Rapport d'activité 2022

AGORA

PRÉFACE	03
ORIGINES	04
MISSIONS & TERRITOIRES	05
ORGANES DE GESTION	06
STRUCTURE OPÉRATIONNELLE	07
HISTORIQUE	08
BELVAL IMPRESSIONS	10
QUARTIER ALZETTE	54
BELVAL IMPRESSIONS	56
QUARTIER ALZETTE	58
BELVAL IMPRESSIONS	60
QUARTIER ALZETTE	62
ACTIVITÉ 2022	60
RAPPORT DE GESTION 2022	61
DONNÉES FINANCIÈRES AGORA S.à r.l.	68
AGORA S.à r.l., Comptes annuels 2022	69
Rapport du Collège des Commissaires	69
Bilan au 31 décembre 2022	70
Compte de Profits et Pertes	71
Notes annexes	72
DONNÉES FINANCIÈRES AGORA S.à r.l. & Cie, Secs	74
AGORA S.à r.l. & Cie, Secs, Comptes annuels 2022	75
Rapport du Réviseur d'Entreprise	76
Bilan au 31 décembre 2022	80
Compte de Profits et Pertes	81
Notes annexes	82

Agora 2022

Créée en octobre 2000 à l'issue des travaux d'investigations conduits par le Groupement d'Intérêt Economique pour l'Etude de la Reconversion des Sites Sidérurgiques (GIE – ERSID), forte de son expérience dans le développement du site de Belval, AGORA a su déployer un ensemble de compétences et de savoir-faire uniques dans la régénération des friches industrielles en quartiers urbains de grande envergure. Depuis plus de vingt ans nos succès ont contribué à renouveler le tissu économique et social de la Région Sud. Ils ont accompagné la politique d'aménagement du territoire et de diversification économique mise en œuvre au niveau national. Notre mission initiale d'aménageur-développeur est en passe d'être accomplie. L'urgence climatique, les défis environnementaux et sociétaux, les tensions récurrentes sur le marché du logement et les questions de mobilité nous invitent à relever de nouveaux défis. Elles nous obligent à nous réinventer, à continuer d'être des pionniers au service de la collectivité et de l'intérêt général.
D'ici la fin de cette décennie Belval sera achevé. Aujourd'hui Metzeschmelz émerge dans un esprit de partage laissant une large place à la concertation et la participation citoyenne. Une méthode qu'AGORA initie avec grand enthousiasme et la volonté d'ajouter un nouveau chapitre au modèle luxembourgeois de reconversion des friches industrielles en terrains urbains sobres et durables dans le cadre d'un développement raisonné.

Belval – Destination logement

Au début 2023 le site de Belval accueille plus de 22.600 occupants dont environ 4.600 résidents et 18.000 étudiants, chercheurs, et salariés. Plus de 270 entreprises, commerces et administrations y sont enregistrés. Les secteurs de la finance, du numérique, de l'IT, de la recherche et de l'innovation y sont plus particulièrement représentés en cohérence avec les axes de développements promus sur le plan national. L'implantation de Société Générale en janvier 2023 et l'arrivée de plus de 900 collaborateurs au cours du premier semestre 2023 année confirme la tendance.
Au stade actuel de son développement le site enregistre un taux de commercialisation de 91% du potentiel constructible total.
En 2022, dans un contexte économique particulier, AGORA a su maintenir son niveau de performance commerciale au regard des objectifs fixés. A la vente du lot 45 (12.300 m² SCB) sont venues s'ajouter trois transactions (lot 44 Square Mile, lots 6 & et 11 Belval Sud) pour un total de 31.838 m².
Sur le marché de l'immobilier tertiaire Belval se place dans le peloton de tête des sites tertiaires du pays, au 1er rang des pôles de la périphérie, avec un cumul de près de 285.000 m² livrés représentant plus de 6% du stock au niveau national.
S'agissant du secteur résidentiel, fort des succès commerciaux et des tendances porteuses du marché au cours des exercices précédents Belval a enregistré en 2022 un record de livraisons avec plus de 320 logements de tous types. Pour les cinq prochaines années nous prévoyons des livraisons à hauteur moyenne de 300 unités par an.

Metzeschmelz – Plus loin, avec les citoyens

Au cours de l'exercice 2022, l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange, rebaptisé Metzeschmelz à l'issue d'un concours organisé par les deux communes, a fait l'objet d'un transfert définitif de propriété d'ArcelorMittal vers AGORA par acte notarié en date du 15 septembre 2022. Parallèlement à la poursuite des études techniques et de planification AGORA, en partenariat avec les communes, a lancé une initiative à long terme visant à associer étroitement la population à l'élaboration du projet urbain dans le cadre d'un processus de participation citoyenne.
L'incorporation des terrains d'ArcelorMittal dans le patrimoine foncier d'AGORA s'inscrit dans la cohérence des décisions prises entre actionnaires – Memorandum of Understanding (MOU) du 6 février 2016 – et décisions politiques – Comité de Concertation « Gouvernement-ArcelorMittal-Communes » (Accord relatif à la mise en œuvre de la reconversion de l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange dans le cadre de la réalisation d'un programme d'urbanisation). Elle fait suite à l'ensemble des études techniques, économiques, environnementales et urbanistiques engagées et menées par AGORA depuis 2017 en concertation avec l'ensemble des parties prenantes du dossier.
L'acte de cession des terrains ArcelorMittal signé le 15 septembre 2022 porte sur 21 parcelles pour un total de 52,2 hectares. 96% sont situés sur le territoire de la ville d'Esch-sur-Alzette et 4% sur le celui de la commune de Schifflange. Les propriétés foncières de l'Etat destinées à être versées dans le patrimoine d'AGORA sont en cours d'évaluation pour une surface d'environ 7,9 hectares. Ces surfaces complémentaires permettront de porter l'ensemble du foncier confié à AGORA à plus de 60 hectares.
Parallèlement à la conclusion du transfert foncier d'ArcelorMittal SA vers AGORA l'exercice 2022 aura permis de préparer l'ensemble des éléments du dossier nécessaire à l'introduction d'une demande de modification du Plan d'Aménagement Général (PAG) des deux communes. La présentation du dossier mis à l'ordre du jour des conseils communaux du 28 avril 2023 a fait l'objet d'un vote positif à l'unanimité des conseillers de chacune des deux communes.
La procédure de classement des éléments du patrimoine dont l'examen a été poursuivi tout au long de l'exercice a permis d'aboutir à la publication d'un arrêté ministériel de classement à la date du 24 mars 2023.
La sécurité juridique du projet est assurée. La programmation urbaine peut désormais entrer dans sa phase opérationnelle. Respect et valorisation du patrimoine industriel, utilisation rationnelle et parcimonieuse des ressources, recours aux matériaux recyclables et réutilisables tels que l'acier et le bois, décarbonation, économie circulaire, proximité des services et lien social, optimisation des solutions de mobilité, quartier pauvre en voitures, Metzeschmelz innove et s'inscrit parfaitement dans la mission de valorisation des friches industrielles dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique aménagement du territoire et culturel) dans le respect des principes de gestion et de valorisation de l'économie privée assignée à AGORA. Nouveau pôle majeur dans l'espace transfrontalier Metzeschmelz accueillera à terme 10.000 habitants dans le cadre d'un programme résidentiel de plus de 3.600 logements représentant plus de 50% de l'ensemble de la surface constructible totale. L'engagement d'AGORA de porter et développer sur le site une offre diversifiée de logements abordables à hauteur de 30% du parc résidentiel confirme la volonté des actionnaires de poursuivre et amplifier leur partenariat au service du pays et de sa population.

*

À travers l'édition de ce nouveau rapport annuel nous vous invitons à prendre connaissance de notre activité tout au long de cette année et à retrouver notre actualité sur l'ensemble des supports de communications que nous mettons à votre disposition.

Marie-Josée Vidal
Présidente d'AGORA

Bruno Théret
Vice-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, l'arrêt des hauts-fourneaux étant prévu pour 1997.

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.

