



## Résultats et situation du Groupe au 31 décembre 2009

### Dividende proposé maintenu à Eur. 1,20 net par action.

Le Conseil d'Administration réuni en date du 24 mars 2010 a examiné les comptes consolidés et arrêté les comptes statutaires au 31 décembre 2009.

### 1. RESULTATS CONSOLIDES

Au cours de l'exercice, le périmètre de consolidation a connu quelques modifications suite principalement à deux acquisitions :

- L'une à caractère immobilier : l'acquisition via la filiale TERREBOIS, en février 2009, de 100% de TERRE A TERRE SA, propriétaire d'un immeuble mixte logistique (8.000 m<sup>2</sup>) et bureaux (2.600 m<sup>2</sup>) 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.
- L'autre à caractère industriel : l'acquisition via la filiale CIPARI, en décembre 2009, de 51% de ZUBISKO TRADING LTD, actionnaire unique de la société brassicole BMC Ltd (Brasserie des Mille Collines) au Rwanda. Cette opération s'inscrit dans le cadre du redéploiement industriel du groupe.

Le résultat opérationnel au 31 décembre 2009 (EUR. -282.242) est en amélioration par rapport au résultat opérationnel au 31 décembre 2008 (EUR. -671.610).

Le résultat net part du groupe s'élève à EUR. 91.489 contre EUR. 21.491.594 en 2008. Ce dernier s'expliquait principalement par des plus-values dégagées à l'occasion de cessions d'actifs.

Le résultat global part du groupe s'établit à EUR. 3.420.044 au 31 décembre 2009 contre EUR 14.118.454 au 31 décembre 2008.

### Compte de résultats

(en EUR)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits opérationnels	7.097.914	5.339.660
Charges opérationnelles	-6.723.769	-5.980.846
Quote part dans le résultat des part. mises en équivalence	-656.386	-30.424
<b>Résultat opérationnel avant impôts</b>	<b>-282.242</b>	<b>-671.610</b>
Pertes de valeur		-8.484.799
Profit (perte) sur cessions d'actifs non financiers	263.272	-6.970
Profit (perte) sur actifs financiers disp. à la vente	231	1.411.789
Profit (perte) sur actifs financiers à des fins de transactions.	43.429	-1.449.652
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>24.261</b>	<b>-9.201.242</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat	-14.630	135.072
<b>Résultat après impôts, hors activités abandonnées</b>	<b>10.061</b>	<b>-9.066.170</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées		
1 Quote part dans le résultat net		-1.095.083
2 Profit (perte) sur cessions		31.652.846
<b>Résultat consolidé</b>	<b>10.061</b>	<b>21.491.594</b>
Attribuable aux intérêts minoritaires	-81.428	
<b>Attribuable au groupe</b>	<b>91.489</b>	<b>21.491.594</b>
Nombre d'actions en circulation	801.900	801.900
Résultat par action	0,11	26,80
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.549.529	-7.688.679
Variations des écarts de conversion	-196.719	315.539
<b>Résultat global</b>	<b>3.362.871</b>	<b>14.118.454</b>
Attribuable aux intérêts minoritaires	-57.173	
<b>Attribuable au groupe</b>	<b>3.420.044</b>	<b>14.118.454</b>
Nombre d'actions en circulation	801.900	801.900
Résultat par action	4,26	17,61

En application de l'IFRS 5, l'impact des cessions en 2008 de Sobragui, Brasserie Skol d'Algérie et Sonem a été identifié distinctement dans une section dénommée « Résultat des activités abandonnées ».

Le résultat opérationnel s'améliore de EUR. 389.368, suite à une augmentation des produits locatifs des immeubles (+EUR. 959.356) résultant notamment des récentes acquisitions et des intérêts de placements (+EUR. 945.921) partiellement compensée par les impacts négatifs d'une hausse des amortissements (-EUR. 583.765) et d'une détérioration de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (-EUR. 625.962).

Les pertes de valeur 2008 (- EUR. 8,48 millions) comprenaient principalement les pertes sur titres disponibles à la vente présentant un caractère significatif ou durable (dont Fortis pour EUR. 4,9 millions). Aucune perte de valeur de cette nature n'a dû être actée en 2009.

Les profits sur cessions d'actifs disponibles à la vente et sur actifs détenus à des fins de transactions sont en ligne par rapport à 2008.

