.
- **Cabinets d'audit, de conseil, avocats** : pics d'activité, délais serrés.



Asset Management

Dans cette activité, les travailleurs exposés sont principalement :

- **Sociétés de gestion déléguées, property managers** : responsabilités accrues en matière de performance ESG, réglementaire.
- **Occupants finaux** (locataires, exploitants) : potentiellement affectés par des hausses de charges, des travaux ou des arbitrages techniques ayant un impact sur leur activité ou confort.



Occupants et usagers des bâtiments

- **Usagers finaux (habitants, salariés, visiteurs)** : impacts indirects liés à la qualité de l'air, l'isolation, la gestion énergétique ou les nuisances sonores.

Risques et opportunités

S2.SBM-3_07

Une gestion rigoureuse, partenariale et responsable de la chaîne de valeur offre à IKO plusieurs leviers de performance et de différenciation :



AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ PAR LA CO-CONCEPTION

- **Mise en place de dynamiques de co-construction** (bouwteam, concertation technique, groupes de travail projet) associant les bureaux d'études, entreprises générales, maîtres d'œuvre, et institutions dès la phase amont ;
- Cette approche permet d'**optimiser la conception**, d'anticiper les contraintes sociales et techniques, et d'encourager une responsabilisation collective sur les conditions d'exécution.



DIFFÉRENCIATION PAR DES APPELS D'OFFRES RESPONSABLES

- Intégration de critères sociaux et environnementaux dans les concours, sélections et consultations (sécurité, conditions de travail, politique RH, certifications, bilan carbone, gestion des ressources) ;
- Cette stratégie permet d'attirer des partenaires alignés avec nos engagements ESG, tout en renforçant la confiance et la fidélité de notre écosystème.



RENFORCEMENT DE LA RÉPUTATION ET DE LA STABILITÉ OPÉRATIONNELLE

- Le respect de normes sociales élevées, la contractualisation rigoureuse et la collaboration transparente avec les institutions locales contribuent à consolider la réputation d'IKO comme acteur fiable, éthique et structuré ;
- Cette reconnaissance favorise la durabilité des relations avec les partenaires, renforce notre attractivité pour les investisseurs, et sécurise l'exécution des projets sur le long terme.

La dépendance d'IKO à une chaîne de valeur élargie constitue un facteur de vigilance stratégique mais aussi un levier d'impact positif. En agissant de manière proactive sur la sélection, l'encadrement et la valorisation des partenaires, IKO transforme ces enjeux en opportunités de performance, de résilience et de confiance mutuelle à long terme.

Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

S2.MDR-P_01//VSME

IKO applique une démarche rigoureuse en matière de responsabilité sociale au sein de sa chaîne de valeur, fondée sur l'intégration opérationnelle de principes éthiques et sociaux dans ses outils de gouvernance et dans la gestion quotidienne des relations avec ses partenaires, fournisseurs et prestataires.

Fondements éthiques intégrés dans le code de conduite

Le code de conduite d'IKO constitue un cadre de référence clair et contraignant en matière de conduite responsable vis-à-vis des acteurs de la chaîne de valeur. Il précise notamment que :

- Les fournisseurs sont des partenaires stratégiques, qui doivent être traités avec respect, équité et intégrité.
- Les employés d'IKO ont l'obligation d'agir en toute bonne foi, de respecter strictement les termes contractuels, et d'éviter toute forme d'exploitation, de favoritisme ou de traitement inéquitable.
- Les critères de sélection et d'évaluation des fournisseurs reposent sur des bases objectives et transparentes, incluant notamment la qualité des services, la fiabilité, le coût et l'engagement démontré en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE).
- Le respect des lois relatives à la concurrence loyale et au commerce éthique est impératif, de même que l'interdiction de pratiques déloyales ou de tentative d'acquisition abusive d'informations confidentielles sur des concurrents.

Intégration dans les relations contractuelles

Les exigences sociales et éthiques d'IKO sont intégrées dans les contrats d'entreprises et de travail conclus avec les différents intervenants de la chaîne de valeur. Ces dispositions contractuelles imposent notamment :

- le respect des droits fondamentaux au travail (non-discrimination, travail volontaire, liberté syndicale, sécurité au travail) ;
- la conformité aux normes sociales nationales et internationales ;
- la mise en œuvre, le cas échéant, de mesures correctives encadrées contractuellement, pouvant aller jusqu'à la cessation de la relation commerciale en cas de manquements graves.

Champ d'application et mise en œuvre de la politique

S2.MDR-P_02, S2.MDR-P_03

Les engagements d'IKO relatifs à l'intégration des principes éthiques et sociaux dans la chaîne de valeur s'appliquent à l'ensemble de ses domaines d'activité, à savoir :

- **Activités Corporate** : gestion administrative, fonctions support, achats généraux, relations institutionnelles, etc. ;
- **Activités de promotion immobilière** : projets de construction, développement, pilotage et coordination de chantiers, etc. ;
- **Activités d'Asset Management** : gestion des actifs immobiliers, exploitation, maintenance, relations locataires, etc.



Parmi ces trois axes, ce sont les **activités de promotion immobilière** qui représentent la part majoritaire de l'activité d'IKO, en volume et en intensité opérationnelle. À ce titre, une attention renforcée est portée à ce périmètre, en particulier au secteur de la construction, reconnu comme un secteur à risques sociaux élevés.

Cela inclut notamment les entreprises générales ainsi que l'ensemble des intervenants actifs à partir du démarrage opérationnel des chantiers jusqu'à la livraison des bâtiments.

IKO veille à ce que ses partenaires respectent les principes fondamentaux formalisés dans son code de conduite et ses contrats, en matière de :

- respect des droits fondamentaux au travail ;
- conditions de travail sûres, légales et décentes ;
- prévention du travail dissimulé ou illégal ;
- conformité avec les normes sociales, légales et conventionnelles applicables.

L'approche est également déployée dans les autres domaines d'activité (Corporate et Asset Management).

En cas de risque avéré, IKO étend également l'application de ses principes aux fournisseurs et prestataires indirects (rang 2 et au-delà), notamment en cas de contexte géographique sensible ou de filière à vulnérabilité sociale identifiée.

Des exceptions à l'application complète peuvent exister dans les cas suivants :

- Relations ponctuelles ou de faible envergure, sans exposition sociale identifiée (prestations non critiques, achats mineurs ou non récurrents) ;
- Fournisseurs imposés par des partenaires tiers, notamment dans des projets co-développés, contrats en groupement ou partenariats institutionnels, lorsque la capacité de sélection directe est restreinte ;
- Situations d'urgence ou de contrainte opérationnelle, où les délais ou le contexte empêchent une application intégrale du processus de diligence, sans que les exigences fondamentales soient compromises.

Dans tous les cas, IKO veille à préserver l'application de principes incontournables de respect des droits humains, de loyauté et d'équité, conformément à son engagement en faveur d'une chaîne de valeur responsable, éthique et durable.

C'est le CODIR qui est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de cette politique.

Normes et initiatives respectées

S2.MDR-P_04

Notre politique en matière de respect des conditions de travail dans notre chaîne de valeur repose sur une combinaison d'exigences légales nationales luxembourgeoises, d'engagements sectoriels, et de certifications immobilières intégrant des critères sociaux.

Notre politique s'ancre dans le droit du travail luxembourgeois, que nous exigeons également de nos partenaires et sous-traitants basés au Luxembourg. En particulier :

- **Le Code du travail luxembourgeois**, notamment en matière de durée du travail, rémunération, sécurité et égalité de traitement ;
- **La réglementation sur la sous-traitance**, notamment l'obligation de garantir l'égalité des conditions sociales pour les travailleurs détachés.

Engagements sectoriels et pratiques collectives

Nous sommes activement engagés au sein de la Chambre Immobilière du Luxembourg, notamment par :

- La participation de nos équipes à **differents groupes de travail relatifs à la qualité des prestations, à l'éthique professionnelle et à la structuration des relations contractuelles** dans le secteur ;
- Notre **adhésion à la Charte Qualité de la Chambre, dont les principes – transparence, rigueur professionnelle, respect des engagements** – influencent positivement la culture de travail dans notre chaîne de valeur, en fixant des attentes élevées envers nos partenaires.

Certifications immobilières ayant un impact sur les travailleurs

Nous intégrons activement dans nos opérations les **certifications de référence du secteur immobilier**, qui, au-delà de leurs exigences techniques et environnementales, comportent des dimensions sociales fortes :



Ces certifications influencent directement notre sélection de partenaires, nos exigences contractuelles, et les pratiques de supervision et de contrôle que nous mettons en œuvre, contribuant à l'amélioration continue des conditions de travail à tous les niveaux de notre chaîne de valeur.

Droits de l'homme dans la chaîne de valeur

S2-1_01, S2-1_02

Nous ne disposons pas à ce jour d'une politique autonome formalisée sur les droits humains dans la chaîne de valeur. Néanmoins, l'ensemble de nos engagements en la matière s'incarne de façon opérationnelle et structurée à travers les clauses contractuelles incluses dans nos contrats d'entreprise, en particulier dans le cadre de projets de construction. Ces clauses traduisent notre vigilance active vis-à-vis des risques réels et documentés liés au travail illégal, au détachement irrégulier et aux atteintes aux conditions de travail sur les chantiers.

Un cadre contractuel rigoureux fondé sur le droit du travail luxembourgeois

Nos conditions générales de contrat d'entreprise intègrent des dispositions précises et détaillées qui imposent à toutes les entreprises de travaux – et par extension à leurs sous-traitants – le respect strict du Code du travail luxembourgeois, notamment :

- Les articles L.141 à L.142 du Code du travail, encadrant le travail détaché ;
- Les articles L.571 et suivants, relatifs à la lutte contre le travail clandestin ;
- Les obligations en matière de santé et sécurité sur les chantiers temporaires et mobiles ;
- La désignation obligatoire d'un Coordinateur Sécurité, dont les exigences s'imposent sans supplément de prix ni prolongation de délai.

Ce dispositif inclut des mesures concrètes telles que :

- La notification préalable obligatoire à l'Inspection du Travail et des Mines (ITM) ;
- L'exclusion immédiate de toute personne ne respectant pas les règles de sécurité ;
- L'obligation de transmission des attestations médicales et formations pour les postes à risque ;
- L'élaboration et la mise à jour du Plan Particulier de Sécurité et de Santé (PPSS) ;
- La possibilité de sanctions contractuelles (amendes et résiliation immédiate) en cas de manquement.

Ce système crée une diligence contractuelle structurée et proportionnée aux risques concrets identifiés dans notre secteur.

Des pratiques cohérentes avec les objectifs de durabilité sociale

Plusieurs de nos pratiques opérationnelles contribuent concrètement à la promotion du respect des droits humains et du travail décent dans notre chaîne de valeur :

- Le recours systématique à des appels d'offres pour la sélection des entreprises de travaux ou d'architectes, y compris dans le cadre de concours organisés de manière transparente, participe à la mise en concurrence loyale et à la valorisation des pratiques responsables.
- Notre réputation en matière de fiabilité dans le paiement des honoraires ou des acomptes contractuels dus à nos prestataires, dans le respect scrupuleux des délais convenus, contribue à renforcer la stabilité économique de leurs structures et donc à améliorer les conditions sociales des travailleurs qui en dépendent.

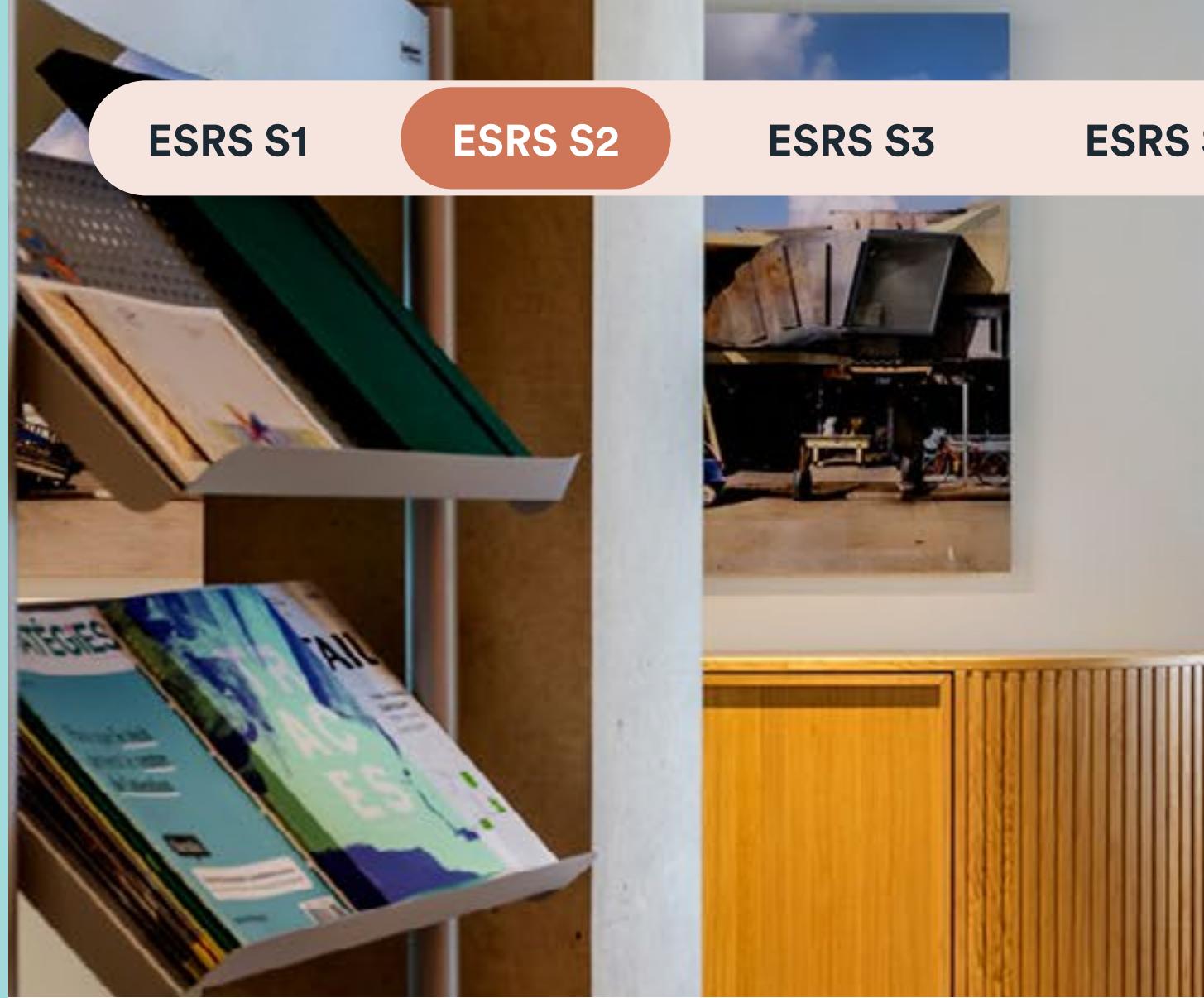
- L'ensemble de ces pratiques favorise la prévisibilité, la sécurité contractuelle et la continuité d'activité dans les entreprises partenaires, ce qui est un facteur indirect mais réel de durabilité sociale au sein de la chaîne de valeur.