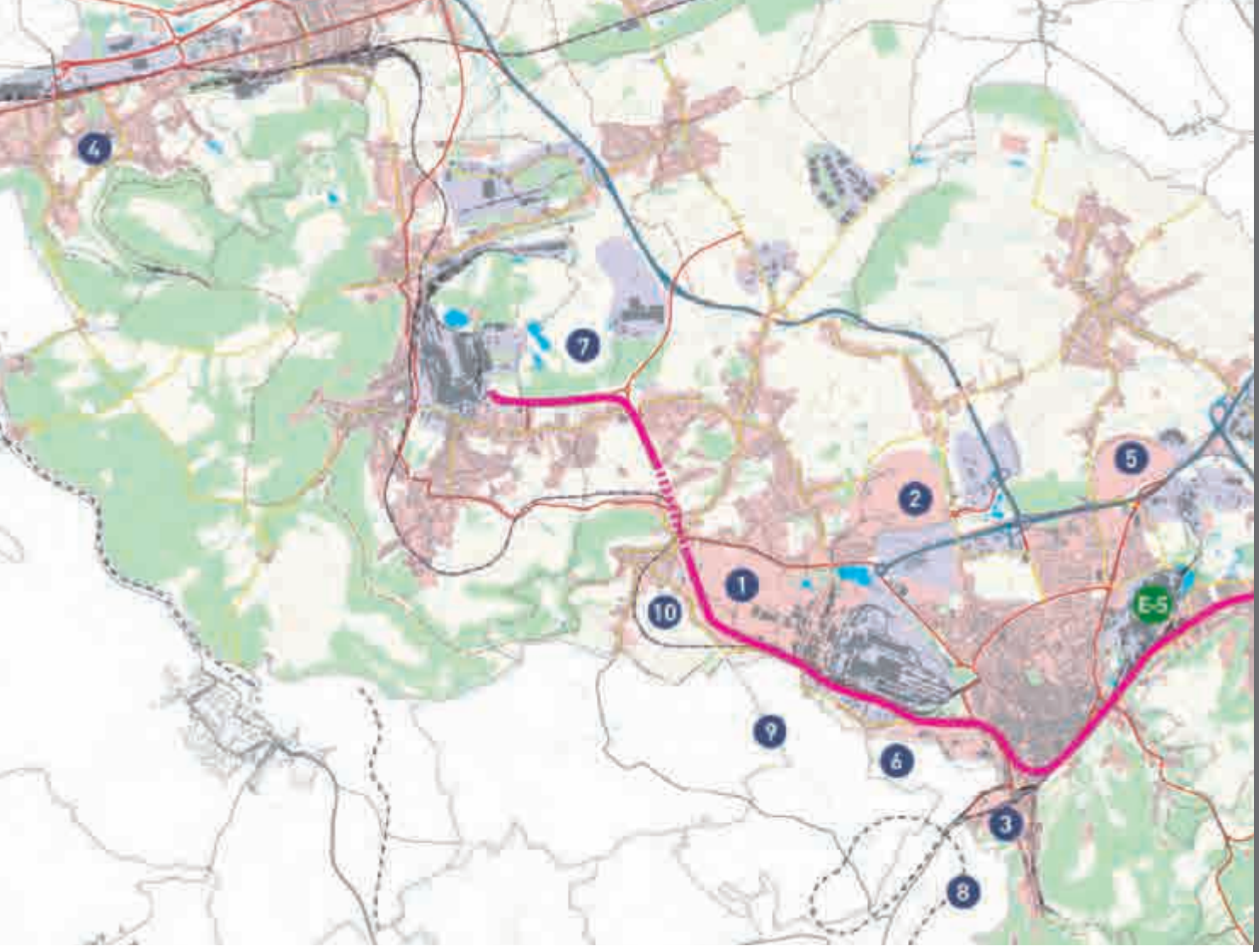
Ces travaux synthétisés dans le cadre de l'étude AGIPLAN ont permis de conclure fin 1998 à l'intérêt de revitaliser un ensemble de 650 hectares répartis sur 10 sites dont 4 d'entre eux étaient jugés prioritaires.

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.



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

E-S Metzeschmelz

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 et de développeur 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.

Depuis son origine, le potentiel d'intervention d'Agora porte sur 650 hectares de friches répartis sur 10 sites spécifiques.

La revitalisation de ces surfaces a pour objectif, 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).

Dans le cadre de son activité, et depuis sa création, Agora est chargée de l'aménagement et du développement du site de Belval (120 ha). Depuis le 23 octobre 2020, notre société s'est par ailleurs vue confier l'aménagement et le développement de l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange (62 ha) exploité de 1871 à 2012.

Organes de gestion (au 30 avril 2023)

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 ArcelorMittal).

Un Conseil de Gérance composé de 4 représentants de l'Etat, 4 représentants d'ArcelorMittal et 1 représentant de chaque commune territorialement concernée par les développements d'Agora (Esch-sur Alzette, Sanem, Schifflange) en assure la gestion.

Etat (Catégorie A) :

Marie-Josée Vidal, Présidente (Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire)
Jean-Marie Haensel (Inspection Générale des Finances)
Fabien Nimax (Ministère de l'Economie)
Luc Zwank (Administration de l'environnement)

ArcelorMittal (Catégorie B) :

Bruno Théret, Vice-Président
Gilles Feider
Pierre-Nicolas Werner
Didier Rogiez

Communes (Catégorie C) :

Simone Asselborn-Bintz (Députée – Maire de Sanem)
Georges Mischo (Député – Maire d'Esch-sur-Alzette)
Paul Weimerskirch (Bourgmestre de Schifflange)

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

François Dorland : Directeur Général
Yves Biwer : Directeur Administratif
Robert Kocian : Directeur Marketing & Développement
Alexandre Londot : Directeur des Opérations
Carla Lontro : Responsable Ressources Humaines et Office Management

Par décision du conseil de gérance, **Monsieur Etienne Reuter** a reçu le titre de président à titre honorifique.

Direction Générale

François Dorland, Directeur Général
Alexandre Londot, Responsable Direction de Projets
Carla Lontro, Responsable Ressources Humaines et Office Management
Michael Caracciolo, Juriste
Romy Kreff, Secrétariat
Jessica Santana, Secrétariat

Finances

Gabrielle Bourgeois, Responsable Finances et Comptabilité
Audrey Lauer, Comptable

Contrôle de Gestion

Yves Biwer, Directeur Administratif - Coordinateur Metzeschmelz
Jos Roll, Conseiller Technique Metzeschmelz

Systèmes d'Informations

Claude Ney, Responsable Système d'Informations
Dominique Seelen, Concepteur CAAO

Urbanisme & Infrastructure

Frank Wallenborn, Architecte - Chef de Projet
Beate Heigel, Architecte - Chef de Projet
Zahira Malyani, Urbaniste - Chef de Projet
Pierre Karst, Ingénieur - Chef de Projet
Jean-Claude Huberty, Ingénieur - Chef de Projet
Vanessa Villeneuve, Ingénieur - Chef de Projet

Marketing & Développement

Robert Kocian, Directeur Marketing & Développement
Jean-Xavier Foidart, Responsable Développement
Mandy Simon, Responsable Communication

Dates-clés de la reconversion des friches industrielles au Grand-Duché de Luxembourg

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).
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	Finalisation de l'étude AGIPLAN. 4 sites prioritaires sont retenus : Belval-Ouest, Ehlerange, Lentille Terre-rouge et Rodange. Arbed fait don du haut-fourneau A au peuple luxembourgeois.
2e semestre 1998	Elargissement du GIE-ERSID et participation des bourgmestres aux réunions du Conseil de gérance.
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.
Mars 2000	Accord Etat-ARBED sur le redéveloppement des friches industrielles.
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.
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.
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 1er août 2001).
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.
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.
Juin 2002	Festival « Steel Works » 10.000 participants.
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 ».
Mars 2003	1ère Journée « porte-ouverte » sur le site.
Juillet 2003	1er 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.
Mai 2004	Convention de coopération avec la France.
Avril 2004	Signature de la convention d'acquisition des terrains de l'Etat.
Janvier 2005	Lancement des premiers travaux d'infrastructures routières sur le site de Belval.
Septembre 2005	Inauguration de la Rockhal.
Décembre 2005	Belval désigné Site Unique de l'Université de Luxembourg.
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.
Novembre 2006	Ouverture définitive du site de Belval « Bienvenue chez Vous ! ».