Ces éléments portent le résultat net consolidé part du groupe de l'exercice à EUR. 91.489.

Le résultat global part du groupe s'inscrit quant à lui à EUR. 3.420.044 essentiellement suite à l'effet positif pour EUR. 3,5 millions des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente qui accroissent les réserves de réévaluation.

### Répartition sectorielle

Répartition sectorielle du résultat net (en EUR)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Activité immobilière	-170.978	-946.976
Activité financière	4.093.094	-4.818.641
Activité industrielle	-1.670.405	29.049.367
Non alloué	-2.241.649	-1.792.154
<b>Résultat net consolidé de l'exercice</b>	<b>10.061</b>	<b>21.491.594</b>
Attribuable aux intérêts minoritaires	-81.428	
<b>Attribuable au groupe</b>	<b>91.489</b>	<b>21.491.594</b>

**Bilan**

<b>Actif (en EUR)</b>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 décembre 2008</b>
1. Immobilisations corporelles		
1.1 Immobilisations corporelles en cours de production	1.501.845	
1.2 Terrains et constructions	3.821.892	1.574.819
1.3 Installations, machines et outillage	5.257.529	34.747
1.4 Mobilier et matériel roulant	264.659	275.418
1.5 Autres immobilisations corporelles	643.872	
2. Immeubles de placement	24.383.585	18.346.072
3. Immobilisations incorporelles		
3.1 Goodwills	4.949.305	731.139
3.2 Autres Immobilisations incorporelles		
4. Participation dans des entreprises liées		
4.1 Participations dans des filiales (coût hist.)	110	78.749
4.2 Participations mises en équivalence	2.769.728	4.057.887
5. Actifs d'impôt différé	1.541.858	1.296.733
6. Autres actifs financiers non courants		
6.1 Participations	11.731.176	12.304.596
6.2 Portefeuille actions / fonds commun de placement	38.562.946	25.922.090
6.3 Titres, autres que des actions	24.944.711	15.095.571
6.4 Prêts	875.000	
6.5 Autres actifs financiers	52.214	46.580
7. Autres actifs non-courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>121.300.430</b>	<b>79.764.402</b>
8. Stocks	482.145	
9. Autres actifs financiers courants		
9.1 Titres, autres que des actions	162.342	120.794
9.2 Autres actifs financiers	9.055.147	48.756.585
10. Clients et autres débiteurs courants		
10.1 Clients	2.223.354	173.246
10.2 Autres débiteurs	1.318.815	1.112.011
11. Paiements d'avance, courants		
12. Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.249.701	15.317.047
13. Autres actifs courants	3.052	5.709
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>32.494.554</b>	<b>65.485.393</b>
14. Actifs des activités abandonnées		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>153.794.984</b>	<b>145.249.794</b>

  

<b>Capitaux propres et passifs (en EUR)</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>
1. Capital libéré		
1.1 Capital social	16.000.000	16.000.000
2. Capital souscrit (non appelé) ( - )		
3. Réserves		
3.1 Réserves consolidées	116.564.207	117.755.757
3.2 Réserves de réévaluation	5.623.417	2.073.888
3.3 Ecarts de conversion	-567.420	-346.445
4. Actions propres ( - )		
<b>A. Capitaux propres du groupe</b>	<b>137.620.203</b>	<b>135.483.200</b>
<b>B. Intérêts minoritaires</b>	<b>3.654.533</b>	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>141.274.736</b>	<b>135.483.200</b>
5. Passifs non-courants portant intérêt		
5.1 Emprunts bancaires	4.983.333	5.253.333
5.2 Autres emprunts		
6. Provisions non-courantes	600.000	600.000
7. Passifs d'impôt différé	3.009.656	1.805.303
8. Autres passifs non-courants		
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS</b>	<b>8.592.989</b>	<b>7.658.637</b>
9. Passifs courants portant intérêt		
9.1 Emprunts bancaires	1.614.752	644.745
9.2 Découverts bancaires		
9.3 Autres emprunts		
10. Passifs d'impôt exigible	393.230	743.087
11. Fournisseurs et autres crédateurs courants		
11.1 Fournisseurs	561.012	220.251
11.2 Avances reçues		
11.3 Autres crédateurs	1.358.264	492.349
12. Autres passifs courants		7.526
<b>II.TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>3.927.258</b>	<b>2.107.958</b>
13. Passifs des activités abandonnées		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>153.794.984</b>	<b>145.249.794</b>

**2. RESULTATS STATUTAIRES (UNIBRA s.a.)**

L'exercice 2009 se clôture par un profit de EUR. 8.364.155 contre une perte de EUR. 4.931.985 au 31 décembre 2008.

