

AGORA

SUSTAINABLE URBANITY



RAPPORT
ANNUEL

Sommaire

Chiffres clés	03
Avant-propos	04
Introduction	07
Rapport de Gestion	08
Jumeaux numériques	10
Partenariats académiques	12
Retour d'expérience Belval	14
Concept mobilité Belval	15
Viabilisation Central Square	18
Lot 48	19
MOPO Metzschmelz	20
Programmation Metzschmelz	21
Maison projet	22
Participation citoyenne	23
Organisation AGORA	24
Etats financiers	25

Chiffres clés

Budget

BELVAL

295,7

millions d'euros

Budget à terminaison pour les travaux de viabilisation/ infrastructures à Belval

12,7

millions d'euros

Budget à terminaison pour la planification du projet Belval

5,20

millions d'euros

Dépenses annuelles 2023 pour les opérations de réalisation d'infrastructures à Belval

METZESCHMELZ

98

millions d'euros

Budget à terminaison pour les coûts d'assainissement du site de Metzeschmelz

3,07

millions d'euros

Dépenses annuelles 2023 pour les opérations de réalisation d'infrastructures à Metzeschmelz

Commercialisation et Ventes

91,35

%

Taux de commercialisation du site de Belval

1.348.883

m² SCB

Superficie totale constructible du site de Belval

12,78

millions d'euros

Chiffre d'affaires 2023

1.232.139

m² SCB

Superficie constructible du site de Belval déjà commercialisée

Avant-propos

L'année 2023 a été marquée par d'importants développements et de nouveaux défis, reflétant notre engagement continu envers la réhabilitation, la durabilité et le développement harmonieux et connecté de nos quartiers. Depuis sa création en 2000, AGORA s'est engagée à transformer la vision de demain en réalité d'aujourd'hui.

Notre mission est de créer des quartiers dynamiques, durables et innovants où les gens peuvent vivre, travailler et s'épanouir. Guidés par cette vision, nous avons poursuivi nos efforts pour façonner l'avenir urbain du sud du Luxembourg en investissant dans des projets novateurs et en travaillant en étroite collaboration avec tous nos partenaires et les administrations communales locales.



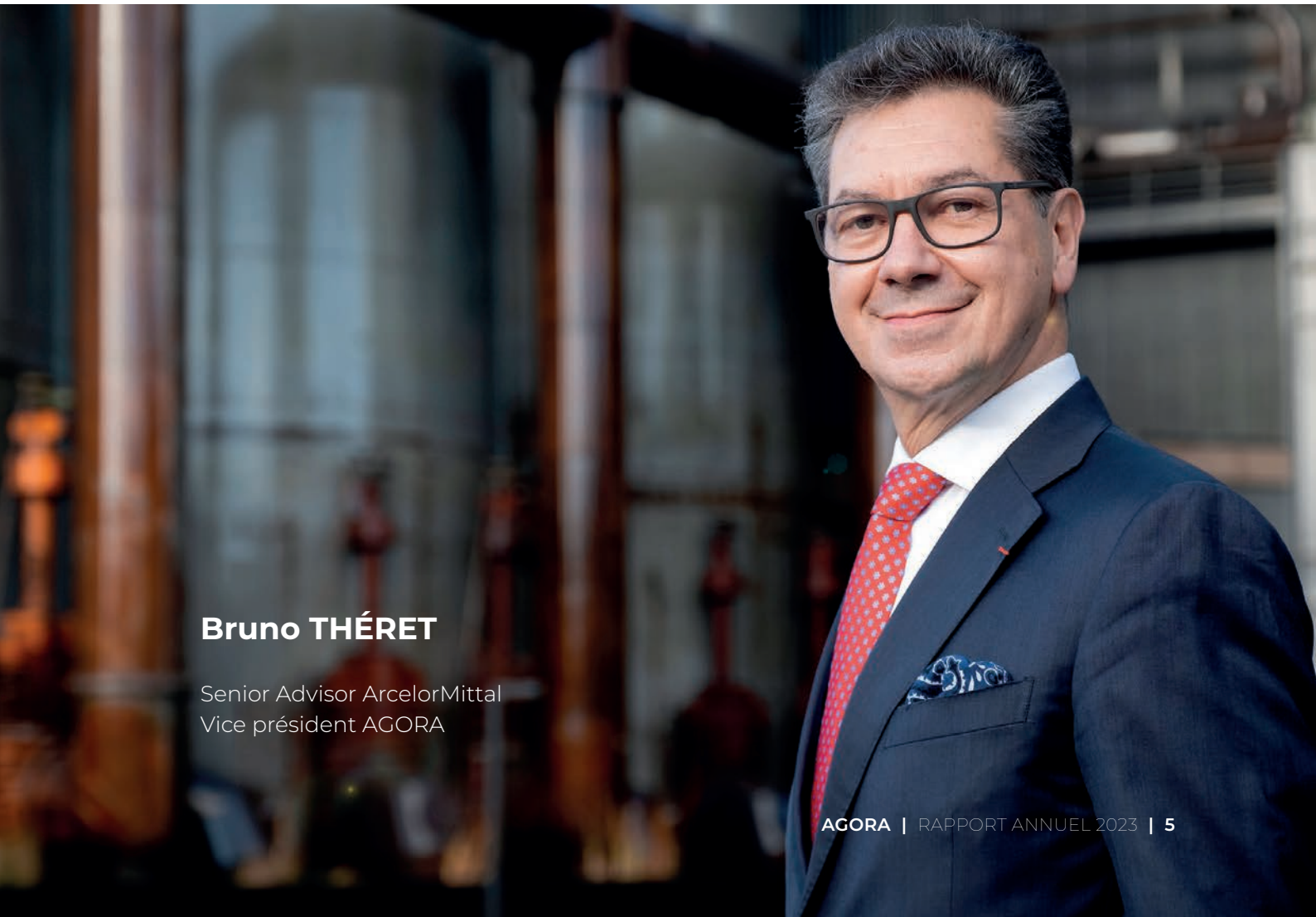
Marie-Josée VIDAL

Premier Conseiller auprès du ministère
du Logement et de l'Aménagement du territoire
Présidente d'AGORA

