



Rapport d'activité 2008



AGORA

PRÉFACE	03
ORIGINES	04
MISSIONS & TERRITOIRES	05
ORGANES DE GESTION	06
STRUCTURE OPÉRATIONNELLE	07
HISTORIQUE	08
ACTIVITÉ 2008	10
RAPPORT DE GESTION	11
DONNÉES FINANCIÈRES AGORA s.à r.l.	14
<i>Agora s.à r.l., Comptes annuels 2008</i>	15
Rapport du collège des commissaires	15
Bilan au 31 décembre 2008	16
Compte de Profits et Pertes	17
Notes annexes	18
DONNÉES FINANCIÈRES AGORA s.à r.l. & Cie, Secs	21
<i>Agora s.à r.l. & Cie, Secs, Comptes annuels 2008</i>	22
Rapport du Réviseur d'Entreprises	22
Bilan au 31 décembre 2008	24
Compte de Profits et Pertes	25
Notes annexes	26

Belval 2008

Huitième année de plein exercice pour Agora, 2008 aura été marquée, tout au long de l'année, par de nombreux événements venus très largement conforter le développement du site de Belval et donner une impulsion nouvelle à la convivialité d'un espace ouvert au public en novembre 2006. Trois aspects au moins de l'évolution du projet ont permis d'en prendre la mesure au cours de cet exercice par leur concrétisation sur le terrain à savoir la progression des infrastructures d'accès, la confirmation des engagements de l'Etat et la diversification des activités dans le sens de la mixité et de la diversité visées dès l'origine par Agora.

L'attractivité d'un site se mesure notamment à l'efficacité de ses moyens d'accès pour le public qui le fréquente et pour les entreprises qui y sont installées. Dans les critères d'évaluation d'opportunités d'investissement, il s'agit d'une des composantes majeures de la décision. La réponse à la demande en moyens de déplacement toujours grandissante a connu une avancée majeure. Le 20 octobre 2008, ce ne sont en effet pas moins de trois éléments qui, conjugués, et grâce à l'effort de multiples acteurs, ont permis d'ouvrir le site à une fréquentation de masse. Les deux portes d'entrées aux noms évocateurs de Porte de Belvaux et de Porte de l'Université ont été mises en service à partir de la RN 31 dans le but de fluidifier la circulation. Dans leur prolongement, l'inauguration du boulevard Porte de France permet d'irriguer la Terrasse des Hauts Fourneaux et préfigure la desserte du quartier Square Mile en construction. Enfin, côté transports en commun, en complément de l'ancien arrêt Belval-Usines qui porte désormais le nom de Gare Belval-Université, deux premières lignes de bus ont été inaugurées qui rendent désormais le site accessible à partir de toute la région Sud.

Ces progrès, nécessaires pour porter Belval à maturité, sont le résultat de l'engagement d'Agora vis-à-vis des investisseurs qui ont placé leur confiance dans un site d'avenir et qui, légitimement, en attendent les retombées. Ils ont permis d'offrir les conditions optimales d'ouverture du shoppingcenter Plaza 1 dès le 23 octobre inaugurant ainsi une nouvelle facette du site avec ses commerces, son complexe cinématographique et ses premiers appartements. D'autres investissements décidés en 2008 sont programmés.

Sous l'impulsion d'Agora, Belval avance. La diversité s'amplifie. A l'activité tertiaire de Dexia, à l'activité musicale de la Rockhal, sont venues se greffer de nouvelles fonctions. Commerce, restauration, services et loisirs sont aujourd'hui une réalité comme en témoignent les milliers de personnes qui se rendent à Belval régulièrement et le mouvement s'amplifie.

L'engagement de l'Etat se précise également. Aux investissements déjà réalisés ou en cours, l'année 2008 aura également permis de voir débiter la construction du Lycée Technique dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2011. Cette même année aura également été celle de la confirmation définitive de l'implantation de l'Université à Belval avec le vote de la loi de financement de la Maison du Savoir qui constitue l'élément majeur et le plus symbolique de la volonté de l'Etat de valoriser l'attractivité de Belval pour le pays et au-delà des frontières.

D'autres éléments peuvent être encore cités. Nous vous invitons, à travers cette brochure, à en prendre connaissance.



Etienne Reuter
Président d'Agora



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 dès 1996 au sein de la Tripartite Sidérurgique ont pris la décision 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.

