

RAPPORT D'ACTIVITE 2003



TABLE DES MATIÈRES

→ PRÉFACE	3
→ ORIGINES	4
→ MISSIONS & TERRITOIRES	5
→ ORGANISATION	6
→ STRUCTURE OPÉRATIONNELLE	7
→ HISTORIQUE	8
→ REGARD 2001-2002	10
→ ACTIVITÉ 2003	11
RAPPORT DE GESTION	12
→ agora s.à r.l., Comptes annuels 2003	16
Rapport des commissaires	16
Bilan	17
Compte de Profits et Pertes	18
Notes annexes	19
→ agora s.à r.l. & Cie, Secs, Comptes annuels 2003	21
Rapport du Réviseur	21
Bilan	22
Compte de Profits et Pertes	23
Notes annexes	24
→ PUBLICATIONS	27

PRÉFACE

Créée en octobre 2000, la société de développement agora s.à r.l. & Cie, Secs, clôture cette année son 3^{ème} exercice en année pleine. Cette première période marque la fin d'un cycle qui a permis à notre société de se structurer progressivement et affiner ses choix techniques et économiques au regard des missions qui lui ont été confiées dans le contexte de la revalorisation des friches industrielles de la région Sud.

L'équipe opérationnelle est désormais en place. Le dispositif législatif et réglementaire qui constitue le socle des décisions nécessaires à la mise en œuvre concrète des projets est confirmé. Les études sur les sites à aménager et développer en priorité au premier rang desquels celui de Belval-Ouest sont achevées.

Parallèlement à ces actions le programme d'investissement public ainsi que les premiers chantiers privés sont engagés.

Une nouvelle phase s'ouvre à présent avec l'accélération des aménagements sur le site de Belval et le lancement prochain d'une première tranche de développement d'un quartier résidentiel.

L'ensemble de ces éléments confirme l'intérêt marqué par les investisseurs dans la démarche de développement de la région Sud. Cette démarche porte aujourd'hui ses fruits.

A travers cette brochure, nous vous invitons à prendre connaissance des principaux faits et données qui en traduisent sa réalité.

Die Entwicklungsgesellschaft agora s.à.r.l & cie, secs, die im Oktober 2000 gegründet wurde, schließt dieses Jahr ihr drittes volles Finanzjahr ab. Dies markiert den Abschluss einer Phase, in der sich die Gesellschaft strukturiert hat und die technischen und ökonomischen Ziele zur Konversion der Industriebrachen der Süd-Region detailliert wurden.

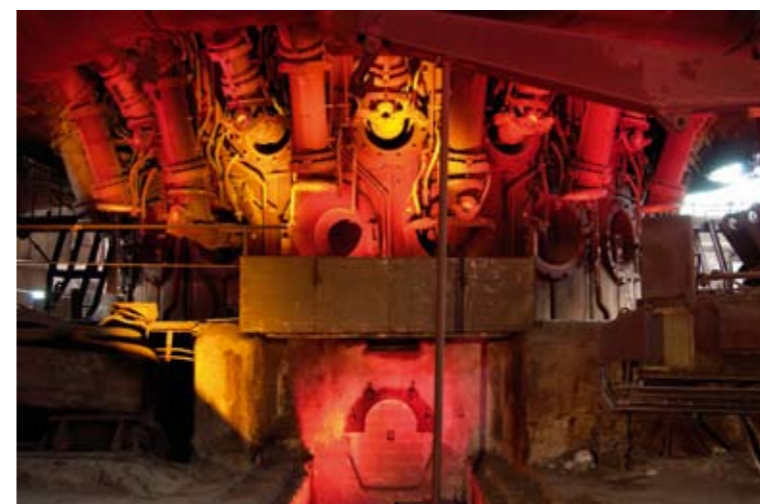
Das operative Team steht von jetzt an. Die gesetzlichen und reglementarischen Grundlagen, die die Basis der Entscheidungen zur notwendigen Umsetzung der konkreten Projekte bilden, sind bestätigt. Die Studien zur Neugestaltung und Entwicklung der Standorte, zu denen Belval-Ouest als erste Priorität gehört, sind abgeschlossen.

Parallel zu diesen Arbeiten wurden das öffentliche Investitionsprogramm sowie die ersten privaten Bauvorhaben vorbereitet.

Eine neue Phase eröffnet sich jetzt mit der Umsetzung der Investitionen auf dem Standort Belval und dem kurzfristigen Beginn der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Belval-Nord.

Die Gesamtheit dieser Elemente unterstreicht das Interesse seitens von Investoren bei dem Vorgehen in der Entwicklung der Südregion. Dieses Vorgehen trägt heute schon Früchte.

Mit dieser Broschüre laden wir Sie dazu ein, die wichtigsten Daten und Fakten kennen zu lernen, die den Prozeß der Konversion der Industriebrachen beschreiben.



Inauguration des travaux de stabilisation des Hauts-Fourneaux.

ORIGINES / URSPRUNG

Les dernières mutations engagées par la sidérurgie luxembourgeoise, liées notamment au passage à la filière électrique et l'arrêt de l'activité des derniers hauts fourneaux ont profondément marqué l'environnement social et urbain de la Région Sud au milieu des années 1990.

Dans ce contexte de changement, les partenaires sociaux (Etat, ARBED, organisations syndicales) réunis au sein de la Tripartite Sidérurgique ont pris la décision, dès 1996, de mettre à l'étude les possibilités de revitalisation économique et sociale des territoires concernés sur la base du potentiel de développement offert par les anciens sites industriels laissés en friche.

Le Groupement d'Intérêt Economique pour l'Etude et la Reconversion des Sites Sidérurgiques (GIE - ERSID), a engagé, dès sa création en septembre 1996, un ensemble d'investigations devant permettre de dégager différentes perspectives de développement sur les terrains concernés en tenant compte des contraintes économiques et environnementales.

Ces travaux synthétisés dans le cadre de l'étude AGIPLAN ont permis de conclure fin 1998 à l'intérêt de revitaliser un ensemble de 650 hectares répartis sur 10 sites dont 4 d'entre eux étaient jugés prioritaires.

Sur la base de ce diagnostic, le Conseil de Gouvernement a, dès novembre 1999, chargé le Ministre de l'Intérieur de l'approfondissement et de la coordination du dossier dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire.

Le 31 mai 2000, le Ministre de l'Intérieur présentait un premier rapport à la Chambre des Députés confirmant les conclusions des études ainsi que la priorité à donner au site de Belval-Ouest.

L'année 2000 a été consacrée à une large information de tous les milieux intéressés au cours de manifestations organisées sur le site de Belval-Ouest à l'attention des collèges communaux, d'une part, des forces vives du sud regroupées au sein de la conférence régionale, d'autre part. Des réunions publiques furent également organisées dans les communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem, afin d'informer et de sensibiliser la population aux thèmes de reconversion et de prendre connaissance de leurs besoins, préoccupations et suggestions.

Elle s'est conclue par la création de la société de développement agora dès le mois d'octobre 2000.

Die letzten Wandlungen in der luxemburgischen Stahlindustrie, die vor allem mit dem Übergang zum Elektrostahlverfahren und der Einstellung der Tätigkeit der letzten Hochöfen in Zusammenhang stehen, haben die soziale und städtische Entwicklung der Südregion Mitte der 1990er Jahre tiefgreifend verändert.

