

**Société de développement AGORA s.à r.l.
et Cie**

Société en commandite simple

COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DU REVISEUR
D'ENTREPRISES AGREE
AU 31 DECEMBRE 2023

3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 ESCH-SUR ALZETTE
R.C.S. Luxembourg: B78127

TABLE DES MATIERES

Rapport de Gestion	P 1
Rapport du Réviseur d'entreprises agréé	P 10
Bilan au 31/12/2023	P 13
Compte de profits et pertes au 31 /12/2023	P 18
Annexe des comptes annuels arrêtés au 31/12/2023	P 20

Rapport de gestion 2023

Introduction :

Créée en octobre 2000 à la suite des conclusions du GIE-ERSID, instauré par l'État luxembourgeois et le groupe ArcelorMittal dans le cadre d'une étude globale sur la « Reconversion des Sites Sidérurgiques » au Luxembourg, la Société de développement AGORA s.à r.l. & Cie S.e.c.s. achève son 23^e exercice. Le siège social de la Société est établi au 3, avenue du Rock'n'Roll à L-4361 Esch-sur-Alzette.

La Société de développement AGORA s.à r.l. & Cie S.e.c.s. (RCS B78127) est une société de droit privé. Agora s.à r.l. (RCS B78126) est l'unique associé commandité, assumant une responsabilité solidaire et indéfinie envers les engagements de la Société. La gouvernance comprend des représentants de l'État luxembourgeois, du groupe ArcelorMittal et des communes sur le territoire desquelles la Société exerce ses missions.

Le comité de direction, présidé par le directeur général, assure la gestion quotidienne de la Société. Notre Société est mandatée pour les expertises, l'aménagement, le développement et la commercialisation des terrains qui lui sont confiés dans le cadre des missions dévolues par ses actionnaires.

Engagée depuis plus de vingt ans dans la reconversion des friches industrielles du Sud du Luxembourg, Agora s'est principalement engagée dans la revitalisation du site historique de Belval. À partir de 2016, suite à la signature d'un « Memorandum of Understanding » (MoU) entre ArcelorMittal Luxembourg et le gouvernement luxembourgeois, le site sidérurgique d'Esch-Schifflange a été intégré au portefeuille d'Agora, en vue de la mise en œuvre et du développement d'un nouveau projet urbain sobre et durable, s'étendant sur plus de 62 hectares.

1. QUARTIER « BELVAL »

En 2023, les opérations de réalisation d'infrastructures et de planification sur le site de Belval ont nécessité des dépenses d'investissement s'élevant à 5,20 millions d'euros environ.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2023, le conseil de gérance a approuvé un budget cumulé de 295,7 millions d'euros pour les travaux de viabilisation/infrastructures et de 12,44 millions d'euros pour la planification du projet Belval.

Actuellement, le site a atteint un taux de commercialisation de 91,35 % de son potentiel constructible (1.232.139 m² SCB sur un total de 1.348.883 m² SCB selon les données de BP 2024). Au cours de l'exercice 2023, Agora a généré un chiffre d'affaires de 12,78 millions d'euros grâce à la vente de deux terrains situés à Belval.

1.1. Jumeau numérique du quartier « BELVAL »

Agora a créé un jumeau numérique du quartier Belval, atteignant un niveau de qualité allant jusqu'au stade « as built » pour les travaux d'infrastructure déjà réalisés. Les projets exécutés en Building Information Modeling ont été intégrés à la maquette numérique du site. Agora a l'intention d'utiliser cette maquette numérique comme un outil central pour le développement des projets sur le site. Plus spécifiquement, l'approche BIM a été obligatoire pour le développement du lot 48 (situé sur « Central Square » et vendu en 2023) dès la phase de concours. Agora prévoit de généraliser l'utilisation du BIM à tous ses sous-traitants et aux promoteurs désireux de développer des projets à Belval. Pour les infrastructures, la maquette « as-built » constituera un élément crucial dans le cadre des transferts.

1.2. Préparation des transferts des infrastructures aux communes

Dans le cadre de la loi sur l'aménagement communal du 19 juillet 2004, Agora a engagé le processus de transfert de propriété des espaces où les infrastructures ont été achevées. Ces espaces, destinés à devenir publics, représentent 51 % du foncier de Belval et sont définis dans les plans d'aménagement particuliers. Ils sont destinés à être transférés aux communes ou à l'État.

Depuis sa création, Agora a transféré 14 % du foncier de Belval, la majorité étant passée sous la responsabilité de l'État (Fonds Belval et Administration des Ponts et Chaussées). Depuis 2022, Agora a collecté des informations sur les travaux réalisés, les accords conclus avec les communes, les concessionnaires et d'autres entités telles que les Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL). Un inventaire des obstacles techniques ou légaux a été dressé et une communication a été établie avec les Administrations communales de Sanem et de Esch-sur-Alzette. Des réunions ont été organisées en 2023 pour présenter les résultats, recueillir les réserves des communes et planifier les travaux nécessaires aux transferts. Agora a également engagé des démarches pour régulariser la situation foncière de la passerelle menant à la gare Belval-Université.

