



Résultats et situation du Groupe au 31 décembre 2007

- Exercice 2007 satisfaisant mais en retrait par rapport à 2006 (EUR 4,69 millions contre EUR 5,41 millions en 2006).
- Dividende net : passe de EUR 1,15 à 1,20 par action
- Excellentes perspectives pour 2008

Le Conseil d'Administration réuni en date du 20 mars 2008 a examiné les comptes consolidés et arrêté les comptes statutaires au 31 décembre 2007.

1. RESULTATS CONSOLIDÉS (IFRS)

Le périmètre de consolidation a connu quelques modifications par rapport à l'exercice précédent. La filiale "Immobilière Industrie 10" a été cédée tandis qu'une nouvelle filiale immobilière, Unibrize s. a., détenue à 100% et constituée le 25 octobre 2007 est entrée dans le périmètre. D'autre part, la participation détenue dans N. B. M. (Nouvelle Brasserie de Madagascar), consolidée par voie de mise en équivalence, est passée de 35% à 50%.

Compte de résultats

(en EUR)	31 décembre 2007 IFRS	31 décembre 2006 IFRS
Produits des activités ordinaires	17.173.810	17.075.262
Autres produits opérationnels	1.896.295	1.820.113
Charges opérationnelles	-18.097.613	-17.360.443
<i><u>Résultat opérationnel</u></i>	<i>972.492</i>	<i>1.534.932</i>
Profit (perte) sur actifs financiers	2.452.710	5.064.728
Charges financières	-2.501.676	-2.355.051
Profit (perte) sur cessions d'actifs non courants	5.135.019	11.398
Autres résultats non opérationnels	34.181	2.941.311
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-1.519.435	-837.575
<i><u>Résultat avant impôts</u></i>	<i>4.573.291</i>	<i>6.359.743</i>
Charges d'impôt sur le résultat	121.930	-945.309
<i><u>Résultat net de l'exercice</u></i>	<i>4.695.221</i>	<i>5.414.434</i>
Attribuable à l'intérêt minoritaire		
Attribuable aux actionnaires de la société mère	4.695.221	5.414.434
Nombre d'actions en circulation	801.900	801.900
Résultat par action	5,86	6,75

Le résultat opérationnel enregistre une réduction de EUR 562.440.

Il est marqué par :

- une augmentation du chiffre d'affaires (+ 9,42%) mais aussi des charges de la filiale brassicole guinéenne SOBAGUI;
- l'absence de produits locatifs de la filiale Immobilière Industrie 10 vendue en cours d'exercice (- EUR 857.000) ;
- une augmentation des charges - principalement sous l'effet du renforcement de l'activité liée au développement industriel.

Le résultat net consolidé de 2007 présente un bénéfice de EUR 4.695.221 contre EUR 5.414.434 en 2006.

L'information sectorielle de premier niveau fait apparaître les résultats nets suivants :

(en KEUR)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Activité immobilière	4.529	2.499
Activité financière	3.424	6.083
Activité industrielle	-2.116	-1.098
Non affecté	-1.142	-2.070
	4.695	5.414

La cession de la filiale Immobilière Industrie 10 a permis de réaliser une plus-value nette de EUR 4,7 millions, dégageant une excellente performance sur cet investissement.

Les "autres résultats non opérationnels" n'enregistrent pas de produits significatifs contrairement à l'année précédente qui avait bénéficié d'une importante indemnité locative perçue par la filiale UNITER (EUR 2,4 M.).

L'instabilité des marchés boursiers n'a pas permis de reproduire les résultats enregistrés lors de l'exercice précédent sur cession de titres en portefeuille. C'est ainsi que les profits suite à la décomptabilisation d'actifs disponibles à la vente et les profits sur investissements s'inscrivent en recul de EUR 2,45 millions par rapport à 2006 qui avait de plus, bénéficié d'une plus-value de EUR 2 millions déagée sur la cession de notre participation dans la société HEBV.

L'évolution du résultat des activités industrielles est essentiellement due à la quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence (EUR - 1,5 M.) qui provient des activités brassicoles en développement et des résultats inférieurs aux attentes réalisés par la filiale brassicole algérienne B. S. A. dont Unibra détient 50% (EUR - 1,2 M).

2. RESULTATS STATUTAIRES (UNIBRA S.A.)

L'exercice 2007 se clôture par un bénéfice de EUR. 2.321.372 contre EUR. 8.077.171 au 31 décembre 2006.

