



Résultats et situation du Groupe au 31 décembre 2008

**Les importantes plus values résultant de cessions de participations en 2008 ont largement compensé les effets de la crise boursière et expliquent le résultat en nette augmentation.
Dividende proposé maintenu à Eur. 1,20 net par action.**

Le Conseil d'Administration réuni en date du 1^{er} avril 2009 a examiné les comptes consolidés et arrêté les comptes statutaires au 31 décembre 2008.

1. RESULTATS CONSOLIDES

Le périmètre de consolidation a connu quelques modifications par rapport à l'exercice précédent.

- La création de la filiale à 50% Skol Development Africa SDA (participation de 75.000 €) en partenariat avec le groupe Castel, dont l'objectif est le développement de la marque Skol en Afrique.
- L'acquisition en juillet 2008 de la société Rive Droite qui détient un immeuble Place du Grand Sablon 32 à 1000 Bruxelles.
- La cession de BSA : cette société, brasserie en Algérie, a été créée en décembre 2004 en partenariat 50-50 et était consolidée par mise en équivalence en tant que coentreprise. Elle a été cédée en février 2008.
- La cession de la participation dans la filiale Sonem. Unibra détenait 33% dans cette société tunisienne, productrice de l'eau Fourat, consolidée par mise en équivalence en tant que coentreprise. Elle a été cédée en juin 2008.
- La cession de la filiale guinéenne, Sobragui, en mars 2008.
- Le pourcentage de participation dans la filiale NBM est passé en juillet 2008 à 40,66% suite à l'entrée dans le capital de Proparco à hauteur de 18,68%
- Le pourcentage de participation dans la filiale Cipirl est dorénavant de 100%

Compte de résultats

(en EUR)	31 décembre 2008 IFRS	31 décembre 2007 IFRS
Produits opérationnels	5.339.660	3.539.349
Charges opérationnelles	-5.980.846	-6.066.172
Quote part dans le résultat des part. mises en équivalence	-30.424	-306.289
Résultat opérationnel avant impôts	-671.610	-2.833.111
Pertes de valeur	-8.484.799	
Profit (perte) sur cessions d'actifs non financiers	-6.970	5.135.019
Profit (perte) sur actifs financiers disp. à la vente	1.411.789	1.724.993
Profit (perte) sur actifs financiers à des fins de transactions.	-1.449.652	318.831
Résultat avant impôts	-9.201.242	4.345.731
Charges (produits) d'impôt sur le résultat	135.072	-341.885
Résultat après impôts, hors activités abandonnées	-9.066.170	4.003.846
Résultat après impôts des activités abandonnées		
1 Quote part dans le résultat net	-1.095.083	691.374
2 Profit (perte) sur cessions	31.652.846	
Résultat après impôts, incluant les activités abandonnées	21.491.594	4.695.221
Résultat consolidé	21.491.594	4.695.221
Attribuable à l'intérêt minoritaire		
Attribuable aux actionnaires de la société mère	21.491.594	4.695.221
<i>Nombre d'actions en circulation</i>	<i>801.900</i>	<i>801.900</i>
<i>Résultat par action</i>	<i>26,80</i>	<i>5,86</i>
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-7.688.679	-796.747
Variations des écarts de conversion	315.539	-392.992
Résultat global	14.118.454	3.505.481

En application de l'IFRS 5, l'impact des cessions de Sobragui, Brasserie Skol d'Algérie et Sonem a été identifié distinctement dans une section dénommée « Résultat sur activités abandonnées ». Corollairement, la présentation du résultat 2007 a été adaptée pour des raisons de comparabilité et de lisibilité au regard du 31 décembre 2008.

Le résultat opérationnel enregistre une hausse de EUR. 2,1 millions. Il est marqué par une augmentation des intérêts de placements (+EUR. 1,7 million) ainsi qu'une amélioration de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (+EUR. 0,3 million).

Les pertes de valeur (- EUR. 8,48 millions) comprennent principalement les pertes sur titres disponibles à la vente présentant un caractère durable (dont Fortis pour EUR. 4,9 millions).

Rappelons qu'en 2007 les profits sur cessions d'actifs non financiers comprenaient un profit net de EUR. 4,7 millions suite à la cession de la filiale immobilière Industrie 10.

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 sur actifs disponibles à la vente et sur actifs détenus à des fins de transactions s'inscrivent en recul de EUR. 2,1 millions par rapport à 2007 et ce malgré une plus-value de EUR. 2,1 millions dégagée sur la cession partielle de notre participation dans la société Média Participations.

Au niveau des activités abandonnées, la contribution globale de Sobragui s'élève à EUR. 28,7 millions. Celle-ci se compose principalement de la plus-value nette dégagée sur la cession (EUR. 29,8 millions). La cession de Sonem a contribué au résultat à hauteur de EUR. 1,8 million. Quant à B.S.A. son impact sur le résultat est négligeable.

Ces éléments portent le résultat consolidé de l'exercice à EUR. 21,49 millions.

Le résultat global s'inscrit lui à EUR. 14,1 millions essentiellement suite à l'effet négatif de EUR. 7,7 millions des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente.