En outre, Agora a entamé des négociations avec le Fonds Belval en vue d'un éventuel transfert du plateau du Saint-Esprit, des « Sinterbecken » et des cheminées.

1.3. Viabilisation du « Central Square »

La première phase de viabilisation du « Central Square », initiée en 2021 et s'étendant jusqu'en 2024, comprend la réalisation des voiries desservant les lots 39/46/47. Le premier bâtiment du quartier, le lot 47 développé par Asars/Soludec a permis l'achèvement des travaux de l'avenue Jean-Jacques Rousseau dans les délais impartis, en vue de la livraison des premiers logements en décembre 2023.

Les travaux de viabilisation englobent également la construction de murs de soutènement autour des bassins et de remblais pour rehausser la place « Sinterbecken » jusqu'à un niveau proche de celui du projet final. Ces travaux ont été réalisés avant le début des travaux sur les lots environnants la place des bassins, afin de réduire au minimum les coactivités futures, sources de risques en termes de sécurité et de complications. Les réseaux alimentant cette future place ainsi que le lot 48 ont également été installés. Cette plateforme de remblai servira d'accès au chantier des « Sinterbecken » et du lot 48, ce qui est crucial étant donné la possibilité que les travaux des cinq bâtiments environnants la place se déroulent simultanément à ceux de la place. La réception des murs de soutènement a été effectuée en juin 2023.

1.4. Liaison Micheville

Dans le cadre des travaux de sécurisation du plateau du Saint-Esprit (PSE), Agora a érigé un mur de soutènement le long de la liaison Micheville avant son ouverture en juillet 2023. Ce mur permettra de poursuivre les travaux de sécurisation du Plateau du Saint-Esprit sans perturber l'exploitation de la liaison Micheville.

1.5. Vente du lot 48

En décembre 2023, le lot 48 a été cédé à la société Square 48, dont les actionnaires sont le promoteur Atenor d'une part et la société Arhs Développement d'autre part, ce dernier étant à la fois futur occupant des locaux et co-investisseur. La vision partagée par Agora et les acquéreurs pour ce lot emblématique, du fait de sa situation géographique, est de construire un édifice offrant une architecture audacieuse tout en mettant l'accent sur le développement durable et la construction écologique pour répondre aux défis actuels du changement climatique.

1.6. Retour d'expérience

Au cours de l'exercice 2023, Agora a mené une évaluation rétrospective sur le quartier de Belval afin d'améliorer les processus et les résultats de développement des sites de Belval et de Metzschmelz. L'objectif était de compléter et de renforcer les compétences des équipes d'Agora, de recueillir de manière objective les expériences des parties prenantes afin d'identifier les compétences, processus et opportunités dont Agora pourrait tirer profit de manière plus systématique à l'avenir, et d'identifier les mesures stratégiques et opérationnelles pouvant être appliquées non seulement à la poursuite du développement du quartier de Belval, mais également au développement de Metzschmelz.

1.7. Recherches et développement

En février 2023, le Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST) et Agora ont signé un « Memorandum of Understanding » (MoU) afin de renforcer leur collaboration et d'explorer des projets de recherche communs. Ils envisagent de promouvoir cette collaboration à travers des projets bilatéraux et de solliciter des financements auprès de la Commission européenne et d'autres agences.

2. QUARTIER « METZESCHMELZ »

Au cours de l'exercice 2022, l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange, rebaptisé « Metzeschmelz » à la suite d'un concours organisé par les deux communes, a été définitivement transféré de la propriété d'ArcelorMittal à Agora par acte notarié en date du 15 septembre 2022.

Compte tenu du passé industriel du site, des travaux d'assainissement seront nécessaires en vue de sa future utilisation. Le prix d'acquisition a donc été déterminé en tenant compte, d'une part, des engagements d'assainissement assumés par Agora lors de l'acquisition des terrains, et d'autre part, de la valeur estimée des terrains une fois assainis. Un évaluateur indépendant a estimé la valeur marchande des terrains dans leur état actuel à 97,5 millions d'euros. Une note interne d'ArcelorMittal Real Estate Europe estime les coûts d'assainissement à environ 98 millions d'euros. Conformément aux principes comptables de la Société, l'opération a été enregistrée pour un montant net de 1 euro, correspondant au prix d'acquisition selon l'acte notarié.

De plus, une provision pour impôts d'un montant de 16,66 millions d'euros a été constituée pour tenir compte de l'estimation de la TVA non déductible sur les travaux d'assainissement et de démolition à réaliser dans les années à venir.

En 2023, l'ensemble des opérations de réalisation d'infrastructures sur le site de Metzeschmelz a nécessité des dépenses d'investissement s'élevant à 3,07 millions d'euros.

2.1. Jumeau numérique du quartier « METZESCHMELZ »

Agora a entrepris la numérisation complète des bâtiments existants dans le quartier, créant ainsi des modèles « Building Information Modeling » (BIM). Le niveau de détail de ces modèles a été adapté en fonction de l'état des bâtiments : qu'ils soient destinés à être déconstruits, conservés temporairement ou réhabilités. Pour les bâtiments devant être déconstruits, ces modèles faciliteront la génération d'inventaires des matériaux de démolition ainsi que l'estimation des quantités. Les résultats des divers diagnostics (amiante, plomb, etc.) seront également intégrés de manière spatiale dans ces modèles grâce à un script liant les coordonnées de prélèvement au modèle. Ces modèles serviront également d'archives une fois que les bâtiments auront été démolis.