UN ENGAGEMENT ENRACINÉ DANS LE SECTEUR

IKO est membre actif de la Chambre Immobilière du Luxembourg et participe à plusieurs de ses groupes de travail. Cette implication contribue à l'évolution des pratiques du secteur en matière de professionnalisation, de qualité et de respect des engagements contractuels, y compris dans leurs dimensions sociales. Notre adhésion à la Charte Qualité de la Chambre participe également à ce mouvement vers une chaîne de valeur plus responsable.

[Lire plus >](#)



Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts

S2-2_01, S2-2_02

IKO adopte une approche pragmatique et structurée pour prévenir et gérer les impacts sociaux dans sa chaîne de valeur, en particulier dans le secteur de la construction et de l'immobilier, où les risques réels liés aux conditions de travail sur chantier (travail dissimulé, détachement irrégulier, sécurité) sont bien connus.

Même en l'absence d'un mécanisme formalisé de consultation directe des travailleurs sous-traitants, leurs conditions de travail sont prises en compte à travers plusieurs canaux complémentaires : notre cadre contractuel, les remontées de nos collaborateurs internes, les observations de terrain, et les échanges sectoriels avec nos pairs.

ESRS S1

ESRS S2

ESRS S3

ESRS S4

03. Social

Rapport de développement durable 2023-2024.

≡

125



Intégration par le cadre contractuel

Les conditions générales de nos contrats d'entreprise sont conçues pour encadrer strictement :

- Le respect du droit du travail luxembourgeois, y compris les obligations liées au travail détaché et à la lutte contre le travail clandestin ;
- La coordination en matière de sécurité et santé au travail, en lien avec le Coordinateur Sécurité ;
- L'exclusion de tout acteur ne respectant pas les règles élémentaires de prévention, même sans retour formel de la part des travailleurs.

Ces exigences contractuelles permettent de traiter les risques concrets qui affectent les travailleurs sur les chantiers, souvent identifiés de manière indirecte mais récurrente.

Implication active des collaborateurs internes

Nos équipes internes – chefs de projets, opérationnels, juristes, responsables techniques – jouent un rôle structurant dans l'identification des situations à risque et des axes d'amélioration.

- Ces collaborateurs sont en contact régulier avec les prestataires, les entreprises de travaux et les coordinateurs sécurité, et remontent à la direction des éléments liés à l'organisation du travail, à la sécurité, à la planification et aux pratiques sociales observées.
- Cette remontée continue d'information alimente un dialogue permanent avec la direction, permettant des ajustements rapides des méthodes, des contrats, des pratiques de sélection ou de pilotage.

Influence des échanges sectoriels et retours de nos pairs

IKO participe activement aux groupes de travail et réunions de la Chambre Immobilière du Luxembourg, ainsi qu'à divers événements et échanges professionnels sectoriels. À travers ces canaux :

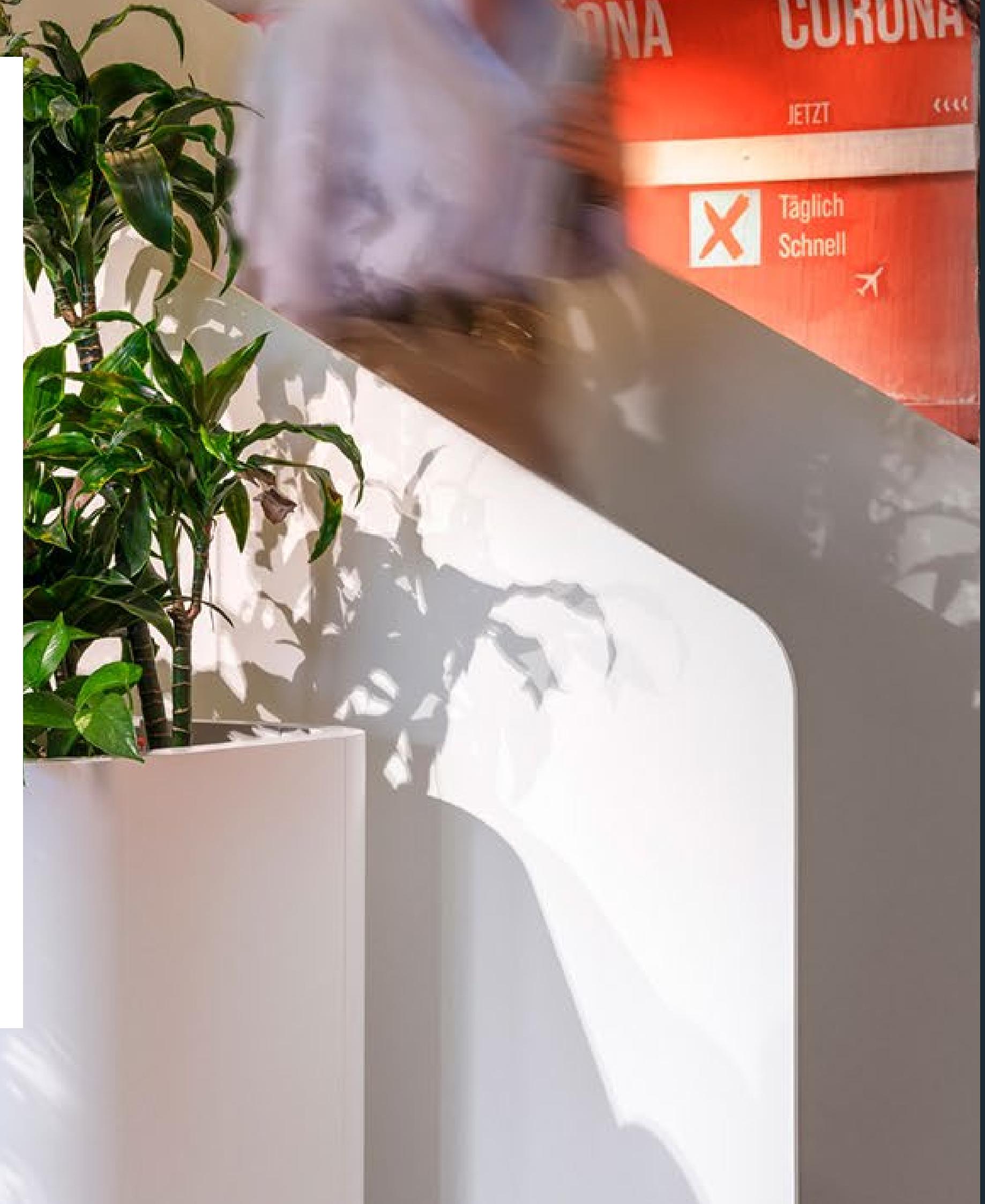
- Nous sommes régulièrement informés de situations critiques rencontrées par d'autres acteurs du secteur, notamment concernant les conditions de travail de certains prestataires ou sous-traitants ;
- Ces retours ont un effet d'alerte et de vigilance croisée, influençant nos choix de partenaires, notre veille contractuelle et nos pratiques d'encadrement. Ce partage d'expérience entre pairs nous permet d'anticiper certains risques sociaux, même s'ils ne se sont pas encore manifestés sur nos propres projets.

Ainsi, la perspective élargie que nous confère notre positionnement dans le tissu professionnel local joue un rôle actif dans notre gestion des impacts sur les travailleurs.

Autres leviers indirects favorables à la qualité sociale

Nos pratiques de gestion opérationnelle renforcent aussi la stabilité sociale dans la chaîne de valeur :

- Le recours aux appels d'offres structurés, qui favorise la sélection d'entreprises responsables ;
- Notre réputation de fiabilité dans le paiement des honoraires, contribuant à la solvabilité et à la stabilité sociale des partenaires ;
- L'attention portée à la cohérence entre les délais contractuels et les capacités réelles d'exécution, pour éviter la pression excessive sur les équipes de terrain.



Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations

S2-3_01

IKO s'engage à prévenir, atténuer et, lorsque nécessaire, réparer les impacts négatifs importants affectant les travailleurs de sa chaîne de valeur. Cet engagement s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociale et de respect des droits humains.

Notre approche générale repose sur les principes suivants :

- Principe de vigilance : IKO adopte une posture proactive visant à détecter en amont les situations susceptibles de générer des atteintes aux droits fondamentaux des travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Cette vigilance se traduit par une écoute attentive de ses parties prenantes et une réactivité dans le traitement des signaux d'alerte.
- Dialogue structuré : lorsqu'un impact est identifié, IKO priviliege un dialogue ouvert avec les parties concernées (travailleurs, représentants syndicaux, partenaires commerciaux) afin de comprendre les causes, évaluer les conséquences et définir des mesures correctives adaptées.

Processus mis en œuvre pour apporter une solution

Lorsque l'entreprise est informée d'un impact négatif significatif sur les travailleurs de sa chaîne de valeur, elle met en œuvre un processus structuré de résolution, reposant sur l'intervention conjointe de ses fonctions internes compétentes, en particulier le service juridique, la direction des opérations et les fonctions ESG :

- 1 Analyse de la situation** : recueil des faits, échanges avec les parties concernées et qualification de l'impact.
- 2 Mise en place d'un plan d'action correctif** : les mesures peuvent inclure un accompagnement du partenaire dans la résolution de la situation, une adaptation contractuelle ou une action de remédiation concrète (compensation, engagement correctif, etc.).
- 3 Suivi de la mise en œuvre** : l'entreprise assure un suivi régulier des mesures prises, en lien avec les personnes affectées et les équipes opérationnelles.

Gouvernance et supervision

La gouvernance d'IKO veille à la bonne gestion des situations à risques et au traitement des incidents signalés. Les Comité de Direction et Comité ESG sont mobilisés pour superviser la mise en œuvre des actions correctrices, s'assurer de leur conformité avec les engagements de l'entreprise et, le cas échéant, prendre des décisions stratégiques en matière de poursuite ou de suspension de la relation commerciale concernée.

Cette approche repose sur une expertise interne solide, tant juridique que technique, et s'accompagne d'un dialogue constant avec les parties prenantes de l'entreprise pour garantir une réponse juste, efficace et durable aux atteintes identifiées.

Canaux spécifiques

S2-3_02

IKO met à disposition des canaux accessibles et diversifiés permettant aux travailleurs de sa chaîne de valeur – y compris ceux des entreprises partenaires ou sous-traitantes – de faire part directement à l'entreprise de leurs préoccupations, besoins ou signalements.

Cette approche vise à garantir un dialogue ouvert, une réponse rapide aux situations sensibles et à renforcer la protection des droits humains dans toutes nos relations d'affaires.

Les canaux :

- **Canaux de contact généraux et institutionnels**

- Adresse de contact générale :
info@ikorealestate.eu
 - Surveillée activement par les équipes, qui redirigent les demandes vers les départements compétents (juridique, ESG, opérations, etc.).
- Site internet d'IKO : www.ikorealestate.eu
 - Section « Contact » permettant de soumettre des préoccupations via un formulaire en ligne.

- **Interlocuteurs opérationnels et dialogue bilatéral**

Dans le cadre de ses projets, IKO désigne des interlocuteurs de proximité (chefs de projet, référents contractuels, équipes techniques) régulièrement en contact avec les prestataires et leurs équipes.

Ces interactions facilitent la remontée directe des préoccupations dans un cadre professionnel connu ainsi qu'un traitement contextualisé et réactif, en lien avec les départements internes compétents.

- **Signalement aux autorités compétentes (conformément à la Loi du 16 mai 2023)**

Les signalements peuvent également être adressés directement aux autorités compétentes par l'intermédiaire des plateformes mises en place à cet effet.

Conformément à l'article 18 de la Loi du 16 mai 2023 transposant la directive européenne sur la protection des lanceurs d'alerte, les autorités compétentes suivantes peuvent recevoir des signalements :

1. Commission de surveillance du secteur financier
2. Commissariat aux assurances
3. Autorité de la concurrence
4. Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
5. Inspection du travail et des mines
6. Commission nationale pour la protection des données
7. Centre pour l'égalité de traitement
8. Médiateur – contrôle externe des lieux de privation de liberté
9. Ombudsman fir Kanner a Jugendlecher
10. Institut luxembourgeois de régulation
11. Autorité luxembourgeoise indépendante de l'audiovisuel
12. Ordres des avocats de Luxembourg et Diekirch
13. Chambre des Notaires
14. Collège médical
15. Administration de la nature et des forêts
16. Administration de la gestion de l'eau
17. Administration de la navigation aérienne
18. Service national du Médiateur de la consommation
19. Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils
20. Ordre des experts-comptables
21. Institut des réviseurs d'entreprises
22. Administration des contributions directes

Toutefois, la Directive européenne, la Loi luxembourgeoise et IKO recommandent fortement de procéder en priorité à un signalement interne, afin de favoriser une résolution rapide, efficiente et confidentielle des problèmes soulevés.