In diesem Kontext der Veränderung haben die seit 1996 in einem aus drei Parteien zusammengesetzten Stahlkomitee vereinten Sozialpartner (Staat, ARBED, Gewerkschaften) beschlossen, die Möglichkeiten für eine wirtschaftliche und soziale Wiederbelebung der betreffenden Gelände auf der Basis des Entwicklungspotenzials, das die brachliegenden ehemaligen Industriestandorte bieten, eingehend zu prüfen.

Nach seiner Gründung im September 1996 hat das GIE - ERSID (Groupement d'Intérêt Economique pour l'Etude et la Reconversion des Sites Sidérurgiques) zahlreiche Untersuchungen eingeleitet, die unter Berücksichtigung von Wirtschafts- und Umweltauflagen verschiedene Entwicklungsperspektiven der betreffenden Gelände aufzeigen sollten.

Diese Zusammenfassungen im Rahmen der AGIPLAN-Studie führten Ende 1998 zu dem Schluss, dass eine Fläche von 650 Hektar, aufgeteilt auf 10 Standorte, von denen vier als prioritär eingestuft wurden, revitalisiert werden sollten.

Auf Grundlage dieser Studie beauftragte der Ministerrat im November 1999 den Innenminister mit der weiteren Bearbeitung und Koordination des Dossiers im Rahmen seiner Kompetenzen im Bereich Raumplanung.

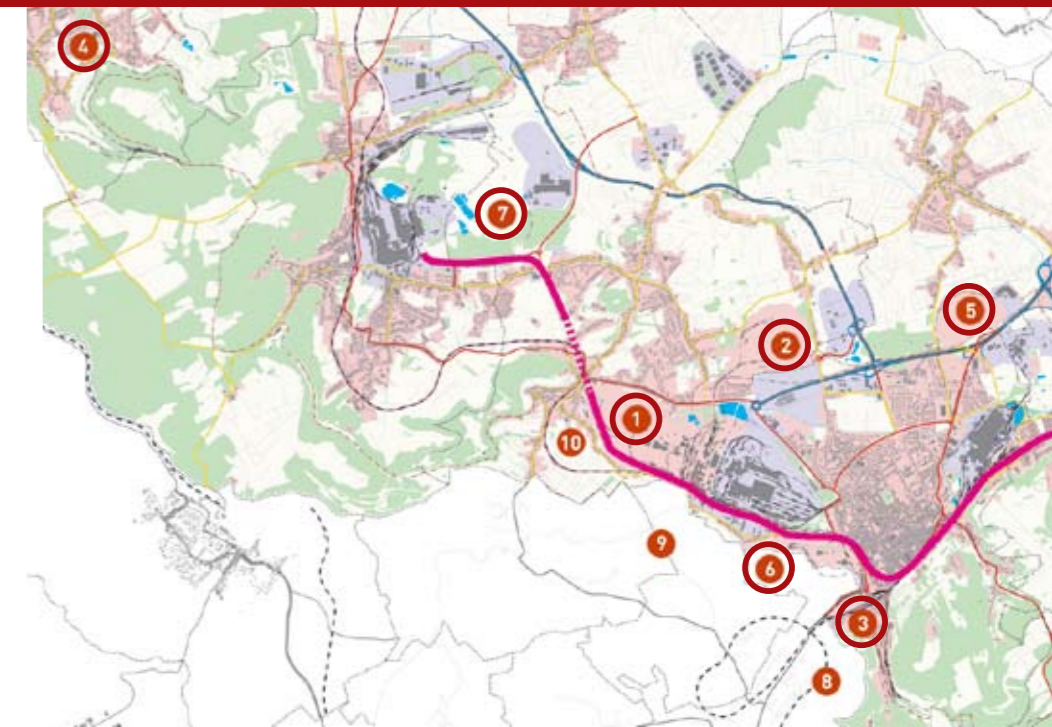
Am 31. Mai 2000 legte der Innenminister der Abgeordnetenkammer einen ersten Bericht vor, der die Schlussfolgerungen der Studien sowie die dem Standort Belval-Ouest einzuräumende Priorität bestätigte.

Das Jahr 2000 stand unter dem Zeichen einer breit angelegten Informationskampagne für alle interessierten Kreise. Am Standort Belval-Ouest wurden Veranstaltungen für Gemeindegremien sowie für die in der Regionalkonferenz versammelten dynamischen Kräfte des Südens organisiert. Darüber hinaus wurden öffentliche Sitzungen in den Gemeinden Esch-sur-Alzette und Sanem veranstaltet, um die Bevölkerung zu informieren, für die Themen der Umnutzung zu sensibilisieren und ihre Wünsche, Befürchtungen und Vorschläge in Erfahrung zu bringen.

Das Jahr schloss mit der Gründung der Entwicklungsgesellschaft agora im Oktober 2000 ab.

MISSIONS & TERRITOIRES / AUFGABE & LAGE

- 1 Belval
- 2 Crassier Ehlerange
- 3 Lentille Terre-rouge
- 4 Rodange
- 5 Crassier Mondercange
- 6 Crassier Terre-rouge
- 7 Crassier Differdange
- 8 Crassier Audun (France)
- 9 Surfaces agricoles (France)
- 10 Belval-frontière
- Prioritaire / Prioritär



agora a pour mission de «viabiliser et développer les friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises, dans un sens favorable à l'intérêt général dans les domaines économique, social, écologique, culturel et de l'aménagement du territoire» en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée.

C'est dans ce cadre que notre société exerce son métier d'aménageur foncier chargé de la planification et de la réalisation des projets qui lui sont confiés ainsi que leur conduite au plan urbanistique.

Propriétaire des terrains dont elle assure le développement et la commercialisation, agora offre aux investisseurs l'opportunité de bénéficier d'un cadre de dialogue et d'assistance unique pour la réalisation de leurs projets.

Dans les prochaines années, agora aura à traiter et développer près de 650 hectares de friches répartis sur 10 sites spécifiques.

Ils devront permettre, dans le contexte de l'économie de marché, de répondre à deux enjeux majeurs à savoir:

- l'amélioration de l'attractivité générale de la région Sud (objectif d'aménagement du territoire),
- la couverture des besoins en matière de zones industrielles, d'artisanat, d'habitat et de loisirs (objectif de développement économique).

Die Aufgabe von agora liegt darin, «die Industriebrachen auf den ehemaligen Arealen der luxemburgischen Stahlindustrie im Sinne eines allgemeinen Interesses im wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen, kulturellen Bereich und der Raumordnung zu erschließen und zu entwickeln» und dabei die Prinzipien des privatwirtschaftlichen Management zu berücksichtigen.

In diesem Rahmen übt agora ihre Tätigkeit als Entwicklungsgesellschaft aus, die mit der Planung und Umsetzung der ihr übertragenen Projekte sowie der Durchführung auf städtebaulicher Ebene betraut ist.

Als Eigentümerin der von ihr entwickelten und kommerzialisierten Gelände bietet agora den Investoren die Gelegenheit, bei der Durchführung ihrer Projekte von einer einzigartigen Dialog- und Unterstützungsstruktur zu profitieren.

In den kommenden Jahren wird agora an die 650 Hektar Brachgelände, aufgeteilt auf 10 verschiedene Standorte, erschließen und entwickeln.