Décembre 2006	Déménagement Dexia. Accueil des 1.800 premiers employés sur le site de Belval.
Octobre 2008	Mise en service définitive du Boulevard « Porte de France ».
Octobre 2008	Inauguration du centre commercial « BelvalPlaza 1 ».
Octobre 2009	Inauguration de quartier Belval Nord – Accueil des premiers habitants.
Septembre 2010	Ouverture du centre commercial BelvalPlaza 2.
Octobre 2010	Inauguration de la Gare « Belval Université ».
Septembre 2011	Première rentrée scolaire au Lycée Bel-Val (500 élèves en première phase).
Septembre 2011	Inauguration du Luxembourg Centre for Systems Biomedicine (LCSB).
Juin 2012	AGORA reçoit le "Bauhärepreis" décerné par l'OAI (Ordre des Architectes et des Ingénieurs-conseils) pour la réalisation de la « Place de l'Académie ».
Octobre 2012	Mise en service du bâtiment administratif (Administration de l'Environnement, Administration de la Gestion de l'Eau, Commission nationale pour la Protection des Données, Fonds Belval).
Novembre 2012	Ouverture du Centre Intégré pour personnes âgées (CIPA) de Belval Nord.
Octobre 2014	Remise officielle des clés de la Maison du Savoir, de la Maison des Sciences Humaines et de la Maison de l'Innovation par le Ministre François Bausch.
Mars 2015	Le Président de la République Française visite Belval.
Juin 2015	Inauguration du Parc « Um Belval ».
Septembre 2015	1ère rentrée universitaire.
Février 2016	L'Etat et ArcelorMittal confient à AGORA la réalisation d'une étude de faisabilité en vue de la revitalisation de l'ancien site de production sidérurgique d'Esch-Schifflange.
Décembre 2016	Ouverture de la liaison Micheville – Belval.
Décembre 2017	Belval : plus d'un million de mètres carrés vendus.
Février 2018	Lancement des travaux d'infrastructures du quartier Belval-Sud
Mai 2018	Proclamation des résultats du concours de la place « Siinterbecken »
Décembre 2018	Fin de la commercialisation des quartiers Belval-Nord et Terrasse des Hauts fourneaux
Avril 2019	AGORA organise un atelier participatif de conception urbaine consacré au développement de l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange
Juillet 2019	AGORA lance officiellement le développement du quartier Central Square à Belval en retenant la candidature de cinq investisseurs
Octobre 2020	20e anniversaire de la société de développement AGORA
Octobre 2020	L'État luxembourgeois, ArcelorMittal et les bourgmestres des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schifflange annoncent leur décision de confier à AGORA la mission de transformer l'ancien site industriel d'Esch-Schifflange en nouveau quartier urbain.
Octobre 2021	Anniversaire des 20 ans de la création d'AGORA
Septembre 2022	Signature de l'acte de transfert des terrains Metzeschmelz
Octobre 2022	Metzeschmelz - MOOD – 1ère journée Portes Ouvertes

1900, au com

Gelsenkirchener Bergwerks-Aktien-Ges

Adolf-Emil-Hütte zu Esch-Beles –

Belval

Les débuts de l'industrialisation

mencement...

ellschaft, Abt. Aachener Hütten-Verein.
- Hochöfen, Stahl- und Walzwerke.

Les années 60

Les Hauts-Fourneaux vus de l'agglomération

2000

La Friche

Un monde à l'arrêt

Des structures figées

Début des démolitions

2001

La renaissance se prépare

La nature reprend ses droits

Un temps de réflexion

Un concours pour un projet

2002

Une nouvelle planification

Pour un nouvel avenir

Un site revisité

« Steelworx Festival »

2003

Vers la concrétisation

Les travaux vont bon train

Le mouvement s'accélère

Belval se présente à la Foire de Printemps

2004

Fondations de la Rockhal

Les premiers murs s'élèvent

Dexia s'annonce

Belval ouvre ses premières portes

2005

Le public au rendez-vous

Les voiries se créent et se déploient

CRP Lippmann, les chercheurs sont là

Dexia, une tour symbole

2006

Belval s'ouvre et déploie ses réseaux

L'espace public se dessine

Le site s'ouvre officiellement

Belval se met en couleur

2007

Année européenne de la culture

Micheville devient réalité

Belval à vélo

Les coureurs sont nombreux

2008

Le commerce s'installe

La gare se profile

Le sport est à l'honneur

Les enseignes sont au rendez-vous

2009

Une gare pour l'Université

Belval durable

Le spectacle pour tous

Belval fait son cinéma

2010

Les enfants dessinent Belval

Les terrasses s'animent

Les chantiers font le spectacle

Belval, la vie est bien là !

2011

Kulturlaf, le temps de l'action

Le passage

L'heure du shopping

Belval se réinvente

2012

Belval skate contest

CIPA, la mixité intergénérationnelle

Le luxe des formes épurées

Esplanade, la mosaïque verte

2013

Audace des formes

Mise en valeur

Grands espaces

Nouveau monde

2014

Design

Créativité

Les trois éléments

Contraste

2015

Détente dans le parc

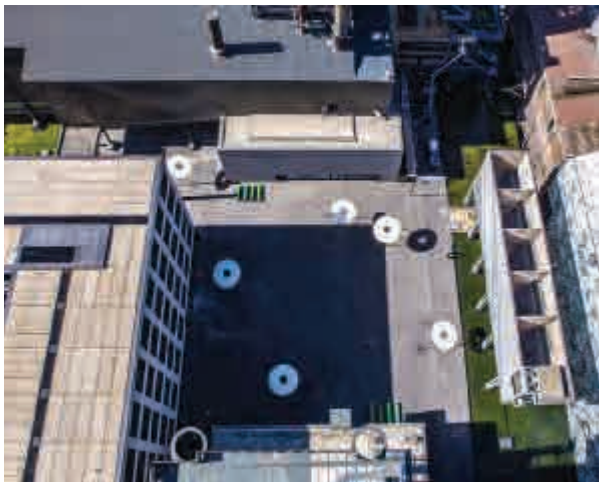
Qui cherche trouve

Un chemin pour flâner

C'est la rentrée

2016

Intelligent



Inspirant

Design

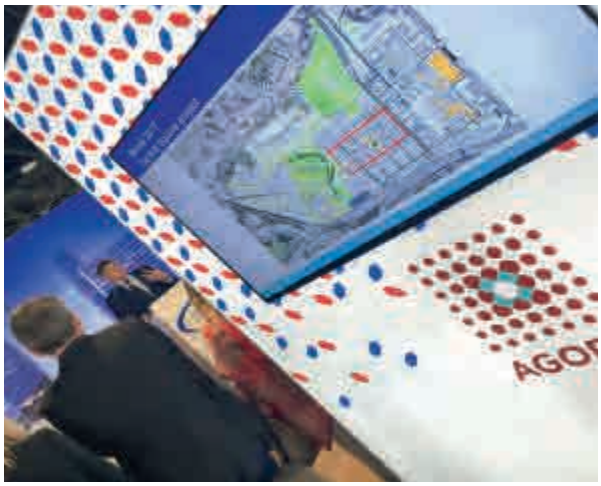
Serein

2017

Education & Training

Surprenant

Actif



Let's make it happen

2018

Fraîcheur

Contraste

Expression

Durable

2019

Bouger

Soigner

Imaginer

Jardiner

2020

Recherche

Activité

Education

Solidarité

2020

Découverte

Création

Participation

Débats

2021

Résiste

Inspire

Informe

Change

2021

Etudes

Découverte

Signature

Couleurs

2022

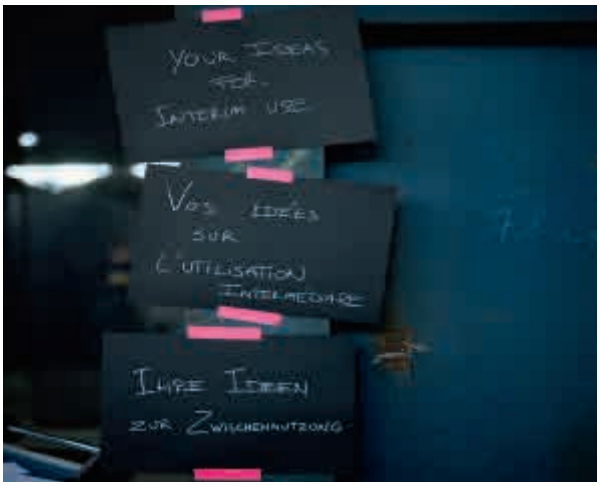
A la Source

Contraste

Accomplissement

Petite Maison

2022



Invite

Explique

Participe

Invente

Créée en octobre 2000 à l'issue des conclusions du GIE-ERSID mis en place par l'Etat et le groupe ArcelorMittal dans le cadre d'une étude globale sur la Reconversion des Sites Sidérurgiques au Luxembourg portant sur 650 ha, AGORA clôture son 22ème exercice.

Notre société est chargée des expertises, de l'aménagement, du développement et de la commercialisation des terrains qui lui sont commis dans le cadre des missions qui lui sont confiées par ses actionnaires.

Engagée depuis plus de vingt ans dans la reconversion des friches industrielles du Sud du Luxembourg, AGORA s'est principalement consacrée à la revitalisation de l'ancien site de Belval. A partir de 2016, à la suite de la signature d'un Mémorandum of Understanding (MOU) entre ArcelorMittal Luxembourg et le gouvernement Luxembourgeois, l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange a été ajouté au portefeuille d'AGORA dans la perspective de la mise en œuvre et du développement d'un nouveau projet urbain sobre et durable sur une surface de plus de 62 hectares.

Cette nouvelle mission confiée à AGORA s'inscrit dans un contexte de mutation profonde de la réflexion urbanistique au regard notamment des enjeux climatiques, technologiques, d'économie circulaire et de mobilité.

Belval

Fixé à l'origine pour une capacité constructive de plus d'1,3 millions de m² le site de Belval entre dans la dernière séquence de sa réalisation. L'essentiel de l'activité d'AGORA se porte désormais sur l'achèvement des infrastructures et la mise en œuvre des procédures de transfert des espaces publics aux collectivités.