Disponibilité des canaux et traitement des préoccupations

S2-3_03, S2-3_04, S2-3_05, S2-3_06, S2-3_09, S2-3_10, S2-3_12

IKO reconnaît que l'effectivité des droits des travailleurs au sein de la chaîne de valeur repose en grande partie sur leur capacité à faire entendre leurs préoccupations directement sur leur lieu de travail.

Dans cette perspective, l'entreprise a mis en place une approche à plusieurs niveaux, combinant exigences contractuelles, dispositifs de vérification, et mécanismes de recours internes, visant à garantir un traitement adéquat des préoccupations exprimées, en conformité avec les attentes de l'indicateur S2-3_02.

Échanges et vérification de la bonne compréhension des dispositifs.

IKO organise des échanges réguliers avec les responsables et superviseurs locaux de ses partenaires pour :

- Vérifier leur compréhension des obligations contractuelles en matière de dispositifs de réclamation ;
- Évaluer leur niveau de sensibilisation aux droits des travailleurs et à la nécessité de traiter sérieusement toute préoccupation exprimée.

Ces échanges permettent de s'assurer que les mécanismes ne sont pas de simples dispositifs formels, mais bien opérationnels, compris et respectés sur le terrain.

IKO veille également à s'assurer que les travailleurs de sa chaîne de valeur connaissent les dispositifs mis à leur disposition pour exprimer leurs préoccupations et qu'ils leur accordent une confiance suffisante pour les utiliser.

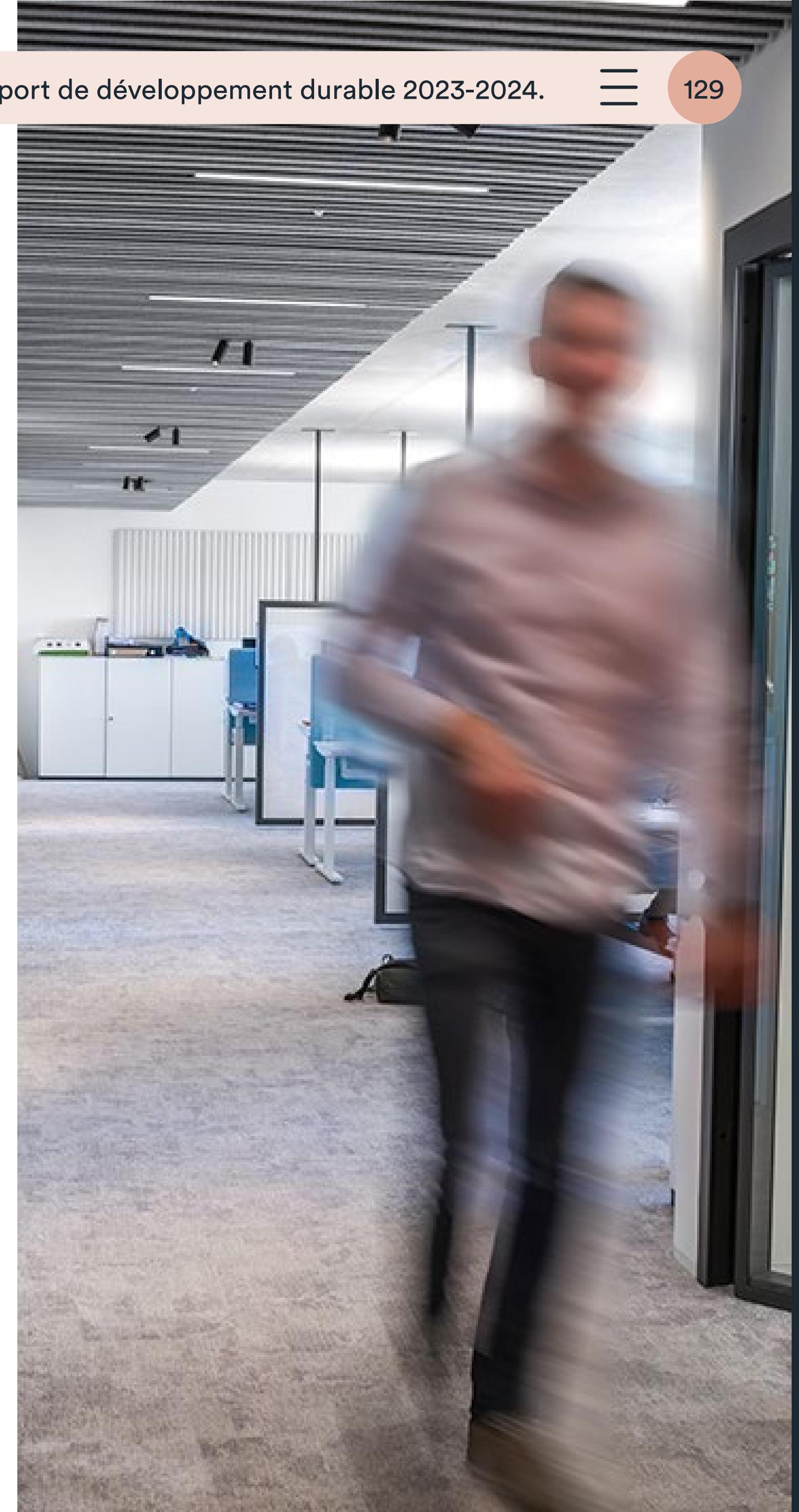
Cette évaluation repose notamment sur :

- les échanges réguliers entretenus avec les partenaires opérationnels et les encadrants sur site, qui permettent de recueillir des informations sur la perception et la compréhension des mécanismes existants ;
- le retour des collaborateurs internes en contact avec les travailleurs de la chaîne de valeur, en particulier sur les projets actifs.

L'entreprise reste attentive aux signaux indiquant un défaut de recours ou une réticence à l'usage des dispositifs, ce qui peut conduire à des actions correctrices ciblées ou à une adaptation des canaux existants pour en améliorer l'accessibilité, la clarté ou la confidentialité.

Il est également important de spécifier qu'il existe des politiques de protections contre les représailles à l'encontre des personnes qui utilisent ces canaux de communication, comme mentionné dans la section [G1-1_05](#).

Certains canaux peuvent être utilisés de manière anonyme également.



Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur

S2.MDR-A_01//VSME

IKO, acteur intégré de l’immobilier, mobilise une chaîne de valeur diversifiée composée d’entreprises générales, bureaux d’études, artisans, sous-traitants spécialisés, prestataires de services et autres partenaires. Conscient des impacts sociaux potentiels associés à ses activités, notamment dans la construction et l’exploitation d’actifs, IKO adopte une approche structurée, anticipative et partenariale pour encadrer et améliorer les conditions de travail dans cette chaîne.

Actions clés mises en œuvre

Encadrement contractuel rigoureux

Les conditions générales de nos contrats d’entreprise intègrent de nombreuses exigences visant à garantir la sécurité, la conformité sociale et la qualité des prestations. Parmi les engagements obligatoires :

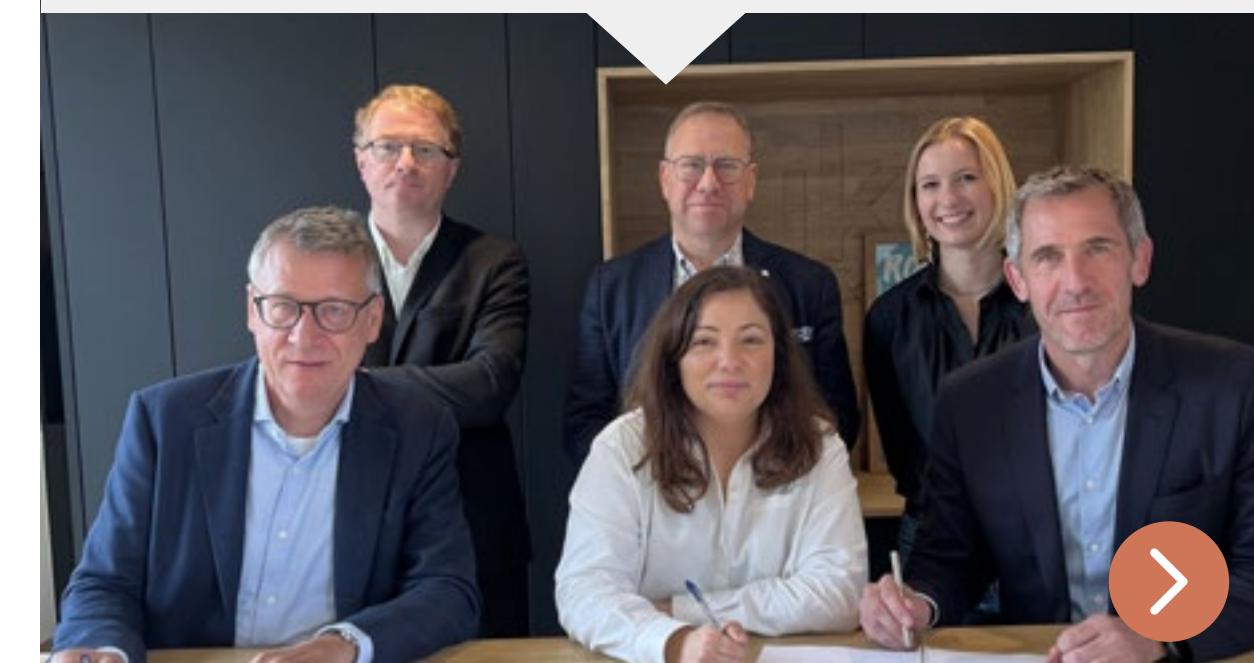
- Respect des règles de sécurité et du Code du travail luxembourgeois ;
- Interdiction de la sous-traitance en cascade au-delà de deux niveaux ;
- Obligation de déclaration et de conformité sociale (ex. CCSS, détachement, TVA) ;
- Sanctions contractuelles pour les non-conformités graves ou manquements sociaux.



Co-création, partenariats durables et dialogue institutionnel

IKO met en place des modes de collaboration avancés, favorisant la qualité de l’ouvrage, la transparence et le respect des parties prenantes, à travers :

- La constitution de bouwteams, dès la phase de conception.
- Exemple 2024 : le projet Rout Lëns, où la dynamique de bouwteam a permis un pilotage concerté des enjeux ESG et opérationnels dès l’avant-projet.
- La mise en œuvre de concours intégrant des critères ESG.
- Une collaboration étroite avec les communes, les services techniques et les institutions publiques.
- La contractualisation formalisée avec les partenaires-clés sur nos projets structurants.



Engagement sectoriel et adhésion à des standards collectifs

Depuis 2024, IKO est adhérent à la **Chambre Immobilière Luxembourgeoise** et signataire de sa Charte Qualité. Cette adhésion reflète notre volonté de :

- Soutenir un immobilier responsable et conforme aux exigences sociales du secteur ;
- Diffuser et appliquer les bonnes pratiques en matière de construction, de prévention des risques, et de respect des normes ;
- Participer à l’amélioration collective des conditions de travail, au sein des métiers et chaînes d’exécution.

IKO privilégie une approche structurée, contractuelle et collaborative de la relation avec les travailleurs de sa chaîne de valeur. En l’absence de dispositif de reporting social systématisé, nos actions visent à prévenir les risques matériels par une combinaison de cadres contractuels exigeants, de co-conception opérationnelle avec les parties prenantes privées et publiques, et de participation active aux initiatives collectives de qualité et de régulation du secteur.

[Découvrir plus >](#)

Portée des actions clés

S2.MDR-A_02

Les actions clés mises en place par IKO pour prévenir et atténuer les impacts matériels sur les travailleurs de sa chaîne de valeur couvrent une large partie du cycle de vie des projets, depuis la conception jusqu'à l'exploitation, et concernent l'ensemble des catégories de partenaires opérationnels et techniques avec lesquels nous collaborons.

Typologies de travailleurs et entreprises concernées

Les actions décrites s'appliquent principalement aux parties prenantes suivantes :

- **Entreprises générales de construction**, responsables de l'exécution des travaux et du pilotage HSE sur les chantiers ;
- **Sous-traitants spécialisés et artisans** (second œuvre, techniques, parachèvement), souvent exposés à des risques physiques ou économiques ;
- **Bureaux d'études techniques (BET), architectes, coordinateurs de sécurité et AMO**, impliqués dès la phase de conception et jusqu'à la réception des ouvrages ;
- **Prestataires de services externalisés** (nettoyage, gardien-nage, maintenance, IT), intervenant avant ou après la livraison d'un actif ;
- **Occupants finaux** (usagers ou exploitants d'immeubles), lorsque les conditions de gestion ou de travaux ont un impact sur leur confort ou leur sécurité ;
- **Collectivités locales**, services techniques et institutions publiques, avec lesquels nous co-construisons les projets (permis, concertation, accessibilité, flux logistiques).

Étendue des actions dans la chaîne de valeur

Les mesures adoptées par IKO couvrent :



La phase de sélection et contractualisation :

via nos conditions générales de marché, nos appels d'offres intégrant des critères sociaux/environnementaux, et notre politique de contractualisation sécurisée (notamment sur les projets sensibles ou stratégiques) ;



La phase de conception :

à travers la constitution de bouwteams intégrant les entreprises, les BET, les institutions et la maîtrise d'ouvrage, ce qui permet d'ancrer les engagements ESG dès l'avant-projet ;



La phase de réalisation :

par la mise en œuvre de clauses sociales contraignantes, un dialogue opérationnel avec les entreprises, et une coordination technique renforcée (sécurité, accessibilité, conditions de travail) ;



La phase d'exploitation et de suivi :

bien que les travailleurs ne soient plus sous notre contrôle direct, certaines exigences se prolongent via les mandats d'asset management, les délégations d'exploitation, ou les obligations contractuelles des prestataires techniques.