In einem marktwirtschaftlichen Umfeld sollen sie zwei wesentliche Herausforderungen meistern:

- Erhöhung der allgemeinen Attraktivität der Südregion (Ziel der Raumplanung),
- Bedarfsdeckung im Bereich Industrie-, Gewerbe-, Wohn- und Freizeitgebiete (Ziel der wirtschaftlichen Entwicklung).

ORGANISATION

agora s.à r.l. et Cie, société en commandite simple est une société de droit privé créée en octobre 2000 dans le cadre d'un partenariat constitué à parité entre l'Etat Luxembourgeois et ARBED (groupe ARCELOR).

Un Conseil de Gérance composé de 4 représentants de l'Etat, 4 représentants de l'ARBED et 2 représentants du syndicat des communes du Sud en assure la gestion.

Die Kommanditgesellschaft agora s.à r.l. et Cie ist ein privatrechtliches Unternehmen, das im Oktober 2000 im Rahmen einer paritätischen Partnerschaft zwischen dem gegründet wurde.

Die Verwaltung wird von einem aus 4 Staatsvertretern, 4 Vertretern von ARBED und 2 Vertretern der Gemeinden aus dem Süden Luxemburgs gebildeten Verwaltungsrat gewährleistet.

Etat / Staat:

Etienne Reuter: (Président, ministère des Finances) / (Präsident, Finanzministerium)

Myriam Bentz: (ministère de l'Intérieur) à partir du 26.05.2004 / (Innenministerium)

Elisabeth Mannes Kieffer: (ministère de l'Economie) / (Wirtschaftsministerium)

Robert Schmit: (administration de l'Environnement) / (Umweltverwaltung)

Marc Sunnen: (ministère de l'Intérieur) du 24.09.2002 au 10.02.2004 / (Innenministerium)

Maryse Scholtes: (ministère de l'Intérieur) du 12.10.2000 au 24.09.2002 / (Innenministerium)

ARBED (Groupe ARCELOR) / ARBED (ARCELOR-Gruppe):

Michel Wurth: (Vice Président) / (Vizepräsident)

Robert Dockendorf

Charles Werner

Christophe Jung: à partir du 10.02.2004

Paul Junck: du 12.10.2000 au 10.02.2004

Communes / Gemeinden:

Lydia Mutsch (Députée – Bourgmestre de Esch-sur-Alzette) / (Abgeordnete - Bürgermeisterin von Esch-sur-Alzette)

Fred Sunnen: (Député – Bourgmestre de Sanem) / (Abgeordneter - Bürgermeister von Sanem)

**La gestion journalière de la société est confiée au Comité de Direction constitué de /
Geschäftsleitung:**

Uli Hellweg: (Directeur)

Simone Raskob: (Directrice Adjointe)

Guy Klepper: (Directeur Adjoint)

STRUCTURE OPÉRATIONNELLE / TEAM

Structure opérationnelle / Team:

Antunes Carla: Secrétaire de Direction / Sekretariat Geschäftsführung, Personal, Organisation

Biwer Yves: Chef de projet - Assainissements et travaux préparatoires / Projektsteuerer

Cimic Muharem: Chef de projet - Infrastructures / Projektsteuerer

Gaspard Audrey: Secrétariat Développement, Marketing & Communication /
Sekretariat Projektentwicklung, Marketing & Kommunikation

Hellweg Uli: Directeur / Geschäftsführer

Hocq Benoît: Marketing & Communication / Marketing & Kommunikation

Klepper Guy: Directeur adjoint / beigeordneter Geschäftsführer

Kocian Robert: Conseiller de Direction / Conseiller de Direction

Kreff Romy: Réceptionniste / Rezeption

Küppers Elena: Secrétaire de Direction / Sekretariat Geschäftsführung

Lämmerhirt Angela: Chef de projet / Projektmanagement

Lellé Mady: Coordinatrice de projet / interne Projektsteuerin

Meinhard Mechthild: Assistante de Direction / Assistenz Geschäftsführung, Projektmanagement

Pimm Jürgen: Responsable du Développement / Koordinator Projektentwicklung

Raskob Simone: Directrice adjointe / beigeordnete Geschäftsführerin

Rau Thomas: Responsable de la planification / Koordinator Planung

Schmidt Christian: Gestion administrative et comptable / Kaufmännischer Bereich

Wallenborn Frank: Projektmanagement / Projektmanagement

Zimmer Stefanie: Secrétaire dpt. Planification / Sekretariat Planung

HISTORIQUE

Historique du projet de reconversion des friches industrielles au Grand-Duché de Luxembourg

24 avril 1996	Décision de la tripartite sidérurgique réunissant le gouvernement luxembourgeois, l'ARBED et les syndicats, de créer une société commune ayant pour mission l'étude de la reconversion des sites devenus disponibles à la suite du passage de la filière fonte à la filière électrique.
septembre 1996	Constitution du Groupement d'Intérêt Economique pour l'Etude de la Reconversion des Sites Sidérurgiques (GIE-ERSID).
20 août 1997	Le dernier haut fourneau à Esch-Belval cesse ses activités.
Le 29 juillet 1997	Dernière coulée symbolique du haut-fourneau en présence du Premier Ministre Jean-Claude Juncker.
décembre 1997	L'étude AGIPLAN est finalisée comprenant 4 volets : environnement / étude de besoin / contexte économique et social / aménagement du territoire. 4 sites prioritaires sont retenus: Belval-Ouest, Ehlerange, Lentille Terre-rouge et Rodange. Arbed fait don du haut-fourneau A au peuple luxembourgeois.
2^e semestre 1998	Elargissement du GIE-ERSID et participation des bourgmestres aux réunions du Conseil de gérance.
30 octobre 1998	Le Gouvernement décide la mise sur l'inventaire supplémentaire des sites et monuments nationaux des deux hauts-fourneaux A et B ainsi que le principe de la constitution d'une société de développement.
1999	Le groupe d'experts Blase-Böll élabore un nouveau Masterplan pour le site de Belval.
Novembre 1999	Le Conseil de Gouvernement charge le Ministre de l'Intérieur dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire de la coordination du dossier.
24 mars 1999	Le député Garcia interpelle le Gouvernement sur les friches industrielles et l'avenir de la région sud.
23 mars 2000	Accord Etat-ARBED sur le redéveloppement des friches industrielles.
20 mai 2000	Le Conseil de Gouvernement retient le principe d'une Cité des Sciences, de la Recherche et de l'Innovation sur le site de Belval.
31 mai 2000	Le Ministre de l'Intérieur fait un rapport à la Chambre des Députés.
2 octobre 2000	Constitution de la société de développement agora sous la forme juridique d'une s.à r.l. et d'une société en commandite simple.
11 juillet 2001	Vote de la loi autorisant les interventions financière de l'Etat en faveur de la société de développement ayant pour objet la reconversion d'anciens sites sidérurgiques (loi du 1er août 2001).
29-30 novembre 2001	Jury du concours international d'urbanisme sur le site de Belval-Ouest. Le cabinet d'architecture Jo Coenen et Cie de Maastricht est retenu. Il permettra d'accueillir 7.000 habitants nouveaux, 25.000 occupants ou utilisateurs quotidiens et porte sur une surface développée maximale de près de 1,3 millions de m ² sur 69 ha constructibles sur les 120 ha constitués par la friche industrielle.
11 décembre 2001	Autorisation du concept d'assainissement par le Ministère de l'Environnement et autorisation du Ministre du Travail du 8 novembre 2001.