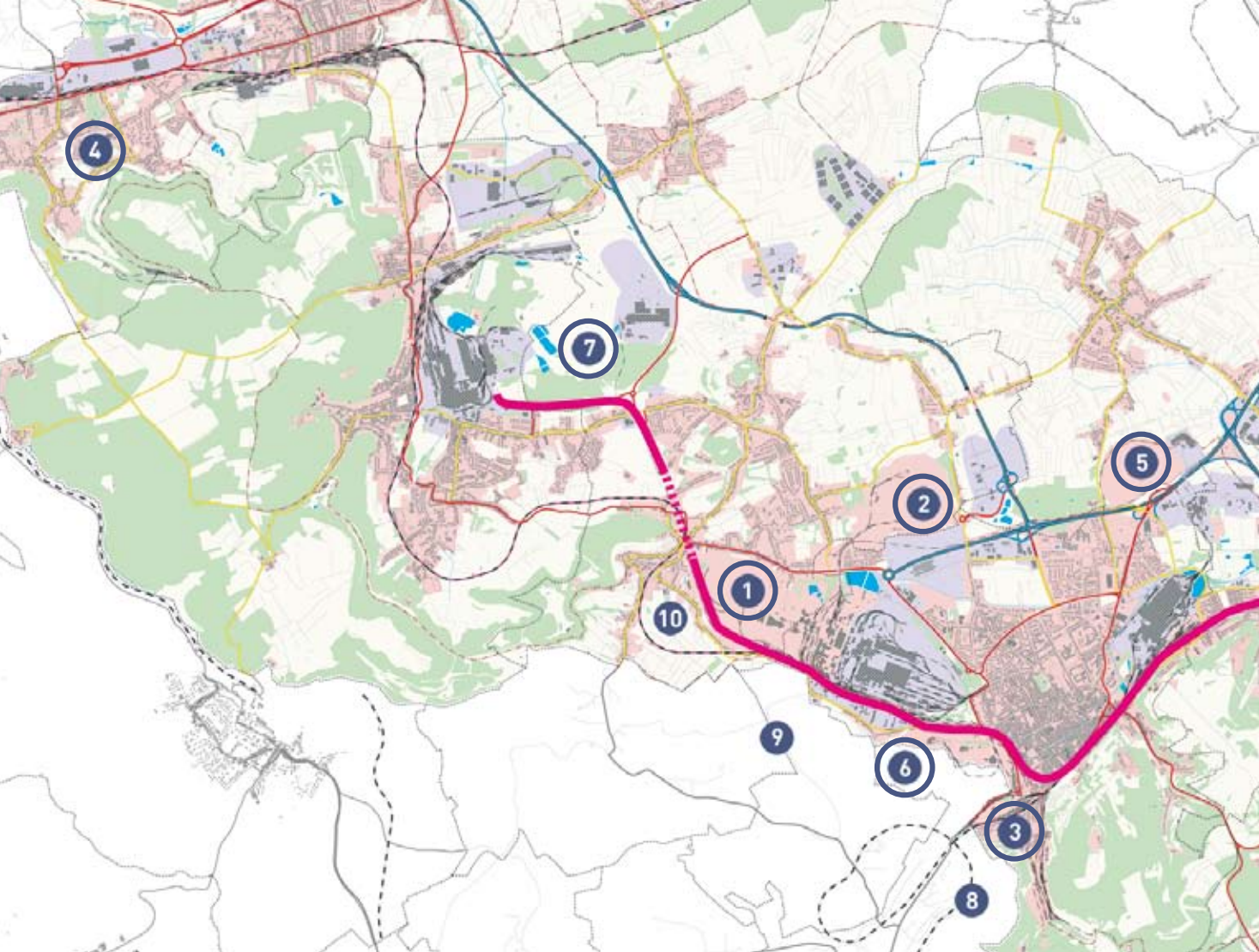
Ces travaux synthétisés dans le cadre de l'étude AGIPLAN ont permis de conclure fin 1998 à l'intérêt de revitaliser un ensemble de 650 hectares répartis sur 10 sites dont 4 d'entre eux étaient jugés prioritaires.

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.

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 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.



- 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 chargée 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).



Organes de gestion (au 1^{er} janvier 2009)

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 (ArcelorMittal).

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

Etat :

Etienne Reuter, Président d'Agora, Ministère des Finances
Elisabeth Mannes - Kieffer, Ministère de l'Economie
Romain Diederich, Ministère de l'Intérieur
Robert Schmit, Administration de l'Environnement

ARBED (ArcelorMittal) :

Robert Dockendorf, Vice-président d'Agora
Lambert Schmit
Christophe Jung
Gilles Feider

Prosud :

Lydia Mutsch, Députée – Bourgmestre d'Esch-sur-Alzette
Georges Engel, Bourgmestre de Sanem

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

Vincent Delwiche, Director
Guy Klepper, Infrastructure Manager
Robert Kocian, Marketing Manager
Thomas Rau, Planification Manager
Christian Schmidt, Financial Manager