Pour les bâtiments à conserver temporairement ou définitivement, les modèles serviront de référence pour leur réhabilitation. De plus, Agora a élaboré un premier modèle volumétrique des bâtiments projetés, permettant ainsi de réaliser différentes simulations (ensoleillement, vent, surface de construction brut (SCB), etc.).

2.2. Introduction de la gestion des modification ponctuelles (MOPO) pour le quartier Metzschmelz

Le développement du quartier Metzschmelz nécessite une modification du Plan d'Aménagement Général (PAG) actuellement en vigueur. En collaboration avec les deux administrations communales concernées, Esch-sur-Alzette et Schifflange, Agora a entrepris l'élaboration des diverses études préliminaires nécessaires dès 2021. Le dossier a été finalisé au cours du premier trimestre 2023.

La demande de modification du PAG (MOPO-PAG) a été déposée le 28 avril 2023, et suite aux votes unanimes des conseils communaux respectifs, la procédure officielle a été enclenchée. L'entrée en vigueur de la MOPO est prévue dans le courant de l'année 2024.

2.3. Création d'une « Maison Projet » sur le quartier Metzschmelz pour accueillir tous les publics et tous les travaux

Agora a conclu le 10 octobre 2023 un bail emphytéotique avec ArcelorMittal Luxembourg portant sur l'immeuble désigné sous le nom de bâtiment 5, situé dans le quartier Metzschmelz.

La création d'une « Maison Projet » offre un lieu de rencontre centralisé et une plateforme collaborative pour la réalisation d'objectifs communs. Elle facilite la coordination des équipes et la communication entre les parties prenantes, garantissant ainsi la transparence et la cohérence tout au long du processus.

En mettant cette maison à disposition des associations, elle encourage la collaboration communautaire et le partage de ressources, renforçant ainsi les liens sociaux et amplifiant l'impact des initiatives sociales. Elle contribuera à créer une identité forte et à renforcer les liens entre les populations des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schifflange.

2.4. Déploiement de la participation citoyenne pour Metzschmelz

Le processus participatif, lancé dès 2019, dans lequel Agora a initié un atelier de conception urbaine citoyenne pour la revitalisation du site d'Esch-Schifflange, aboutissant au Masterplan d'aménagement urbain et paysager, s'est poursuivi en 2023 pour accompagner le développement du quartier Metzschmelz.

À travers des événements publics tels que le « Fréijoersforum » et le « Hierschtforum », ainsi que la mise en place du « Zukunftsrot », où citoyens et institutions se réunissent régulièrement, le public intéressé a continué à s'impliquer dans la planification urbaine du quartier.

Les discussions ont principalement porté sur l'urbanisme, la programmation urbaine, la mobilité, l'écologie et le patrimoine industriel. Metzschmelz confirme ainsi son engagement en tant que projet participatif, en adéquation avec la mission confiée à Agora par ses actionnaires, le Gouvernement luxembourgeois et ArcelorMittal.

3. COMMERCIALISATION DEVELOPPEMENT

Les activités de commercialisation foncière de l'année 2023 ont généré un chiffre d'affaires de 12,78 millions d'euros. Deux transactions ont été enregistrées à ce titre : la vente du lot 48 dans le quartier « Central Square » à « Square 48 », en vue de la réalisation d'un immeuble de 7.643 m² SCB, et la vente du lot 8 situé à Belval Nord à Tracol, pour une surface constructible de 1.300 m². Cette dernière vente s'est concrétisée sous forme d'échange de terrains, permettant à Agora d'acquérir le lot 37 situé à Belval Nord, d'une surface de 1.078 m² SCB.

4. FINANCES

4.1. Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2023, la Société a généré un chiffre d'affaires net s'élevant à 12,89 millions d'euros, réparti comme suit :

- Vente de terrains : 12,78 millions d'euros,
- Prestations de services : 0,11 million d'euros,

La variation du stock s'est élevée à 3,13 millions d'euros,

Les autres produits d'exploitation se sont élevés à 4,24 millions d'euros,

Les produits financiers s'élèvent à 4,74 millions d'euros,

Le poste « autres impôts » s'élève à 0,06 million d'euros.

En ce qui concerne les charges d'exploitation, elles se décomposent comme suit :

- Achats : 9,03 millions d'euros,
- Autres charges externes : 2,26 millions d'euros,

Les charges de personnel se sont élevées à 2,78 millions d'euros,

La dotation aux amortissements a été comptabilisée pour un montant de 0,13 million d'euros,

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 1,25 millions d'euros,

Les autres charges financières se sont élevées à 0,02 millions d'euros,
Le poste « Impôts sur le résultat » a été comptabilisé pour un montant de 0,48 million d'euros.

Ainsi, le résultat net réalisé par Agora au cours de l'exercice 2023 s'élève à 9,11 millions d'euros.

4.2. Bilan

- L'actif immobilisé s'élève à 4,84 millions d'euros,
- L'actif circulant s'élève à 235,66 millions d'euros,
- Les comptes de régularisation (charges constatées d'avance) s'élèvent à 0,08 million d'euros.