QUARTIER BELVAL : UN SUCCÈS CONFIRMÉ

Le quartier de Belval continue de prospérer en tant que pôle d'excellence dans les domaines de la recherche, de l'innovation et de l'éducation. Avec une superficie totale de près de 302 500 m² livrés, Belval se positionne à la 5e place des sites tertiaires du pays et au premier rang des pôles de la périphérie. La diminution du taux de vacance à 1,7% en fin d'exercice témoigne de la forte attractivité du site. L'arrivée de la Société Générale, qui a emménagé dans plus de 17 000 m² de l'immeuble Icone, illustre la confiance continue des entreprises de renom dans le potentiel de Belval.

La signature du lot 48 avec Atenor marque notre volonté de construire avec des solutions en acier répondant à l'économie circulaire, avec des matériaux locaux et innovants. En ce qui concerne le secteur résidentiel, Belval résiste à la crise en construisant des logements pour seniors et plus de 250 logements sont en fin de construction. De plus, le secteur du commerce de détail continue de prospérer, avec 25 transactions réalisées en 2023, représentant une prise en occupation totale de plus de 5 000 m².



Bruno THÉRET

Senior Advisor ArcelorMittal
Vice président AGORA

QUARTIER METZESCHMELZ : AU CŒUR DE LA PARTICIPATION CITOYENNE

En parallèle, le quartier de Metzschmelz continue son développement selon une vision innovante et participative. L'introduction de la MOPO (Modification Ponctuelle du Plan d'Aménagement Général) pour le quartier de Metzschmelz représente une étape majeure dans la réalisation de notre vision. Cette évolution a nécessité une modification du Plan d'Aménagement Général (PAG) actuellement en vigueur, et nous sommes fiers d'avoir contribué activement à ce processus.

L'étude de programmation urbaine, réalisée en collaboration avec le bureau d'études Belvédère de Paris, a

permis d'identifier les besoins du nouveau quartier en termes d'équipements éducatifs, de logements, d'activités économiques et commerciales, et d'autres éléments de la programmation urbaine. Cette étude nous a fourni un cadre solide pour le développement futur de Metzschmelz, en garantissant une approche équilibrée et durable.

Nous sommes également ravis d'annoncer la création d'une « maison projet » au cœur du quartier Metzschmelz. Cette maison, située dans le bâtiment 5, offre un espace centralisé de rencontre et une plateforme collaborative dédiée à la réalisation d'objectifs partagés. Elle renforce la coordination des parties prenantes et favorise la communication entre elles, garantissant ainsi une transparence et une cohérence tout au long du processus de développement.



Introduction

En tant que société de développement urbain, AGORA est fière de présenter son rapport annuel 2023, qui résume les accomplissements et les réalisations de l'année écoulée dans les domaines du développement urbain, de l'innovation et de la durabilité.

Au cœur de notre mission, nous nous employons à créer des espaces de vie plus écoresponsables, plus durables et plus résilients, en intégrant les principes de l'économie circulaire et de l'urbanisme inclusif.

En 2023, nous avons poursuivi notre engagement en faveur de la transition écologique et de l'aménagement du territoire durable. Nous avons mis en œuvre des projets innovants, tels que le jumeau numérique de Belval et Metzeschmelz, qui nous permettent de concevoir et de planifier les espaces urbains de manière plus efficace et plus durable. Ces outils numériques nous aident à intégrer les données précises et à simuler les impacts environnementaux et sociaux de nos projets, ce qui nous permet de prendre des décisions plus éclairées et plus responsables.

En outre, nous avons renforcé nos partenariats avec les acteurs locaux, nationaux et internationaux pour promouvoir l'innovation et la durabilité dans les domaines de l'énergie renouvelable, de l'eau et de l'assainissement. Nous sommes convaincus que la coopération et la collaboration sont essentielles pour répondre aux défis environnementaux et sociaux que nous rencontrons dans les villes et les communautés.

Dans ce rapport annuel, nous vous présenterons les principaux accomplissements de l'année 2023, ainsi que les objectifs et les stratégies que nous allons poursuivre en 2024. Nous sommes fiers de nos réalisations et nous sommes impatients de partager nos expériences et nos connaissances avec les parties prenantes pour contribuer à un avenir plus durable et plus résilient.



François DORLAND
Directeur général AGORA

Rapport de gestion

DONNÉES DE MARCHÉ

Pour le marché de l'immobilier tertiaire, à la clôture de l'exercice 2023, Belval se positionne à la 5ème place des sites tertiaires du pays et au premier rang des pôles de la périphérie.

Avec un total de près de 302 500 m² livrés, cela représente 6,5% du stock national et 16,5% de son évolution depuis 2006, année des premières livraisons de bâtiments neufs sur Belval.

Le taux de vacance, traditionnellement faible, a encore diminué pour s'établir à 1,7% en fin d'exercice, un taux bien inférieur à la moyenne nationale de 3,5%.

L'année 2023 a été particulière pour le site de Belval avec l'arrivée d'un nouvel occupant de renom, la Société Générale, qui a emménagé dans plus de 17 000 m² de l'immeuble Icone, développé par le promoteur Besix Group et conçu par les architectes Foster + Partners et BFF.

Pour le secteur résidentiel, après une année record en 2022 avec la livraison de plus de 320 logements de tous types, 30 logements pour seniors ont

été livrés dans un complexe de soins de plus de 130 lits en 2023.