Au stade actuel de son développement le site enregistre un taux de commercialisation de 90,7% du potentiel constructible du site (1.223.196 m² SCB / 1.347.900 m² SCB totale en données BP 2023). La part relative des programmes publics s'élève à 44,8% de l'ensemble à raison de 571.944 m² de potentiel constructible cédé à l'Etat et 31.257 m² SCB à la commune de Sanem. Le solde de près de 620.000 m² SCB dont 424.000 m² sont livrés (57%) porte sur 59 transactions avec le secteur privé.

Les prochains programmes de commercialisation sont en cours de planification sur un horizon de 9 ans. Exclusivement destinés à la promotion immobilière privée, hors application des dispositions législatives du pacte logement 2.0, ils portent sur le quartier de Belval Sud et l'achèvement du quartier Square Mile dans le périmètre du Parc de Cheminées. Ces nouveaux développements viendront conforter significativement le bilan résidentiel du site en application des orientations prioritaires fixées par le gouvernement luxembourgeois.

Au cours de l'exercice 2022, dans un contexte économique troublé, le niveau de performance commercial d'Agora s'inscrit légèrement en deçà des objectifs fixés. A la vente du lot 45 (12.300 m² SCB) actée par anticipation en décembre 2021, sont venues s'ajouter trois transactions (lot 44 Square Mile, lots 6 & et 11 Belval Sud) pour un total de 31.838 m² et un chiffre d'affaires de 23,9 Mio d'euros.

La disponibilité de deux Plans d'Aménagement Particuliers à Belval Sud et dans le Quartier Square Mile assortis de leurs conventions d'exécution annoncées pour le premier trimestre 2023 doivent permettre le lancement de plusieurs opérations immobilières nouvelles au titre desquelles la construction d'un nouveau complexe hôtelier et la mise sur le marché de deux résidences dédiées au logement abordable à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Sanem dans le cadre l'application des dispositions de la loi du 19 juillet 2004 modifiée.

Sur le marché de l'immobilier non résidentiel, Belval continue toujours de progresser avec par exemple, la livraison du bâtiment Icône dont la surface totale avoisine les 18.500 m². Le taux de vacance traditionnellement faible sur le site a subi une légère augmentation et s'établit à 3.6% en fin d'exercice. Il reste donc tout à fait en ligne avec la moyenne nationale dont le taux est de 3,5%. Ce taux de vacance devrait rester assez bas dans les années à venir car un certain pourcentage des surfaces livrées en 2023 et 2024 sont déjà louées. En ce qui concerne les loyers relatifs aux espaces de bureaux, Belval est toujours une des zones les plus attractives du pays avec un prime rent de 24 €/m²/mois.

S'agissant du secteur résidentiel, fort des succès commerciaux et des tendances porteuses du marché au cours des exercices précédents Belval a enregistré en 2022 un record de livraisons. En effet, le nombre de logements livrés est « boosté » par l'apparition du co-living sur le site. Sauf persistance d'une conjoncture dégradée au-delà de 2024, la perspective de livraisons de logement sur Belval est très positive pour les cinq prochaines années.

Metzeschmelz

Au cours de l'exercice 2022, l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange, rebaptisé Metzeschmelz à l'issue d'un concours organisé par les deux communes, a fait l'objet d'un transfert

définitif de propriété d'ArcelorMittal vers AGORA par acte notarié en date du 15 septembre 2022. Au vu du passé industriel du site, les terrains devront faire l'objet de travaux d'assainissement en vue de leur destination future. Le prix d'acquisition est donc la résultante d'une part d'engagements d'assainissements repris par AGORA au moment de l'acquisition des terrains et d'autre part de la valeur estimée des terrains une fois assainis. Un évaluateur indépendant a réalisé une évaluation des terrains à l'état actuel concluant à une valeur marché de 97,5 Mio €. Un mémo interne de la part de ArcelorMittal Real Estate Europ estime les frais d'assainissement à environ 98 Mio €. En ligne avec les méthodes comptables de la Société, l'opération a été enregistrée pour le montant net de 1 EUR correspondant au prix d'acquisition.

Une provision pour impôts d'un montant de 15,68 Mio € a par ailleurs été constituée concernant l'estimation de la TVA non déductible sur ces travaux d'assainissement et de démolition à effectuer au cours des années à venir.
Parallèlement à la poursuite des études techniques et de planification AGORA, en partenariat avec les communes, a lancé une initiative à long terme visant à associer étroitement la population à l'élaboration du projet urbain dans le cadre d'un processus de participation citoyenne.

L'incorporation des terrains d'ArcelorMittal dans le patrimoine foncier d'AGORA s'inscrit dans la cohérence des décisions prises entre actionnaires – Memorandum of Understanding (MOU) du 6 février 2016 – et décisions politiques – Comité de Concertation « Gouvernement-ArcelorMittal-Communes » *(Accord relatif à la mise en œuvre de la reconversion de l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange dans le cadre de la réalisation d'un programme d'urbanisation)*. Elle fait suite à l'ensemble des études techniques, économiques, environnementales et urbanistiques engagées et menées par AGORA depuis 2017 en concertation avec l'ensemble des parties prenantes du dossier.

L'acte de cession signé le 15 septembre 2022 porte sur 21 parcelles représentant un ensemble immobilier de 52 hectares, 20 ares et 26 centiares propriétés antérieures d'ArcelorMittal SA., dont 50 hectares, 11 ares et 53 centiares (96%) sur le territoire de la ville d'Esch-sur-Alzette et 2 hectares, 8 ares et 73 centiares (4%) sur le banc de la commune de Schifflange.

Les propriétés foncières de l'Etat destinées à être versées dans le patrimoine d'AGORA sont en cours d'évaluation.

Parallèlement à la conclusion du transfert foncier d'ArcelorMittal SA vers AGORA l'exercice 2022 aura permis de préparer l'ensemble des éléments du dossier nécessaire à l'introduction d'une demande de modification du Plan d'Aménagement Général (PAG) des deux communes. L'introduction officielle et la présentation du dossier sont mises à l'ordre du jour des conseils communaux au début du second trimestre 2023.

La procédure de classement des éléments du patrimoine qui s'est poursuivie tout au long de l'exercice a permis d'aboutir à la publication d'un arrêté ministériel de classement à la date du 24 mars 2023.

Les activités d'Agora

Commercialisation Développement
Les activités de commercialisation foncière de l'année 2022 ont permis la réalisation d'un chiffre d'affaires de 23,9 Mio d'euros. Deux transactions ont été enregistrées à ce titre, vente du lot 44 dans le quartier Central Square à Tralux pour la réalisation d'un immeuble mixte de 22.500 m² SCB, vente à la commune de Sanem de deux lots résidentiels (Lots 6 et 11) dans le quartier Belval Sud en application des dispositions de la loi du 19 juillet 2004 modifiée relative à l'aménagement communal et au développement urbain. Parallèlement, la commercialisation par appel à candidature du dernier lot disponible autour de la place des bassins a abouti à la sélection puis à la signature d'un compromis de vente avec la société anonyme Square 48 constituée dans la cadre d'un partenariat renouvelé entre Atenor et Arhs group en vue de l'extension des activités IT d'Arhs déjà implantée sur une surface de 13.000 m² dans le complexe Naos livré en 2019. Un compromis de vente sous forme d'échange de terrains dans le quartier de Belval Nord (Lot 8 – 1.300 m² SCB) a également été signé entre AGORA et Tracol en fin d'exercice.

Les perspectives de commercialisation des prochains exercices restent conditionnées à la conclusion des études de reprogrammation urbaine et de mobilité engagées par AGORA puis leur traduction dans les documents d'urbanisme (PAP) et règlementaires plus particulièrement dans les quartiers à dominante résidentielle de Belval Sud et Parc des Cheminées.

En matière de **développement de produits**, l'activité est restée concentrée sur la mise en cohérence architecturale, urbanistique et économique de l'ensemble des sept lots en développement sur le futur quartier Central Square de Belval. S'agissant des futurs développements, notamment sur le site de Metzeschmelz, à la demande du Comité Exécutif d'AGORA, une étude de modélisation économique visant à promouvoir la commercialisation par emphytéose a été décidée.

Après deux années d'absence liées à la pandémie COVID, AGORA a renouvelé sa participation au MIPIM en tant qu'exposant sur le stand de la Chambre de Commerce.

L'action majeure en matière de communication au cours de l'exercice 2022 s'est plus particulièrement concentrée sur l'organisation de l'évènement « Metzeschmelz Opening Day – MOOD » le 8 octobre 2022 à la suite de la signature de l'acte de transfert des terrains du site de Metzeschmelz par ArcelorMittal et AGORA. Cette manifestation destinée à poser les bases d'un dialogue citoyen (démarche participative) a permis d'accueillir et d'informer directement sur le site un large public auquel s'est associé, à l'initiative d'AGORA, un panel d'experts en urbanisme et développement durable chargés d'accompagner la démarche.