Les fonds propres se décomposent de la manière suivante :

- Capital social : 28,24 millions d'euros,
- Réserves disponibles : 118,07 millions d'euros,
- Résultat de l'exercice : 9,11 millions d'euros.

Les provisions s'élèvent à 80,78 millions d'euros, dont 64 millions d'euros environ représentent une estimation prudente 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 la direction.

Les dettes s'élèvent à 4.38 millions d'euros et comprennent :

- Des avances reçues de plusieurs promoteurs immobiliers d'un montant total de 1,98 million d'euros, concernant l'aménagement et l'entretien de surfaces vertes sur le quartier Belval Nord du site de Belval. Ces avances seront comptabilisées en résultat au moment de la réalisation des aménagements et lors du transfert de ces surfaces aux communes pour l'entretien.
- Des dettes sur achats et prestations de services pour un montant de 0,93 million d'euros.

4.3. TVA

En date du 2 mars 2023, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA a émis un procès-verbal confirmant un prorata général provisoire de déduction de la taxe en amont de 9%. Une fois le projet finalisé, le prorata de déduction effectif et définitif sera évalué, et des régularisations finales seront effectuées pour toutes les années débutant à partir de 2001.

4.4. Exposition de la Société aux différents risques

La Société fait des estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif ainsi que sur le résultat. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée, l'expertise des équipes et d'autres facteurs, dont des anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances. Un Business Plan annuel et pluriannuel est élaboré en concertation avec tous les départements de la Société et validé par le conseil de gérance.

Les demandes d'engagements opérationnels de la Société assurent que les attributions envers les fournisseurs constituent le meilleur choix aussi bien au niveau économique qu'opérationnel.

La Société prend les dispositions nécessaires quant aux risques de crédit, de liquidité et de trésorerie.

4.5. Actions propres

La Société ne dispose pas d'actions propres.

4.6. Succursale

La Société n'a pas de succursale.

5. STRUCTURE DE GOUVERNANCE

Le conseil de gérance d'Agora s.à r.l. est l'organe de gouvernance de la Société. Il est composé de manière paritaire des huit représentants des actionnaires et des trois bourgmestres de la ville d'Esch-sur-Alzette, de la commune de Sanem et de la commune de Schifflange.

Composition à la fin de l'exercice :

Gouvernement luxembourgeois (représentants de catégorie A) :

- Madame Marie-Josée Vidal, Présidente,
- Monsieur Fabien Nimax,
- Madame Sylvie Siebenborn,
- Monsieur Luc Zwank.

ArcelorMittal (représentants de catégorie B) :

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

Communes (représentants de catégorie C) :

- Madame Simone Asselborn-Bintz, députée-maire de la commune de Sanem,
- Monsieur Christian Weis, député-maire de la ville d'Esch-sur-Alzette,
- Monsieur Paul Weimerskirch, bourgmestre de la commune de Schifflange.

Selon la décision du conseil de gérance, la gestion quotidienne de la Société est confiée au directeur général, Monsieur François Dorland, assisté par un comité de direction.

Le conseil de gérance s'est réuni à 5 reprises au cours de l'exercice 2023.

6. RESSOURCES HUMAINES ET OFFICE MANAGEMENT :

Au 31 décembre 2023, la Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie S.e.c.s. comptabilise un effectif de 21 employés, équivalant à 18,62 ETP (équivalents temps plein).

Le taux moyen d'absentéisme pour l'année 2023 est de 4,60%.

Agora s.à r.l.

François Dorland

Directeur Général



Rapport d'audit

Aux Associés de
Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Notre opinion

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie (la « Société ») au 31 décembre 2023, 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 comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Ce que nous avons audité

Les comptes annuels de la Société comprennent :

- le bilan au 31 décembre 2023 ;
 - le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date ; et
 - l'annexe aux comptes annuels, incluant un résumé des principales méthodes comptables.
-

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 (CSSF). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la Loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (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 comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à l'Associé Commandité. Les autres informations se composent des informations présentées dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport d'audit sur ces comptes annuels.

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

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, www.pwc.lu*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518*

En ce qui concerne notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels 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.

Responsabilités de l'Associé Commandité pour les comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, c'est à l'Associé Commandité 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 l'Associé Commandité a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels

Les objectifs de notre audit sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 d'audit 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 influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels 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 comptes annuels 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 l'Associé Commandité, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par l'Associé Commandité 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 comptes annuels 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 ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les comptes annuels 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 comptes annuels et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Représentée par

Luxembourg, le 17 mai 2024

Aurélie Batrel

Helpdesk Comptes annuels :

Tél. : (+352) 247 88 494
Email : centralebilans@statec.etat.lu

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

Date d'entrée eCDF :

BILAN

Exercice du 01 01/01/2023 **au** 02 31/12/2023 (en 03 EUR)