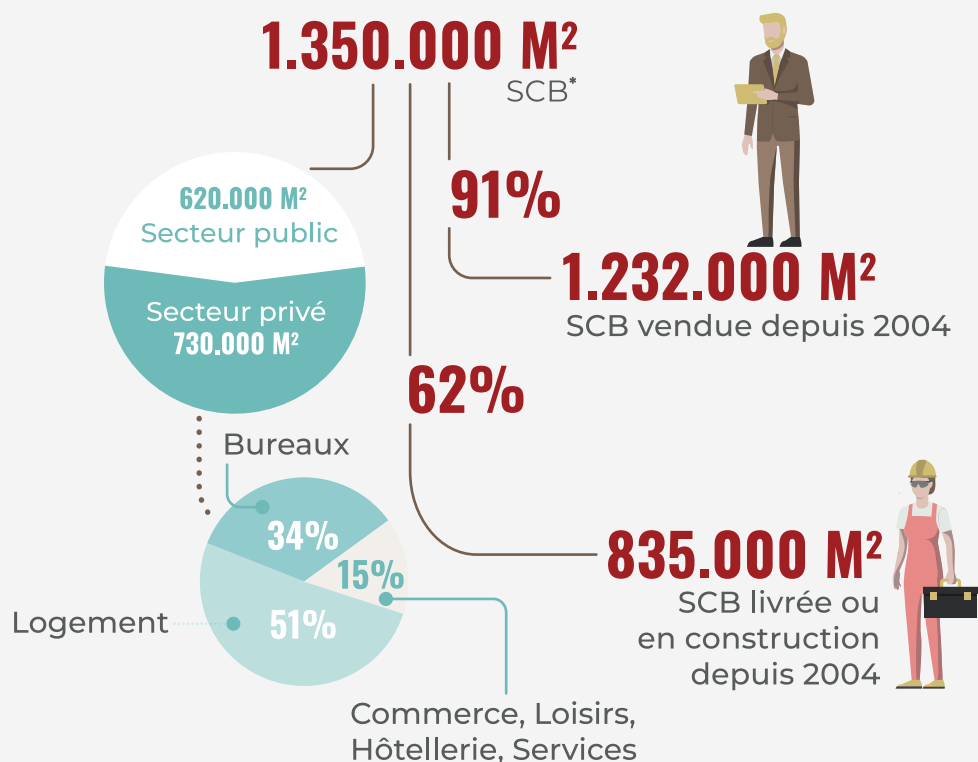
Les livraisons de logements traditionnels devraient reprendre dès 2024 avec une prévision de plus de 250 logements actuellement en fin de construction et commercialisés avant le ralentissement général causé par la hausse des taux d'intérêt.

Quant au secteur du commerce de détail, Belval a suscité un vif intérêt de la part des enseignes en 2023, avec 25 transactions réalisées représentant une prise en occupation totale de plus de 5 000 m².

À la fin de 2023, le site de Belval accueille plus de 23 000 occupants, dont environ 4 300 résidents et 20 000 étudiants, chercheurs et salariés.

Plus de 280 entreprises, commerces et administrations y sont enregistrés.

Les secteurs de la finance, de l'IT, de la recherche et de l'innovation y sont particulièrement représentés, en cohérence avec les axes de développement promus au niveau national.



PROJECTION 2030

Capacité de logement
7.000 À 10.000
habitants

Programme
de construction

1,35 MILLIONS DE M² SCB



120 HECTARES
de surface totale



Plus de
25.000
postes de travail,
d'étude et de
recherche



DÉVELOPPEMENT DES JUMEAUX NUMÉRIQUES ET LEURS UTILISATIONS PRÉSENTES ET FUTURES

LE JUMEAU NUMÉRIQUE DU QUARTIER BELVAL

Agora a créé un jumeau numérique de Belval, dont la précision atteint le niveau « as built » pour les travaux d'infrastructure déjà réalisés. Les projets réalisés en BIM ont été intégrés dans la maquette numérique du site.

Agora envisage d'utiliser cette maquette numérique comme un élément structurant pour le développement des futurs projets sur le site. En particulier, l'approche BIM a été employée pour le développement du lot 48 dès la phase de concours. Agora prévoit de généraliser cette approche pour tous les

sous-traitants et aux promoteurs qui souhaitent développer des projets à Belval. Pour les infrastructures, la maquette "as-built" sera un élément clé lors des transferts.

LE JUMEAU NUMÉRIQUE DU QUARTIER METZESCHMELZ

Agora a numérisé tous les bâtiments existants du quartier pour obtenir des modèles BIM.

Le niveau de détail des modèles a été ajusté en fonction de la déconstruction, de la conservation temporaire ou de la réhabilitation des bâtiments. Pour les bâtiments à déconstruire, les modèles permettront de générer les inventaires des matériaux de déconstruction et d'obtenir des métrés.

Les résultats des différents diagnostics (amiante, plomb, etc.) seront également intégrés spatialement dans ces modèles grâce à un script qui reliera les coordonnées du point de prélèvement au modèle.

Ces modèles constitueront également les archives une fois les bâtiments du patrimoine industriel démolis.





Pour les bâtiments conservés temporairement ou définitivement, les modèles seront la base pour la réhabilitation des bâtiments dans le patrimoine des communes et de l'Etat.

Agora a également créé un premier modèle volumétrique des bâtiments projetés qui permettra de réaliser différentes simulations (ensoleillement, vent, SCB, etc.).

Le jumeau numérique, qui est une reproduction virtuelle du quartier dans son intégralité, peut être exploré sous tous ses angles et des simulations et des tests peuvent être effectués.