28 février 2002	Son Altesse Royale, le Grand-Duc Henri, en compagnie du Ministre de l'Intérieur, Michel Wolter, du Ministre de l'Economie, Henri Grethen, du Ministre des Travaux publics, Erna Hennicot-Schoepges, visite la friche industrielle de Belval-Ouest.
23 juin 2002	Festival «Steel Works»
11 juillet 2002	Vote à la Chambre des Députés de la loi portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest (loi du 25 juillet 2002).
Juillet 2002	Constitution du Fonds-Belval.
9 mars 2003	Journée «porte-ouverte» sur le site.
20 mars 2003	Vote par la Chambre des Députés du projet de loi relatif au Centre de Musique amplifié (surface de 13.920 m ² , une salle de 4.000 places et une petite salle de 500 places ainsi qu'un centre de ressources).
15 mai 2003	Loi du 15 mai 2003 relative à la construction d'un Centre de Musique amplifiée sur la friche industrielle de Belval-Ouest pour un montant maximum de 29.623.000 euros.
18 juillet 2003	Signature de la convention de coopération relative à la planification et la réalisation du projet de développement Belval-Ouest entre agora, la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Commune de Sanem.
23 juillet 2003	1 ^{er} coup de pelle pour la «Rockhal» dont l'ouverture est prévue pour la fête de la musique en 2005.
Juillet 2003	Université de Luxembourg: la Faculté des Sciences s'implantera à Belval. Décision d'implantation du CRP-Gabriel Lippman.
Fin juillet 2003	1 ^{er} vote du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Sanem ainsi que de la Ville d'Esch-sur-Alzette relatif au site de Belval-Ouest. Approbation du Plan d'Aménagement Particulier relatif à l'immeuble Dexia. Approbation du Plan d'Aménagement Particulier relatif à la «Rockhal».
Novembre 2003	Loi relative au Centre national de la Culture industrielle.
12 décembre 2003	Projet de loi autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest d'une superficie de 27,4 ha pour un montant maximal de 85 millions d'euros.
Fin 2003	Le Fonds Belval retient l'architecte Paul Bretz pour le projet «archives nationales».
Février 2004	Logement: workshop investisseurs; 1 ^{ère} phase environ 200 logements sur 4 ha; début de la construction en 2005.
Début mars 2004	La Bourgmestre de Esch accorde la permission de bâtir à Dexia-Bil.



Inauguration du déplacement de la voie ferrée sur le site de Profilarbed.

REGARD 2001 - 2002

Après une période d'évaluation technique et économique, 2001 et 2002 se sont essentiellement caractérisées par le choix définitif du projet urbanistique à développer sur le site de Belval-Ouest. En 2002, à l'issue d'un concours d'urbanisme organisé en 2001 les partenaires, en liaison avec l'ensemble des acteurs concernés, ont pris leur décision de privilégier la vision urbaine proposée par le cabinet Jo Coenen de Maastricht (arch. Rolo Fuetterer).

Dans ce contexte pré-opérationnel, la société a développé sa structuration au plan technique et humain. C'est dans ce cadre qu'est intervenue la signature du contrat de direction et d'assistance avec la société Wasserstadt. Fin 2002, 12 salariés composent l'effectif de la société. Les services de la société se sont installés sur le site de Belval, dans les locaux de l'ancien bâtiment de direction des Hauts Fourneaux.

La signature de l'acte d'apport des terrains du site de Belval-Ouest, le 13 novembre 2002, a permis à la société de confirmer son engagement dans le projet et de porter le capital à 28,2 M €.



Parallèlement à ces événements majeurs de la vie de la société, les relations avec les investisseurs ont pu se développer dans un cadre concret. Le dialogue engagé avec l'Etat et le Fonds Belval a permis de fixer les priorités et les modalités de transfert des ensembles fonciers nécessaires au développement des projets d'investissement publics. D'autres négociations entamées en 2002 avec plusieurs investisseurs privés laissaient entrevoir de nouvelles possibilités de réalisations immobilières pour le futur.

En ce qui concerne le développement au niveau technique, l'année 2002 était surtout caractérisée par des études et par des travaux préparatoires en vue des premiers projets d'investisseurs. Les travaux les plus importants ont été la construction d'une nouvelle voie ferrée combinée avec une nouvelle route sur le terrain de ProfilArbed, projet achevé mi 2003.

Nach einer technischen und ökonomischen Bewertungsperiode waren die Jahre 2001 und 2002 hauptsächlich durch die endgültige Wahl des auf dem Standort Belval - West zu entwickelnden städtebaulichen Projektes charakterisiert. Als Ergebnis eines internationalen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes, der im Jahre 2001 zusammen mit allen beteiligten Akteuren durchgeführt wurde, entschieden sich die Partner für die urbane und landschaftliche Vision des Städtebaubüros Jo Coenen aus Maastricht (NL, Arch. Rolo Fuetterer) und dem Landschaftsarchitekten Büro Lubbers d'Hertogenbosch (NL, Sonja Mihaljevic).

In diesem vor-operativen Kontext, hat die Gesellschaft agora ihre technischen und personellen Strukturen aufgebaut. In diesem Rahmen ist es zur Unterzeichnung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Wasserstadt GmbH in Berlin gekommen. Ende 2002 stellen 12 Arbeitnehmer den Bestand der Gesellschaft dar. Der Sitz der Firma wird auf dem Standort Belval-Ouest im alten Gebäude der ehemaligen Hochöfendirektion untergebracht.

Die Unterzeichnung des Einbringungsvertrages der Grundstücke des Standortes Belval - West am 13 November 2002 hat es der Gesellschaft erlaubt, ihr Engagement im Projekt zu bestätigen und ihr Kapital auf 28,2 M € zu erhöhen.

Parallel zu diesen Hauptereignissen im Leben der Gesellschaft wurden die Relationen mit den Investoren konkretisiert. Im Dialog mit dem Staat und dem Fonds Belval konnten die Prioritäten und die Modalitäten der Übertragung aller Grundstücke zur Realisierung der öffentlichen Investitionen festgehalten werden. Andere, im Jahre 2002, mit privaten Investoren geführten Verhandlungen ließen neue Realisierungsmöglichkeiten von zukünftigen Immobilien erahnen.

Betreffend die Entwicklung der technischen Infrastrukturen war das Jahr 2002 hauptsächlich durch Studien, Planungen und vorbereitende Maßnahmen im Hinblick auf die Realisierung der ersten Investorenprojekte gekennzeichnet. Zur durchgeführten Hauptmaßnahme zählt die Verlagerung der Werksbahn kombiniert mit dem Bau einer Neutrassse auf dem Gelände von ProfilArbed, eine Maßnahme, die im Jahre 2003 abgeschlossen wurde.

ACTIVITE 2003

RAPPORT DE GESTION



RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2003 / GESCHÄFTSBERICHT 2003

La société agora s.à r.l. a comme activité la gestion de la société de développement agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s. dont elle est l'associée commanditée. La société de développement agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s. a pour objet la valorisation, par vente, location ou tous autres moyens, des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises ainsi que toutes études et activités préparatoires à cette valorisation, dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel).

Dans le cadre de son objet social et en application des lignes directrices fixées par son conseil de gérance, agora, au cours de l'exercice 2003, a poursuivi et diversifié son action en faveur de la reconversion des friches industrielles, notamment dans un sens opérationnel rendu possible par les avancées liées à l'élaboration des documents d'urbanismes ainsi qu'à une maîtrise des questions et contraintes techniques les plus significatives dans la perspective d'engager les premiers travaux d'aménagement et de construction.