Carla Lontro
Office Manager, Human Resources

Yves Biwer
Budget Controller

Gabrielle Bourgeois
Accountant

Muharem Cimic
Infrastructure Leader

Vincent Delwiche
Director

Beate Heigel
Planification Leader

Benoit Hocq
Communication Coordinator

Jean-Claude Huberty
Infrastructure Leader

Guy Klepper
Infrastructure Manager

Robert Kocian
Marketing Manager

Carole Knutti
Marketing Assistant

Romy Kreff
Planification Assistant

Elena Küppers
Infrastructure Assistant

Claude Ney
Gis Coordinator

Jürgen Primm
Development Coordinator

Thomas Rau
Planification Manager

Jessica Santana
Receptionist-Secretary

Christian Schmidt
Financial Manager

Mandy Simon
Marketing Coordinator

Geoffrey Scharll
Junior Planification Leader

Michael Thys
Gis IT Expert

Vanessa Villeneuve
Infrastructure Leader

Frank Wallenborn
Planification Leader

Dates-clés de la 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).
29 juillet 1997	Dernière coulée symbolique du haut-fourneau en présence du Premier Ministre Jean-Claude Juncker.
20 août 1997	Le dernier haut-fourneau à Esch-Belval cesse ses activités.
Décembre 1997	L'étude AGIPLAN est finalisée comprenant 4 volets : <ul style="list-style-type: none"> • 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.
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 financières de l'Etat en faveur de la société de développement ayant pour objet la reconversion d'anciens sites sidérurgiques (loi du 1 ^{er} août 2001).
29 et 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.
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) dénommé par la suite le « Fonds Belval ».
9 mars 2003	Journée « portes-ouvertes ».
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.
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 ».
Avril 2004	Signature de la convention d'acquisition des terrains de l'Etat.
6 mai 2004	Convention de coopération avec la France.
20 juin 2004	Journée « portes-ouvertes ».

25 octobre 2004	Commission de sélection des investisseurs Belval Nord.
Janvier 2005	Lancement des premiers travaux d'infrastructures routières internes.
Février 2005	Résultat du concours de la place des Hauts Fourneaux.
Février 2005	Présentation par le Gouvernement du concept de réhabilitation des Hauts Fourneaux.
18 mars 2005	Le conseil de Gouvernement adopte le projet de loi sur les mesures préparatoires de la liaison Micheville.
Avril 2005	Installation du CRP Gabriel Lippmann dans ses nouveaux locaux.
Juin 2005	Résultats du concours Lycée Technique de Belval Ouest.
Septembre 2005	Réalisation du parking provisoire – voirie de liaison.
23 septembre 2005	Inauguration de la Rockhal.
Décembre 2005	Development agreement Plaza 1 et Plaza 2.
Décembre 2005	Belval Site Unique de l'Université de Luxembourg.
Mars 2006	MIPIM, Participation d'Agora sur le 1 ^{er} stand du Grand-Duché.
Avril 2006	Début des travaux de construction du tunnel Micheville.
Juillet 2006	Loi du 24 juillet approuvant la rectification de frontières entre la France et le Grand-Duché permettant la construction de la gare, du P+R et de la sortie du tunnel Micheville à Belval.
Octobre 2006	Signature des actes de vente Plaza 1 & 2.
Novembre 2006	Ouverture définitive du site. Belval « Bienvenue chez Vous ! ».
Novembre 2006	Ouverture de l'Infopoint Belval.
Décembre 2006	Déménagement Dexia.
Décembre 2006	Signature du compromis de vente de trois parcelles SüdBand.
Mars 2007	Signature de l'acte de vente Dexia 2 et lancement de la construction des bâtiments.
Avril 2007	Construction des accès du quartier résidentiel de Belval Nord et SüdBand.
Mai 2007	Résultat du concours « Maison du Savoir ».
Septembre 2007	Concours « Maison des Sciences Humaines ».
Octobre 2007	Appel à candidature pour la « Maison du Livre ».
Novembre 2007	Appel à candidature pour la « Maison de l'Innovation ».
Décembre 2007	Signature de l'acte de vente d'une parcelle en vue de la construction d'un hôtel sur la Terrasse des Hauts Fourneaux.
Décembre 2007	Signature des actes de vente de quatre parcelles d'habitation à Belval Nord.
Décembre 2007	Signature des compromis de vente de deux parcelles Square 1.
Janvier 2008	1 ^{er} coup de pelle Lycée Belval.
Juillet 2008	Résultat du concours « Maison du nombre ».
Juillet 2008	Résultat du concours « Maison des Arts et de l'Etudiant ».
Octobre 2008	Mise en service définitive du Boulevard Porte de France.
Octobre 2008	Inauguration du centre BelvalPlaza 1.
Décembre 2008	Loi de financement de la « Maison du Savoir » (136 M€).



2008 marque la huitième année de plein exercice pour Agora. Après l'évènement créé par l'exposition «All We Need» dans le cadre des manifestations de la «Kulturhauptstadt», Belval a créé un nouvel enthousiasme et connaît un vif succès depuis l'ouverture du complexe Plaza 1 en octobre. A partir de cette date, sous l'impulsion d'Agora et de ses partenaires immobiliers, le site a pris une nouvelle dimension. Aux visiteurs occasionnels ou aux fans de musiques actuelles depuis 2005, aux salariés de la RBC Dexia arrivés en 2006, viennent désormais s'ajouter quotidiennement les clients de la nouvelle galerie commerciale et les amoureux du 7^e art.