Il sera utilisé pour présenter les maquettes au grand public et vulgariser des concepts d'urbanisme ou de mobilité.

La visualisation en 3D des projets permet aux citoyens de voir comment ils pourront utiliser l'espace.

Elle peut également fournir des représentations des quartiers dans le cadre du dialogue citoyen.

Enfin, cet outil peut être utilisé pour commercialiser le tissu urbain conçu par Agora auprès des promoteurs, des investisseurs et des constructeurs.



*Comment le BIM
et les jumeaux
numériques
révolutionnent-ils
la conception
urbaine à Belval
et Metzeschmelz ?*

LIRE L'ARTICLE



SIGNATURE DE PARTENARIATS ACADÉMIQUES AVEC LE LIST ET LE LISER

PARTENARIAT AVEC LE LIST

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

Les parties conviennent que leur collaboration devrait englober les sujets suivants, sans toutefois s'y limiter :

Le développement d'outils numériques pour une construction et une déconstruction durable,

Le développement et le déploiement de boîtes à outils pour la planification, la simulation et l'évaluation des stratégies de décarbonisation et d'atténuation du changement climatique,

Le développement et le déploiement de solutions innovantes pour la gestion de la mobilité,

Le développement et la démonstration de solutions innovantes pour la gestion de l'énergie,





L'utilisation étendue de jumeaux numériques pour soutenir la prise de décision et les orientations politiques, notamment en ce qui concerne la rénovation des bâtiments, l'aménagement du territoire, la construction cir-

culaire et l'engagement citoyen.

La première collaboration avec le LIST a consisté à mettre à jour le jumeau numérique de Belval avec un nouveau levé par drone.



Vers des jumeaux numériques de Belval et Metzeschmelz en collaboration avec le List

LIRE L'ARTICLE



RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LE QUARTIER BELVAL ET SES EXTENSIONS (PROLONGEMENTS)

Agora a entrepris une étude rétrospective sur le quartier Belval dans le but d'optimiser les processus et les résultats de développement des sites de Belval et Metzeschmelz.

L'objectif était de renforcer les compétences d'Agora et de son équipe, de recueillir de manière objective les expériences des personnes impliquées pour identifier les compétences, les processus et les opportunités dont Agora pourrait bénéficier de manière plus systématique à l'avenir. Il s'agissait également d'identifier les mesures stratégiques et opérationnelles qui peuvent être appliquées non seulement à la poursuite du développement du Quartier Belval, mais aussi au développement de Metzeschmelz.

La phase de lancement a été marquée par des présentations d'experts non impliqués dans le projet :

Anne Elisabeth Bertucci
(Vivre ensemble)

Journaliste indépendante et auteure spécialisée en architecture, urbanisme et construction.

Isabelle Van Driessche
(Urbanisme)

Architecte DPLG et urbaniste/aménageur, responsable du bureau VAN-DRIESSCHE spécialisé en architecture, urbanisme et aménagement du territoire.

Jeannot Schroeder
(Ecologie-Economie circulaire)

Docteur en sciences avec un post-doctorat en gestion de l'innovation. Expert

national reconnu au Luxembourg et conseiller du gouvernement, il s'inspire pleinement de la philosophie C2C.

La phase d'analyse a consisté à mener des entretiens individuels et à collecter des données.

Les entretiens ont impliqué 28 acteurs, y compris des collaborateurs actifs ou anciens d'Agora ainsi que des acteurs externes tels que des collaborateurs de la Ville d'Esch, de l'AC Sanem, du Fonds Belval, des sous-traitants d'Agora (ingénieurs, urbanistes, architectes) et un client d'Agora (promoteur). Pour la collecte de données, une analyse comparative a été réalisée avec deux quartiers similaires : Hafencity à Hambourg et L'Union à Tourcoing.



La phase de mesures stratégiques a été concrétisée par des ateliers thématiques associant la Ville d'Esch, l'AC Sanem et le Fonds Belval. Les thèmes abordés étaient l'urbanisme et la qualité du quartier, les processus internes et la gouvernance.

Enfin, un plan d'action a été établi pour répondre aux différents constats du retour d'expérience.



CONCEPT DE MOBILITÉ À BELVAL

Dans le cadre du Plan National de Mobilité 2035 (PNM2035), le quartier de Belval se prépare à l'arrivée du tram rapide, du Corridor à Haut Niveau de Service (CHNS) et à l'intégration de pistes cyclables.

Cette évolution a nécessité une adaptation du concept de mobilité.

La future offre de transport en commun et de mobilité douce, combinée à une meilleure mixité des fonctions favorisant le principe des chemins courts, propose de rééquilibrer la présence du trafic individuel motorisé par rapport aux modes de transport écologiques. Le changement de comportement en matière de mobilité s'accompagne d'un aménagement de l'espace public plus convivial, qui répond mieux aux exigences du développement durable et qui est à la fois vivable, viable et équitable.

Ces objectifs sont en cohérence avec la politique nationale, qui suit les stratégies luxembourgeoises suivantes :

La **stratégie en matière de mobilité** qui promeut les modes de transport durable (transport en commun, mobilité active).

Le **programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)** qui tend vers une nouvelle culture de la planification urbaine en vue d'atteindre la neutralité carbone du territoire. *(voir la consultation urbano-architecturale et paysagère de 2021 visant à rassembler des propositions stratégiques d'aménagement du territoire pour le Grand-Duché de Luxembourg et son espace transfrontalier face au défi du changement climatique et de la perte de biodiversité).*

Il est évident que ces objectifs ne peuvent être atteints qu'avec des idées innovantes à développer avec les structures d'organisation existantes et un large consensus entre tous les acteurs concernés (État, communes, AGORA, Fonds Belval, etc.), où chaque acteur est convaincu du concept retenu. Un concept global, cohérent, évolutif et intégratif basé sur des mesures concrètes doit être mis en place de manière progressive.