Comme pour les années antérieures, l'activité s'est essentiellement concentrée sur le site de Belval. Cependant, afin d'anticiper les développements futurs inscrits dans le plan de charge de la société, une part des moyens et des ressources a également été affectée à l'étude d'autres sites.

S'agissant du site de Belval quatre éléments sont à considérer:

Documents d'urbanisme

le premier semestre a été consacré à la poursuite des travaux d'élaboration du Plan d'aménagement général (PAG) placé sous la responsabilité des communes de Esch sur Alzette et de Sanem ainsi qu'à la négociation relative à la «convention de coopération» souhaitée par celles-ci afin de définir le cadre général de la collaboration entre agora et les communes. Ces travaux ont permis une adoption définitive du PAG dès le début du 1^{er} trimestre 2004.

Dans le même temps, le travail a été entrepris pour l'élaboration des deux premiers plans d'aménagement particulier (PAP) sur la Terrasse des Hauts Fourneaux. Le premier PAP nécessaire au démarrage du chantier Dexia a été validé début 2004. Le second, couvrant le périmètre de la Rockhall devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre.



Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft agora s.à r.l. besteht in der Verwaltung der Entwicklungsgesellschaft agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s., deren Kommanditist sie ist. Die Entwicklungsgesellschaft agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s. hat die Aufgabe, durch Verkauf, Vermietung oder anderweitige Maßnahmen die Industriebrachen auf den ehemaligen Geländen der luxemburgischen Stahlfirmen im Sinne des allgemeinen Interesses (im wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen, kulturellen Bereich und der Raumordnung) aufzuwerten und alle dafür erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen.

Im Rahmen ihrer sozialen Aufgabe und unter Einhaltung der vom Verwaltungsrat erlassenen Leitlinien hat agora im Verlauf des Geschäftsjahrs 2003 ihre Tätigkeiten zur Umgestaltung der Industriebrachen fortgesetzt und ausgeweitet. Das gelang vor allem im operationellen Bereich dank der voranschreitenden Ausarbeitung von Stadtplanungsunterlagen sowie der Bewältigung der wesentlichsten Fragen und technischen Zwänge im Hinblick auf die ersten Erschließungs- und Bauarbeiten.

Ebenso wie in den vergangenen Jahren konzentrieren sich die Aktivitäten hauptsächlich auf den Standort Belval. Dennoch wurde in Vorwegnahme der künftigen Entwicklungen, die im Arbeitsprogramm der Gesellschaft vorgesehen sind, auch ein Teil der Mittel und Ressourcen für Studien anderer Standorte zugewiesen.

Bezüglich des Standorts Belval sind vier Elemente zu berücksichtigen:

Dokumente zu städtebaulichen Vorhaben: Im ersten Halbjahr wurde der Flächennutzungsplan (PAG) unter der Verantwortung der Gemeinden von Esch/Alzette und Sanem weiterentwickelt. Der „Kooperationsvertrag“, der von diesen Gemeinden gefordert worden war, um den allgemeinen Rahmen der Zusammenarbeit zwischen agora und den Gemeinden festzulegen, wurde verhandelt. Durch diese Arbeiten wurde eine endgültige Annahme des Flächennutzungsplan (PAG) zu Beginn des ersten Quartals 2004 möglich.

Gleichzeitig wurden die ersten beiden qualifizierten Bebauungspläne für die Hochofenterrasse ausgearbeitet. Der erste qualifizierte Bebauungsplan, der für den Start der Dexia-Baustelle erforderlich ist, wurde Anfang 2004 genehmigt. Der zweite Plan für das Projekt Rockhall dürfte im ersten Halbjahr 2004 zustande kommen

Aménagements

Dans le prolongement des programmes engagés précédemment, les travaux de démolition et de relocalisation d'équipements ont été poursuivis et renforcés au cours de l'exercice avec notamment l'achèvement des travaux de délocalisation de l'ancienne voie ferrée et sa mise en service sur le site de Profilarbed. De même, afin de permettre l'installation des éléments préparatoires au chantier Dexia, le déplacement partiel de la ligne électrique Sotel a été réalisé.

Parallèlement à ces travaux d'élimination des traces du passé ou de gestion des contraintes techniques, l'année a également été marquée par l'engagement des premiers chantiers d'amélioration des conditions d'accès et de desserte du site par la mise en place d'un portail spécifique, la réalisation et la mise en service d'un tronçon routier provisoire sur la Terrasse des Hauts Fourneaux ainsi que le début de construction d'un axe nouveau longeant l'arrière du bâtiment des Soufflantes destiné à être intégré dans le concept global de circulation sur le site.

Communication

agora a poursuivi son action de communication vers le grand public notamment à travers sa présence à la Foire de Printemps, l'organisation d'une journée Portes ouvertes en mai (1.200 visiteurs), l'édition d'une première Newsletter diffusée sur les communes de Esch sur Alzette et Sanem (15.000 exemplaires en boîte à lettre), la rénovation de son site Internet ou encore la signature d'un partenariat avec RTL permettant un accès privilégié aux émissions d'information du groupe (magazin, Impuls) ainsi qu'à ses espaces publicitaires.



Erschließungsarbeiten

Nach den zuvor durchgeführten Maßnahmen wurden die Abrissarbeiten sowie die Verlagerung von Einrichtungen fortgesetzt und im Laufe des Geschäftsjahrs verstärkt. Vor allem wurde das alte Bahngleis demontiert und an seinem neuen Standort von Profilarbed in Betrieb genommen. Ebenso wurden zur Vorbereitung der Dexia-Baustelle Teile der Sotel-Stromleitung demontiert.

Parallel zu diesen Arbeiten zur Beseitigung der Spuren der Vergangenheit bzw. zur Lösung der technischen Probleme war das Jahr auch durch den Beginn der ersten Bauarbeiten zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Standorts geprägt. Dazu wurden insbesondere ein gesonderter Zugang eingerichtet, ein provisorischer Straßenabschnitt auf der Hochofenterrasse gebaut und in Betrieb genommen und mit der Konstruktion einer neuen Achse begonnen, die hinter der Gebläsehalle entlang führt und in das globale Verkehrskonzept am Standort integriert werden soll.

Kommunikation

Öffentlichkeitsarbeit hat agora insbesondere geleistet durch ihren Stand auf der Frühjahrsmesse, die Organisation eines Tags der offenen Tür im Mai 2003 (1.200 Besucher), die Ausgabe eines ersten Newsletters in den Gemeinden Esch/Alzette und Sanem (15.000 Exemplare als Briefwurfsendung), die Erneuerung seiner Website und durch die Unterzeichnung eines Partnerschaftsabkommens mit RTL, wodurch agora bei Informationssendungen der Gruppe (Magazin, Impuls) sowie auf ihren Werbeflächen bevorzugt behandelt wird.

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2003 / GESCHÄFTSBERICHT 2003

Promotion – contacts investisseurs

Dans le prolongement de l'exercice précédent, les relations avec les investisseurs ont pu se développer dans un cadre concret. Le dialogue engagé avec l'Etat et le Fonds Belval a été approfondi dans la perspective de signature d'un contrat cadre de transfert des éléments fonciers nécessaires au programme de l'Etat dès le premier semestre 2004. Il en est de même dans les relations qui unissent agora avec Dexia.