Couverture géographique et organisationnelle

- L'ensemble de ces actions couvre toutes les opérations d'IKO au Luxembourg, qu'elles relèvent de la promotion immobilière, de l'asset management ou des fonctions corporate.
- Elles concernent tant les projets portés en propre que ceux développés en co-investissement ou en partenariat public-privé, dès lors qu'IKO détient une responsabilité opérationnelle ou de maîtrise d'ouvrage.

Gestion des impacts

S2.MDR-A_04

À ce jour, nous n'avons identifié aucune incidence matérielle réelle causée par nos activités, ni reçu de signalement en ce sens. Toutefois, des mécanismes de signalement, notamment à destination des lanceurs d'alerte, sont en place pour garantir une prise en charge appropriée en cas d'impact avéré. Notre code de conduite, diffusé à l'ensemble des collaborateurs, sensibilise activement aux enjeux de respect des droits humains et au devoir de vigilance.

Droits de l'homme

S2-4_11//VSME

Au cours de la période considérée, aucun incident grave relatif aux droits de l'homme n'a été identifié ni signalé au sein de notre chaîne de valeur, en amont comme en aval. Nous restons néanmoins vigilants sur ces enjeux en intégrant des critères éthiques dans la sélection de nos partenaires, et en encourageant le respect des droits fondamentaux à travers notre code de conduite et nos engagements contractuels.



ESRS S3 - Communautés affectées

Communautés affectées : impacts, risques et intégration stratégique

S3.SBM-3_02

Dans le cadre de notre analyse de double matérialité réalisée en 2024, les communautés principalement affectées par nos activités et identifiées comme exposées à des impacts matériels sont les riverains. L'impact matériel identifié concerne leur accès à un logement adéquat dans les zones de développement immobilier.

Risques et opportunités

S3.SBM-3_06

Dans le cadre de notre analyse de double matérialité, l'enjeu du logement adéquat a été identifié comme un impact matériel majeur pour les communautés locales, et en particulier pour les riverains de nos projets immobiliers. Lorsqu'ils sont pensés dans une logique d'accessibilité et de durabilité, nos projets peuvent avoir un impact positif significatif, en contribuant à l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à la création de logements abordables et durables.

À l'inverse, une offre qui ne répond pas aux attentes ni aux besoins des populations locales peut générer un impact négatif, en participant à l'exclusion des populations les plus vulnérables. Cette situation comporte des risques matériels pour l'entreprise, tels que des tensions sociales, des critiques publiques ou encore une dégradation de l'image, notamment en cas de manque de cohérence perçue entre l'offre proposée et les enjeux du territoire.

En parallèle, cet enjeu constitue également une opportunité stratégique. Le développement de projets inclusifs permet de renforcer les relations avec les communautés, d'améliorer l'acceptabilité sociale des projets, et de valoriser l'entreprise auprès des partenaires, qu'ils soient publics, institutionnels ou financiers. En intégrant les attentes en matière de mixité sociale et de responsabilité territoriale, nous renforçons notre positionnement en tant qu'acteur engagé dans le développement durable des territoires.

Impact positif

S3.SBM-3_05

Dans le cadre de nos opérations de développement, certaines de nos activités ont un impact positif sur les communautés locales, en particulier lorsqu'elles intègrent des logements adéquats et abordables.

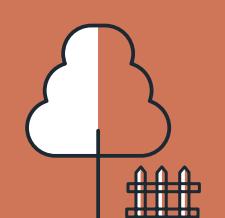
Sur le projet Rout Lëns, 30 % des logements sont proposés à coût abordable, dans le cadre du Plan Sectoriel Logement, auquel la Ville d'Esch-sur-Alzette a décidé de prendre part. Bien qu'ils soient financièrement plus accessibles, ces logements reprennent plusieurs caractéristiques des logements de gamme standard, notamment un espace extérieur privatif et une bonne performance énergétique. D'autres aspects essentiels sont également pris en compte, afin d'offrir un cadre de vie de qualité.

Les riverains sont ainsi positivement impactés par la mise à disposition de logements adéquats, qui répondent à leurs besoins.



Projet Rout Lëns
30 %

des logements sont proposés à coût abordable avec plusieurs caractéristiques des logements de gamme standard



espace extérieur privatif



Performance énergétique renforcée

Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts

S3-2_01, S3-2_02

Dans le cadre de nos projets, et en particulier pour Rout Lëns, nous avons mis en œuvre des démarches actives d'écoute et de concertation afin d'impliquer les communautés concernées et de faire évoluer le projet en réponse à leurs attentes.

Cela s'est traduit par des visites de site, des ateliers de concertation, et même des actions de porte-à-porte, mobilisant différents canaux pour recueillir une diversité de points de vue.

Afin de toucher également les publics moins présents lors des rencontres physiques, une enquête en ligne a été diffusée, permettant d'engager un dialogue avec des personnes non riveraines ou peu impliquées dans les démarches participatives traditionnelles. Cette ouverture a permis d'inclure une grande variété de profils : riverains, futurs habitants, commerçants, etc.

L'ensemble de ces retours a concrètement influencé la conception et le développement du projet, en intégrant les idées et préoccupations exprimées dans la réflexion globale. Ces contributions ont permis de mieux adapter le projet aux besoins du territoire.

Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées

S3.MDR-A_01//VSME

IKO met en œuvre des actions clés visant à gérer les impacts réels et potentiels de ses activités sur les communautés affectées, notamment les riverains.

Les actions clés mises en œuvre sont les suivantes :

- Mise en place de mécanismes de dialogue et de participation pour garantir l'expression des attentes des communautés concernées et leur prise en compte dans les décisions de développement (ateliers de concertation, enquêtes en ligne, échanges directs, portes ouvertes, etc.).
- Intégration de critères de qualité et d'exigences pour les logements abordables, afin de proposer des logements adéquats et adaptés aux besoins des populations locales.

Certains de ces logements intègrent des éléments de confort et de performance comparables à ceux proposés dans les programmes de gamme supérieure, contribuant ainsi à des conditions de vie confortables et durables.

Portée et horizon temporel des actions clés

S3.MDR-A_02, S3.MDR-A_03

Les actions clés mises en œuvre par IKO, en lien avec l'enjeu du logement adéquat, concernent les riverains des projets immobiliers situés sur le territoire luxembourgeois.

Ces actions s'inscrivent dans différents horizons temporels, en fonction des étapes de développement des projets.

- Les actions de dialogue et de participation (concertation, enquêtes, échanges directs, etc.) sont mises en œuvre en amont et tout au long de la phase de conception des projets.
- L'intégration de critères de qualité pour les logements abordables est prévue dès la phase de planification et de conception, avec des effets concrets attendus à la livraison des logements, soit généralement à court ou moyen terme.

Ces actions sont pensées pour avoir un impact durable à long terme, une fois les projets achevés et habités.

Gestion des impacts

S3.MDR-A_04

En 2023 et 2024, aucune incidence matérielle réelle causée aux riverains n'a été identifiée dans le cadre des projets menés par IKO. Aucune mesure de réparation spécifique n'a donc été requise.

Néanmoins, des mécanismes de remontée d'information sont en place afin de permettre aux communautés concernées de signaler tout problème ou préoccupation.

Cela inclut notamment :

- Un formulaire de contact accessible via le site web de l'entreprise ;
- Il est également possible de prendre contact par téléphone ou par e-mail, via les coordonnées disponibles dans l'onglet Contact du site internet.

Ces dispositifs assurent une écoute continue et une réactivité adaptée, permettant de coopérer avec les personnes potentiellement affectées et, le cas échéant, de mettre en œuvre les mesures correctives nécessaires.

Droits de l'homme

S3-4_11 //VSME

Au cours de la période de référence, aucun problème ni incident grave portant atteinte aux droits de l'homme des communautés affectées, notamment les riverains, n'a été constaté ou signalé dans le cadre de nos activités de développement.

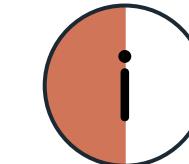


ESRS S4 - Consommateurs et utilisateurs finaux

Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux

S4.MDR-P_01// VSME

La politique relative aux clients et occupants repose sur des principes de qualité de service, de transparence, d'écoute active et de respect des engagements à chaque étape du parcours, de la conception à la livraison, voire au-delà. Son contenu essentiel s'articule autour des axes suivants :



INFORMATION ET TRANSPARENCE

Garantir un accès clair, régulier et fiable à l'information sur les projets, services, échéances et droits des clients et occupants.



ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Proposer des dispositifs adaptés aux différents profils (résidentiels, tertiaires, institutionnels), avec un suivi individualisé tout au long du parcours.



PARTICIPATION ET DIALOGUE

Encourager la remontée d'avis, de suggestions ou de réclamations via des canaux ouverts et accessibles, et organiser des dispositifs participatifs (enquêtes, panels, ateliers, etc.).



QUALITÉ ET AMÉLIORATION CONTINUE

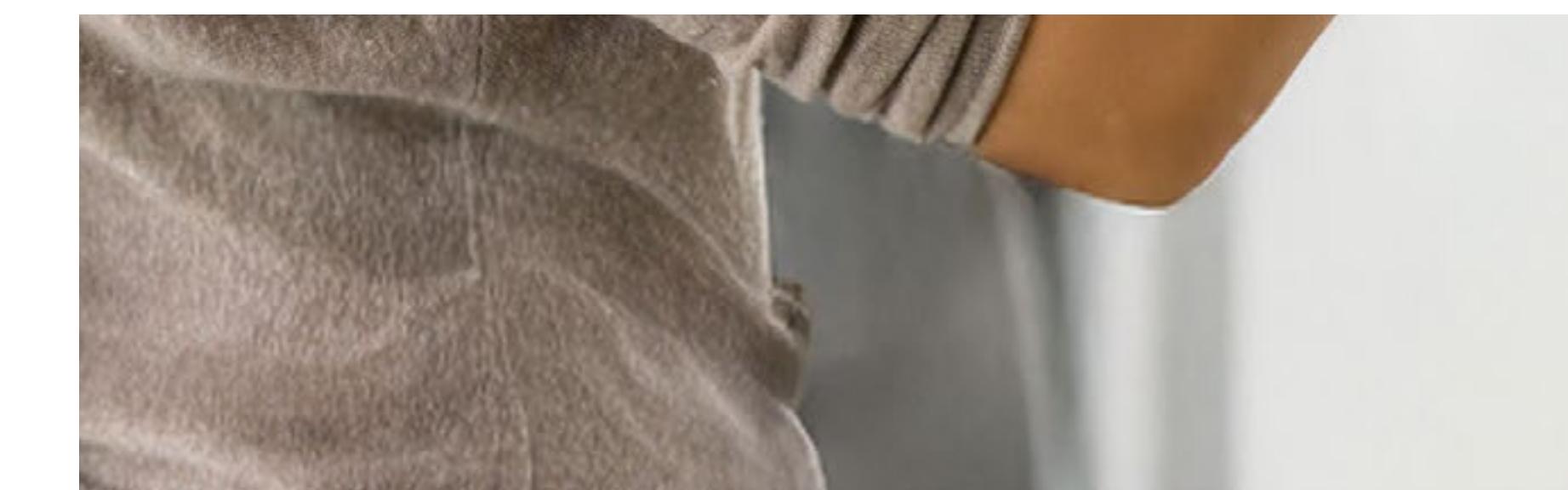
Intégrer systématiquement les retours d'expérience, notamment via des enquêtes de satisfaction régulières, pour ajuster les offres, les pratiques et les modalités d'accompagnement.



RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX

Assurer un cadre relationnel respectueux, équitable et conforme aux principes de non-discrimination, de confidentialité et de protection des données.

Cette politique s'applique à l'ensemble des typologies de projets et s'inscrit dans une démarche globale d'exigence et de proximité avec les usagers.



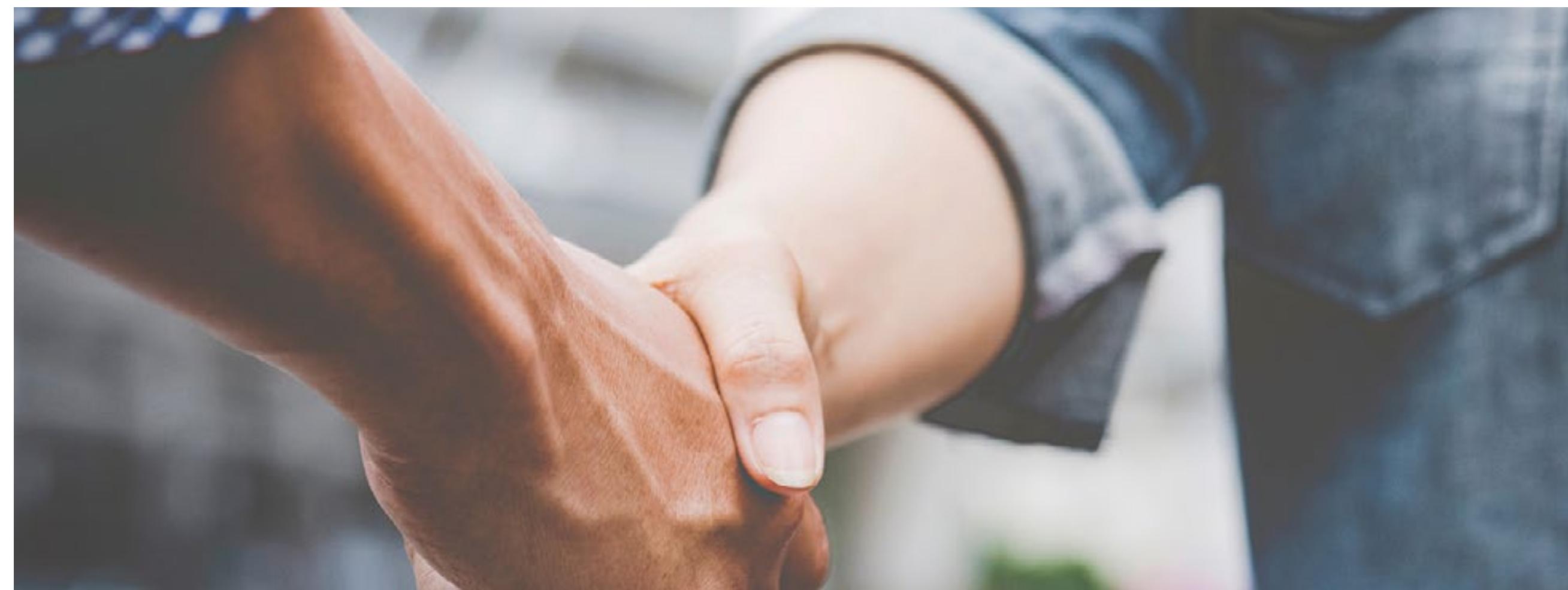
Champs d'application et mise en œuvre de la politique

S4.MDR-P_02, S4.MDR-P_03

La politique relative aux clients et occupants s'applique à l'ensemble des actifs immobiliers détenus, gérés ou développés par notre organisation, qu'il s'agisse de bureaux, de commerces, de logements ou d'infrastructures spécialisées. Elle vise à encadrer les relations contractuelles, opérationnelles et éthiques avec nos clients et locataires, dans une optique de durabilité, de transparence et de respect des droits fondamentaux. Cette politique couvre notamment les conditions d'occupation, les engagements en matière de confort, de sécurité et de performance énergétique, ainsi que les principes de non-discrimination et de responsabilité sociale.