Ce changement de paradigme s'accompagne de nombreux défis. D'une part, le monitoring de la mobilité réalisé en 2017 par Schroeder & Associés pour le site de Belval a montré que les objectifs de « partage modal » fixés dans le temps avec un ratio de 75/25 (trafic motorisé/mobilité active) pour l'ensemble des déplacements et un ra



tio de 40/60 (TC/TIM) pour le trafic motorisé (TC = Transport en commun, TIM = Trafic individuel motorisé) n'étaient atteints qu'à moitié à cette date. Avec le temps, une surabondance de places de stationnement pour voitures, combinée à une offre de TC/MA perçue par les usagers comme moins attractive et une programmation déséquilibrée au niveau de la mixité des fonctions, ont été identifiées comme les principales causes de cette situation.

Alors que le monitoring de la mobilité de 2017 a montré un retard considérable par rapport aux objectifs fixés (pour rappel, le trafic interne n'a pas été pris en compte à l'époque), les pistes développées dans le cadre du Plan National de Mobilité 2035 (PNM2035) vont encore plus loin afin d'éviter un « infarctus de la mobilité » qui risque de se produire au Luxembourg dans les années à venir en raison d'une augmentation prévue de 40% des déplacements d'ici 2035.

Un rééquilibrage des phénomènes précédemment cités a nécessité la mise en place d'une vision multimodale en matière de mobilité, plus durable, pour l'ensemble du site ainsi que pour ses alentours.

De tout ce qui précède, on peut conclure que d'une part, les défis en matière de mobilité sont énormes pour le site de Belval, mais que d'autre part, la marge de manœuvre pour rééquilibrer la situation est assez limitée étant donné que la majeure partie du site est déjà aménagée, autorisée ou planifiée.

Un rééquilibrage des phénomènes précédemment cités a nécessité la mise en place d'une vision multimodale en matière de mobilité, plus durable, pour l'ensemble du site ainsi que pour ses alentours.

Cette vision est fondée, par exemple, sur une mise à jour concrète des



concepts établis au fil du temps pour les différents modes de transport.

L'actualisation de l'étude de mobilité a conduit à une révision globale de la géométrie des infrastructures à long terme, en accord avec un nouveau plan directeur de la mobilité.

Une nouvelle stratégie a également été formulée afin d'optimiser le dimensionnement de l'offre de stationnement prévue pour le futur quartier, maximisant ainsi la surface de l'espace public dédiée à d'autres usages, tels que les mobilités actives. Cette stratégie s'appuie sur les besoins effectifs actuels et projetés des différents usagers

(résidents, étudiants, enseignants, salariés, etc.).

De nouveaux ratios de stationnement ont ainsi pu être proposés en actionnant les leviers suivants :

Optimisation de l'offre de stationnement prévue en exploitant les possibilités de mutualisation avec des stationnements existants ou projetés (évaluation de la diversité des besoins entre les différents usagers),

Réduction du besoin en stationnement lié au report modal à encourager sur les offres de transport alternatives actuelles et projetées (vélo, tram).



*L'intermodalité,
pilier du
nouveau plan
de mobilité
à Belval*

LIRE L'ARTICLE



VIABILISATION DU CENTRAL SQUARE

La première phase de **viabilisation du Central Square**, qui a débuté en 2021 et s'étend jusqu'en 2024, comprend la réalisation des voiries desservant les lots 39, 46 et 47.

Le premier bâtiment du quartier, le lot 47, a été développé par Asars/Soludec. Les travaux de l'avenue Jean-Jacques Rousseau ont été réalisés à temps pour la livraison des premiers logements en décembre 2023.

Les travaux de viabilisation comprennent également la construction de murs de soutènement autour des bassins et de remblais pour élever la place Sinterbecken à un niveau proche de celui du projet définitif. Ces travaux ont été réalisés avant le démarrage des lots entourant la place des bassins afin de minimiser les co-activités futures, sources de risques pour la sécurité et de complications. Les réseaux alimentant cette future place et le lot 48 ont également été réalisés.

Cette plateforme de remblai servira d'accès pour le chantier des Sinterbecken et du lot 48. Ceci est important car il est possible que les travaux des cinq bâtiments entourant la place se déroulent en même temps que ceux de la place. La réception des murs de soutènement a été effectuée en juin 2023.



Le futur quartier Central Square, cœur vibrant du Square Mile

LIRE L'ARTICLE



EVOLUTION DE NOS PRATIQUES : LE LOT ICONIQUE 48

Le lot 48, qui est le dernier lot du Central Square de Belval, a été renommé « Projet Kyklos ».

Il a été vendu en décembre 2023 à la société Square 48. Les actionnaires de cette société sont le promoteur Atenor et la société Arhs Développement, qui sera le futur occupant des surfaces et co-investisseur.

La vision d'Agora pour ce lot iconique, en raison de sa localisation, est pleinement partagée par les acquéreurs. L'objectif est de construire un bâtiment proposant une architecture audacieuse, tout en mettant l'accent sur le développement durable et la construction saine. Ceci afin de répondre aux enjeux actuels du dérèglement climatique.

Un processus de concours architectural particulier a été mis en œuvre avec succès pour sélectionner le projet lauréat.



En effet, Agora et les deux acquéreurs ont choisi d'un commun accord les trois architectes repris en short-list pour réaliser des avants-projets sommaires, ainsi que le lauréat définitif. Une commission d'experts dans des domaines tels que l'architecture, l'urbanisme, l'économie de la construction, la construction en acier, le développement durable et le BIM a été mandatée pour rendre des avis consultatifs.