A noter également l'intervention conséquente d'AGORA dans le cadre des évènements organisés dans le cadre de l'Année Européenne de la Culture sous la bannière « Esch2022 ». Celle-ci s'exprimera sous forme d'une participation financière directe (Pavillon de la Source en partenariat avec la commune de Sanem – Petite Maison en soutien à l'Université du Luxembourg) et sous forme de mise à disposition matérielle (Per Grazia Recevuta, Cueva, Ferroforum, Kamelleschmelz...) pour un budget global évalué à 200.000 euros.

Urbanisme & Opérations
La montée en puissance du projet Metzeschmelz et la révision des conditions de terminaison du site de Belval ont constitués les principaux axes d'activité d'AGORA notamment en matière de planification urbaine et de gestion opérationnelle.

Pour ce qui concerne Belval, la poursuite de l'opération en vue de sa terminaison a fait, en 2022, l'objet d'une réorientation stratégique basée d'une part sur la réévaluation du planning d'achèvement liée à des considérations d'ordre techniques, d'autre part sur une révision de la programmation urbaine motivée par la volonté de mieux intégrer les tendances actuelles des enjeux climatiques, technologiques, d'économie circulaire et de mobilité.

Au cours de l'exercice 2022 cette réorientation stratégique s'est ainsi concrétisée par le lancement de plusieurs consultations, études et expertises visant à réactualiser le concept de mobilité (impact de l'arrivée du tram), réévaluer le concept d'aménagement du plateau Saint Esprit (stabilité, usage, transfert), adapter les conditions de réalisation du quartier Belval Sud (quartier solaire), intégrer la décision de

conservation des cheminées dans le développement du Parc des cheminées ou encore prendre en compte les conclusions de la concertation sur le retour d'expérience engagée avec l'ensemble des parties prenantes présentes sur le site tout au long de l'année. Elle laisse envisager un horizon d'achèvement de l'opération d'aménagement et de développement repoussé à l'horizon 2031, en décalage de quatre années par rapport aux prévisions initiales.

Les conclusions d'une étude de reprogrammation urbaine lancée à l'initiative d'AGORA sont attendues au début de l'exercice 2024. Elles viendront compléter le dispositif pour, ensuite, être traduites dans les documents d'urbanismes.

L'ensemble des opérations de réalisation d'infrastructures sur le site ont mobilisé un budget de 5 Mio d'euros d'investissement.

Deux conventions d'exécution en lien avec les Plans d'Aménagement Particuliers de Belval Sud et Square Mile ont été validées et introduites en procédure en vue de leur approbation finale par le ministre de l'Intérieur au cours du deuxième trimestre 2023.

S'agissant du projet Metzeschmelz, en marge des négociations relatives au transfert foncier, l'activité s'est essentiellement portée sur la programmation urbaine en matière d'affectation et d'usages tenant compte des besoins exprimés, le phasage de l'opération, le calibrage des Facility Hubs et l'approfondissement des conditions de mise en œuvre et d'exploitation des concepts énergétique et de viabilisation dégagées par l'étude expérimentale « *Symbiosis* ».

En complément de ces éléments d'autres versants techniques et règlementaires ont été investigués, notamment en matière de cadastrage (morcellement des parcelles CFL, morcellement du bâti et des structures prévues pour classement), d'environnement et d'accompagnement écologique (études biotopes, études d'impact, étude de faisabilité dans le contexte de renaturation de l'Alzette).

A noter que, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie numérique d'AGORA, l'élaboration de deux jumeaux numériques de Belval et Metzeschmelz a été engagée sur ressources internes pour servir de référence et de base documentée pour toutes les investigations et réalisations d'AGORA sur les deux sites. La première version de cette initiative a été dévoilée sur le stand du MIPIM 2023.

Finances & Support

Gestion budgétaire

La révision stratégique engagée en 2022 quant aux conditions d'achèvement du site de Belval s'est accompagnée d'une actualisation de l'opération dans le cadre de la mise en place, par AGORA, d'un nouveau système de gestion budgétaire décliné en « mode projet ». A cette fin, l'ensemble des postes de recettes et de dépenses à fait l'objet d'une investigation approfondie au regard des conditions techniques et économiques de leur réalisation. Cette investigation combinée à un exercice d'actualisation à partir des données 2019 a conduit le conseil de gérance, lors de sa séance du 13 décembre 2022, à valider un montant d'engagement budgétaire prévisionnel à hauteur de 299,90 Mio d'euros pour l'ensemble de l'opération de développement de Belval versus 269,26 Mio d'euros dans les estimations précédentes.
Au cours des années 2001 à 2021 incluses la Société a comptabilisé la taxe en amont sur base de la méthode d'affectation directe et du prorata de déductibilité de 2%. La Société a lancé une analyse des comptes pour les années 2001 à 2019 en vue de s'assurer de la réalité économique et d'adapter le cas échéant son prorata de déductibilité. En date du 2 mars 2023, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA a émis un procès-verbal qui confirme un prorata général de déduction provisoire de la taxe en amont de 9% ainsi l'ajustement de la régularisation de la taxe en amont déductible a été comptabilisé sur les années 2001 à 2021 pour un montant de 2,5 mio €
Dès que le projet sera finalisé, le prorata de déduction effectif et immuable sera évalué avec des régularisations finales englobant toutes les années débutant par 2001.

Data Management

L'activité soutenue du service Data Management s'est orientée cette année vers le support aux différents projets notamment en matière de gestion des bases de données, des Masterplans, reportings mensuels, éditions de cartes thématiques et élaboration des jumeaux numériques de Belval et Metzeschmelz.

Ressources humaines & Office Management

Les objectifs majeurs de 2022 se sont axés sur la mise en place d'un plan de progrès et un plan de formation.
Au 31 décembre 2022 AGORA S.à.r.l et AGORA S.à.r.l et Cie comptabilisent un effectif de 21 personnes équivalent 19,13 FTE. Au cours de l'exercice la société a enregistré cinq départs volontaires. Trois nouveaux postes ouverts ont été pourvus sur les fonctions de directeur des opérations, juriste et chef de projet urbaniste. Deux postes nouveaux, responsable travaux et coordinateur BIM - Building Information Modeling sont publiés au premier trimestre 2023.
Le taux moyen d'absentéisme pour 2022 est de 3,53%.

Gouvernance

Le conseil de gérance d'AGORA S.à.r.l est la structure de gouvernance de la société. Composé paritairement des huit représentants des actionnaires et des trois bourgmestres d'Esch-sur-Alzette, Sanem et Schifflange.

Composition en fin d'exercice

Etat (gérants de catégorie A) :
Madame Marie-Josée Vidal, Présidente
Monsieur Jean-Marie Haensel
Monsieur Fabien Nimax
Monsieur Luc Zwank

ArcelorMittal (gérants de catégorie B) :
Monsieur Bruno Théret, Vice-Président,
Monsieur Gilles Feider
Monsieur Pierre-Nicolas Werner
Monsieur Didier Rogiez

Communes (gérants de catégorie C) :
Madame Simone Asselborn-Bintz, députée-maire de Sanem,
Monsieur Georges Mischo, député-maire d'Esch-sur-Alzette,
Monsieur Paul Weimerskirch, bourgmestre de Schifflange.

Selon décision du conseil de gérance la gestion journalière de la société est confiée au directeur général assisté par un comité de direction.

Le conseil de gérance s'est réuni à 6 reprises au cours de l'exercice 2022.

Données financières
AGORA S.à r.l.
Comptes annuels 2022

RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

à l'Assemblée générale ordinaire

la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA Sàrl

Mesdames, 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 2022.