Des exclusions limitées peuvent s'appliquer, notamment dans le cas de sous-locations non régulées, de conventions d'occupation temporaire en dehors du périmètre opérationnel direct, ou dans les situations exceptionnelles où les contraintes juridiques locales empêchent la pleine mise en œuvre de la politique. Dans tous les cas, ces exclusions font l'objet d'un suivi spécifique et sont justifiées dans une logique de conformité et de gestion des risques.

La responsabilité de la mise en œuvre de la politique relative aux clients et occupants est portée au plus haut niveau de l'organisation. Le Conseil d'Administration valide les orientations stratégiques et veille à leur cohérence avec les engagements ESG globaux. Le CODIR est chargé de déployer ces orientations à l'échelle opérationnelle, et de coordonner l'action des différentes directions concernées (commerciale, technique, juridique, asset management). Enfin, la Direction commerciale joue un rôle clé dans l'interface avec les clients, en assurant la prise en compte concrète de leurs attentes tout au long du parcours, de la conception à la livraison.



Normes et initiatives respectées

S4.MDR-P_04

Dans le cadre de la mise en œuvre de notre politique relative aux clients et occupants, nous nous engageons à respecter un ensemble de normes et d'initiatives tierces reconnues, en cohérence avec les exigences réglementaires et les meilleures pratiques en vigueur au Luxembourg et au sein de l'Union européenne. Cette politique est notamment alignée avec la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, le Règlement Taxonomie de l'UE, ainsi que les prescriptions du pacte climat et de la stratégie nationale luxembourgeoise pour un développement durable (PNDD).

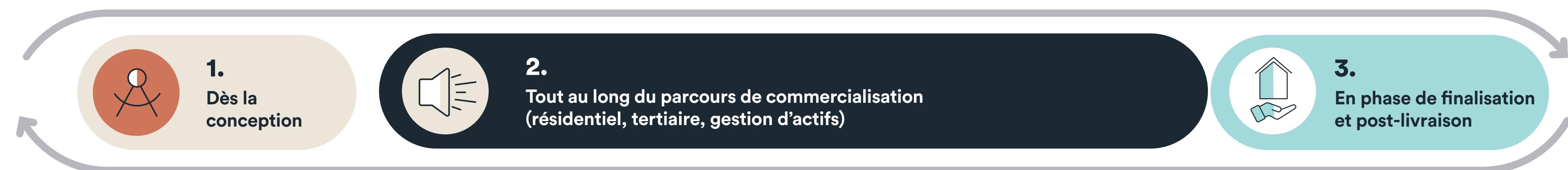
Nous intégrons dans notre démarche les standards de certification BREEAM®, WELL™ et WELL Community Standard, qui permettent de garantir respectivement la performance environnementale des bâtiments, le bien-être des occupants et la qualité de vie à l'échelle des quartiers.

La certification Carbon Footprint, délivrée par l'Agence luxembourgeoise Energie Environnement, atteste de nos engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, nous intégrons les principes du Smart Building dans la conception et la gestion de nos immeubles, afin d'optimiser la performance énergétique, la connectivité, la flexibilité d'usage et le confort des usagers grâce à des solutions numériques et automatisées.

Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts

S4-2_02, S4-2_03

L'engagement se fait directement avec les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux qui sont concernés et est initié dès la phase de conception des projets et se prolonge jusqu'à la livraison, voire au-delà, afin de garantir une prise en compte continue et structurée de leurs attentes. Les modalités d'engagement sont adaptées aux différentes typologies d'actifs et incluent :



Association des parties prenantes (occupants, collectivités, futurs clients) à travers des ateliers de programmation, panels ou études de besoins, pour anticiper les usages et optimiser les prestations proposées

- Communication régulière et transparente sur l'avancement du projet ;
- Mise à disposition de supports dédiés ;
- Suivi personnalisé et prise en compte des besoins spécifiques des clients.

Dans le secteur résidentiel :

- Déploiement d'un espace client digital dédié permettant un accompagnement individualisé, la gestion des choix, et un lien continu jusqu'à la livraison,
- Service après-vente (SAV) mobilisé après la livraison pour assurer le traitement des éventuelles réserves ou demandes post-installation,
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction régulières à différentes étapes clés (réservation, livraison, etc) afin de mesurer la qualité perçue et ajuster les pratiques.

Dans le secteur tertiaire : certains projets sont développés en « Built to Suit », permettant une co-construction avec le futur occupant dès les phases amont, via des réunions de programmation, ateliers techniques et échanges réguliers.

Pour les autres projets tertiaires, la relation client est assurée tout au long du développement, de la conception à la livraison, à travers un suivi régulier, une communication adaptée et la prise en compte des besoins d'aménagement ou d'exploitation.

- Généralisation des enquêtes de satisfaction ;
- Dispositifs de retour d'expérience et de traitement structuré des demandes.



Responsabilité opérationnelle

S4-2_04

La responsabilité opérationnelle la plus élevée en matière d'engagement avec les clients et occupants est assurée par le Chief Development Officer (CDO), membre du CODIR d'IKO.

Le CDO veille à ce que :

- les engagements envers les clients et occupants soient pleinement intégrés dans les priorités opérationnelles et stratégiques de l'entreprise,
- les dispositifs d'écoute (enquêtes de satisfaction, panels, retours SAV, etc.) soient mis en œuvre et suivis avec rigueur,
- les résultats issus de ces dispositifs soient analysés et partagés avec les équipes concernées,
- et que ces enseignements contribuent à orienter les décisions, à améliorer les pratiques et à faire évoluer l'offre et l'expérience client.

Ce pilotage s'inscrit dans une logique de responsabilité directe de la gouvernance sur la qualité de la relation client et l'intégration des attentes des occupants dans la stratégie globale.

Efficacité de l'engagement

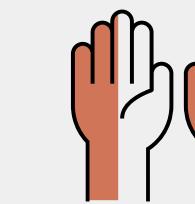
S4-2_05

L'efficacité de l'engagement avec les clients et les occupants est évaluée à travers un ensemble d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs, combinant retours directs, analyses de satisfaction et performances de communication. Les principales modalités d'évaluation comprennent :



Enquêtes de satisfaction périodiques

Des enquêtes sont menées régulièrement (annuelles, post-intervention, post-installation) afin de mesurer la satisfaction des clients et des occupants sur différents aspects : qualité du service, réactivité, accessibilité, clarté des informations, résolution des problèmes, etc.



Taux de réponse et de participation

Le taux de participation aux consultations, réunions d'information, ateliers ou enquêtes constitue un indicateur d'implication et d'intérêt.



Analyse des réclamations et suggestions

Un suivi systématique des réclamations, délais de traitement et taux de résolution est effectué. L'évolution de la nature des demandes permet également d'identifier des axes d'amélioration.



Indicateurs de performance relationnelle

Des indicateurs tels que le Net Promoter Score (NPS) ou des scores d'adhésion aux projets (lorsqu'applicable) sont utilisés pour évaluer la qualité du lien de confiance établi avec les occupants.



Groupes de concertation et retour d'expérience

Des comités d'usagers ou des panels d'occupants sont mobilisés pour recueillir des retours réguliers et co-construire des solutions.

Compréhension des attentes

S4-2_06

IKO a mis en place un **dispositif global d'écoute et de dialogue avec ses clients et occupants** afin de mieux comprendre leurs attentes, évaluer leur satisfaction et adapter en continu ses produits et services. Cette approche repose sur plusieurs outils complémentaires et un cadre de gouvernance rigoureux.

Nous déployons régulièrement un système d'**enquêtes de satisfaction** auprès de nos clients acquéreurs, à différentes étapes du parcours, notamment à la livraison et en phase post-acquisition. Ces retours nous permettent de mesurer la qualité perçue, d'identifier les axes d'amélioration et d'enrichir l'expérience client dans le cadre de nos projets résidentiels.

Par ailleurs, notre équipe commerciale interne dédiée joue un rôle essentiel en amont des opérations. Grâce à sa **proximité avec les clients**, elle est en mesure de recueillir, interpréter et relayer leurs besoins de manière fine, ce qui permet d'orienter les choix de conception, de programmation et de services dans nos projets.

Dans une logique de transparence et d'éthique, IKO a également mis en place un **système de protection des lanceurs d'alerte**.

Nous encourageons également des démarches de concertation citoyenne dans le cadre de nos projets immobiliers, et mobilisons des panels clients ou groupes d'étude afin de mieux comprendre les aspirations, priorités et usages réels

des futurs occupants. Ces retours structurés nourrissent la conception de nos produits et la définition de nos services à valeur ajoutée.

Les **canaux de réclamation et de contact** sont multiples et accessibles : téléphone, formulaire via notre site internet, réseaux sociaux, courriers postaux, ou encore espace client digitalisé mis à disposition des clients en cours d'acquisition.

Par ailleurs, nos équipes SAV (Service Après-Vente) et Asset Management sont mobilisées au quotidien pour **accompagner les clients et assurer un traitement personnalisé et réactif** de leurs besoins.

Dans le développement de nos actifs, nous portons une attention particulière à **l'inclusion des personnes les plus vulnérables**, notamment par l'intégration de solutions spécifiques pour les personnes à mobilité réduite (PMR), tant dans l'aménagement des logements que des parties communes et espaces extérieurs.

L'ensemble de cette démarche est piloté au plus haut niveau par nos organes décisionnels : Conseil d'Administration et Comité de Direction (CODIR), garantissant un **alignement stratégique et opérationnel avec nos engagements ESG**.



Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations

S4-3_01

Chez IKO, nous prévoyons un dispositif structuré pour identifier, traiter et résoudre tout impact négatif significatif susceptible d'affecter nos clients ou occupants, que ce soit sur le plan de la santé, social ou environnemental. Cette approche s'appuie sur une gouvernance pluridisciplinaire mobilisant nos équipes internes et vise à garantir la réactivité, la transparence et la qualité dans la relation avec nos occupants.

Identification proactive des impacts

Dès la phase de conception, nos projets intègrent des critères élevés de qualité, de durabilité et de performance visant à anticiper les risques potentiels pour les futurs occupants. Ces exigences architecturales, techniques et environnementales permettent de limiter les risques en phase d'exploitation.

Nous complétons cette anticipation par des diagnostics réguliers selon la typologie de nos actifs :

- Concernant les projets résidentiels, un **service après-vente (SAV) interne** est dédié aux dits projets accompagnant les clients dès la livraison et assurant un traitement rapide des défauts ou dysfonctionnements signalés.
- Concernant l'**Asset Management**, notre équipe interne assure une gestion dynamique et de proximité, veillant à l'anticipation des risques, à l'accompagnement des locataires, et à la fluidité des relations opérationnelles sur site.

Mécanismes de signalement et de dialogue

Nos clients disposent de plusieurs canaux (numériques et physiques) pour signaler toute situation problématique ou inconfort. Chaque signalement est traité avec diligence par les équipes concernées. Pour les actifs résidentiels, un interlocuteur SAV dédié assure le lien entre l'occupant et les services techniques concernés.

Procédures de remédiation

Dès qu'un impact négatif est constaté :

- L'incident est analysé par nos experts internes (Asset, SAV, Legal, etc.).
- Une **remédiation proportionnée** est mise en œuvre (réparations, ajustements, etc).
- Une **communication claire et régulière** est assurée avec les clients jusqu'à la résolution complète.
- Une **évaluation post-intervention** est réalisée pour garantir la qualité du traitement.

Notre service juridique interne joue également un rôle préventif majeur, en analysant les risques potentiels et les évolutions réglementaires afin d'anticiper les impacts négatifs pour l'ensemble de nos clients et d'éviter les situations critiques



Canaux spécifiques

S4-3_02

IKO a mis en place une gamme de canaux accessibles et diversifiés permettant à ses clients et occupants d'exprimer leurs besoins, préoccupations ou réclamations, et de bénéficier d'un traitement réactif et personnalisé de la part de ses équipes.



CANAUX DE CONTACT DIRECTS

Les clients peuvent s'adresser à l'entreprise via :

- Une **ligne téléphonique directe** pour joindre les équipes commerciales ou après-vente ;
- Un **formulaire de contact en ligne** disponible sur notre site web ;
- Une **adresse postale** pour les courriers et réclamations formelles ;
- Nos **comptes sur les réseaux sociaux**, qui assurent une première écoute et redirigent les demandes vers les services compétents.