(en EUR)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Résultat courant	941.291	7.477.893
Résultat exceptionnel	506.081	-208.722
Impôts	0	0
Prélèvements sur les réserves immunisées	874.000	808.000
Résultat net de l'exercice	2.321.372	8.077.171

Ce résultat comprend :

- des produits des immobilisations financières pour un montant de EUR 800.114 contre EUR 1.757.224 en 2006,
- des dividendes et intérêts sur actifs circulants de EUR 1.599.572 contre EUR 1.579.963 en 2006,
- des dotations nettes pour réductions de valeur sur portefeuille-titres de EUR 666.382 contre des reprises nettes de réductions de valeurs en 2006 de EUR 2.328.038,
- des plus-values et moins-values sur réalisations de titres de EUR 2.091.666 contre 4.202.950 en 2006,
- une augmentation du coût des collaborations extérieures en liaison avec le développement industriel.

Le résultat exceptionnel provient de la cession de la filiale Immobilière Industrie 10.

3. FAITS MARQUANTS :

- a) Secteur Industriel :
Les troubles civils du début 2007 en Guinée n'ont pas empêché la filiale Sobragui de faire progresser son chiffre d'affaires de près de 10%. Elle a également bénéficié d'un raffermissement de la devise locale suite à la mise en place du nouveau gouvernement.
- b) Secteur Immobilier :
L'exercice a été marqué par la vente de la filiale "Immobilière Industrie 10" qui a permis de dégager une plus-value brute de EUR 5 millions. L'immeuble détenu par la filiale UNITER vient d'être loué à 84% portant le taux d'occupation des immeubles du groupe à 91%.
- c) Secteur Financier :
La faiblesse des marchés boursiers n'a pas permis de reconduire les performances réalisées en 2006 sur réalisation de titres. La réserve de réévaluation sur les actifs financiers disponibles à la vente est passée de EUR 10.559.314 en décembre 2006 à EUR 9.762.566 en 2007 marquant ainsi l'évolution négative des marchés.

4. VALEUR ESTIMÉE * PAR ACTION.

La valeur estimée par action s'établit au 31 décembre 2007 à EUR. 172,38.

- La valeur estimée est établie sur la base des actifs nets des différentes sociétés du Groupe. En ce qui concerne les immeubles, une valeur de marché, établie sur base d'évaluations internes, a été retenue. Le portefeuille-titres est valorisé au cours de la Bourse pour les titres cotés et à la « fair value » pour les titres non cotés. Les devises sont reprises au cours du jour de clôture.

5. EVOLUTION ET PERSPECTIVES

Un accord de partenariat avec le groupe brassicole Castel implanté dans 19 pays africains visant à constituer une joint-venture pour le développement de la marque Skol dans ces pays et incluant la cession au groupe Castel de notre filiale guinéenne Sobragui, permet d'augurer un très bon exercice 2008.
(Veuillez vous référer au communiqué spécial séparé publié ce jour à ce sujet).

La construction d'une nouvelle brasserie a été entamée à Madagascar par la filiale Nouvelle Brasserie de Madagascar détenue à 50% par Unibra. L'entrée en production est prévue dans le courant de l'année 2009. Par contre, Unibra vient de céder à son partenaire algérien la participation de 50% qu'elle détenait dans la Brasserie Skol d'Algérie basée à El Kseur suite aux difficultés rencontrées au niveau du partenariat local et à l'absence de perspective de développement fructueux. L'impact sur les comptes consolidés ne sera pas significatif. Il sera de l'ordre de EUR 2 millions sur les comptes statutaires.

Une nouvelle filiale (Unibrize) a été constituée en vue de réaliser de prochains projets immobiliers.

La situation des marchés financiers influencera grandement cette année encore le résultat du groupe. Le Conseil d'Administration estime donc sage de ne pas formuler de prévisions de résultat pour l'année 2008.

6. DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 28 mai 2008, le paiement d'un dividende brut de EUR 1,60 par action, soit un dividende net de 1,20 par action, en légère progression.

7. DECLARATION DU COMMISSAIRE, DESCHAMPS, GODEFROID VERSET & C°.

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les comptes annuels arrêtés par le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration
20 mars 2008.

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Louis Henkens
Administrateur délégué
02/548.95.00