Dans le cadre de cette mission, nous avons vérifié le bilan au 31 décembre 2022 avec un total de EUR 354.385,35 EUR et le compte de profits et pertes de l'exercice qui clôture avec une perte de 5.734,43 EUR 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 2022 concordent avec la comptabilité.
- le résultat se chiffrant à une perte de 5.734,43 EUR est conforme aux charges et revenus résultant des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Luxembourg, le 20 avril 2023

La commissaire	La commissaire
Sonia Chivite	Anouk Crielaard

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

BILAN ACTIF	2021	2022
Actif immobilisé		
Immobilisations financières (note 2)		
Participations (note 3)	113.445,17	107.710,74
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	113.445,17	107.710,74
Actif circulant		
Créances		5.591,43
Créances sur entreprises liées dont la durée résiduelle est inférieure à un an (note 2)	190.711,81	–
Autres créances		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	7.996,72	5.591,43
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
Avoirs en banques		
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse	68.557,70	240.926,62
TOTAL ACTIF CIRCULANT	267.266,23	246.518,05
Compte de régularisation	156,56	156,56
TOTAL ACTIF	380.867,96	354.385,35

BILAN PASSIF	2021	2022
Capitaux propres		
Capital souscrit	100.000,00	100.000,00
Réserves		
Réserve légale (note 4)	3.764,57	5.056,56
Résultats reportés	69.967,72	94.515,61
Résultats de l'exercice	25.839,88	-5.734,43
TOTAL CAPITAUX PROPRES	199.572,17	193.837,74
Provisions		
Provisions pour impôts	-	3.215,00
Autres provisions (note 5)	65.764,85	69.124,50
TOTAL PROVISIONS	65.764,85	72.339,50
Dettes		
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	13.572,10	17.657,44
Dettes envers des entreprises liées		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	-	5.491,48
Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation (note 2)		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	-	-
Autres dettes		
Dettes fiscales	87.299,68	60.070,27
Dettes au titre de la sécurité sociale	14.659,16	4.988,92
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	-	-
TOTAL DETTES	115.530,94	88.208,11
TOTAL PASSIF	380.867,96	354.385,35

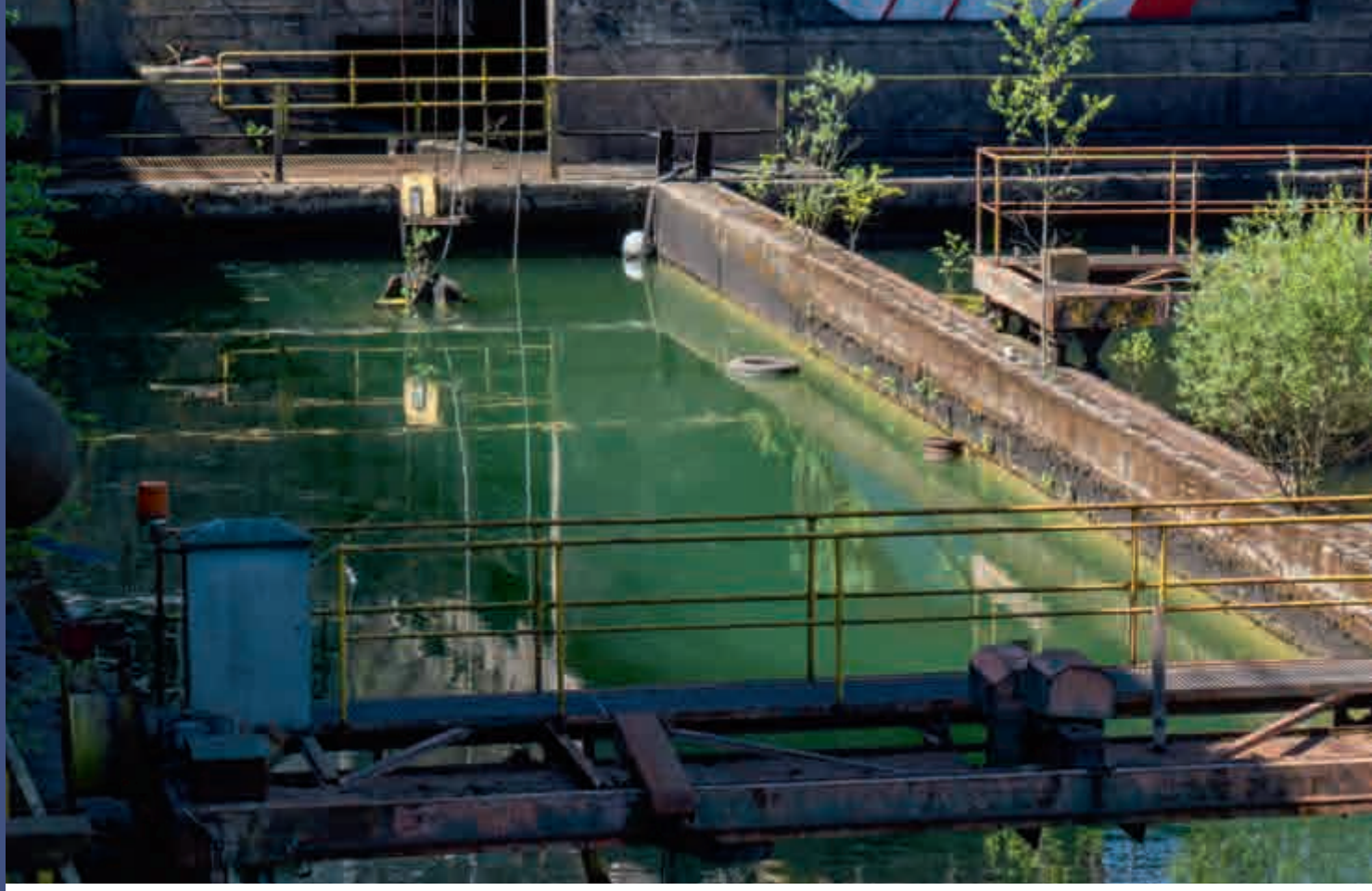
Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

	2021	2022
Chiffre d'affaire net	492.061,38	354.280,79
Autres produits d'exploitation	665,64	16.189,19
Matières premières et consommables et autres charges externes		
Autres charges externes	-2.983,73	-3.811,25
Frais de personnel		
Salaires et traitements	-369.082,00	-248.892,58
Charges sociales couvrant les pensions et autres charges sociales	-21.117,77	-17.147,64
Autres frais de personnel	-10.564,13	-
Autres charges d'exploitation	-75.127,33	-81.399,26
Produits provenant de participations		
provenant d'entreprises liées	25.839,88	-
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	-	-5.734,43
Impôt sur le résultat	-13.022,06	-18.195,25
RÉSULTAT APRÈS IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	26.669,88	-4.710,43
Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	-830	-1.024,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	25.839,88	-5.734,43

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.



NOTES ANNEXES

NOTE 1
GENERALITES

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. Les associés ont décidé: en assemblée générale du 9 décembre 2014, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la société jusqu'en 2027 par modification de l'article 5 des statuts de la société, en assemblée générale du 4 août 2021, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la société jusqu'en 2040 par modification de l'article 5 des statuts de la société.

Le capital est détenu à raison de 50 parts sociales par ARCELORMITTAL Luxembourg S.A. (associé privé), à raison de 50 parts sociales par l'Etat luxembourgeois (associé public).

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 1er janvier et finit le 31 décembre.

NOTE 2
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

CONVERSION DES MONNAIES

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

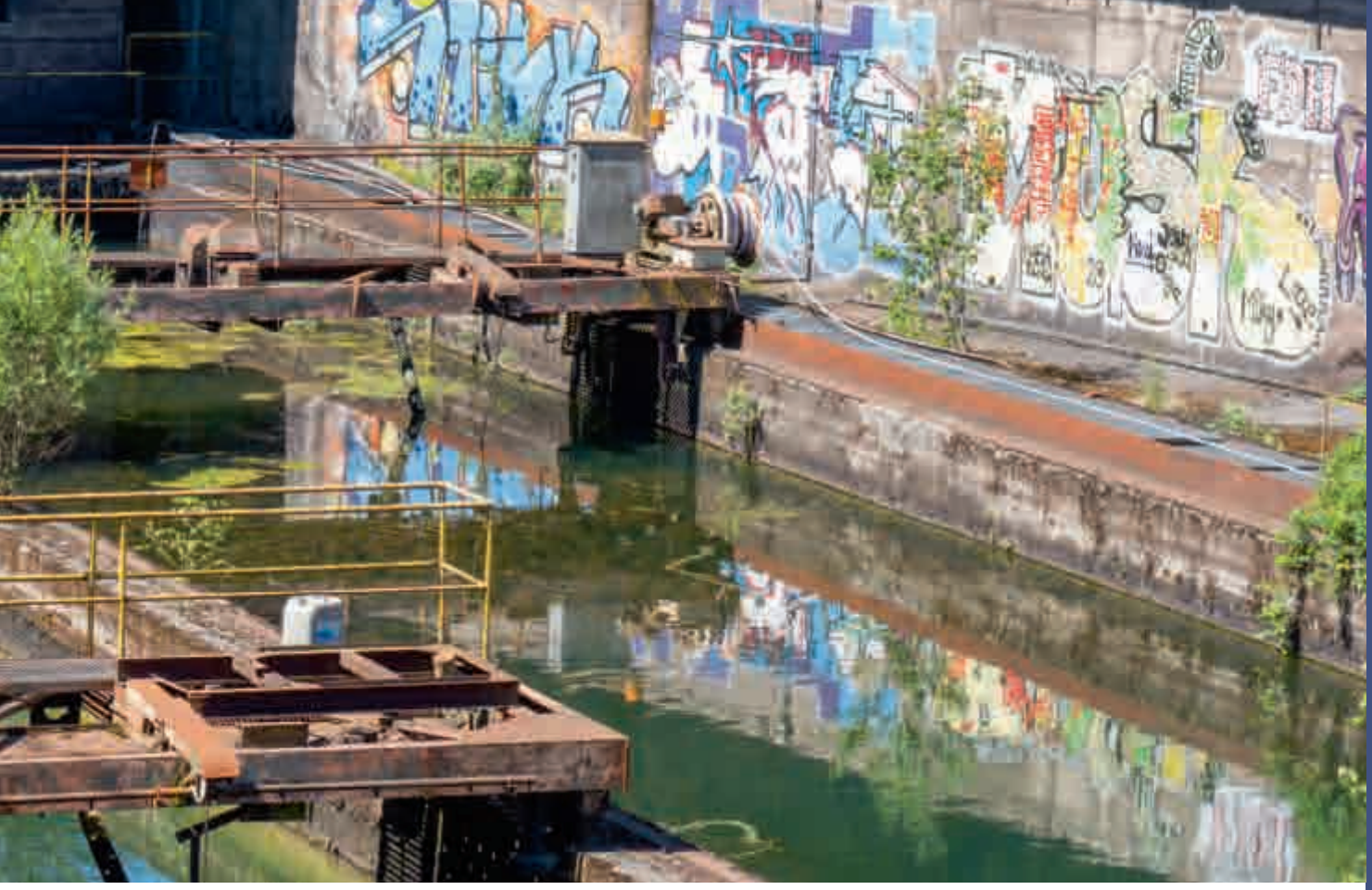
À la date de clôture du bilan :