Engagement d'Agora pour l'aménagement et le développement du site, confiance et professionnalisme des promoteurs engagés dans leur opération, le succès est au rendez-vous. Les enseignes présentes sur le site le confirment. De grands noms s'y sont associés. Saturn a ouvert son premier point de vente au Grand-Duché. D'autres enseignes du commerce de détail de niveau européen sont implantées à Belval. L'offre proposée s'étend également au domaine des loisirs et de la culture. A la réussite croissante de la Rockhal s'ajoute désormais une offre majeure en termes d'équipement cinématographique. Avec ses 7 salles dont la plus grande de l'espace Benelux, CineBelval du groupe Caramba propose un large éventail de programmation dans des conditions de confort et de qualité technique de tout premier rang à tous les cinéphiles de la Grande Région.

Belval est plus que jamais le symbole majeur de la revitalisation de la région Sud. Le défi lancé à notre société depuis huit ans se transforme en succès grandissant auquel nous nous devons d'associer l'ensemble des partenaires publics, les partenaires privés et les communes qui nous assistent ainsi que ceux qui, demain, nous rejoindront. C'est dans nos engagements et forts de nos succès que nous trouvons la fierté de nos réalisations dont le détail est développé dans les quatre chapitres suivants correspondant à notre organisation opérationnelle à savoir, les départements Marketing, Planification, Infrastructures et Finances.

Marketing et commercialisation

Comme pour les autres secteurs, l'activité marketing s'est essentiellement concentrée sur le site de Belval avec, notamment en termes de commercialisation, un effort et une réussite très encourageante sur le quartier Square Mile.

Au terme de l'exercice, 6 actes notariés, 1 compromis de vente et 1 convention de développement ont été signés pour un ensemble de 8 terrains portant sur une programmation de plus de 74.000 m² à livrer dans les 3 prochaines années. Il s'agit en premier lieu des actes de vente signés avec la société Multiplan pour la construction d'ici 2010, d'une tour de bureaux adjacente au Plaza 1, d'une première phase de 3 bâtiments du quartier Square Mile dont l'un d'entre eux accueillera début 2011 les nouveaux locaux de l'Adem ainsi que deux des six lots constructibles du quartier résidentiel de Belval Nord. A cette liste, s'ajoute également l'acte signé avec la commune de Sanem pour la construction du Centre Intégré pour Personnes Agées (CIPA) que la commune a programmé dans le quartier Belval Nord pour une ouverture prévue en 2011. Le compromis et la convention de développement viennent quant à eux compléter la programmation du quartier Square Mile pour une capacité constructive de 20.800 m² destinés à l'accueil d'activités tertiaires, commerciales et résidentielles dans le périmètre du secteur Square 1 du quartier Square Mile. Ces réalisations au plan de la commercialisation sont conformes au plan de marche d'Agora et viendront conforter les engagements pris dans les années précédentes sur le site de Belval.

En complément de ces résultats encourageants, Agora et le site de Belval ont largement renforcé leur présence et leur notoriété tant auprès du public que du marché immobilier national et international en nouant de nombreux contacts directs, sur le site, à l'occasion du colloque développement durable ou encore lors de sa participation active sur les salons internationaux de Cannes (MIPIIM, MAPIC) et de Munich (EXPOREAL) et nationaux lors de sa participation à la «Semaine du Logement» ainsi qu'à la «Foire de printemps» à Luxembourg. Ces résultats ont également été portés par une politique de communication renforcée. A titre d'exemple on peut noter notamment l'évolution de la corporate identity d'Agora (graphisme, renouvellement de la communication internet...), la création d'événements (streetball, club MIPIIM, ...), la refonte et le développement des documents de présentation ou encore l'amplification du dispositif d'information sur le site.

Au 31 décembre 2008, le département Marketing s'organise autour d'une équipe de 5 collaborateurs, en progression de 2 personnes par redéploiement de ressources internes (assistante) et l'engagement d'un chef de projet marketing chargé plus particulièrement de développer la relation client-occupant final.

Planification

Comme pour l'exercice précédent, le département de la Planification a connu une activité soutenue au cours de l'année 2008.

Dans le domaine des études, le département s'est notamment consacré à approfondir la réflexion concernant la mobilité de et vers Belval, la simulation de trafic interne au site, ainsi qu'à la préparation du concours relatif à l'espace Central Square prévu à partir de 2009 et la définition paysagère du futur Parc Belval dans lequel s'inscrira également le Lycée Technique en cours de construction.

S'agissant des documents et plans d'urbanisme, secteur privilégié du département, l'activité s'est portée sur l'ensemble des quartiers de Belval avec quatre dossiers ouverts. Sur la Terrasse des Hauts Fourneaux on peut notamment citer l'introduction du PAP consacré à la Cité des Sciences nécessaire en vue du démarrage des travaux liés à l'Université, notamment la Maison du Savoir ainsi que les bâtiments publics ayant déjà fait l'objet d'un concours sous l'égide du Fonds Belval. Sur le quartier Square Mile, l'attention du département s'est portée sur le secteur Square 1 dont le PAP (02 01), désormais approuvé, doit permettre la construction sur les premiers terrains commercialisés ainsi que sur le nord du quartier (préparation du PAP 02 03) destiné à accueillir un ensemble de bâtiments mixtes, notamment dans le secteur de la recherche développement d'origine privée. Le quartier Belval Nord a également fait l'objet d'une attention et d'un travail intensifs concernant notamment l'élaboration du PAP (04 05) relatif au Centre Intégré pour Personnes Agées (CIPA) de la commune de Sanem.