ESPACE CLIENT DIGITALISÉ

Un **espace client sécurisé et personnalisé** est mis à disposition des clients en cours d'acquisition sur nos projets résidentiels. Il permet d'accéder aux documents, de suivre l'avancement du projet, et de poser des questions ou formuler des demandes en temps réel.



INTERLOCUTEURS DÉDIÉS

Chaque client bénéficie de points de contact identifiés :

- Une **équipe commerciale interne**, disponible avant la vente pour orienter, informer et conseiller.
- Un **service après-vente (SAV) interne** pour le suivi post-livraison et le traitement des défauts ou réserves.
- Une **équipe Asset Management** mobilisée pour accompagner les occupants des actifs tertiaires et assurer un lien régulier avec les usagers.

Tous ces dispositifs sont conçus pour garantir l'accessibilité, la réactivité et la traçabilité des échanges, dans un esprit de transparence et d'amélioration continue de la relation client.



Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux

S4.MDR-A_01//VSME

Les actions clés mises en œuvre à l'égard des clients et occupants visent à renforcer la qualité de la relation, la transparence de l'information et la prise en compte de leurs besoins. Elles incluent notamment :



La **diffusion régulière d'informations** sur les services, travaux ou évolutions impactant les usagers ;



La mise en place de **canaux de contact dédiés** (réclamations, demandes, informations) ;



Le **traitement réactif et structuré** des sollicitations ;



La réalisation d'**enquêtes de satisfaction** à intervalles réguliers pour mesurer la qualité perçue ;



L'organisation d'**études ciblées** ou de panels clients pour recueillir des retours qualitatifs ;



Et l'intégration de ces retours dans les processus d'**amélioration continue** des prestations.

Ces démarches s'inscrivent dans une logique de dialogue constant et d'adaptation aux attentes exprimées par les occupants.

Portée et horizon temporel des actions clés

S4.MDR-A_02, S4.MDR-A_03

Les actions clés mises en œuvre couvrent l'ensemble du parcours client, de la phase de commercialisation jusqu'à la livraison de nos produits. Elles concernent tous les clients et occupants, et visent à garantir une expérience cohérente, transparente et satisfaisante.

Elles incluent notamment :

- la diffusion d'informations claires dès la phase de prospection et de contractualisation ;
- l'accompagnement personnalisé de notre client tout au long du processus ;
- la prise en compte de ses besoins et retours post livraison via des enquêtes de satisfaction et panels clients ;
- et la mise en œuvre de mesures d'amélioration continue jusqu'à la livraison effective ;
- le suivi post-livraison via notre département SAV.

Ces actions sont conçues pour s'appliquer uniformément sur l'ensemble du périmètre concerné, dans une logique de qualité de service et de respect des engagements.

Elles sont planifiées selon leur nature et leur complexité. Les mesures urgentes (information, traitement des réclamations, interventions techniques) sont réalisées dans des délais opérationnels courts, tandis que les actions structurelles (amélioration continue, dispositifs participatifs, innovations de service) s'inscrivent dans une démarche progressive, régulièrement évaluée et ajustée. L'ensemble de ces actions est encadré par un calendrier de suivi et des engagements de performance.

Droits de l'homme

S4-4_11//VSME

Aucun incident grave en matière de droits de l'homme impliquant des clients et/ou occupants n'a été constaté à ce jour. Une vigilance continue est assurée afin de prévenir tout manquement, notamment en matière de non-discrimination, de respect de la vie privée, de liberté d'expression ou de droit à un logement décent.

04

Gouvernance

145 ESRS G1

Conduite des affaires

145 Le rôle des organes d'administration,
de direction et de surveillance

147 Politiques en matière de conduite des affaires
et culture d'entreprise

151 Gestion des relations avec les fournisseurs

152 Prévention et détection de la corruption
et des pots-de-vin

154 Cas de corruption ou de versement
de pots-de-vin



ESRS G1 - Conduite des affaires

Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

G1.GOV-1_01, G1.GOV-1_02

Le Conseil d'Administration constitue l'organe de supervision stratégique de la Société. Il est chargé de valider les grandes orientations, d'assurer la surveillance des organes exécutifs, de garantir la conformité aux statuts et aux objectifs de durabilité, et de protéger l'intérêt social du groupe.

Ses attributions clés en matière de conduite des affaires incluent :

- L'approbation de la stratégie et des plans d'affaires du groupe ;
- La nomination et la révocation des membres exécutifs (notamment du Comité de Direction) ;
- L'évaluation annuelle de la performance des dirigeants clés ;
- La validation des délégations de pouvoirs et des mécanismes de contrôle ;
- La supervision des engagements ESG au travers des rapports présentés par le Comité ESG.

Les décisions sont adoptées par résolutions formelles, garantissant traçabilité, transparence et redevabilité dans le processus décisionnel.

Il est composé de membres expérimentés aux profils complémentaires :

- **Eric Lux** (Administrateur),
- **Romain Bontemps** (Administrateur),
- **Elisabeth Morn** (Administrateur).

Ces administrateurs ont validé, dans le cadre de résolutions formelles, la création et la charte de fonctionnement du Comité de Direction et du Comité RSE, témoignant de leur engagement actif dans l'encadrement de la conduite des affaires selon des standards de gouvernance avancés.

Rôle du Comité de Direction dans l'exécution et le pilotage opérationnel

Le Comité de Direction, sous mandat du Conseil, agit comme l'organe exécutif chargé de la conduite effective des affaires courantes et stratégiques de la Société.

Ses missions opérationnelles comprennent notamment :

- La gestion journalière de la Société, y compris la supervision des ressources humaines et financières ;
- La mise en œuvre des décisions stratégiques du Conseil ;
- L'élaboration de propositions à soumettre au Conseil concernant les investissements, désinvestissements, et risques ;
- La production des états financiers et extra-financiers, ainsi que leur présentation au Conseil ;
- La mise en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Comité agit également en tant que délégué de la gestion journalière dans plusieurs entités du groupe, renforçant son rôle central dans l'exécution des affaires et l'engagement externe de la société.

Le Comité est composé de cadres dirigeants disposant d'une expertise avérée en développement, finance et opérations.

Rôle du Comité RSE dans la gouvernance ESG et l'ancrage durable des affaires

Le Comité ESG, sous-comité du Comité de Direction, exerce un rôle transversal dans la conduite responsable des affaires. Il est mandaté pour :

- Élaborer les propositions stratégiques relatives à la responsabilité sociétale et environnementale ;
- Suivre la mise en œuvre des plans d'action ESG et veiller à l'atteinte des objectifs ;
- Sensibiliser les collaborateurs et structurer les mécanismes de dialogue avec les parties prenantes externes ;
- Assurer la communication publique sur les engagements RSE du groupe.

Ce Comité rapporte trimestriellement au Comité de Direction et semestriellement au Conseil d'Administration, assurant ainsi une boucle de gouvernance intégrée et ascendante sur les sujets de durabilité.

01. Prologue

02. Environnement

03. Social

La diversité des profils de ses membres reflète l'expertise collective en matière de durabilité :

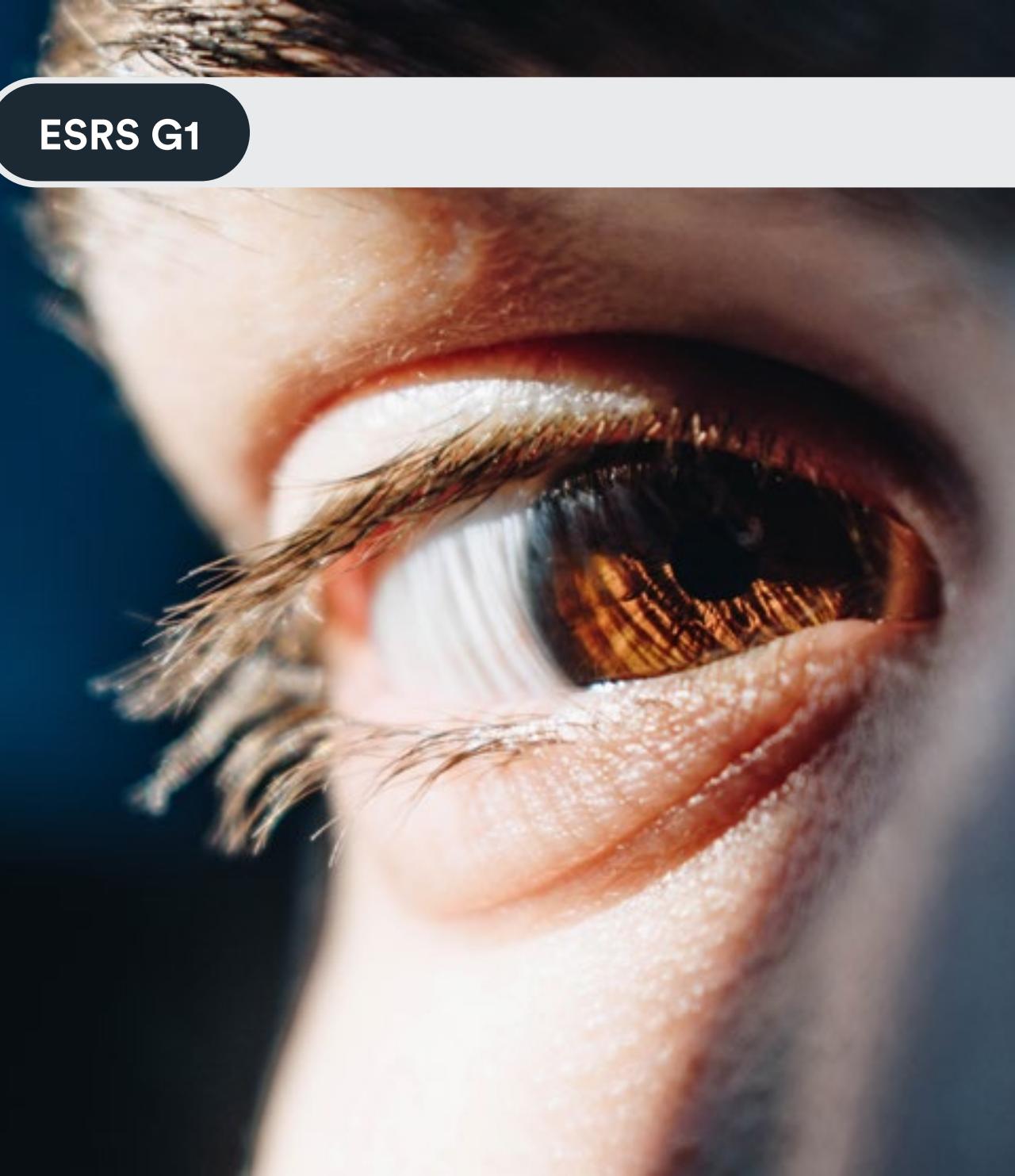
			
Charlotte Hancart Residential Development Director	Delphine Desgurze Innovation Director	Stéphane Valet Project Management Director	Quentin Limbourg COO
			
Julie Wattiaux Marketing/ESG Director	Romain Lequeux Legal Director	Guillaume Binet Asset Management Director	Brigitte Laschet Head of facility & HR

Mécanismes d'évaluation et redevabilité

Le Conseil d'Administration exerce un suivi annuel de la performance des membres du Comité de Direction sur la base d'objectifs définis en amont. L'évaluation individuelle alimente notamment les décisions relatives à la part variable de la rémunération, garantissant ainsi une redevabilité managériale structurée et orientée résultats.

Synthèse

Organe	Nature	Rôle dans la conduite des affaires
Conseil d'Administration	Surveillance stratégique	Fixe les orientations générales, valide les nominations, contrôle l'exécution
Comité de Direction	Exécutif	Met en œuvre les décisions, gère les opérations et rend compte au Conseil
Comité ESG	Transversal (ESG)	Pilote la stratégie RSE, communique, engage les parties prenantes et rend compte au Conseil via le Comité de Direction



Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise

G1.MDR-P_01//VSME, G1-1_03

Le **code de conduite** d'IKO, en vigueur depuis le 1er avril 2024, constitue la politique centrale de l'entreprise en matière d'éthique, de conformité, de respect des lois et de responsabilité sociétale. Il s'applique à tous les collaborateurs, y compris les stagiaires, les membres du Comité de Direction et les administrateurs du groupe IKO.

SON CONTENU ESSENTIEL REPOSE SUR LES AXES SUIVANTS :



Éthique professionnelle et intégrité

- Promotion de la transparence, de l'honnêteté et de l'équité dans toutes les relations professionnelles ;
- Interdiction des pratiques de corruption, pots-de-vin, favoritisme ou conflits d'intérêts.



Respect des lois et des réglementations

Conformité stricte au droit du travail, au droit commercial, aux normes environnementales et à la réglementation en matière de blanchiment d'argent, protection des données personnelles, et santé-sécurité au travail.



Protection des données et confidentialité

Engagement fort à préserver la confidentialité des informations internes, clients, fournisseurs, avec des règles précises de sécurité informatique et de gestion des données (RGPD).



Lutte contre la corruption

- Mise en place de seuils pour les cadeaux (150 € et 300 €), d'un encadrement des dons et d'une politique de déclaration auprès du Responsable Compliance ;
- Prévention active des risques de conflits d'intérêts avec obligation de déclaration.



Mécanisme de lanceur d'alerte

- Canaux internes et externes pour signaler des irrégularités ;
- Comité dédié au traitement des alertes ;
- Engagement en faveur de la confidentialité, de l'anonymat et de la protection contre les représailles.



Engagement sociétal

- Adhésion aux normes internationales : Déclaration universelle des droits de l'homme, Pacte mondial de l'ONU, Principes directeurs de l'OCDE, etc. ;
- Référencement des engagements dans la démarche RSE du groupe.