(en EUR)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat courant	10.808.420	-10.502.722
Résultat exceptionnel	-2.444.265	12.737
Impôts		1
Prélèvement sur les réserves immunisées		5.558.000
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>8.364.155</b>	<b>-4.931.985</b>

Le résultat courant comprend :

- les produits des immobilisations financières pour un montant de EUR. 9,5 millions contre EUR. 1,2 million en 2008, suite à une augmentation du dividende servi par la filiale CIPARI et au dividende de 0,5 million servi par SDA ;
- les dividendes et intérêts sur actifs circulants de EUR. 1,7 million quasiment inchangé par rapport à 2008;
- des reprises nettes de réductions de valeur sur portefeuille-titres de EUR. 6,7 millions contre des dotations nettes de réductions de valeur de EUR. -8,7 millions en 2008 ;
- des plus-values et moins-values sur réalisations de titres de EUR – 4,3 millions contre EUR – 2,0 millions pour l'exercice 2008 ;

Le résultat exceptionnel 2009 provient des réductions de valeur enregistrées sur les participations dans SIE (EUR. 0,1 million) et NBM (EUR. 2.3 million) dont la valeur de participation a été ajustée aux fonds propres de cette société.

Le résultat exceptionnel 2008 provenait 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) et dans NBM (- 0,4 million).

**3. FAITS MARQUANTS :**

## a) Secteur Industriel :

- L'acquisition en décembre 2009 de 51% de ZUBISKO TRADING LTD, actionnaire unique de la société brassicole BMC Ltd (Brasserie des Mille Collines) au Rwanda. Cette brasserie a débuté son activité de production et commercialisation en février 2010.
- La Nouvelle Brasserie de Madagascar (NBM) opérationnelle depuis septembre 2009 est privée d'activités faute d'avoir obtenu « l'autorisation d'opérer » émanant du Ministère de l'Economie et de l'Industrie pour des motifs à ce jour non explicités. La brasserie est maintenue en état de fonctionnement, prête à démarrer et les démarches entreprises au plus haut niveau font espérer une issue favorable à ce problème. Cet investissement fait l'objet d'une couverture auprès de l'Office National du Ducreire qui a été informé de la situation.

## b) Secteur Immobilier :

- Acquisition de 100% de la société Terre à Terre s.a. propriétaire d'un immeuble semi-industriel entièrement loué dans le zoning de Wavre Nord.
- Malgré la crise, le taux de vacance locative des immeubles a pu être maintenu en 2009 à un niveau très bas (2,5%). Toutefois, la faiblesse du marché induit des coûts plus élevés de rénovation et de relocation.

## c) Activité financière :

La réserve de réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente a été augmentée de EUR. 3,5 millions alors qu'elle avait dû être réduite de EUR. 7,7 millions en 2008.

**4. VALEUR ESTIMEE \* PAR ACTION.**

La valeur estimée par action s'établit au 31 décembre 2009 à EUR. 184,67.

- \* 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**

Le groupe a acquis, en février 2010, via une nouvelle filiale à 40%, UNI-INVEST S.A., un immeuble mixte commercial (2.045 m<sup>2</sup>) et bureaux (4.572 m<sup>2</sup>) situé à Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis 243. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une volonté de saisir les opportunités offertes par le marché immobilier.

En matière industrielle, l'accent est mis pour 2010 sur le démarrage de nos activités brassicoles au Rwanda et à Madagascar ainsi que sur le développement de la marque Skol en Afrique dans le cadre du partenariat créé à cet effet en 2008

Les perspectives font apparaître pour 2010 une prévision de résultat statutaire en ligne avec 2009 mais les incertitudes qui persistent sur les marchés financiers et les difficultés rencontrées à Madagascar qui retardent le début des activités de la filiale (à 40%) NBM, ne nous permettent pas de formuler une projection précise du résultat consolidé.

**6. DIVIDENDES**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 26 mai 2010 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  
24 mars 2010.

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Louis Henkens  
Administrateur délégué  
02/548.95.00