*En coulisses
du bâtiment
écoénergétique
Kyklos sur le
Lot 48 à Belval*

LIRE L'ARTICLE



INTRODUCTION DE LA MOPO POUR LE QUARTIER METZESCHMELZ

L'introduction de la MOPO (MODification PONctuelle du PAG) pour le quartier Metzschmelz nécessite une modification du Plan d'aménagement général (PAG) actuellement en vigueur.

Les deux communes concernées, Esch-sur-Alzette et Schiffange, en collaboration avec Agora, ont élaboré les différentes études préliminaires requises dès 2021. Le dossier a été finalisé

au premier trimestre 2023.

La demande de modification du PAG (MoPo-PAG) a été déposée le 28 avril 2023. À la suite des votes unanimes des deux conseils communaux, la procédure officielle a pu être lancée. L'entrée en vigueur de la MOPO est prévue au cours de l'année 2024.



ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER METZESCHMELZ

Dans le cadre du projet d'aménagement du quartier Metzschmelz, une étude de programmation urbaine a été décidée en 2022, en collaboration avec le bureau d'études Belvédère de Paris.

Cette étude a été réalisée en étroite collaboration avec les communes d'Esch-sur-Alzette et de Schiffange.

L'objectif de cette mission est de réaliser une étude de programmation urbaine pour le nouveau projet d'aménagement, situé sur les communes d'Esch-sur-Alzette et de Schiffange.

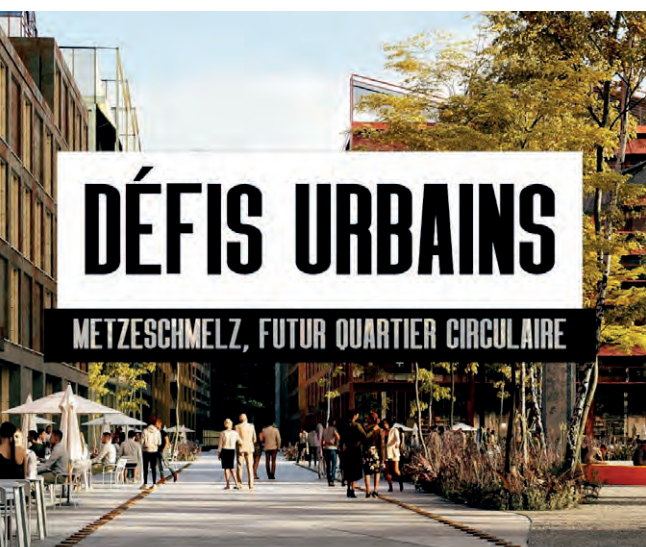
Cette étude comprend :

- L'analyse des besoins du nouveau quartier en termes de programmation relative aux équipements éducatifs, au programme résidentiel, aux activités économiques et commerciales, et à d'autres éléments de la programmation urbaine ;

- L'identification des principaux défis et synergies en matière de programmation urbaine ;
- L'élaboration de recommandations concernant la programmation urbaine au niveau du masterplan, en concertation avec COBE/UA.

Le processus de programmation s'est déroulé en deux grandes étapes méthodologiques (l'évaluation des besoins et la réponse programmatique) et à deux échelles spatiales (le projet et le contexte urbain).

Les objectifs généraux sont de créer un nouveau quartier vivant, durable et innovant, qui puisse servir de modèle, ainsi qu'une association équilibrée de logements, d'activités professionnelles, d'infrastructures sociales et de commerce de proximité.



*Metzschmelz,
futur quartier
circulaire :
zoom sur les
défis techniques
du projet
Symbiosis*

LIRE L'ARTICLE



CRÉATION D'UNE « MAISON PROJET » AU QUARTIER METZESCHMELZ POUR ACCUEILLIR TOUS LES PUBLICS ET LES TRAVAUX

Le 10 octobre 2023, AGORA a conclu un bail emphytéotique pour l'acquisition du bâtiment 5, situé dans le quartier Metzschmelz, qui couvre une surface totale de 1966 m².

La mise en place d'une « maison projet » offre un espace centralisé de rencontre et une plateforme collaborative dédiée à la réalisation d'objectifs partagés. Elle facilite la coordination des équipes et la communication entre les parties prenantes, garantissant ainsi une transparence et une cohérence tout au long du processus.

En mettant cette « Maison Projet » à la disposition des associations, elle favorise la collaboration communautaire et le partage de ressources. Cela contribue à renforcer les liens sociaux et à amplifier l'impact des initiatives sociales.

La « Maison Projet », en créant une identité forte, renforcera les liens entre les populations des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schiffange.



DÉPLOIEMENT DE LA PARTICIPATION CITOYENNE POUR LE QUARTIER METZESCHMELZ

Le processus participatif, initié par AGORA en 2019, a conduit à un atelier citoyen de conception urbaine pour la revitalisation du site d'Esch-Schifflange.

Ce processus a abouti à l'élaboration d'un "Masterplan" d'aménagement urbain et paysager. En 2023, ce processus s'est poursuivi avec pour objectif d'accompagner le développement du quartier Metzschmelz.

Des événements publics tels que le "Fréijoersforum" et le "Hierschtforum", ainsi que la mise en place d'un "Zukunftsrot" où citoyens et institutions se réunissent régulièrement, ont permis au public de continuer à s'engager dans la planification urbaine du quartier. Les sujets abordés ont principalement concerné l'urbanisme, la programmation urbaine, la mobilité, l'écologie et le patrimoine industriel.

Ainsi, le quartier Metzschmelz confirme son engagement en tant que projet participatif, en accord avec la mission confiée à AGORA par ses actionnaires, le Gouvernement luxembourgeois et ArcelorMittal Luxembourg.