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie

3, Avenue du Rock'n'Roll

L-4361 Esch-sur-Alzette

ACTIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capital souscrit non versé	1101 _____	101 _____	102 _____
I. Capital souscrit non appelé	1103 _____	103 _____	104 _____
II. Capital souscrit appelé et non versé	1105 _____	105 _____	106 _____
B. Frais d'établissement	1107 _____	107 _____	108 _____
C. Actif immobilisé	1109 _____	109 <u>4.841.990,03</u>	110 <u>247.844,85</u>
I. Immobilisations incorporelles	1111 _____ <u>Note 3</u>	111 <u>4.646.422,65</u>	112 <u>65.986,45</u>
1. Frais de développement	1113 _____	113 _____	114 _____
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été	1115 _____	115 <u>4.646.422,65</u>	116 <u>65.986,45</u>
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3	1117 _____	117 <u>4.646.422,65</u>	118 <u>65.986,45</u>
b) créés par l'entreprise elle-même	1119 _____	119 _____	120 _____
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux	1121 _____	121 _____	122 _____
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours	1123 _____	123 _____	124 _____
II. Immobilisations corporelles	1125 _____ <u>Note 4</u>	125 <u>195.567,38</u>	126 <u>181.858,40</u>
1. Terrains et constructions	1127 _____	127 <u>56.508,96</u>	128 <u>63.191,74</u>
2. Installations techniques et machines	1129 _____	129 _____	130 _____

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Autres installations, outillage et mobilier	1131	131 131.425,78	132 118.666,66
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	1133	133 7.632,64	134
III. Immobilisations financières	1135	135	136
1. Parts dans des entreprises liées	1137	137	138
2. Créances sur des entreprises liées	1139	139	140
3. Participations	1141	141	142
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1143	143	144
5. Titres ayant le caractère d'immobilisations	1145	145	146
6. Autres prêts	1147	147	148
D. Actif circulant	1151	151 235.656.427,79	152 234.538.123,66
I. Stocks	1153	153 29.504.364,75	154 26.292.097,35
1. Matières premières et consommables	1155	155	156
2. Produits en cours de fabrication	1157	157 26.894.526,04	158 23.860.586,64
3. Produits finis et marchandises	1159	159 2.609.838,71	160 2.431.510,71
4. Acomptes versés	1161	161	162
II. Créances	1163	163 30.613.442,88	164 33.861.991,59
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	1165	165 24.354.416,39	166 27.431.979,29
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1167	167 24.354.416,39	168 27.431.979,29
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1169	169	170
2. Créances sur des entreprises liées	1171	171	172 5.491,48
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1173	173	174 5.491,48
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1175	175	176
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1177	177	178
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1179	179	180
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1181	181	182
4. Autres créances	1183	183 6.259.026,49	184 6.424.520,82
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1185	185 6.259.026,49	186 6.424.520,82
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1187	187	188

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
III. Valeurs mobilières	1189 <u>Note 7</u>	189 <u>49.863.800,00</u>	190 <u>25.000.000,00</u>
1. Parts dans des entreprises liées	1191 _____	191 _____	192 _____
2. Actions propres ou parts propres	1209 _____	209 _____	210 _____
3. Autres valeurs mobilières	1195 _____	195 <u>49.863.800,00</u>	196 <u>25.000.000,00</u>
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	1197 <u>Note 8</u>	197 <u>125.674.820,16</u>	198 <u>149.384.034,72</u>
E. Comptes de régularisation	1199 <u>Note 9</u>	199 <u>80.436,46</u>	200 <u>32.009,46</u>
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		201 <u>240.578.854,28</u>	202 <u>234.817.977,97</u>

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capitaux propres	1301	301 155.420.927,89	302 146.312.833,29
I. Capital souscrit	1303 Note 10	303 28.240.000,00	304 28.240.000,00
II. Primes d'émission	1305	305	306
III. Réserve de réévaluation	1307	307	308
IV. Réserves	1309	309 118.072.833,29	310 126.169.841,14
1. Réserve légale	1311	311	312
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	1313	313	314
3. Réserves statutaires	1315	315	316
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur	1429	429 118.072.833,29	430 126.169.841,14
a) autres réserves disponibles	1431 Note 11	431 118.072.833,29	432 126.169.841,14
b) autres réserves non disponibles	1433	433	434
V. Résultats reportés	1319	319	320
VI. Résultat de l'exercice	1321	321 9.108.094,60	322 -8.097.007,85
VII. Acomptes sur dividendes	1323	323	324
VIII. Subventions d'investissement en capital	1325	325	326
B. Provisions	1331	331 80.779.550,57	332 80.964.296,12
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	1333	333	334
2. Provisions pour impôts	1335 Note 12	335 16.660.000,00	336 15.680.000,00
3. Autres provisions	1337 Note 13	337 64.119.550,57	338 65.284.296,12
C. Dettes	1435	435 4.378.375,82	436 7.540.848,56
1. Emprunts obligataires	1437	437	438
a) Emprunts convertibles	1439	439	440
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1441	441	442
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1443	443	444
b) Emprunts non convertibles	1445	445	446
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1447	447	448
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1449	449	450
2. Dettes envers des établissements de crédit	1355	355	356
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1357	357	358
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1359	359	360