- Les postes de l'actif exprimés dans une monnaie 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.



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.

NOTE 3
IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont constituées de deux actions (31 décembre 2021 : deux actions) de la société de développement Agora S.à r l. & Cie S.e.c.s.

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 2022.

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.

NOTE 6
EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 31/12/2022

La société précise qu'aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture des comptes annuels 2022 n'est à signaler.

Données financières
AGORA S.à r.l. & Cie, Secs
Comptes annuels 2022

Grant Thornton
An instinct for growth

Grant Thornton Luxembourg
Grant Thornton Audit
& Assurance Société anonyme

13. rue de Bitbourg
L-1273 Luxembourg
Luxembourg

T +352 40 12 99 1
F +352 40 05 98

RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Au Conseil de Gérance de
Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie comprenant le bilan au 31 décembre 2022 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la loi du 23 juillet 2016) et les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "CSSF"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Réviseur d'Entreprises Agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de la Société conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le Code de l'IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Chartered Accountanls & Réviseurs d'Entreprises Agréés
Grant Thornton Audit & Assurance
VAT reg: LU26666925. Registered in Luxembourg. Company number: B183652
Grant Thornton Luxembourg is the Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.
GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients.
GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de Gérance. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de Réviseur d'Entreprises Agréé sur ces états financiers.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilité du Conseil de Gérance pour les états financiers

Le Conseil de Gérance est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement des états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil de Gérance qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil de Gérance a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Grant Thornton Luxembourg is the Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.
GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients.
GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

Grant Thornton
An instinct for growth

Responsabilités du Réviseur d'Entreprises Agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du Réviseur d'Entreprises Agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;

- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil de Gérance, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier;

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de Gérance du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener la Société à cesser son exploitation;

Grant Thornton Luxembourg is the Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.
GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients.
GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le rapport de gestion est en concordance avec les états financiers et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Luxembourg, le 25 avril 2023

Hugues WANGEN
Réviseur d'Entreprises Agréé
Grant Thornton Audit & Assurance

Grant Thornton Luxembourg is the Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.
GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients.
GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

BILAN ACTIF	2021	2022
Actif immobilisé		
Immobilisations incorporelles (note 3)		
Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3	128.782,95	65.986,45
Immobilisations corporelles (note 4)		
Terrains et constructions	85.017,35	63.191,74
Autres installations, outillage et mobilier	117.732,06	118.666,66
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	331.532,36	247.844,85
Actif circulant		
Stocks (note 5)		
Produits en cours de fabrication	19.409.900,36	23.860.586,64
Produits finis et marchandises	2.736.452,71	2.431.510,71
Créances		
Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	34.952.952,31	27.431.979,29
Créances sur des entreprises liées dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	-	5.491,48
Autres créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.978.058,65	6.424.520,82
Valeurs mobilières (note 6)		
Autres valeurs mobilières	25.000.000,00	25.000.000,00
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse	130.957.668,88	149.384.034,72
TOTAL ACTIF CIRCULANT	216.035.032,91	234.538.123,66
Comptes de régularisation (note 8)	4.575.966,92	32.009,46
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION	4.575.966,92	32.009,46
TOTAL ACTIF	220.942.532,19	234.817.977,97

BILAN PASSIF	2021	2022
Capitaux propres		
Capital souscrit (note 9)	28.240.000,00	28.240.000,00
Réserves		
Autres réserves disponibles (note 10)	89.683.931,64	126.169.841,14
Résultats reportés	-	-
Résultats de l'exercice	36.485.909,50	-8.097.007,85
TOTAL CAPITAUX PROPRES	154.409.841,14	146.312.833,29
Provisions		
Provisions pour impôts (note 11)		15.680.00,00
Autres provisions (note 12)	57.391.781,57	65.284.296,12
TOTAL PROVISIONS	57.391.781,57	80.964.296,12
Dettes		
Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte (note 13) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.097.252,44	2.005.303,87
Dettes sur achats et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1.567.140,93	1.955.558,11
Dettes envers des entreprises liées dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	190.711,81	23.218,81
Autres dettes		
Dettes fiscales	5.189.740,16	3.444.152,60
Dettes au titre de la sécurité sociale	96.064,14	70.050,28
Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	-	42.564,89
TOTAL DETTES	9.140.909,48	7.540.848,56
TOTAL PASSIF	220.942.532,19	234.817.977,97

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

	2021	2022
Chiffre d'affaires net (note 14)	58.570.520,00	23.937.252,00
Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	-9.642.897,96	-2.120.822,35
Autres produits d'exploitation (note 15)	382.017,19	2.701.129,65
Matières premières et consommables et autres charges externes		
Matières premières et consommables (note 16)	-6.865.863,41	-12.763.283,81
Autres charges externes	-1.673.659,92	-1.705.500,57
Frais de personnel (note 17)		
Salaires et traitements	-1.777.973,71	-2.017.920,50
Charges sociales couvrant les pensions et autres charges sociales	-207.371,72	-233.811,99
Autres frais de personnel	-106.183,72	-123.951,27
Corrections de valeur		
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-185.606,87	-189.758,96
Autres charges d'exploitation (note 11)	35.502,84	-15.888.381,61
Autres intérêts et autres produits financiers	115.547,24	333.543,35
Intérêts et autres charges financières	-62.545,41	-25.501,79
Impôts sur le résultat	-2.095.575,05	-
RÉSULTAT APRÈS IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	36.485.909,50	-8.097.007,85
Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	36.485.909,50	-8.097.007,85

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels.

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. Les associés ont décidé en assemblée générale du 9 décembre 2014, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la société jusqu'en 2027 par modification de l'article 5 des statuts de la société, en assemblée générale du 4 août 2021, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la société jusqu'en 2040 par modification de l'article 5 des statuts de la société

Le capital est détenu à raison de 1.411 parts sociales par ARCELORMITTAL Luxembourg 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 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 MONNAIES

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

À la date de clôture du bilan :

- Les postes de l'actif exprimés dans une monnaie autre que l'euro sont évalués 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 monnaie autre que l'euro sont évalués 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 monnaies 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 prix 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 prix d'acquisition ou à la 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.

Les charges qui seraient encourues sur un projet avant l'acquisition du terrain sont constatées en compte de régularisation d'actif.

ÉVALUATION DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

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

ÉVALUATION DES VALEURS MOBILIÈRES

Les valeurs mobilières sont évaluées à leur prix d'acquisition. Des corrections de valeur sont pratiquées le cas échéant afin de donner à ces éléments la valeur inférieure du marché.

ÉVALUATION DES DETTES

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

PROVISIONS

Les provisions sont destinées à couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature et qui, à la date de clôture bilan, sont ou probables ou certaines, mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date à laquelle ils surgiront.
Toutes les provisions sont régulièrement revues et ajustées en conséquence dans les comptes de profits et pertes afin qu'elles reflètent valeur actualisée des dépenses.