Outre les contacts directs établis et entretenus par agora avec plusieurs investisseurs privés au cours de l'exercice qui ont notamment abouti à la signature d'un contrat de réservation avec un opérateur souhaitant développer un projet à vocation tertiaire et hôtelière, agora a également initié un partenariat avec plusieurs opérateurs immobiliers en vue de préfigurer et commercialiser d'ici 2004-2005 une première tranche foncière qui permettra la construction d'environ 250 habitations sur le secteur de Belval Nord.



LAR Le Grand-Duc Henri et la Grande-Duchesse Maria Teresa visitent le stand agora à l'occasion de l'inauguration de la Foire de Printemps.

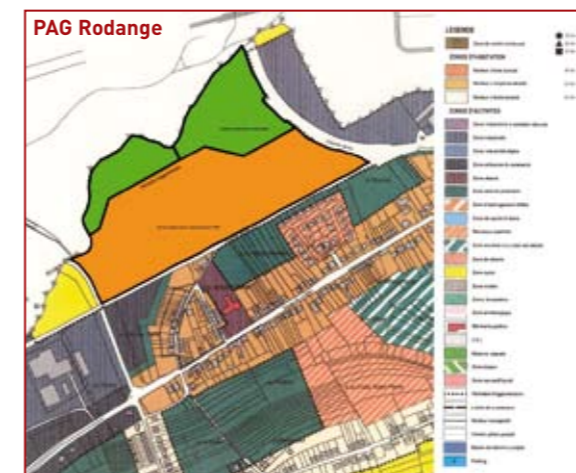
Werbung – Investorenkontakte

Im Anschluss an das vergangene Geschäftsjahr konnten die Beziehungen zu den Investoren konkretisiert werden. Der mit dem Staat und dem Fonds Belval aufgenommene Dialog ist im Hinblick auf die Unterzeichnung eines Rahmenvertrags zur Grundstücksübertragung vertieft worden, die für das Staatsprogramm zum ersten Halbjahr 2004 erforderlich ist. Ebenso wurden die Beziehungen zwischen agora und Dexia intensiviert.

Neben den direkten Kontakten, die agora im Laufe des Geschäftsjahrs mit mehreren privaten Investoren geknüpft und gepflegt hat und die insbesondere zur Unterzeichnung eines Reservierungsvertrags mit einem Unternehmer geführt haben, der die Entwicklung eines Dienstleistungs- und Hotelprojekts beabsichtigt, ist agora außerdem eine Partnerschaft mit mehreren Immobiliengesellschaften eingegangen, um bis 2004/2005 eine erste Tranche für den zukünftigen Bau von ungefähr 250 Wohnungen am Standort Belval Nord zu planen und zu vermarkten.

Enfin, dans le cadre du renforcement de ses opérations de promotion extérieures, agora a renforcé son action auprès des donneurs d'ordres internationaux notamment à travers sa présence active aux salons internationaux de Cannes (MIPIM) et Munich (EXPO REAL) et sa participation aux journées promotionnelles organisées par la Chambre de Commerce de Paris et la Chambre de Commerce de Belgique Néerlandaise de Luxembourg.

S'agissant des autres sites, les études de définition fonctionnelles, économiques et urbaines ont été menées au cours de l'exercice 2003 sur les zones de Terre-Rouge, d'Ehlerange, de Differdange et de Rodange. Une première application concrète des résultats de ces études consistera, dès 2004, au lancement de l'aménagement et de la commercialisation de la zone d'activité de Rodange pour laquelle le PAG est en préparation et sur laquelle l'intérêt d'implantation de plusieurs activités s'est déjà exprimé.



La société agora s.à r.l. clôture l'exercice social 2003 avec une perte de 467,60€ reportés à nouveau par décision de l'assemblée générale du 26 mai 2004. Le total bilantaire au 31 décembre 2003 s'élève à 253.735,66€.

La société agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s. clôture l'exercice social 2003 avec une perte de 1.468.525,04€ reportés à nouveau par décision de l'assemblée générale du 26 mai 2004. Le total bilantaire au 31 décembre 2003 s'élève à 42.601.672,05€.

Und schließlich hat agora ihre externen Werbeaktivitäten bei internationalen Investoren insbesondere durch ihre aktive Teilnahme an den internationalen Messen von Cannes (MIPIM) und München (EXPO REAL) sowie durch ihre Teilnahme an den Werbetagen verstärkt, die von der Handelskammer von Paris bzw. der belgisch-niederländischen Handelskammer in Luxemburg organisiert wurden.



Weitere Standorte, zu denen im Geschäftsjahr 2003 Funktions-, Wirtschaftlichkeits- und städtebauliche Studien durchgeführt wurden, sind Terre Rouge, Ehlerange, Differdange und Rodange. Die Ergebnisse dieser Studien werden ab 2004 erstmals konkrete Anwendung in der Umgestaltung und Vermarktung des Gewerbegebiets von Rodange finden, dessen Bauleitplan in Vorbereitung ist und für die bereits Interesse zur Ansiedelung verschiedener Aktivitäten bekundet wurde.

Die Gesellschaft agora s.à r.l. schließt das Geschäftsjahr 2003 mit einem Verlust von 467,60 EUR ab, der per Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2004 auf das neue Geschäftsjahr übertragen wird. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2003 beläuft sich auf 253.735,66 EUR.

Die Gesellschaft agora s.à r.l. & Cie, s.e.c.s. schließt das Geschäftsjahr 2003 mit einem Verlust von 1.468.525,04 EUR ab, der per Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2004 auf das neue Geschäftsjahr übertragen wird. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2003 beläuft sich auf 42.601.672,05 EUR.

AGORA SARL, COMPTES ANNUELS 2003
DONNÉES FINANCIÈRES

RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

à l'Assemblée générale ordinaire

la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA Sàrl

Messieurs,

Conformément à l'article 62 de la loi modifiée du 10 août 1915, nous avons l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission pour l'exercice 2003.

Dans le cadre de cette mission, nous avons vérifié le bilan au 31 décembre 2003 avec un total de EUR 253.735,66 et le compte de profits et pertes de l'exercice qui clôture avec une perte de EUR 467,60 ainsi que l'annexe et ce sur base des diligences usuelles au Luxembourg dans l'exécution des mandats de commissaire.

Conformément à l'article 256, alinéa 2 de la loi citée ci-dessus, nos contrôles n'ont pas consisté en une révision des comptes, mais en des sondages et vérifications appropriés aux circonstances données.

Nous avons pu constater que:

- le bilan et le compte de profits et pertes au 31 décembre 2003 concordent avec la comptabilité.
- le résultat se chiffrant à une perte de EUR 467,60 est conforme aux charges et revenus résultant des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

En conclusion, nous recommandons d'approuver, Messieurs, les états financiers tels qu'ils vous sont présentés par le Conseil de gérance de votre société.