En complément de ces interventions, le département de la Planification a apporté son soutien au service de la commercialisation et du département des infrastructures par sa participation active à l'accompagnement des investisseurs privés et publics dans l'élaboration de leurs programmes de construction. A noter également l'implication du département dans le suivi et l'adaptation des projets d'aménagement du site des Terres Rouges et de l'ancienne fonderie de Rodange pour lesquels Agora souhaite offrir de nouvelles perspectives.

Enfin, concernant l'amélioration des compétences globales de la société, le département s'est investi dans le développement du système d'information géographique (SIG) acquis l'année précédente.

Au 31 décembre 2008, le département Planification s'articule autour d'une équipe de 7 personnes.

Infrastructures

Comme en 2007 l'activité du département s'est essentiellement focalisée sur l'amélioration des conditions de circulation à l'intérieur du site de Belval ainsi qu'à la préparation des terrains dans la perspective de permettre et de faciliter les développements futurs.

Concernant les infrastructures routières et de voirie les travaux se sont portés sur la finition intégrale du Boulevard Porte de France au nord et au sud de la section précédemment ouverte devant le bâtiment Dexia. Cette action, s'inscrit en complémentarité des travaux de réalisation du tunnel de la Liaison Micheville dont la finalisation était un préalable en ce sens que le boulevard vient couvrir l'ouvrage réalisé par les services de l'Administration des Ponts et Chaussées. Sur toute sa section, le boulevard, dans sa version définitive, s'étire sur une longueur totale de 470 mètres pour une largeur de 40 mètres. Il constitue l'axe principal d'accès au site par le nord pour aboutir au sud à la perpendiculaire du bâtiment Plaza¹ dont il assure également la desserte vers le parking souterrain. Sa réalisation s'est achevée selon les termes du planning à savoir pour l'ouverture du nouveau complexe commercial, le 23 octobre 2008. Dans le quartier Belval Nord le réseau de voiries de la première phase de développement a été achevé afin de permettre d'une part le démarrage des premiers chantiers de construction des immeubles d'habitation, d'autre part l'arrivée des premiers habitants du quartier prévue à l'automne 2009. Le nouveau réseau du quartier s'étire sur une longueur de 950 mètres pour une largeur de 25 mètres. Au total, les voiries engagées au cours de l'exercice 2008 représentent un ensemble de 2 km.

Dans le domaine des travaux de préparation du site hors voiries, de nouveaux chantiers de grande envergure, spécifiques à l'aménagement d'une ancienne friche industrielle, ont été engagés ou poursuivis en 2008. C'est notamment le cas de la mise en service de deux lignes haute tension de 220 kV en section souterraine pour le compte de CEGEDEL. Ces lignes entouraient auparavant l'ensemble du site. La solution de l'enfouissement qui a été choisie et mise en œuvre par Agora constitue une première technique au Grand-Duché.

De la même manière le département Infrastructures a également réalisé la renaturation et de la relocalisation du ruisseau «Wünschelbach» élément essentiel dans la réalisation future de la «Wassertreppe» destinée à animer le paysage de Belval, notamment le parc et le quartier Belval Nord. Les travaux ont porté essentiellement sur la remise à l'air libre du ruisseau précédemment enterré sur une distance de 1,7 km et de prévoir son écoulement à ciel ouvert dans la Wassertreppe, 50 000 m³ de terres ont été déplacés à cette occasion. Concomitamment à l'ouverture du complexe Plaza 1 le département a procédé

à la rénovation du parking provisoire dans le quartier Square Mile afin d'offrir des conditions d'accès et de confort améliorées aux utilisateurs du site.

En complément de ces interventions, le département Infrastructures a apporté également son soutien technique actif à l'accompagnement des investisseurs privés et publics dans l'élaboration et la réalisation de leurs programmes de construction.

Au 31 décembre 2008, le département Infrastructures s'organise autour d'une équipe de 5 personnes relevant de l'effectif d'Agora et d'une dizaine de personnes détachées des bureaux d'études. A noter que l'effectif du département s'est accru de 2 personnes au cours de l'année par le recrutement de 2 ingénieurs en génie civil.

Finances

Le département financier a poursuivi en 2008 l'amélioration des outils d'analyse financiers et de contrôle afin d'assurer une vision globale et financière de la société à long terme par site, par projet, en terme de coût de développement et de prix de vente.

Au 31 décembre 2008, le département Finances est constitué autour d'une équipe de 2 personnes relevant de l'effectif d'Agora.

Les sociétés Agora s.à r.l. et Agora s.à r.l. & Cie, Secs comptent un effectif de 21 personnes au 31 décembre 2008.

Le conseil de gérance s'est réuni à 7 reprises au cours de l'année.