NOTE 3
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels.	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	529.667,10
Entrées en cours de l'exercice	41.137,81
Sorties au cours de l'exercice	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	570.804,91
Corrections de valeur au début de l'exercice	- 400.884,15
Corrections de valeur de l'exercice	- 103.934,31
Corrections de valeur sur éléments de sortie	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	- 504.818,46
VALEUR NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE 2022	65.986,45

NOTE 4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	EUR	EUR	EUR
	Constructions	Autres installations outillage et mobilier	Total
Prix d'acquisition au début de l'exercice	2.219.098,91	1.062.375,02	3.281.473,93
Entrées au cours d'exercice	0,00	64.933,64	64.933,64
Sorties au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	2.219.098,91	1.127.308,66	3.346.407,57
Corrections de valeur au début de l'exercice	-2.134.081,56	-944.642,96	-3.078.724,52
Corrections de valeur de l'exercice	-21.825,61	-63.999,04	-85.824,65
Corrections de valeur sur éléments de sortie	0,00	0,00	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-2.155.907,17	-1.008.642,00	-3.164.549,17
VALEUR NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE 2022	63.191,74	118.666,66	181.858,40

NOTE 5
STOCKS

Les stocks au 31 décembre 2022 incluent :

- pour un montant de EUR 2.431.509,71 (31 décembre 2021 : EUR 2.736.452,71) les terrains et constructions situés sur le site de Belval et apportés dans le cadre de l'augmentation de capital du 1 3 novembre 2002, déduction faite du terrain relatif au bâtiment administratif de la société et des terrains vendus entre 2004 et 2022 augmenté pour un montant de EUR 233.852,64 (31 décembre 2021 : EUR 233.852,64) des terrains acquis ultérieurement.

- pour un montant de EUR 1, plusieurs parcelles de terrain acquises par la Société à ArcelorMittal Luxembourg S.A par acte notarié en date du 15 septembre 2022 et situées sur le territoire des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schifflange. Il s'agit de friches industrielles situées sur un ancien site sidérurgique acquises en vue de leur valorisation conformément à l'objet social de la Société. Au vu du passé industriel du site, les terrains devront faire l'objet de travaux d'assainissement en vue de leur destination future. Le prix d'acquisition est donc la résultante d'une part d'engagements d'assainissements repris par la Société au moment de l'acquisition des terrains et d'autre part de la valeur estimée des terrains une fois assainis. En ligne avec les méthodes comptables de la Société, l'opération a été enregistrée pour le montant net de 1 EUR correspondant au prix d'acquisition.

Tel que décrit dans la Note 2, si la valeur de réalisation nette des stocks venait à être inférieure à leur valeur comptable, une correction de valeur serait enregistrée. Par ailleurs, au cas où les engagements d'assainissement à encourir sur un projet étaient supérieurs à la valeur de réalisation restante du projet augmentée de la valeur comptable des stocks, une provision serait comptabilisée pour le montant de la différence.

Les stocks incluent également :

- un montant de EUR 17.502.072,44 (31 décembre 2021 :EUR 19.409.900,36) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains situés sur le site de Belval en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la société.
  En vertu de l'article 26(5) de la loi modifiée du 19 décembre 2002, par dérogation, en 2008, la société ayant subi des pertes de première commercialisation, elle les a ajoutées au coût de revient estimé du projet et les répartit au fur et à mesure sur les terrains vendus.
  La partie non encore allouée, s'élève à EUR 9.813.228,61 à la clôture de l'exercice ;

- un montant de EUR 6.358.514,20 (31 décembre 2021 :EUR 0) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains situés sur le site d'EschSchifflange en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la société.

NOTE 6
VALEURS MOBILIÈRES

Les valeurs mobilières reprennent au 31 décembre 2022 :

- un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 8.000.000,00 d'une durée de 4 ans.
- un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 9.000.000,00 d'une durée de 5 ans.
- un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 8.000.000,00 d'une durée de 5 ans.

Les placements en obligations sont garantis à 100% en capital à l'échéance.

NOTE 7
AVOIRS EN BANQUES, AVOIRS EN COMPTE DE CHÈQUES POSTAUX, CHÈQUES ET EN CAISSE

La société dispose de liquidité selon les maturités suivantes :

- Trésorerie immédiatement disponible pour un montant de 69,37 Mio € ;
- Trésorerie disponible à 35 jours pour un montant de 29,98 Mio €
- Trésorerie disponible à 100 jours pour un montant de 45,03 Mio €
- Un dépôt à terme pour un montant de 5 Mio € disponible le 26 janvier 2023

La société a remis une garantie bancaire de EUR 100 000 pour dispense de retenue de garantie sur des travaux à effectuer et selon les clauses contractuelles contenues dans le contrat conclu avec :

- Fonds Belval, contrat signé le 10 avril 2015, se rapportant à la gestion de la mise en décharge des terres polluées.

Cette garantie émise par un établissement de crédit luxembourgeois est valable jusqu'à la réalisation des engagements prévus dans ce contrat.

NOTE 8
COMPTES DE RÉGULARISATION

Les comptes de régularisation reprennent au 31 décembre 2022 pour un montant de EUR 32.009,46 des charges constatées d'avance (31 décembre 2021 : EUR 4.575.966,92).

NOTE 9
CAPITAL SOUSCRIT

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 2022.

NOTE 10
AUTRES RÉSERVES, Y COMPRIS LA RÉSERVE DE JUSTE VALEUR

Les associés ont décidé en assemblée générale du 26 avril 2022 d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 de EUR 36.485.909,50 en « Autres réserves disponibles ».

NOTE 11
PROVISIONS POUR IMPÔTS

Les provisions pour impôts représentent l'estimation de la TVA non déductible concernant les travaux d'assainissement et de démolition à effectuer au. cours des années à venir sur des parcelles de terrain situées sur le site de Esch Schifflange, établie de manière prudente par le gérant. Le montant de 15,68 Mio € est comptabirisé dans les autres charges d'exploitation.

NOTE 12
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 situées sur le site de Belval et vendues depuis 2004, établie 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 co0ts 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, et sont réparties sur Je coot 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.

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. Ces marges sont définitives et ne seront plus adaptées sur base des modifications subséquentes aux frais de développement. Le projet est considéré dans sa globalité et les écarts subséquents (positifs ou négatifs) seront répartis sur les parcelles restant encore à vendre.

NOTE 13
ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES POUR AUTANT QU'ILS NE SONT PAS DÉDUITS DES STOCKS DE FAÇON DISTINCTE

Ce poste reprend

- Des avances reçues EUR 2.005.303,87 (31 décembre 2021 : EUR 2.097.252,44) de plusieurs promoteurs immobiliers concernant l'aménagement et l'entretien de surfaces vertes sur le quartier Belval Nord du site de Belval. Ces avances seront prises en résultat au moment de la réalisation des aménagements et au moment du transfert de ces surfaces aux communes pour l'entretien.

NOTE 14
CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Le chiffre d'affaires est comptabilisé sur base des actes notariés définitifs au Luxembourg.

NOTE 15
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les autres produits d'exploitation au 31 décembre 2022 comprennent principalement un montant de :

- EUR 2.506.596,47 correspondant à de la régularisation TVA.

Au cours des années 2001 à 2021 incluses la Société a comptabilisé la taxe en amont sur base de la méthode d'affectation directe et du prorata de déductibifité de 2%. La Société a lancé une analyse des comptes pour les années 2001 à 2019 en vue de s'assurer de la réalité économique et d'adapter le cas échéant son prorata de déductibilité. En date du 2 mars 2023, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA a émis un procès-verbal qui confirme un prorata général de déduction provisoire de la taxe en amont de 9% ainsi l'ajustement de la régularisation de la taxe en amont déductible a été comptabilisé sur les années 2001 à 2021.

Dès que le projet sera finalisé, le prorata de déduction effectff et immuable sera évalué avec des régularisations finales englobant toutes les années débutant par 2001.

NOTE 16
MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES

La note 16 « matières premières et consommables » correspond de par l'activité de la société aux co0ts de développement dont il est question dans les notes précédentes.

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 est transférée en fin d'année en stocks.

NOTE 17
FRAIS DE PERSONNEL

La société a employé en moyenne 21 personnes sur l'exercice 2022 (21 en 2021) dont 12 personnes (12 en 2021) pour les départements support et 9 personnes (9 en 2021) pour le département opérations.

NOTE 18
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 2022.

NOTE 19
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Un compromis de vente a été signé le 15 décembre 2022 avec un promoteur immobilier privé pour le lot 48 situé sur le site de Belval pour un montant de 10,63 Mio €. et pour une surface constructible de référence estimée à 7.643 m2 SCB.

Un compromis a été signé le 16 décembre 2022 avec un promoteur immobilier privé en vue de l'échange d'un terrain situé à Belval Nord pour une surface constructible de référence estimée à 1.300 m2 SCB. Etant donné que le terrain cédé par la Société présente une valeur supérieure à celle du terrain à acquérir, le compromis prévoit le paiement de 590.200 € à titre de soulte en faveur de la Société.

Au 31 décembre 2022, la Société est engagée envers des travaux d'infrastructures pour un montant de 12,3 Mio €.

NOTE 20
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

Projet cofinancé par l'Union Européenne
imprimé sur papier FSC

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