Luxembourg, le 27 avril 2004

Le commissaire

Marc Reiffers



Le commissaire

Guy Cognioul



BILAN ACTIF	NOTE	2003	2002
Capital souscrit non versé			
Frais d'établissement			
Actif immobilisé			
Immobilisations incorporelles			9 957,98
Immobilisations corporelles	3	6 786,49	17 278,44
Immobilisations financières	4	16 238,41	
Total actif immobilisé		23 024,90	27 236,42
Actif circulant			
Stocks			245 237,81
Créances		182 948,92	
Valeurs mobilières			
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		47 294,24	54 278,67
Total actif circulant		230 243,16	299 516,48
Comptes de régularisation			14 775,71
Perte de l'exercice		467,60	1 092,62
TOTAL GÉNÉRAL		253 735,66	342 621,23

BILAN PASSIF	NOTE	2003	2002
Capitaux propres	5		
Capital		100 000,00	100 000,00
Primes d'émission			
Réserve de réévaluation			
Réserve légale			
Autres réserves			
Résultats reportés		(1 729,14)	(636,52)
Total capitaux propres		98 270,86	99 363,48
Provisions pour risques et charges			
Dettes dont à durée résiduelle supérieure à un an	6	155 464,80	243 257,75
Comptes de régularisation			
Bénéfice de l'exercice			
TOTAL GÉNÉRAL		253 735,66	342 621,23

Les notes renvoient à l'annexe

AGORA SARL, COMPTES ANNUELS 2003 DONNÉES FINANCIÈRES

PROFITS ET PERTES	NOTE	2003	2002
Résultat brut		477 617,63	420 485,81
Frais de personnel			
a) Salaires et traitements		(369 218,82)	(316 906,86)
b) Charges sociales		(34 642,63)	(29 778,58)
Corrections de valeur sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles		(3 171,49)	(2 727,97)
Corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant			
Autres charges d'exploitation		(54 485,59)	(55 315,17)
Produits provenant de participations			
Produits provenant d'autres valeurs mobilières et de créances sur l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		52,26	27,82
Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant			
Intérêts et charges assimilés		(323,96)	(282,67)
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Impôts sur le résultat		(15 800,00)	(16 100,00)
Autres impôts		(495,00)	(495,00)
RESULTAT DE L'EXERCICE		(467,60)	(1 092,62)

NOTES ANNEXES

NOTE 1 - Généralités

La Société de développement AGORA s.à r.l. (ci-après «la Société») a été constituée le 2 octobre 2000 sous forme d'une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois pour une durée de 15 ans, susceptible de prorogation.

Le siège social est établi à Esch-sur-Alzette.

L'objet social de la société est d'exercer en qualité d'associé commandité, la gestion d'une ou plusieurs sociétés en commandite simple ayant pour objet la valorisation, par vente, location ou tous autres moyens des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables

Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises.

Modes d'évaluation

Conversion des devises

La société tient sa comptabilité en EURO, le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

A la date de clôture du bilan:

→ les postes de l'actif exprimés dans une devise autre que les devises EURO-in sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

→ les postes de passif exprimés dans une devise autre que les devises EURO-in sont valorisés individuellement au plus haut de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que l'EURO sont convertis en EURO au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi, seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

Evaluation des immobilisations financières

Les participations sont valorisées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil de gérance.

Evaluation des créances de l'actif circulant

Les créances de l'actif circulant sont valorisées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale.

Evaluation des dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

AGORA SARL, COMPTES ANNUELS 2003 DONNÉES FINANCIÈRES

(AGORA SARL & CIE, SECS, COMPTES ANNUELS 2003) DONNÉES FINANCIÈRES



Audit

31, Allée Scheffer
L-2520 Luxembourg

Téléphone +352 22 51 51 1
Téléfax +352 22 51 71

Internet www.kpmg.lu
E-mail audit@kpmg.lu

Aux Associés de
Société de développement AGORA S.à r.l. & Cie
société en commandite simple
Site de Belval
L-4008 Esch-sur-Alzette

ATTESTATION SANS RESERVE DU REVISEUR D'ENTREPRISES

Conformément au mandat donné par l'Assemblée Générale, nous avons contrôlé les comptes annuels ci-joints de la Société de développement AGORA S.à r.l. & Cie S.e.c.s. au 31 décembre 2003. Les comptes annuels relèvent de la responsabilité du Conseil de Gérance. Notre responsabilité est, sur base de nos travaux de révision, d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels.

Nous avons effectué nos travaux de révision selon les normes internationales de révision. Ces normes requièrent que nos travaux de révision soient planifiés et exécutés de façon à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Une mission de révision consiste à examiner, sur base de sondages, les éléments probants justifiant les montants et informations contenus dans les comptes annuels. Elle consiste également à apprécier les principes et méthodes comptables suivis et les estimations significatives faites par le Conseil de Gérance pour l'arrêté des comptes annuels, ainsi qu'à effectuer une revue de leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos travaux de révision forment une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent, en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société de développement AGORA S.à r.l. & Cie S.e.c.s. au 31 décembre 2003 ainsi que des résultats de l'exercice se terminant à cette date.

Luxembourg, le 30 mars 2004

KPMG Audit
Réviseurs d'Entreprises

Ph. Meyer

	AUTRES INSTALLATIONS, OUTILLAGE ET MOBILIER	2003
NOTE 3 – Immobilisations corporelles		
Prix d'acquisition, au début de l'exercice		12 685,95
Entrées au cours de l'exercice		0,00
Sorties au cours de l'exercice		0,00
Prix d'acquisition, à la fin de l'exercice		12 685,95
Corrections de valeur, au début de l'exercice		(2 727,97)
Corrections de valeur de l'exercice		(3 171,49)
Corrections de valeurs/éléments sortis		0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice		(5 899,49)

Valeur nette à la fin de l'exercice

6 786,49

Les immobilisations corporelles sont constituées d'une centrale téléphonique.
L'amortissement est calculé de façon linéaire au taux de 25 %.

NOTE 4 – Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de deux actions (31 décembre 2002: deux actions) de la Société de développement agora s.à r.l. & Cie S.e.c.s..

NOTE 5 - Capitaux propres

Capital

Le capital social est fixé à EURO 100.000,00 représenté par 100 parts d'une valeur nominale de EURO 1.000,00 chacune, entièrement libérées au 31 décembre 2003.

Réserve légale

D'après la loi sur les sociétés commerciales, il doit être fait annuellement, sur les bénéfices nets, un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la constitution d'une réserve légale, jusqu'à ce que cette réserve ait atteint le dixième du capital social. Cette réserve ne pourra pas être distribuée.

NOTE 6 – Dettes

Aucune dette de la société n'a une durée résiduelle supérieure à un an.

AGORA SARL & CIE, SECS, COMPTES ANNUELS 2003

DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN ACTIF	NOTE	2003	2002
Actif Immobilisé			
Immobilisation incorporelles	3	12 929,68	15 863,47
Immobilisations corporelles	4	1 500 428,14	1 126 083,48
Total actif immobilisé		1 513 357,82	1 141 946,95
Actif circulant			
Stocks	5	38 560 560,38	28 813 348,24
Créances (à un an au plus)		69 260,39	262 982,18
Avoirs en banque, avoirs en compte			
De chèques postaux, chèques et encaisse		455 172,85	20 193,70
Total actif circulant		39 084 993,62	29 096 524,12
Comptes de régularisation	6	534 795,57	44 645,66
Perte de l'exercice		1 468 525,04	1 182 932,19
TOTAL GÉNÉRAL		42 601 672,05	31 466 048,92

BILAN PASSIF	NOTE	2003	2002
Capitaux propres			
Capital Social	7	28 240 000,00	28 240 000,00
Résultats reportés	8	(1 649 728,02)	(466 795,83)
Total capitaux propres		26 590 271,98	27 773 204,17
Dettes	9	15 999 342,67	3 692 844,75
Comptes de régularisation		12 057,40	
TOTAL GÉNÉRAL		42 601 672,05	31 466 048,92

PROFITS ET PERTES	NOTE	2003	2002
Résultat Brut		(627 333,90)	(1 110 973,44)
Frais de personnels			
a) Salaires et traitements		(378 579,66)	
b) Charges sociales		(41 698,16)	
dont charges sociales couvrant les pensions		(29 107,89)	
Corrections de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles		(191 947,81)	(78 279,39)
Autres intérêts et produits assimilés		4560,92	18 505,95
Intérêts et charges assimilées		(172 597,63)	(12 185,31)
Autres impôts		(60 928,80)	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		(1 468 525,04)	(1 182 932,19)

AGORA SARL & CIE, SECS, COMPTES ANNUELS 2003 DONNÉES FINANCIÈRES

NOTES ANNEXES

NOTE 1 – Généralités

La Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie, société en commandite simple (ci-après «la Société») a été constituée le 2 octobre 2000 sous forme d'une société en commandite simple de droit luxembourgeois pour une durée de 15 ans, susceptible de prorogation.