ALIGNEMENT DE L'ORGANISATION D'AGORA À SES NOUVELLES MISSIONS ET À LA NOUVELLE FORMULATION DE SA STRATÉGIE

En 2023, AGORA a aligné son organisation à ses nouvelles missions et à la reformulation de sa stratégie. Plusieurs projets ont été ajoutés à ses missions en cours, notamment :

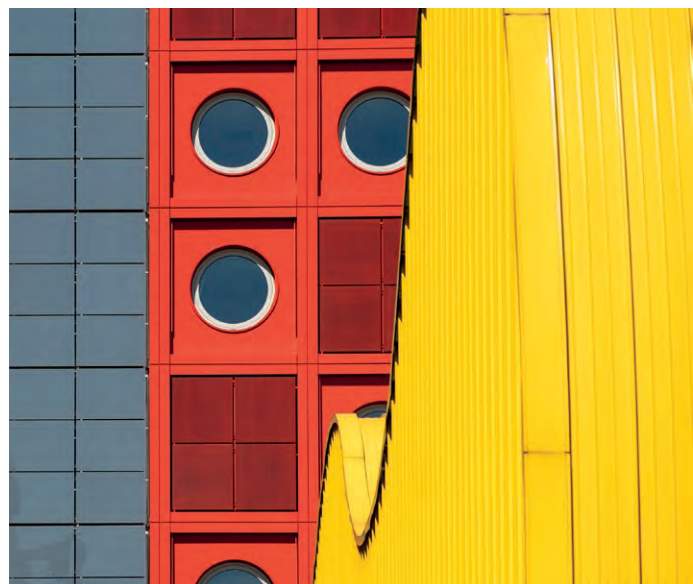
CONVENTION TRIPARTITE

La signature d'une convention tripartite avec M. BATTING et ArcelorMittal le 3 août 2023. Cette convention vise à contribuer à la compensation biotope du projet Belval, récemment validé par l'administration.



MAISON DU PROJET

La signature d'un bail emphytéotique le 10 octobre 2023 pour le bâtiment 5 situé à Metzschmelz, avec l'objectif de le transformer en maison du projet à court terme.



RÉVISION DES COMPTES ANNUELS

Pour l'exercice 2023, le Conseil de Gérance a désigné la société PWC comme réviseur d'entreprises pour la révision des comptes annuels de 2023, 2024 et 2025.

LOT 8 BELVAL NORD

La signature en mai 2023 d'un acte notarié d'échange concernant le lot 8 BELVAL NORD avec la société TRACOL.



États financiers

Comptes annuels et annexes
validés par la révision ainsi
que le rapport des réviseurs
Agora Sàrl & Cie Secs

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 du Réviseur d'entreprises agréé	P 03
Bilan au 31/12/2023	P 06
Compte de profits et pertes au 31 /12/2023	P 11
Annexe des comptes annuels arrêtés au 31/12/2023	P 13



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.

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

Electronically signed by:
Aurélie Batrel



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			
I. Capital souscrit non appelé	1101 _____	101 _____	102 _____
	1103 _____	103 _____	104 _____
II. Capital souscrit appelé et non versé	1105 _____	105 _____	106 _____
B. Frais d'établissement	1107 _____	107 _____	108 _____
C. Actif immobilisé			
I. Immobilisations incorporelles	1109 _____	109 <u>4.841.990,03</u>	110 <u>247.844,85</u>
	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 Note 5	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 Note 6	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

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>

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

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

No. RCSL : 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			
a) provenant d'entreprises liées	1715 _____	715 _____	716 _____
b) provenant d'autres participations	1717 _____ 1719 _____	717 _____ 719 _____	718 _____ 720 _____
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé			
a) provenant d'entreprises liées	1721 _____	721 <u>809.996,44</u>	722 _____
b) autres produits ne figurant pas sous a)	1723 _____ 1725 <u>Note 7</u>	723 _____ 725 <u>809.996,44</u>	724 _____ 726 _____
11. Autres intérêts et autres produits financiers			
a) provenant d'entreprises liées	1727 _____	727 <u>3.931.059,71</u>	728 <u>333.543,35</u>
b) autres intérêts et produits financiers	1729 _____ 1731 <u>Note 7</u>	729 _____ 731 <u>3.931.059,71</u>	730 _____ 732 <u>333.543,35</u>
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			
a) concernant des entreprises liées	1627 _____	627 <u>-27.794,19</u>	628 <u>-25.501,79</u>
b) autres intérêts et charges financières	1629 _____ 1631 _____	629 _____ 631 <u>-27.794,19</u>	630 _____ 632 <u>-25.501,79</u>
15. Impôts sur le résultat	1635 <u>Note 21</u>	635 <u>-481.445,31</u>	636 _____
16. Résultat après impôts sur le résultat	1667 _____	667 <u>9.045.040,30</u>	668 <u>-8.097.005,85</u>
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	1637 <u>Note 21</u>	637 <u>63.054,30</u>	638 _____
18. Résultat de l'exercice	1669 _____	669 <u>9.108.094,60</u>	670 <u>-8.097.005,85</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 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
 - Software : 33,33 %
 - Bail emphytéotique : 3,33%
- Immobilisations corporelles
 - Constructions : 5 à 20 %
 - Mobilier de bureau : 20%
 - 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 emphytéotique :

	EUR	EUR	EUR
	Logiciels	Bail emphytéotique	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 emphytéotique 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.



États financiers

Comptes annuels
et annexes Agora Sàrl

SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA S.A.R.L.
Société à responsabilité limitée

R.C.S Luxembourg B78126

3, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

COMPTES ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2023

TABLE DES MATIERES

- Rapport du collège des commissaires
- Bilan au 31 décembre 2023
- Compte des profits et pertes
du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023
- Annexes aux comptes annuels

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 2023.