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte	1361 <u>Note 14</u>	361 <u>1.975.595,43</u>	362 <u>2.005.303,87</u>
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1363 _____	363 <u>1.975.595,43</u>	364 <u>2.005.303,87</u>
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1365 _____	365 _____	366 _____
4. Dettes sur achats et prestations de services	1367 _____	367 <u>931.409,30</u>	368 <u>1.955.558,11</u>
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1369 _____	369 <u>931.409,30</u>	370 <u>1.955.558,11</u>
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1371 _____	371 _____	372 _____
5. Dettes représentées par des effets de commerce	1373 _____	373 _____	374 _____
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1375 _____	375 _____	376 _____
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1377 _____	377 _____	378 _____
6. Dettes envers des entreprises liées	1379 _____	379 _____	380 <u>23.218,81</u>
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1381 _____	381 _____	382 <u>23.218,81</u>
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1383 _____	383 _____	384 _____
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1385 _____	385 _____	386 _____
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1387 _____	387 _____	388 _____
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1389 _____	389 _____	390 _____
8. Autres dettes	1451 _____	451 <u>1.471.371,09</u>	452 <u>3.556.767,77</u>
a) Dettes fiscales	1393 _____	393 <u>1.305.953,69</u>	394 <u>3.444.152,60</u>
b) Dettes au titre de la sécurité sociale	1395 _____	395 <u>113.122,54</u>	396 <u>70.050,28</u>
c) Autres dettes	1397 _____	397 <u>52.294,86</u>	398 <u>42.564,89</u>
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1399 _____	399 <u>52.294,86</u>	400 <u>42.564,89</u>
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1401 _____	401 _____	402 _____
D. Comptes de régularisation	1403 _____	403 _____	404 _____
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		405 <u>240.578.854,28</u>	406 <u>234.817.977,97</u>

Helpdesk Comptes annuels :

Tél. : (+352) 247 88 494
 Email : centralebilans@statec.etat.lu

No. RC SL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

Date d'entrée eCDF :

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Exercice du 01 01/01/2023 **au** 02 31/12/2023 (en 03 EUR)

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
 3, Avenue du Rock'n'Roll
 L-4361 Esch-sur-Alzette

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
1. Chiffre d'affaires net	1701 <u>Note 15</u>	701 <u>12.894.505,10</u>	702 <u>23.937.252,00</u>
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	1703 <u>Note 5</u>	703 <u>3.128.435,62</u>	704 <u>4.237.691,85</u>
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif	1705 _____	705 _____	706 _____
4. Autres produits d'exploitation	1713 <u>Note 16</u>	713 <u>4.244.041,90</u>	714 <u>2.701.129,65</u>
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	1671 _____	671 <u>-11.290.689,00</u>	672 <u>-20.827.296,58</u>
a) Matières premières et consommables	1601 <u>Note 17</u>	601 <u>-9.029.344,45</u>	602 <u>-19.121.796,01</u>
b) Autres charges externes	1603 _____	603 <u>-2.261.344,55</u>	604 <u>-1.705.500,57</u>
6. Frais de personnel	1605 <u>Note 18</u>	605 <u>-2.783.283,26</u>	606 <u>-2.375.683,76</u>
a) Salaires et traitements	1607 _____	607 <u>-2.433.650,49</u>	608 <u>-2.017.920,50</u>
b) Charges sociales	1609 _____	609 <u>-246.555,37</u>	610 <u>-233.811,99</u>
i) couvrant les pensions	1653 _____	653 <u>-148.859,35</u>	654 <u>-145.886,33</u>
ii) autres charges sociales	1655 _____	655 <u>-97.696,02</u>	656 <u>-87.925,66</u>
c) Autres frais de personnel	1613 _____	613 <u>-103.077,40</u>	614 <u>-123.951,27</u>
7. Corrections de valeur	1657 _____	657 <u>-125.159,75</u>	658 <u>-189.758,96</u>
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	1659 <u>Notes 3,4</u>	659 <u>-125.159,75</u>	660 <u>-189.758,96</u>
b) sur éléments de l'actif circulant	1661 _____	661 _____	662 _____
8. Autres charges d'exploitation	1621 <u>Note 12</u>	621 <u>-1.254.626,96</u>	622 <u>-15.888.381,61</u>

No. RCSL : B78127

Matricule : 2000 2100 100

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
9. Produits provenant de participations	1715	715	716
a) provenant d'entreprises liées	1717	717	718
b) provenant d'autres participations	1719	719	720
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé	1721	721 809.996,44	722
a) provenant d'entreprises liées	1723	723	724
b) autres produits ne figurant pas sous a)	1725 Note 7	725 809.996,44	726
11. Autres intérêts et autres produits financiers	1727	727 3.931.059,71	728 333.543,35
a) provenant d'entreprises liées	1729	729	730
b) autres intérêts et produits financiers	1731 Note 7	731 3.931.059,71	732 333.543,35
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	1663	663	664
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant	1665	665	666
14. Intérêts et autres charges financières	1627	627 -27.794,19	628 -25.501,79
a) concernant des entreprises liées	1629	629	630
b) autres intérêts et charges financières	1631	631 -27.794,19	632 -25.501,79
15. Impôts sur le résultat	1635 Note 21	635 -481.445,31	636
16. Résultat après impôts sur le résultat	1667	667 9.045.040,30	668 -8.097.005,85
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	1637 Note 21	637 63.054,30	638
18. Résultat de l'exercice	1669	669 9.108.094,60	670 -8.097.005,85



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 1

GENERALITES

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 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

La Société est incluse dans les comptes consolidés de la Société ArcelorMittal S.A. constituant l'ensemble le plus grand d'entreprises dont la Société fait partie en tant que filiale indirecte. Le siège de cette société est situé 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg et les comptes consolidés sont disponibles à 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg.