La société clôture l'exercice social 2008 avec un bénéfice de EUR 1.449,09 que nous proposons à l'Assemblée Générale de reporter à nouveau. Le total bilantaire au 31 décembre 2008 s'élève à EUR 196.568,91.

Esch-sur-Alzette, le 7 Juillet 2009

Pour le Conseil de Gérance



Données financières
Agora s.à r.l.
Comptes annuels 2008

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 2008.

Dans le cadre de cette mission, nous avons vérifié le bilan au 31 décembre 2008 avec un total de EUR 196.568,91 et le compte de profits et pertes de l'exercice qui clôture avec un bénéfice de EUR 1.449,09 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 2008 concordent avec la comptabilité.
- le résultat se chiffrant à un bénéfice de EUR 1.449,09 est conforme aux charges et revenus résultant des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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 6 juillet 2009

Le commissaire

Marc Reiffers



Le commissaire

Guy Cogniou





BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2008

BILAN ACTIF	2008	2007
Actif immobilisé		
Immobilisations incorporelles (note 3)	14.532,27	14.318,13
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	14.532,27	14.318,13
Actif circulant		
Créances (note 2)		
Créances sur entreprises liées dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	144.255,85	33.339,77
Avoirs en banques		
Avoirs en banques, avoires en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	37.628,64	169.454,17
TOTAL ACTIF CIRCULANT	181.884,49	202.793,94
Comptes de régularisation	152,15	153,07
TOTAL ACTIF	196.568,91	217.265,14
BILAN PASSIF	2008	2007
Capitaux propres (note 4)		
Capital souscrit	100.000,00	100.000,00
Résultats reportés	-1.546,30	-2.811,52
Résultats de l'exercice	1.449,09	1.265,22
TOTAL CAPITAUX PROPRES	99.902,79	98.453,70
Provisions pour risques et charges		
Dettes (note 5)		
Dettes envers des établissements de crédit dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	96.666,12	118.811,44
TOTAL DETTES	96.666,12	118.811,44
TOTAL PASSIF	196.568,91	217.265,14

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

CHARGES	2008	2007
Autres charges externes	1.149,74	2.140,00
Frais de personnel		
salaires et traitements	165.948,20	160.956,60
charges sociales	10.877,78	10.684,20
(dont charges sociales couvrant les pensions : EUR 7.694,32)		
Corrections de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles	-	-
Autres charges d'exploitation	57.728,68	55.816,75
Intérêts et charges assimilées		
autres intérêts et charges	104,95	-
Impôt sur le résultat	17.300,00	16.700,00
Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	495,00	490,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1.449,09	1.265,22
TOTAL CHARGES	255.053,44	248.052,77
PRODUITS	2008	2007
Montant net du chiffre d'affaires (note 13)	247.357,56	232.352,67
Autres produits d'exploitation	6.355,98	6.194,31
Autres intérêts et produits assimilés		
autres intérêts et produits assimilés	1.339,90	1.212,75
Produits exceptionnels	-	8.293,04
TOTAL PRODUITS	255.053,44	248.052,77

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.



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.

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

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'ÉVALUTATION

Conversion des devises

La comptabilité de la société est tenue en euros (EUR) ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette même 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 euros 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.

ÉVALUATION 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.

ÉVALUATION 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.

ÉVALUATION DES DETTES

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.



NOTE 3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont constituées de deux actions (31 décembre 2008: deux actions) de la société de développement Agora s.à r.l. & Cie, Secs.

NOTE 4 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 2008

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 5 DETTES

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





Aux Associés de
**Société de développement
 AGORA S.à r.l. et Cie
 Société en commandite simple**

R.C.S. Luxembourg B78127

3, Avenue du Rock'n'Roll
 L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES

Conformément au mandat qui nous a été donné, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de **Société de développement AGORA S.à r.l. & Cie S.e.c.s.**, comprenant le bilan au 31 décembre 2008 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et l'annexe contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Responsabilité du gérant dans l'établissement et la présentation des comptes annuels

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes annuels, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du réviseur d'entreprises

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées par l'Institut des réviseurs d'entreprises. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement du réviseur d'entreprises, de même que l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, le réviseur d'entreprises prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de **Société de développement AGORA S.à r.l. & Cie S.e.c.s.** au 31 décembre 2008, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Luxembourg, le 7 juillet 2009

Pour MAZARS, Réviseurs d'entreprises



Joseph HOBSCHEID
Associé

Annexes :

- bilan au 31 décembre 2008
- compte de profits et pertes pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008
- annexe légale aux comptes annuels