Dans le cadre de cette mission, nous avons vérifié le bilan au 31 décembre 2023 avec un total de 396.339,57 EUR et le compte de profits et pertes de l'exercice qui clôture avec un bénéfice de 6.450,50 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 2023 concordent avec la comptabilité.
- le résultat se chiffrant à un bénéfice de 6.450,50 EUR est conforme aux charges et revenus résultant des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Luxembourg, le 18 avril 2024

La commissaire



Sonia Chivite

La commissaire



Anouk Crielaard

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

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

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.

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	110
I. Immobilisations incorporelles	1111		112
1. Frais de développement	1113		114
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été	1115		116
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3	1117		118
b) créés par l'entreprise elle-même	1119		120
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux	1121		122
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours	1123		124
II. Immobilisations corporelles	1125		126
1. Terrains et constructions	1127		128
2. Installations techniques et machines	1129		130

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Autres installations, outillage et mobilier	1131	131	132
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	1133	133	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	152
I. Stocks	1153	153	154
1. Matières premières et consommables	1155	155	156
2. Produits en cours de fabrication	1157	157	158
3. Produits finis et marchandises	1159	159	160
4. Acomptes versés	1161	161	162
II. Créances	1163	163	164
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	1165	165	166
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1167	167	168
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1169	169	170
2. Créances sur des entreprises liées	1171	171	172
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1173	173	174
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	184
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1185	185	186
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1187	187	188

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
III. Valeurs mobilières	1189	189	190
1. Parts dans des entreprises liées	1191	191	192
2. Actions propres ou parts propres	1209	209	210
3. Autres valeurs mobilières	1195	195	196
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	1197	197 246.131,62	198 240.926,62
E. Comptes de régularisation	1199	199 165,69	200 156,56
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		201 396.339,57	202 354.385,35

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capitaux propres			
I. Capital souscrit	1301	301 200.288,24	302 193.837,74
II. Primes d'émission	1303 Note 4	303 100.000,00	304 100.000,00
III. Réserve de réévaluation	1305	305	306
IV. Réserves	1307	307	308
1. Réserve légale	1309	309 5.056,56	310 5.056,56
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	1311 Note 4	311 5.056,56	312 5.056,56
3. Réserves statutaires	1313	313	314
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur	1315	315	316
a) autres réserves disponibles	1429	429	430
b) autres réserves non disponibles	1431	431	432
V. Résultats reportés	1433	433	434
VI. Résultat de l'exercice	1319	319 88.781,18	320 94.515,61
VII. Acomptes sur dividendes	1321	321 6.450,50	322 -5.734,43
VIII. Subventions d'investissement en capital	1323	323	324
	1325	325	326
B. Provisions	1331	331 86.972,59	332 72.339,50
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	1333	333	334
2. Provisions pour impôts	1335	335 2.415,59	336 3.215,00
3. Autres provisions	1337	337 84.557,00	338 69.124,50
C. Dettes	1435 Note 5	435 109.078,74	436 88.208,11
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

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	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	361	362
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1363	363	364
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1365	365	366
4. Dettes sur achats et prestations de services	1367	367 17.373,73	368 17.657,44
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1369	369 17.373,73	370 17.657,44
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 41.309,34	380 5.491,48
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1381	381 41.309,34	382 5.491,48
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 50.395,67	452 65.059,19
a) Dettes fiscales	1393	393 50.195,67	394 60.070,27
b) Dettes au titre de la sécurité sociale	1395	395	396 4.988,92
c) Autres dettes	1397	397 200,00	398
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1399	399 200,00	400
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)		405 396.339,57	406 354.385,35

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.

3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
1. Chiffre d'affaires net	1701	701 331.191,50	702 354.280,79
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	1703	703	704
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif	1705	705	706
4. Autres produits d'exploitation	1713	713 43.130,28	714 16.189,19
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	1671	671 -5.253,65	672 -3.811,25
a) Matières premières et consommables	1601	601	602
b) Autres charges externes	1603	603 -5.253,65	604 -3.811,25
6. Frais de personnel	1605	605 -244.292,94	606 -266.040,22
a) Salaires et traitements	1607	607 -231.007,87	608 -248.892,58
b) Charges sociales	1609	609 -13.285,07	610 -17.147,64
i) couvrant les pensions	1653	653 -8.565,84	654 -11.036,49
ii) autres charges sociales	1655	655 -4.719,23	656 -6.111,15
c) Autres frais de personnel	1613	613	614
7. Corrections de valeur	1657	657	658
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	1659	659	660
b) sur éléments de l'actif circulant	1661	661	662
8. Autres charges d'exploitation	1621	621 -108.355,85	622 -81.399,26

[No. RCSL : B78126

]Matricule : 2000 2414 504

	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		722
a) provenant d'entreprises liées	1723		723		724
b) autres produits ne figurant pas sous a)	1725		725		726
11. Autres intérêts et autres produits financiers	1727		727		728
a) provenant d'entreprises liées	1729		729		730
b) autres intérêts et produits financiers	1731		731		732
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	1663		663	6.450,50	664 -5.734,43
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		628
a) concernant des entreprises liées	1629		629		630
b) autres intérêts et charges financières	1631		631		632
15. Impôts sur le résultat	1635		635	-15.479,34	636 -18.195,25
16. Résultat après impôts sur le résultat	1667		667	7.390,50	668 -4.710,43
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	1637		637	-940,00	638 -1.024,00
18. Résultat de l'exercice	1669		669	6.450,50	670 -5.734,43

Société de développement AGORA s.à r.l.
Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros
Siège social : 3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE
RCS LUXEMBOURG B78126

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 1^{er} 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 2022 : 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 2023.

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 31/12/2023

La Société précise qu'aucun événement significatif postérieur à la date de clôture des comptes annuels 2023 n'est à signaler.