La Société est par ailleurs incluse dans les comptes consolidés de la Société ArcelorMittal Luxembourg S.A. constituant l'ensemble le plus petit d'entreprises dont elle fait elle-même partie et qui est inclus dans l'ensemble le plus grand mentionné ci-dessus. Le siège de cette société est situé 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg et les comptes consolidés sont disponibles à 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

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.

Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi du 19 décembre 2002 telle que modifiée, déterminés et mis en place par le Conseil de gérance.

La préparation des comptes annuels implique le recours à un certain nombre d'estimations comptables déterminantes. Elle impose aussi au Conseil de gérance d'exercer leur jugement dans l'application des principes comptables. Tout changement dans les hypothèses peut avoir des répercussions significatives sur les comptes annuels de la période durant laquelle ces hypothèses ont changé. La Direction estime que les hypothèses sous-jacentes sont adéquates et que les comptes annuels donnent ainsi une image fidèle de la situation financière et des résultats de la Société.

La Société fait des estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif au cours de la période suivante. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée et d'autres facteurs, dont des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances.

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.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

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

Evaluation des immobilisations incorporelles et corporelles

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

- Immobilisations incorporelles
 - o Software : 33,33 %
 - o Bail emphytéotique : 3,33%

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

Evaluation des stocks de produits finis et en cours de fabrication

Les stocks comprennent des terrains et constructions destinés à la vente. Ils sont enregistrés à leur prix d'acquisition ou à leur coût de revient étant égal 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. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

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

Evaluation 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.

Evaluation des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur de marché est inférieure au prix d'acquisition. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

Evaluation des dettes

Les dettes sont évaluées à leur valeur de remboursement.

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 la valeur actualisée des dépenses.

Provisions pour impôts

Les provisions pour impôts comptabilisées en « Dettes » correspondent à l'obligation fiscale estimée par la Société. Les avances versées sont comptabilisées à l'actif du bilan sous le poste « Créances ».

Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges comptabilisées pendant l'exercice mais qui sont imputables à un exercice ultérieur.

Présentation des données financières comparatives

Les chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2022 relatifs aux postes « Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication » et « Matières premières et consommables » et « Autres charges externes » ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2023.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 3 **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles sont constituées d'une part de logiciels et d'autre part d'un bail emphythéotique :

	EUR	EUR	EUR
	Logiciels	Bail emphythéotique	Total
Prix d'acquisition au début de l'exercice	570.804,93	0,00	570.804,93
Entrées au cours d'exercice	5.412,96	4.700.000,00	4.705.412,96
Sorties au cours de l'exercice	-85.786,16	0,00	- 85.786,16
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	<u>490.431,73</u>	<u>4.700.000,00</u>	<u>5.190.431,73</u>
Corrections de valeur au début de l'exercice	- 504.818,48	0,00	- 504.818,48
Corrections de valeur de l'exercice	- 24.445,61	-78.333,33	-102.778,94
Corrections de valeur sur éléments de sortie	63.588,34	0,00	63.588,34
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	<u>- 465.675,75</u>	<u>- 78.333,33</u>	<u>- 544.009,08</u>
Valeur nette à la fin de l'exercice 2023	<u>24.755,98</u>	<u>4.621.666,67</u>	<u>4.646.422,65</u>

La Société a conclu un bail emphythéotique avec ArcelorMittal Luxembourg portant sur un immeuble situé dans le quartier Metzeschmelz pour une durée de 30 ans.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 4 **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
	Constructions	Autres installations outillage et mobilier	Acomptes versés	Total
Prix d'acquisition au début de l'exercice	2.219.098,91	1.127.308,66	0,00	3.346.407,57
Entrées au cours d'exercice	0,00	92.045,99	7.632,64	99.678,63
Sorties au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	<u>2.219.098,91</u>	<u>1.219.354,65</u>	<u>7.632,64</u>	<u>3.446.086,20</u>
Corrections de valeur au début de l'exercice	- 2.155.907,17	-1.008.642,00	0,00	-3.164.549,17
Corrections de valeur de l'exercice	- 6.682,78	- 79.286,85	0,00	- 85.969,63
Corrections de valeur sur éléments de sortie	0,00	0,00	0,00	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	<u>- 2.162.589,95</u>	<u>- 1.087.928,85</u>	<u>0,00</u>	<u>-3.250.518,80</u>
Valeur nette à la fin de l'exercice 2023	<u>56.508,96</u>	<u>131.425,78</u>	<u>7.632,64</u>	<u>195.567,38</u>



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 5

STOCKS

Les stocks au 31 décembre 2023 incluent :

- Pour un montant de EUR 2.609.837,71 (31 décembre 2022 : EUR 2.431.509,71) les terrains et constructions situés sur le site de Belval et 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 entre 2004 et 2023 augmenté pour un montant de EUR 1.795.152,64 (31 décembre 2022 : EUR 233.852,64) des terrains acquis ultérieurement. La Société a signé en 2023 un acte d'échange avec un promoteur immobilier privé pour un terrain situé à Belval Nord. Etant donné que le terrain cédé par la Société présente une valeur supérieure à celle du terrain à acquérir, un montant de 590.000 € a été payé à titre de soulte en faveur de la Société.
- 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 estimés à 98 Mio € et d'autre part de la valeur estimée des terrains une fois assainis estimés à 97,5 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 selon l'acte notarié.