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2008

BILAN ACTIF	2008	2007
Actif immobilisé (note 2)		
Immobilisations incorporelles (note 3)		
Concessions, brevets, licences, marques ainsi que droits et valeurs similaires	40.276,09	21.784,85
Immobilisations corporelles (note 4)		
Terrains et constructions	1.058.568,51	1.216.907,84
Autres installations, outillage et mobilier	69.906,62	79.589,75
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1.168.751,22	1.318.282,44
Actif circulant		
Stocks (notes 2 et 5)		
Travaux en cours	74.804.940,91	62.954.115,18
Terrains destinés à la revente	22.431.456,13	23.340.739,96
Créances (note 2)		
Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	3.047.245,55	1.921.269,68
Créances sur entreprises liées dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	811,91	794,68
Autres créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	397.498,19	1.051.559,20
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1.166.639,58	822.443,04
Avoirs en banques		
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	41.064.051,28	45.872.732,80
TOTAL ACTIF CIRCULANT	142.912.643,55	135.963.654,54
Comptes de régularisation (note 6)	579.619,63	746.342,32
TOTAL ACTIF	144.661.014,40	138.028.279,30
BILAN PASSIF	2008	2007
Capitaux propres		
Capital souscrit (note 7)	28.240.000,00	28.240.000,00
Résultats reportés (note 8)	-5.829.679,28	-5.903.768,63
Résultats de l'exercice	302.370,57	74.089,35
TOTAL CAPITAUX PROPRES	22.712.691,29	22.410.320,72
Provisions pour risques et charges		
Autres provisions (note 9)	32.194.461,38	23.900.547,45
Dettes (notes 2 et 10)		
Dettes envers des établissements de crédit dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	8.237,72	9.920,71
Acomptes reçus (note 11) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	87.366.732,00	86.720.189,00
Dettes sur achats et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.353.324,15	4.969.405,98
Dettes fiscales et au titre de la sécurité sociale		
Dettes au titre de la sécurité sociale	25.567,86	16.333,94
Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure à un an	-	1.561,50
TOTAL DETTES	89.753.861,73	91.717.411,13
TOTAL PASSIF	144.661.014,40	138.028.279,30

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

CHARGES	2008	2007
Coûts de développement des terrains (note 12)	25.602.944,06	26.746.348,21
Autres charges externes	1.011.841,14	932.423,57
Frais de personnel		
salaires et traitements	1.160.642,21	1.021.892,52
charges sociales	117.113,99	102.054,31
(dont charges sociales couvrant les pensions : EUR 82.856,23)		
Corrections de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles	235.641,51	247.413,20
Intérêts et charges assimilées		
autres intérêts et charges	37.351,69	23.543,95
Charges exceptionnelles	208.950,97	-
Autres impôts	39.455,60	39.481,30
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	302.370,57	74.089,35
TOTAL CHARGES	28.716.311,74	29.187.246,41

PRODUITS	2008	2007
Montant net du chiffre d'affaires (note 13)	15.362.652,00	9.670.598,32
Augmentation du stock de travaux en cours et d'immeubles destinés à la revente	10.941.541,90	17.144.528,65
Autres produits d'exploitation	412.579,06	979.623,18
Autres intérêts et produits assimilés		
autres intérêts et produits assimilés	1.984.768,78	1.392.496,26
Produits exceptionnels	14.770,00	-
TOTAL PRODUITS	28.716.311,74	29.187.246,41

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 pour 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 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.

En application de l'article 29 (2) de la loi du 19 décembre 2002 précité, la terminologie de certains postes du bilan et du compte de profits et pertes ont été adaptés à la nature particulière de l'entreprise.

Conversion des devises

La comptabilité de la société est tenue en euros (EUR); le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette même 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 euros 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.

ÉVALUATION 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 %

ÉVALUATION DES STOCKS

Les stocks comprennent des terrains et constructions 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.

ÉVALUATION 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.

ÉVALUATION DES DETTES

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

NOTE 3 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels.

Prix d'acquisition au début de l'exercice	58.986,58
Entrées au cours de l'exercice	33.609,80
Sorties au cours de l'exercice	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	95.596,38
Corrections de valeur au début de l'exercice	-37.201,73
Corrections de valeur de l'exercice	-15.118,56
Corrections de valeur sur éléments sortis	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-52.320,29
VALEUR NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE 2008	40.276,09

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	CONSTRUCTIONS	AUTRES INSTALLATIONS, OUTILLAGE ET MOBILIER	TOTAL
Prix d'acquisition au début de l'exercice	1.993.110,68	428.708,11	2.421.818,79
Entrées au cours de l'exercice	18.144,96	34.355,53	52.500,49
Sorties au cours de l'exercice	-	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	2.011.255,64	463.063,64	2.474.319,28
Corrections de valeur au début de l'exercice	-776.202,84	-349.118,36	-1.125.321,20
Corrections de valeur de l'exercice	-176.484,29	-44.038,66	-220.522,95
Corrections de valeur sur éléments sortis	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-952.687,13	-393.157,02	-1.345.844,15
VALEUR NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE 2008	1.058.568,51	69.906,62	1.128.475,13



NOTE 5 STOCKS

Les stocks au 31 décembre 2008 incluent pour un montant de EUR 22.197.603,49 (31 décembre 2007: EUR 23.108.887,32) les terrains et constructions 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 des terrains vendus en 2004, 2006, 2007 et 2008 et pour un montant de EUR 233.852,64 (31 décembre 2007: EUR 231.852,64) des terrains acquis ultérieurement.