Champ d'application et mise en œuvre de la politique

G1.MDR-P_02//VSME, G1.MDR-P_03//VSME

Le code de conduite d'IKO s'applique à l'ensemble des sociétés du groupe, couvrant tous les salariés, stagiaires, membres du Comité de Direction et administrateurs. Il encadre les comportements professionnels, la conformité réglementaire, la lutte contre la corruption, la confidentialité, et les droits humains. Aucune exclusion formelle n'est prévue. Le Code s'impose à toutes les parties internes, et ses principes peuvent être étendus aux partenaires externes (prestataires, fournisseurs) dans le cadre des engagements contractuels ou éthiques.

C'est le CODIR qui s'occupe de la mise en œuvre de cette politique.

Accessibilité de la politique

G1.MDR-P_04

La politique éthique et de conformité d'IKO, formalisée dans son code de conduite, est mise à disposition de l'ensemble des collaborateurs et des dirigeants via l'intranet de l'entreprise. Elle est également diffusée lors de l'onboarding, accessible en tout temps et rappelée lors de formations obligatoires (RGPD, lutte contre le blanchiment, intégrité professionnelle). Les parties prenantes internes (employés, managers, Comité de Direction) sont responsables de sa mise en œuvre, avec l'appui du département Compliance, tandis que les parties externes (fournisseurs, prestataires) y sont sensibilisées dans le cadre des relations contractuelles.

Politique de formation à la conduite des affaires au sein de l'entreprise

G1-1_01, G1-1_10

IKO a mis en place une politique cohérente et dynamique de communication interne, de partage de la stratégie et d'engagement collectif. Celle-ci s'appuie à la fois sur des processus formels définis dans le code de conduite, et sur des pratiques internes vivantes qui favorisent la transparence, la cohésion et l'adhésion aux valeurs de l'entreprise.

Réunions stratégiques : les IKO Meetings trimestriels

Chaque trimestre, les équipes participent à un IKO Meeting permettant :

- La présentation par la direction des résultats opérationnels, financiers ou stratégiques,
- Le partage des projets en cours et à venir,
- La valorisation des réussites d'équipe ou des efforts individuels,
- L'ancre d'un dialogue ouvert entre collaborateurs et management.

Ces réunions structurées garantissent une transparence descendante, tout en offrant un espace d'écoute remontante.



AGENDA DU JOUR

- | | | | |
|----------|---------------------------------|----------|-------------------------|
| 1 | Projet à l'honneur | 5 | Équipe à l'honneur |
| 2 | ESG & Stratégie carbone | 6 | Code de conduite & RGPD |
| 3 | Flex Office, point d'avancement | 7 | Les nouveaux arrivants |
| 4 | Actualités RH | | |

Formation interne aux valeurs et aux pratiques de l'entreprise

IKO a lancé un processus de formation continue destiné à renforcer :

- La compréhension des valeurs et priorités stratégiques de l'entreprise (durabilité, qualité, transparence),
- La maîtrise des politiques internes clés (code de conduite, RGPD, éthique professionnelle, politique anticorruption),
- L'alignement des pratiques individuelles avec les engagements collectifs.

Ces sessions sont organisées sous forme de parcours d'intégration, de modules ciblés ou d'ateliers participatifs selon les besoins des équipes.

Groupes de travail transverses

IKO implique activement ses collaborateurs dans l'amélioration continue à travers des groupes de travail collaboratifs, mis en place en 2024, autour de thématiques structurantes :

- Fonctionnement interne (outils, processus, qualité de vie au travail),
- Efficiency et simplification des flux,
- Innovation et responsabilité ESG.

Ces groupes facilitent une remontée des constats de terrain, une construction collective de solutions, et une implication directe dans les décisions opérationnelles, en lien avec les organes de gestion.

Outils de communication continue : l'intranet IKO

Un intranet centralisé assure la circulation des informations clés, incluant :

- Mises à jour stratégiques ou RH,
- Notes de service et procédures internes,
- Annonces des projets, événements ou nouveautés réglementaires.

Cet outil renforce la diffusion continue de la vision et des décisions prises au niveau exécutif ou stratégique.

Communication par l'expérience et les événements

IKO priviliege également la communication vivante, par l'exemple et la cohésion, via :

- Visites de chantier régulières impliquant les équipes,
- Événements fédérateurs (Noël, Summer Party, IKO Trail),
- Initiatives ESG participatives, renforçant l'appropriation des engagements sociaux et environnementaux.



Gestion des préoccupations

G1-1_02

IKO a mis en place un système de signalement structuré et sécurisé permettant à toute personne (interne ou externe) de soumettre des préoccupations liées à des actes répréhensibles, y compris des violations du code de conduite ou de lois internes/externes. Ce mécanisme repose sur :

- Un **canal interne** via une boîte mail dédiée : whistleblowing@ikorealestate.eu ;
- Un **canal externe** vers les autorités compétentes (Commission de surveillance du secteur financier, CNPD, etc.) ;
- Un **Comité Lanceurs d'Alerte**.

Signalements d'irrégularités et protection des lanceurs d'alerte

G1-1_05, G1-1_12

IKO a mis en place une politique de lanceur d'alerte structurée, conforme à la loi luxembourgeoise du 16 mai 2023, transposant la directive européenne 2019/1937. Cette politique prévoit un ensemble clair de garanties procédurales, techniques et juridiques afin d'encourager le signalement d'irrégularités en toute sécurité.

Canaux sécurisés de signalement

Les signalements peuvent être effectués :

- En interne, via une adresse dédiée : whistleblowing@ikorealestate.eu
- En externe, auprès des autorités compétentes désignées par la loi (CSSF, CNPD, Ordres professionnels, etc.).

L'adresse email interne est protégée :

- Par des restrictions d'accès (réservé aux trois membres du Comité Lanceurs d'Alerte),
- Par les mesures de sécurité informatique du prestataire d'hébergement.

Confidentialité garantie

Le processus assure :

- Confidentialité stricte de l'auteur et des informations transmises,

- Interdiction de divulgation sans consentement, sauf obligations légales (procédure judiciaire ou enquête officielle),
- Confidentialité maintenue même pour les signalements anonymes, si l'identité du lanceur d'alerte est ultérieurement découverte.

Possibilité de signalement anonyme

Le lanceur d'alerte peut :

- Envoyer une alerte sans révéler son identité,
- Créer une adresse email anonyme pour éviter tout indice d'identification,
- Être informé que l'anonymat peut limiter le suivi de son dossier mais n'empêche ni l'enquête ni la protection légale en cas de représailles.

Protection contre les représailles

IKO interdit strictement toute forme de représailles contre les personnes signalant un fait de bonne foi :

- Licenciement,
- Suspension,
- Discrimination,
- Rétrogradation ou exclusion de formation,
- Toute autre mesure négative est nulle de plein droit si le signalement répond aux conditions de la loi.

Les mesures de représailles font l'objet d'un signalement automatique aux RH et peuvent entraîner des sanctions à l'encontre des auteurs.

Responsabilité limitée du lanceur d'alerte

- Il ne peut être sanctionné pour ne pas avoir lancé une alerte ;
- Il est protégé s'il avait des motifs raisonnables de penser que l'information était véridique ;
- Il encourt des sanctions uniquement en cas de signalement malveillant ou sciemment mensonger (jusqu'à 3 mois de prison et 50 000 € d'amende, selon la loi).

Traitements équitables et retour d'information

Le signalement est géré par un Comité dédié (3 membres nommés), qui :

- Accuse réception sous 7 jours,
- Fournit un retour sous 3 à 6 mois selon la complexité,
- Tient un registre confidentiel des alertes,
- Informe le lanceur d'alerte du résultat des démarches engagées.

IKO a mis en place un mécanisme de signalement interne sécurisé et conforme à la réglementation luxembourgeoise et européenne. Ce mécanisme garantit la confidentialité de l'auteur, l'absence de représailles, la possibilité de signaler anonymement, ainsi qu'un suivi structuré et impartial des signalements. Ces garanties s'appliquent à tous les collaborateurs, partenaires, prestataires et fournisseurs, assurant une culture de transparence et d'intégrité renforcée.



Gestion des relations avec les fournisseurs

Politique

G1-2_01//VSME

IKO n'a pas de politique spécifique visant à prévenir les retards de paiement, mais dans ses relations avec les fournisseurs, IKO affirme un engagement à :

- Travailler en bonne foi,
- Respecter les termes contractuels, y compris les délais de paiement,
- Éviter tout comportement pouvant être perçu comme abusif ou déloyal.

Politique d'intégrité dans les relations d'affaires

IKO interdit explicitement toute forme de pression ou de pratique abusive envers ses partenaires économiques. À ce titre, les PME ne sont pas soumises à des exigences disproportionnées, et les conditions contractuelles, y compris financières, sont censées refléter une relation professionnelle équitable.

Respect de la législation applicable

L'entreprise s'engage à respecter toutes les lois et réglementations, ce qui inclut, de facto, les délais légaux de paiement prévus par le droit luxembourgeois et européen (directive 2011/7/UE sur la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales).

Gestion des relations avec les fournisseurs

G1-2_02//VSME

IKO adopte une approche responsable, éthique et durable dans la gestion de ses relations avec les fournisseurs, telle que définie dans son code de conduite. Cette approche vise à garantir des partenariats transparents, équitables et alignés avec les engagements ESG du groupe.

Sélection et évaluation responsables des fournisseurs

Les fournisseurs sont sélectionnés selon des critères objectifs et rigoureux, incluant :

- La qualité des biens et services,
- Le prix et la fiabilité,
- Et de manière explicite, leur engagement envers la responsabilité sociale et environnementale.

Cette exigence contribue à réduire les risques ESG dans la chaîne d'approvisionnement (droits humains, pratiques commerciales abusives, impact environnemental, etc.).

Traitements équitables et prévention des pratiques abusives

IKO s'engage à :

- Travailler en bonne foi avec ses fournisseurs,
- Respecter les termes contractuels, y compris les conditions de paiement,
- Éviter tout comportement de favoritisme, d'exploitation ou de conflit d'intérêts,
- Lutter contre les pratiques commerciales déloyales.

Il est notamment interdit d'obtenir des informations sur la concurrence de manière frauduleuse ou d'exercer une pression inappropriée sur les fournisseurs.

Encadrement des cadeaux et avantages

La politique relative aux cadeaux fixe des seuils clairs (150 €/300 €) et des règles de déclaration auprès du Responsable Compliance. Cette disposition vise à prévenir les risques de corruption, de dépendance commerciale ou d'influence indue dans la relation fournisseur.

Intégration des principes de durabilité

IKO inscrit ses pratiques d'achat dans une démarche cohérente avec ses engagements RSE :

- Alignement avec les principes du Pacte mondial de l'ONU,
- Respect des droits fondamentaux au travail (OIT),
- Prévention de tout impact négatif sur l'environnement ou les droits humains dans la chaîne d'approvisionnement.

Surveillance et responsabilité

Bien que le code de conduite ne décrive pas un mécanisme formel d'audit fournisseur, la responsabilité du respect des principes éthiques incombe à tous les collaborateurs impliqués dans les achats. Toute dérive peut être signalée via la politique de lanceur d'alerte et faire l'objet d'une enquête par le comité dédié.

Sélection des partenaires

G1-2_03//VSME

Au-delà des critères économiques traditionnels tels que le prix, la qualité et la fiabilité, l'entreprise intègre de manière claire les engagements sociaux et environnementaux des partenaires comme critères d'évaluation.

Plus précisément, les fournisseurs sont tenus de démontrer leur respect des principes éthiques, leur conformité aux réglementations applicables, et leur adhésion aux valeurs de responsabilité sociale promues par IKO. L'entreprise attend de ses partenaires qu'ils partagent ses engagements en matière de :

- Éthique des affaires et lutte contre les pratiques abusives,
- Respect des droits humains et des principes de non-discrimination,
- Prévention des risques environnementaux liés à leurs activités ou prestations.

En outre, IKO interdit expressément tout comportement de favoritisme ou d'exploitation dans les relations contractuelles, et veille à ce que ses propres pratiques n'encouragent pas indirectement des fournisseurs à adopter des comportements contraires à ses principes.

Cette approche est cohérente avec les engagements internationaux auxquels se réfère le Code, notamment les Principes directeurs de l'ONU, le Pacte mondial, et les normes de l'OIT, intégrés à la stratégie RSE du groupe.

Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin

G1-3_01//VSME

Bien qu'IKO ne dispose pas d'un document unique spécifiquement intitulé « procédure anticorruption », l'entreprise a intégré dans son code de conduite un dispositif robuste et opérationnel couvrant la prévention, la détection et le traitement des incidents ou allégations de corruption, incluant les risques de pots-de-vin, conflits d'intérêts, et abus de position.

Prévention : principes, politiques et seuils

IKO met en œuvre plusieurs mesures préventives clés :

- Interdiction explicite de tout acte de corruption ou tentative d'influence illégitime des autorités ou partenaires ;
- Politique de cadeaux encadrée :
 - Acceptation sans autorisation préalable uniquement si la valeur est ≤ 150 € HTVA ;
 - Acceptation soumise à l'autorisation préalable du supérieur hiérarchique si la valeur est > 150 € HTVA
 - Déclaration obligatoire au Responsable Compliance pour tout cadeau > 300 € HTVA ;
 - Option de remise volontaire au service RH pour redistribution via tombola interne.
- Encadrement des dons et sponsoring :
 - Autorisation requise par le Comité de Direction ou le Conseil d'Administration ;
 - Vérification de leur conformité aux lois contre la corruption et le blanchiment d'argent.

Détection : mécanismes de vigilance et signalement

Un dispositif de signalement sécurisé (whistleblowing) est en place pour détecter d'éventuelles irrégularités. ([Section G1-1_05](#))

Politique étendue aux actes potentiels de blanchiment d'argent, notamment en lien avec les activités de promotion immobilière.

Traitemen : enquête, confidentialité et traçabilité

Le traitement des alertes repose sur une procédure interne structurée, dont un Comité Lanceurs d'Alerte qui est chargé du suivi.