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. Au 31 décembre 2023, aucune provision n'est comptabilisée (31 décembre 2022 : 0).

Les stocks incluent également :

- Un montant de EUR 17.357.469,91 (31 décembre 2022 : EUR 17.502.072,44) 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.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

La partie non encore allouée, s'élève à EUR 10.039.784,06 à la clôture de l'exercice (31 décembre 2022 : 9.813.228,61).

- Un montant de EUR 9.537.056,13 (31 décembre 2022 : EUR 6.358.514,20) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains situés sur le site d'Esch- Schifflange en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la Société.

NOTE 6 **AUTRES CREANCES**

Ce poste reprend principalement :

- Des avances payées à l'Administration des Contributions Directes pour EUR 3.833.617,05 (31 décembre 2022 : EUR 3.589.370)
- Des intérêts à recevoir pour un montant de EUR 1.686.098,77 (31 décembre 2022 : EUR 83.222,19)

NOTE 7 **VALEURS MOBILIERES**

Les valeurs mobilières reprennent au 31 décembre 2023 :

- 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.
- un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 02/02/2023 pour un montant de EUR 15.000.000,00 d'une durée de 10 ans. La prime d'émission liée à ce placement a été comptabilisée en compte de régularisation actif.
- un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 09/08/2023 pour un montant de EUR 10.000.000,00 d'une durée de 2,5 ans.

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



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 8 **AVOIRS EN BANQUES, AVOIRS EN COMPTE DE CHEQUES POSTAUX, CHEQUES ET EN CAISSE**

La Société dispose de liquidité selon les maturités suivantes :

- Trésorerie immédiatement disponible pour un montant de 18,15 Mio €
- Trésorerie disponible à 35 jours pour un montant de 42,52 Mio €
- Trésorerie disponible à 100 jours pour un montant de 10 Mio €
- Plusieurs dépôts à terme pour un montant de 55 Mio € disponibles en 2024.

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 4 septembre 2017, 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.

La Société a remis une garantie bancaire de EUR 1.179.448 afin de garantir le parfait achèvement des travaux dans la convention conclue avec :

- L'Administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette, convention se rapportant à l'exécution de travaux d'infrastructure sur le quartier Central Square à Belval

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

NOTE 9 **COMPTES DE REGULARISATION**

Les comptes de régularisation reprennent au 31 décembre 2023 pour un montant de EUR 80.436,46 des charges constatées d'avance (31 décembre 2022 : EUR 32.009,46).

NOTE 10 **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 2023.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 11 **AUTRES RESERVES, Y COMPRIS LA RESERVE DE JUSTE VALEUR**

Les associés ont décidé en assemblée générale du 2 mai 2023 d'affecter la perte de l'exercice 2022 de EUR 8.097.007,85 en « Autres réserves disponibles ».

NOTE 12 **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 Schiffflange, établie de manière prudente par le gérant. Un montant additionnel de EUR 980.000 a été comptabilisé en 2023 concernant l'estimation de TVA non déductible en fonction du passage au Luxembourg du taux standard de 16% en 2022 à 17% en 2023.

NOTE 13 **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 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, 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.

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.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 14 **ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES POUR AUTANT QU'ILS NE SONT PAS DEDUITS DES STOCKS DE FACON DISTINCTE**

Ce poste reprend :

- Des avances reçues pour EUR 1.975.595,43 (31 décembre 2022 : EUR 2.005.303,87) 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 15 **CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

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

NOTE 16 **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

Les autres produits d'exploitation au 31 décembre 2023 comprennent principalement un montant de :

- EUR 1.965.106 correspondant à de la facturation de prestations de conseil.

NOTE 17 **MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES**

La note 17 « matières premières et consommables » correspond de par l'activité de la Société aux coûts 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.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

NOTE 18 **FRAIS DE PERSONNEL**

La Société a employé en moyenne 21 personnes sur l'exercice 2023 (21 en 2022) dont 13 personnes (12 en 2022) pour les départements support et 8 personnes (9 en 2022) pour le département opérations. Ceci équivaut à 18,62 ETP (équivalents temps plein).

NOTE 19 **AVANCES ET CREDITS ACCORDES 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 2023.

NOTE 20 **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2023, la Société est engagée envers des travaux d'infrastructures pour un montant de 15,5 Mio €.

NOTE 21 **IMPÔTS**

La Société est soumise aux impôts et taxes applicables aux sociétés commerciales en vigueur au Luxembourg.

NOTE 22 **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**

Il n'y a pas eu d'évènements postérieurs à la date de clôture.