Répartition sectorielle (en EUR)	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Activité immobilière	-946.976	4.528.906
Activité financière	-4.818.641	3.424.101
Activité industrielle	29.049.367	-2.115.600
Non alloué	-1.792.154	-1.142.185
Résultat consolidé de l'exercice	21.491.594	4.695.221

2. RESULTATS STATUTAIRES (UNIBRA s.a.)

L'exercice 2008 se clôture par une perte de EUR. 4.931.985 contre un bénéfice de EUR. 2.321.372 au 31 décembre 2007.

(en EUR)	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Résultat courant	-10.502.722	941.291
Résultat exceptionnel	12.737	506.081
Impôts	1	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	5.558.000	874.000
Résultat net de l'exercice	-4.931.985	2.321.372

Le résultat courant comprend :

- des produits des immobilisations financières pour un montant de EUR. 1,2 million contre EUR. 0,8 million en 2007, suite à une augmentation du dividende servi par la filiale CIPARI ;
- des dividendes et intérêts sur actifs circulants de EUR. 1,7 million contre EUR. 1,6 million en 2007 ;
- des dotations nettes pour réductions de valeur sur portefeuille-titres de EUR. 8,7 millions contre EUR. 0,7 million en 2007 ;
- des plus-values et moins-values sur réalisations de titres de EUR – 2 millions contre EUR 2,1 millions pour l'exercice 2007 ;
- une augmentation du coût des collaborations extérieures en liaison avec le développement industriel.

Le résultat exceptionnel 2008 provient principalement des éléments suivants :

- résultat des cessions des filiales industrielles BSA (EUR. - 1,9 million) et Sonem (EUR. +1million) ;
- résultat de la cession d'une partie de la participation dans Média Participations (EUR. + 2,1 millions) ;
- réduction de valeur sur la participation dans Zentech (EUR. -0,8 million).

Le résultat exceptionnel 2007 provenait de la quote-part d'Unibra dans le résultat de la cession de la filiale immobilière Industrie 10.

Un prélèvement sur les réserves immunisées de EUR. 5,6 millions a été opéré contre EUR. 0,9 million en 2007.

3. FAITS MARQUANTS :

- a) Secteur Industriel :
- Vente de Sobragui : le fait marquant de l'exercice a été la cession de cette filiale qui était propriétaire de deux brasseries en Guinée (plus-value de EUR. 29,8 millions).
 - Création de Skol Development Africa : Unibra détient une participation de 50 % dans cette nouvelle société créée pour promouvoir la marque Skol en Afrique en collaboration avec le groupe brassicole Castel implanté dans 19 pays africains.
 - Cession de notre participation de 50% dans la Brasserie Skol d'Algérie suite aux difficultés rencontrées au niveau du partenariat local et en l'absence de perspectives de développement fructueux.
 - Cession de notre participation de 33% dans la Sonem (eaux minérales en Tunisie).
 - Nouvelle Brasserie de Madagascar : la mise en route de cette nouvelle unité est prévue pour la mi-2009.
- b) Secteur Immobilier :
- Acquisition de 100% de la société Rive Droite s.a. propriétaire d'un immeuble (commercial et résidentiel) place du Grand Sablon à Bruxelles.
 - Projet de construction résidentielle entamé par la filiale Unibrize s.a.
- c) Activité financière :
- La crise financière et la déroute boursière ont durement impacté le second semestre 2008. La réserve de réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente a été réduite de EUR. 7,7 millions. Des pertes de valeur pour EUR. 8,2 millions ont été inscrites en compte de résultat en raison de leur caractère jugé durable.

4. VALEUR ESTIMEE * PAR ACTION.

La valeur estimée par action s'établit au 31 décembre 2008 à EUR. 181,98.

- * 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

La filiale TERREBOIS a acquis, en février 2009, 100% de TERRE A TERRE S.A., propriétaire d'un immeuble mixte logistique (8.000m²) et bureaux (2.600m²) situé dans la périphérie de la ville de Wavre et entièrement loué.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une volonté de diversifier le patrimoine immobilier du groupe.

En matière industrielle, l'accent est mis pour 2009 sur le développement de la marque Skol en Afrique dans le cadre du partenariat récemment créé à cet effet.

Les perspectives font apparaître pour 2009 une prévision de résultat en net recul en l'absence de pouvoir renouveler les plus-values de cessions importantes réalisées en 2008.

Les incertitudes engendrées par la crise profonde qui frappe l'ensemble de l'économie et son impact non seulement sur les marchés boursiers mais aussi sur l'immobilier ne nous permettent pas de formuler une projection précise du résultat.

6. DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 27 mai 2009 le paiement d'un dividende brut de EUR. 1,60 par action, soit un dividende net de 1,20 par action, identique à celui de l'exercice précédent en raison de la situation économique et d'une politique d'investissement que la société compte poursuivre.

7. DECLARATION DU COMMISSAIRE, BDO – ATRIO – DELVAUX, FRONVILLE, SERVAIS & ASSOCIES.

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'éléments significatifs qui nécessiteraient un ajustement aux informations comptables reprises dans ce communiqué.

Le Conseil d'Administration
1^{er} avril 2009.

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Louis Henkens
Administrateur délégué
02/548.95.00