



14 novembre 2008 – DEUXIEME DECLARATION INTERMEDIAIRE DE L'EXERCICE 2008.

Faits marquants survenus depuis le 30 juin 2008.

Activité industrielle

- Cession de notre participation dans la Brasserie Skol d'Algérie.

La procédure de transfert relative au montant de la cession de notre participation dans la Brasserie Skol d'Algérie, intervenue en février 2008 est toujours en cours.

- Madagascar : poursuite de la construction d'une nouvelle brasserie.

La construction d'une nouvelle brasserie est en cours à Madagascar par l'entreprise associée Nouvelle Brasserie de Madagascar (N.B.M.), filiale à 40% d'UNIBRA S.A. L'évolution de la construction est en ligne avec les délais et les budgets prévus qui s'élèvent à EUR 17 millions.

L'entrée en production est prévue dans le courant de l'année 2009.

Activité immobilière

- Acquisition de 100% de la société RIVE DROITE S.A.

Le 9 juillet 2008, le groupe UNIBRA a acquis, par l'intermédiaire de sa filiale TERREBOIS S.A., 100% de la société RIVE DROITE S.A., propriétaire d'un immeuble de 710 m² situé à 1000 Bruxelles, place du Grand Sablon et entièrement loué.

- Acquisition, sous condition suspensive, de 100% de la société TERRE A TERRE S.A.

Ce 14 novembre 2008, le groupe UNIBRA a acquis, sous la condition suspensive d'une régularisation urbanistique, 100% de la société TERRE A TERRE, propriétaire d'un immeuble mixte logistique (8.000 m²) et bureaux (2.600 m²) situé dans la périphérie de la ville de Wavre et entièrement loué. Cet investissement est réalisé par TERREBOIS SA.

Activité financière

La valeur estimée du portefeuille-titres du groupe a souffert de la dépréciation des marchés financiers et représente EUR 27,5 millions au 31 octobre 2008.

L'exposition au risque des marchés boursiers est passée de 61,7 % du total des liquidités au 31 décembre 2007 à 29,1% (y compris fonds communs de placement type Absolute Return pour 9,5%) au 31 octobre 2008 du fait combiné de l'augmentation du total des liquidités générée par les cessions industrielles et de la prise en compte des pertes de valeur sur les titres en portefeuille.

La majeure partie de la perte de valeur du titre Fortis devant être considérée comme définitive, l'impact de ce poste dans les comptes de résultat consolidés d'UNIBRA sera de l'ordre de EUR 5,4 millions.

La trésorerie fait l'objet de placements principalement conservatoires dans l'attente d'une réaffectation au sein des secteurs d'activités industrielles et immobilières. Ces liquidités, placements à terme et produits à capital garanti se montent à EUR 66,6 millions à la date du 31 octobre 2008, soit 70,9 % du total des liquidités.

Prévisions pour l'exercice en cours.

La cession de la filiale brassicole SOBAGUI, au début de l'exercice 2008, affectera logiquement le résultat opérationnel à la baisse. Par contre, le résultat avant impôts bénéficiera de la plus-value dégagée sur cette cession.

L'évolution très négative des marchés financiers pèsera cependant sur le résultat de l'exercice et le total des fonds propres consolidés de manière significative.

Malgré cet impact financier négatif, l'exercice en cours devrait se terminer par un résultat supérieur à celui de l'année précédente.

A titre indicatif, la valeur intrinsèque du groupe au 30 juin 2008 était de EUR 193,99 par action. En intégrant les diminutions de valeurs des titres en portefeuille subies entre le 30 juin 2008 et le 31 octobre 2008 (-8,37 millions d'EUR), la valeur intrinsèque serait ramenée à EUR 183,55 par action.

Calendrier financier.

15 mai 2009 – Première déclaration intermédiaire de l'exercice 2009

27 mai 2009 – Assemblée Générale Ordinaire

28 août 2009 – Publication du rapport financier semestriel

* * * * *