Les stocks incluent également un montant de EUR 74.804.940,91 (31 décembre 2007: EUR 62.954.115,18) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des 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 2008 pour un montant de EUR 528.406,53 (31 décembre 2007: EUR 710.802,89) 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 2008. Ces frais seront intégrés au prix de revient au moment de l'acquisition de ceux-ci.

En 2008, la Société a considéré que les frais d'études réalisées en 2003 et 2004 concernant les sites de Mondercange, Ehlerange et Differdange pour un montant total de EUR 208.950,97 ne devaient plus être conservés en compte de régularisation suite à l'abandon des projets sur ces sites. Ces frais ont été transférés en charges exceptionnelles sur 2008.

NOTE 7 CAPITAL

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 2008.

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 2007 pour un montant total de EUR 5.829.679,28.

NOTE 9 AUTRES PROVISIONS

Les autres provisions représentent l'estimation des frais d'aménagement restant à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrains vendues depuis 2004, détaillé de manière prudente par le gérant.

Les marges négatives constatées sur les premières ventes de terrains (actées définitivement ou sous compromis de vente), suivant l'estimation actuelle des coûts de développements par parcelle, ne font pas l'objet d'une provision pour risques et charges mais sont à considérer comme des frais de première commercialisation «pratique courante dans le secteur d'activité», et sont réparties sur le coût de développement des parcelles restantes à vendre après fin mars 2007, période à laquelle les parcelles considérées ont été définitivement fixées. La répartition de ces marges ne remet pas en question la rentabilité globale positive du projet Belval.

La dernière version du budget établie par la société indique pour certaines parcelles du projet Belval des marges estimées négatives. Ces marges négatives ne font pas l'objet d'une provision pour perte à terminaison au vu de la rentabilité globale positive estimée sur le site de Belval.

Les marges (positives et négatives) seront inscrites en comptabilité au rythme des ventes définitives (actes notariés et actes administratifs) successives en prenant en compte les coûts estimés de développement des parcelles au moment de leur vente.



NOTE 10 DETTES

Les dettes comprennent des dettes envers des établissements de crédit pour un montant de EUR 8.237,72 au 31 décembre 2008. Ce montant correspond au montant tiré dans le cadre d'une ligne de crédit d'un montant total de EUR 25.000.000 signé avec consortium de deux établissements de crédits luxembourgeois.

Elle porte intérêt sur base du taux Eonia au jour le jour majoré de 27,5 points de base. La durée de la convention est fixée à un an à partir de la date de signature (31 janvier 2007). Le 25 février 2008, cette ligne de crédit a été prorogée du 1^{er} février 2008 au 31 janvier 2009, sans préjudice de tous droits contractuels.

Pour garantir le remboursement de cette ligne de crédit, Agora a cédé au consortium la ristourne sur la taxe sur la valeur ajoutée qui lui sera éventuellement accordée au terme du projet.

NOTE 11 ACOMPTES REÇUS

Ce poste reprend les acomptes reçus par la Société sur base de plusieurs compromis de vente, à savoir :

- EUR 84.500.000,00 relatif au compromis de vente avec l'Etat Luxembourgeois signé par Agora en 2004 et par les représentants de l'Etat en avril 2005, portant sur une somme totale de EUR 84.500.000,00.
- EUR 2.866.732,00 relatif à trois compromis de vente avec des promoteurs immobiliers et portant sur une somme totale de EUR 12.612.125,00.

Ce poste reprend également des avances reçues de plusieurs promoteurs immobiliers concernant l'aménagement et l'entretien des surfaces vertes. Ces avances seront prises en résultat au moment du transfert de ces surfaces aux communes.

Le compromis avec l'Etat Luxembourgeois porte sur différentes catégories de terrains et de constructions et prévoit que l'entrée en jouissance de certaines de ces catégories de terrains et des constructions (y compris le transfert des profits, charges et risques y liés) est réalisée à la date de signature du compromis de vente. La comptabilisation des ventes n'interviendra qu'au moment de la passation des actes administratifs constatant le transfert de propriété envers l'Etat.

NOTE 12 COÛT DE DÉVELOPPEMENT

Ce poste reprend tous les coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains en vue de leur vente ultérieure ainsi que les dotations aux provisions pour frais d'aménagement restant à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrains déjà vendues.

La quote-part des coûts d'aménagements relatifs aux terrains non encore vendus sont transférés en fin d'année en stocks.

NOTE 13 MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est comptabilisé sur base des actes notariés définitifs, respectivement des actes administratifs pour les ventes à l'Etat luxembourgeois.

NOTE 14 AVANCES ET CRÉDITS ACCORDÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE

Aucune avance et aucun crédit n'ont été accordés aux membres des organes d'administration ou de surveillance au cours de l'exercice 2008.



705 BANKS





Société de développement **AGORA** s.à r.l. et Cie
3, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette | Luxembourg
T: +352 26 53 44 | F: +352 26 53 44-44
info@agora.lu | www.agora.lu