Garanties pour les auteurs de signalement

IKO interdit strictement toute forme de représailles contre les personnes signalant un fait de bonne foi. ([Section G1-1_05](#))

Processus de communication des résultats

G1-3_03

IKO met en œuvre un processus structuré et formalisé pour assurer la communication des résultats et des incidents sensibles aux organes d'administration, de gestion et de surveillance.

Les signalements émis dans le cadre de la politique de lanceur d'alerte (ex. : faits de corruption, fraude, manquement aux règles internes) sont traités par un Comité dédié. Ce comité est responsable de :

- L'examen des signalements,
- La conduite des enquêtes internes,
- La communication des résultats d'enquête au Conseil d'Administration, dans le respect des règles de confidentialité prévues par la loi.

Ce mécanisme permet une remontée directe et encadrée des informations critiques, garantissant une traçabilité, une objectivité et une prise de décision éclairée au plus haut niveau de gouvernance.

En parallèle, le code de conduite impose aux collaborateurs, managers et dirigeants de respecter et de faire appliquer les politiques internes, telles que la politique anti-cadeaux, la prévention des conflits d'intérêts, ou encore les règles de sécurité, de confidentialité et de conformité réglementaire, dont les écarts peuvent faire l'objet d'un signalement puis d'un rapport aux organes dirigeants.

Ainsi, même en l'absence de procédure de reporting financier décrite dans le Code, IKO dispose d'un cadre clair pour la transmission des alertes et résultats d'enquêtes internes aux organes de direction, assurant une gouvernance proactive et réactive en matière d'intégrité, de conformité et de gestion des risques.

Mécanismes et engagements concrets

G1-3_04//VSME

IKO dispose déjà de plusieurs mécanismes et engagements concrets visant à prévenir, détecter et traiter les situations liées à la corruption ou aux pots-de-vin. Toutefois, à défaut d'un document unique qualifié de « procédure anticorruption », l'entreprise a intégré ces principes de manière transversale dans son code de conduite. Ce dernier peut être considéré comme un socle préalable à l'adoption future de procédures plus formalisées.

Engagement éthique et références normatives internationales

Le code de conduite est explicitement aligné sur :

- Le Pacte mondial des Nations Unies,
- Les principes de l'OCDE pour les entreprises multinationales,
- La convention sur l'élimination de la corruption, en lien avec la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Ces engagements suggèrent que l'entreprise adhère déjà aux normes internationales et prévoit de se conformer à toute exigence légale ou réglementaire en matière de lutte anticorruption.

Plans implicites de formalisation et renforcement des dispositifs

Même si une procédure anticorruption autonome n'est pas mentionnée comme « en cours de rédaction », plusieurs éléments du Code laissent penser qu'IKO dispose déjà :

- D'un socle de conformité active, à travers le respect des lois, y compris celles relatives à la lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent ;
- D'un cadre de traitement des conflits d'intérêts, de la politique de cadeaux (plafonds clairs : 150 € / 300 €), et de relations avec les autorités et partenaires ;
- D'un canal de signalement dédié (whistleblowing), avec un Comité chargé d'enquêter, garantissant la réception, l'analyse et la remontée d'incidents pouvant inclure des actes de corruption.

Prévention & détection via culture de conformité et lanceurs d'alerte

IKO dispose :

- D'un dispositif clair pour signaler tout acte suspect (y compris pots-de-vin, conflit d'intérêts, fraude, abus de biens sociaux),
- De protocoles de traitement confidentiel, de protection contre les représailles, et d'un engagement à informer le Conseil d'Administration en cas d'alerte confirmée.

Formation à la lutte contre la corruption

G1-3_06

Le *code de conduite IKO* – version 01.04.2024 précise que la formation en matière de conformité fait partie intégrante des obligations des collaborateurs, notamment dans les domaines liés à la lutte contre le blanchiment d'argent, à la protection des données et plus largement à la conduite éthique des affaires.

Nature des formations

Les formations prévues sont :

- Obligatoires, notamment pour les sujets à risque comme la lutte contre le blanchiment de capitaux, la confidentialité et les obligations RGPD ;
- Ciblées selon les fonctions, avec une orientation particulière sur les comportements éthiques, la prévention des conflits d'intérêts et l'intégrité dans les relations d'affaires (cadeaux, dons, sponsoring, etc.).

Ampleur et mise en œuvre

Bien que le document ne détaille pas encore un programme structuré exclusivement dédié à la lutte contre la corruption ou les pots-de-vin, les éléments suivants sont en place :

- Des obligations de sensibilisation via le code de conduite et intégrant des obligations de déclaration des situations de conflits d'intérêts ou de cadeaux d'un montant excédant 300 EUR au Compliance Officer ;
- Une politique de signalement d'irrégularités, incluant une procédure de suivi formalisée et une protection des lanceurs d'alerte ;
- Un engagement clair à renforcer la culture d'intégrité, intégré dans les pratiques de gestion et de gouvernance quotidienne.

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME
	#				Oui/Non
Nombre de plaintes reçues de la part de consommateurs et/ou d'utilisateurs finaux au cours de la période de référence	#	0	0	G1-3_07	Non

Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin

	Unités	2024	2023	ID CSRD	VSME
	#				Oui/Non
Nombre de condamnations pour violation des lois anticorruption et anti-pots-de-vin	#	0	0	G1-4_01	Oui
Montant des amendes pour violation des lois anticorruption et anti-pots-de-vin	€	0	0	G1-4_02	Oui

05

Épilogue



01. Prologue

03. Social

04. Governance

02. Environnement

Refonte de notre stratégie ESG

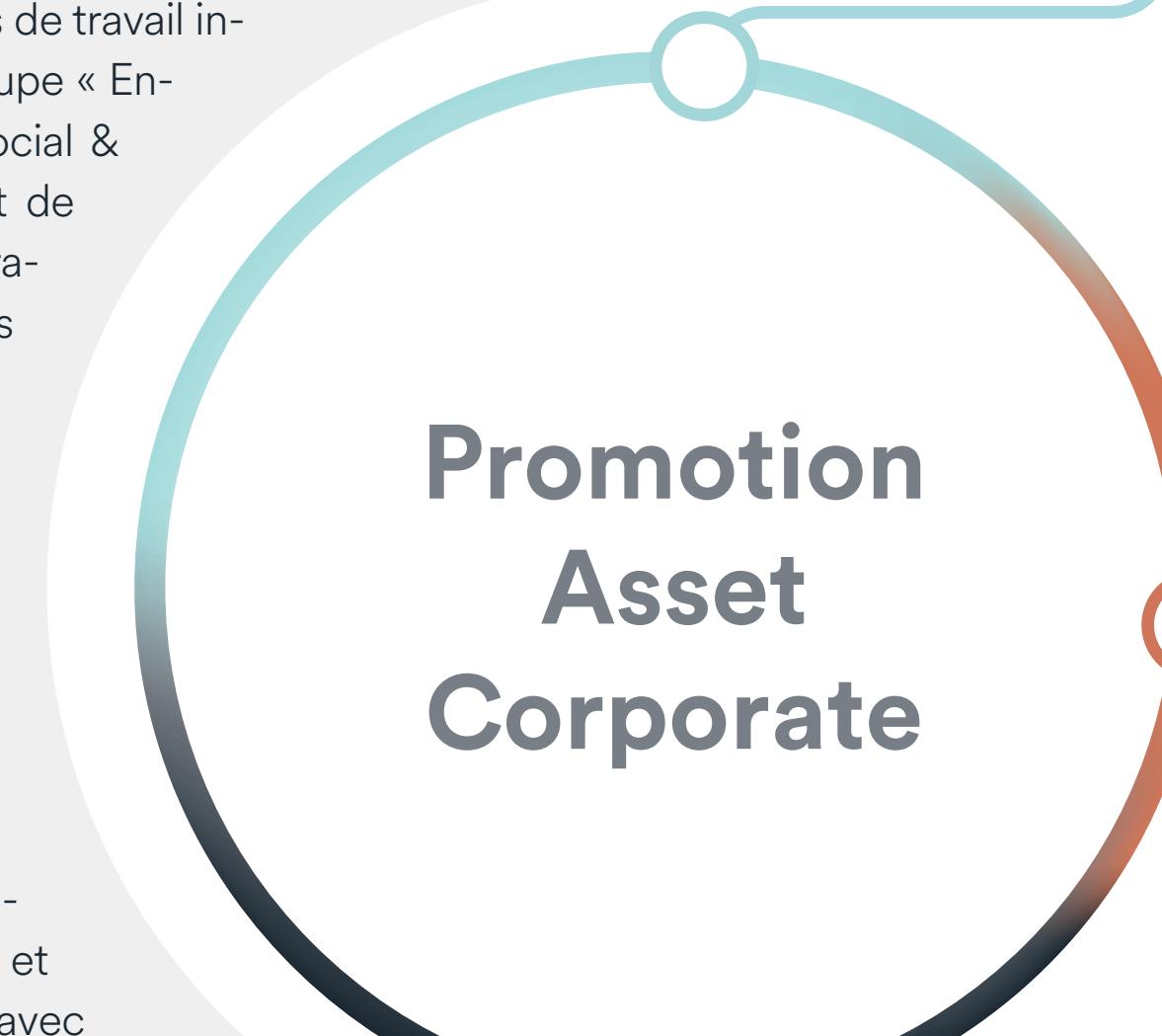
Nos 5 thématiques prioritaires

Une refonte de notre stratégie ESG est actuellement à l'étude, couvrant les volets Promotion, Asset Management et Corporate. Cette dernière est aujourd'hui jugée trop généraliste.

Il est également essentiel de répondre aux attentes de nos parties prenantes, de plus en plus attentives à la cohérence et à l'ambition de nos engagements en matière de responsabilité sociétale.

Dans cette optique, deux groupes de travail internes ont été constitués : un groupe « Environnement » et un groupe « Social & Gouvernance ». Leur mission est de sélectionner, de manière collaborative, cinq thématiques prioritaires par axe parmi les 29 enjeux matériels identifiés lors de l'exercice de double matérialité 2024. Le choix de limiter nos thématiques découle aussi de notre petite structure ; nous avons donc décidé de nous concentrer sur des sujets à fort impact.

Sur cette base, les groupes formuleront des plans d'action concrets et mesurables, pleinement alignés avec notre stratégie RSE 2025. Cette démarche vise à aboutir à la définition d'indicateurs de performance (KPIs) en lien avec nos engagements, à l'élaboration de feuilles de route opérationnelles par enjeu prioritaire, ainsi qu'à la mise en place d'un dispositif structuré de suivi des actions et des résultats.



Environnement

- 01 Atténuation et adaptation au changement climatique
- 02 L'énergie
- 03 Les déchets
- 04 L'économie circulaire et gestion des ressources
- 05 Biodiversité

Social

- 01 Santé et sécurité
- 02 Sécurité de l'emploi
- 03 Logement adéquat
- 04 Accès à des informations de qualité
- 05 Formation et développement des compétences

Gouvernance

- 01 Culture d'entreprise
- 02 Engagement politique
- 03 Gestion des relations avec les fournisseurs incluant les pratiques de paiement
- 04 Corruption et pots-de-vin
- 05 Protection des lanceurs d'alerte

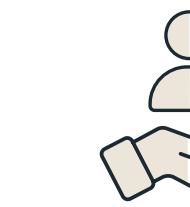
Futures actions >>>



Systématiser nos standards ESG de conception

Déjà solidement ancrés dans notre modèle de développement, les standards ESG d'IKO constituent le socle sur lequel reposent nos opérations, de la conception à l'exploitation. Leur mise en œuvre concrète se traduit par des projets pérennes sur les plans environnemental, social et d'usage. Nous poursuivons désormais leur déploiement opérationnel avec l'objectif de renforcer leur caractère systématique et de toujours faire évoluer nos référentiels internes pour anticiper les attentes futures du marché et des parties prenantes.

Les bonnes pratiques éprouvées — modes constructifs bas carbone, confort et santé des occupants, gestion durable des ressources, gestion de la biodiversité — sont appelées à devenir des exigences intégrées dans l'ensemble de nos projets, consolidant ainsi notre rôle d'acteur immobilier responsable et visionnaire.



Développer un accompagnement client personnalisé et expert

IKO poursuit son engagement en faveur d'un accompagnement client à la fois individualisé, pédagogique et transparent. L'ouverture d'un nouvel espace de vente en 2025 viendra concrétiser cette ambition. Pensé comme un lieu d'écoute, de conseil et de projection, il permettra de mieux guider les futurs occupants dans leurs choix, en mettant en lumière les dimensions de durabilité et de qualité d'usage de nos projets. Ce dispositif s'appuiera notamment sur un réseau d'experts que nous mettons à disposition de nos clients, afin de leur offrir un appui sur mesure tout au long de leur parcours. Grâce à cette expertise, nous sommes en mesure de répondre de manière plus fine aux attentes spécifiques de chaque client. En parallèle, nous continuerons d'enrichir nos outils digitaux pour faciliter l'accès à l'information, accompagner la compréhension technique et environnementale des projets, et assurer un suivi de qualité après la livraison.



Maintenir un engagement territorial fort et cohérent

Acteur implanté au cœur des dynamiques urbaines luxembourgeoises, IKO entend poursuivre sa contribution active au développement territorial. Nous continuerons à accompagner les communes partenaires en apportant notre expertise dans la mise en œuvre de projets intégrés, résilients et co-construits avec les citoyens. Cette implication s'exprime également à travers notre participation continue aux réflexions de filière, en jouant un rôle actif au sein des associations professionnelles du secteur immobilier. Ces engagements permettent de favoriser les synergies, de partager nos retours d'expérience et de contribuer à l'évolution des pratiques vers un immobilier plus responsable, innovant et durable à l'échelle nationale.

IKO.

22, rue des Bruyères
L-1274 Howald
Luxembourg

(+352) 26 18 87 1

communication@ikorealestate.eu

ikorealestate.eu

FOLLOW US



IKO.
next places