Le capital est détenu à raison de 1.411 parts sociales par ARBED S.A. (associé commanditaire), à raison de 1.411 parts sociales par l'Etat luxembourgeois (associé commanditaire) et à raison de 2 parts sociales par la Société de développement AGORA s.à r.l. (associé commandité).

La Société a pour objet la valorisation, par vente, location ou tous autres moyens, des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises ainsi que toutes études et activités préparatoires à cette valorisation, dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel).

Le siège social est établi à Esch-sur Alzette.

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

NOTE 2 – Principes, règles et méthodes comptables

Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises.

Conversion des devises

La Société tient sa comptabilité en euros (« EUR ») ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

A la date de clôture du bilan:

- les postes de l'actif exprimés dans une devise autre que l'euro sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.
- les postes de passif exprimés dans une devise autre que l'euro sont valorisés individuellement au plus haut de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que l'euro sont convertis en euro au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi, seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

Evaluation des immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont portées à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition. Les immobilisations sont amorties linéairement selon les taux suivants:

- Immobilisations incorporelles
 - Software: 33,33%
- Immobilisations corporelles
 - Constructions: 5 à 20%
 - Mobilier de bureau: 20%
 - Matériel informatique (Hardware): 33,33%

Evaluation des stocks

Les stocks comprennent des terrains destinés à la vente. Ils sont enregistrés à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport additionnée des coûts relatifs à l'aménagement de ceux-ci en vue de leur vente ultérieure. Si la valeur de réalisation nette venait à être inférieure à leur valeur comptable, une correction de valeur serait enregistrée.

Evaluation des créances de l'actif circulant

Les créances de l'actif circulant sont valorisées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale.

Evaluation des dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

NOTE 3 – Immobilisations incorporelles

2003

Prix d'acquisition, au début de l'exercice	20 624,58
Entrées au cours de l'exercice	5 911,64
Prix d'acquisition, à la fin de l'exercice	26 536,22
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(4 761,11)
Corrections de valeur de l'exercice	(8 845,43)
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(13 606,54)

Valeur nette à la fin de l'exercice 2003	12 929,68
Valeur nette à la fin de l'exercice 2002	15 863,47

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels.

	CONSTRUCTIONS	AUTRES INSTALLATIONS, OUTILLAGE ET MOBILIER	TOTAL
NOTE 4 – Immobilisations corporelles			
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	978 555,93	221 045,83	1 199 601,76
Entrées au cours de l'exercice	546 448,37	63 922,37	610 370,74
Sorties au cours de l'exercice	(52 923,70)		(52 923,70)
Prix d'acquisition, à la fin de l'exercice	1 472 080,60	284 968,20	1 757 048,80
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(44 029,93)	(29 488,35)	(73 518,28)
Corrections de valeur de l'exercice	(131 331,22)	(57 063,53)	(188 394,75)
Corrections de valeur sur éléments sortis	5 292,37		5 292,37
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(170 068,78)	(86 551,88)	(256 620,66)
Valeur nette à la fin de l'exercice 2003	1 302 011,82	198 416,32	1 500 428,14
Valeur nette à la fin de l'exercice 2002	934 526,00	191 557,48	1 126 083,48

Les immobilisations corporelles sont constituées de l'immeuble occupé par la Société, de diverses installations et mobiliers.

AGORA SARL & CIE, SECS, COMPTES ANNUELS 2003 DONNÉES FINANCIÈRES

PUBLICATIONS

NOTES ANNEXES

NOTE 5 – Stocks

Les stocks au 31 décembre 2003 incluent pour un montant de EUR 24.897.823,60 les terrains apportés dans le cadre de l'augmentation de capital du 13 novembre 2002, déduction faite du terrain relatif au bâtiment administratif de la Société et pour un montant de EUR 172.943,65 des terrains acquis en 2003. Les stocks incluent également un montant de EUR 13.489.793,13 (2002 : EUR 3.915.524,64) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement de ces terrains en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la Société.

NOTE 6 – Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation reprennent au 31 décembre 2003 pour un montant de EUR 534.795,57 (31 décembre 2002 : EUR 38.500) des frais d'études et d'architectes engagés pour la valorisation des friches industrielles dont la Société n'est pas encore propriétaire au 31 décembre 2003. Ces frais seront intégrés au prix de revient au moment de l'acquisition de ceux-ci.

NOTE 7 – Capital social

Le capital social est fixé à EUR 28.240.000,00 représenté par 2.824 parts d'une valeur nominale de EUR 10.000,00 entièrement libérées au 31 décembre 2003.

NOTE 8 – Résultats reportés

Les résultats reportés reprennent les comptes courants des associés commandités et commanditaires relatifs aux pertes réalisées au cours des années 2000 à 2002 pour un montant total de EUR 1.649.728,02.

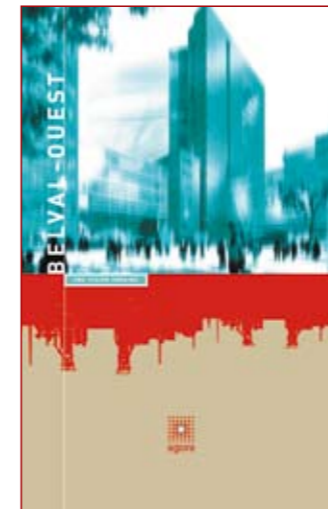
NOTE 9 – Dettes

Les dettes comprennent des dettes envers des établissements de crédit pour un montant de EUR 13.588.697,99 au 31 décembre 2003 (2002 : EUR 2.379.134,20). Ce montant correspond au montant tiré dans le cadre d'une ligne de crédit d'un montant total de EUR 25.000.000,00 signé avec un consortium de deux établissements de crédits luxembourgeois au taux Euribor 1 mois + 10bp. L'échéance de ce crédit est le 31 décembre 2009.

L'Etat luxembourgeois s'est porté garant solidaire et indivisible en faveur de la Société afin d'obtenir auprès du consortium bancaire, les crédits nécessaires pour la réalisation de sa mission. La garantie est limitée à EUR 25.000.000,00 en principal, à majorer des intérêts. Cette garantie restera valable jusqu'à remboursement intégral des crédits bancaires contractés par la Société et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2009.

Toutes les autres dettes ont une durée résiduelle inférieure à un an.

BROCHURES



FORUMS



