



EICHHOF HOLDING AG

HALBJAHRESBERICHT 1.10.2007–31.3.2008

Eichhof Gruppe mit vorübergehendem Ertragsrückgang

Die Eichhof Gruppe erreichte in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2007/08 mit CHF 134,1 Mio. (Vorjahr: CHF 134,8 Mio.) beinahe den Umsatz des Vorjahrs. Aufgrund massiv höherer Materialkosten im Getränkebereich, eines vorübergehend abgeschwächten Wachstums von Datacolor in den USA und im Textilmarkt, höherer Abschreibungen nach dem Liegenschafts Kauf im Oktober sowie eines entsprechenden kurzfristigen Absinkens des Ausmietungsgrads wurde beim EBIT mit CHF 5,1 Mio. (CHF 7,0 Mio.) der hohe Vorjahreswert nicht erreicht. Der Reingewinn ging auf CHF 2,3 Mio. (CHF 6,8 Mio.) zurück, hauptsächlich wegen des aufgrund der negativen Entwicklung an den Finanzmärkten deutlich schlechteren Wertschriftenergebnisses sowie eines höheren Zinsaufwands infolge von im ersten Halbjahr ausserordentlich hohen Investitionen in den Ausbau des Immobilienbereichs und zur Fertigstellung der neuen Datacolor-Produktionsstätte in China. Nachdem die Materialkostenteuerung im Getränkebereich ab dem 1. Januar 2008 mit einer Preiserhöhung kompensiert wird, der Ausmietungsgrad im Immobilienbereich sich planmässig auf einen marktüblichen Wert zu bewegt und der Wertschriftenertrag wieder eine positive Tendenz zeigt, wird für das Gesamtjahr unter der Voraussetzung eines stabilen wirtschaftlichen Umfelds ein Ertrag leicht unter dem Rekordwert des Vorjahrs erwartet.

Die gute Umsatzentwicklung der Eichhof Gruppe im ersten Halbjahr 2007/08 wurde wesentlich von einem sehr erfreulichen weiteren Wachstum von Eichhof Getränke um 5,2 % sowie – nach der Akquisition zweier Liegenschaften im letzten Oktober und trotz anfänglich noch grösserer Leerstände – einer Verdoppelung der Mieteinnahmen von Eichhof Immobilien unterstützt. Der Umsatz der Datacolor war als Folge der momentanen Marktschwäche für Farbmanagementlösungen und der schwierigen Wirtschaftslage in den USA sowie Lieferverzögerungen nach der Einführung einer neuen Betriebssteuerungs-Software (ERP) im Dezember um 14,9% rückläufig. Der Rückgang des EBIT der Eichhof Gruppe auf CHF 5,1

Mio. begründet sich hauptsächlich mit massiv gestiegenen Kosten im Getränkebereich, vor allem für Rohprodukte, Verpackungsmaterial und Energie, mit der Abschwächung des Geschäftsgangs von Datacolor, sowie mit höheren Abschreibungen im Immobilienbereich aufgrund des Liegenschaftskaufs zu Beginn des Geschäftsjahrs, der zudem kurzfristig zu einem vorübergehenden Absinken des durchschnittlichen Ausmietungsgrads führte, und ausserordentlichen Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot von Heineken. Die EBIT-Marge nach sechs Monaten betrug 3,8 % (5,2 %). Der deutliche Rückgang des Reingewinns auf CHF 2,3 Mio. erklärt sich im Wesentlichen mit dem nach den jüngsten Turbulenzen an den Finanzmärkten um CHF 4,0 Mio. deutlich schlechteren Wertschriften-ergebnis. Zudem belastete auch ein markant höherer Zinsaufwand aufgrund des Liegenschaftserwerbs im Oktober, der grossen Investitionen in die Immobilienentwicklungsprojekte in Luzern sowie die für Mitte Mai geplante Fertigstellung des neuen Datacolor-Produktionsgebäudes im chinesischen Suzhou den Reingewinn massgeblich. Nachdem die höheren Herstellkosten im Getränkebereich ab dem 1. Januar 2008 mit einer Preiserhöhung kompensiert wurden, der Ausmietungsgrad im Immobilienbereich sich planmässig auf den marktüblichen Wert zu bewegt und auch der Wertschriftenenertrag wieder eine positive Tendenz zeigt, wird für das Gesamtjahr unter der Voraussetzung eines stabilen wirtschaftlichen Umfelds ein Ertrag erwartet, der sich in Richtung des Rekordwerts im Vorjahr entwickelt.

Eichhof Getränke

Eichhof Getränke hat als traditionelle, starke Marke ihre Position im Schweizer Getränkemarkt erneut ausgebaut und den Nettoumsatz im generell absatzschwächeren Winterhalbjahr um 5,2 % auf CHF 94,0 Mio. (CHF 89,3 Mio.) wiederum erfreulich gesteigert. Aufgrund von ausserordentlichen Kosten ging der EBIT auf CHF 3,5 Mio. (CHF 4,7 Mio.) zurück. Die EBIT-Marge entsprach 3,7 %. Die hauptsächlichsten Gründe für den Rückgang des EBIT waren die markant höheren Herstellkosten infolge grösserer Preissteigerungen für die Rohprodukte Hopfen und Malz, Verpackungsmaterial und Energie sowie eine Verschiebung im Produktmix mit einem grösseren Umsatzanteil des Detailhandels und der Handelsprodukte. Weiter sind die Lancierungskosten für das schon nach kurzer Zeit sehr erfolgreiche neue 'Eichhof Bügelbräu' und Investitionen in den weiteren Ausbau des Verkaufsteams in der EBIT-Entwicklung enthalten. Positiv entwickelte sich erneut der Absatz der beliebten Eichhof-Biere wie dem traditionellen 'Eichhof Lager', den erstklassigen Spezialitäten 'Eichhof Braugold' und 'Eichhof Klosterbräu', der attraktiven Trendbiere 'Eichhof Orange' und 'Eichhof Lemon' sowie vor allem auch der attraktiven Neuheit 'Eichhof Bügelbräu'. Die Eichhof-Kellerei St. Georg steigerte mit ihrem auf die Gastronomie ausgerichteten, attraktiven und preiswerten Angebot aus allen wichtigen Weinbaugebieten der Welt sowie 14 eigenen Vinotheken und Getränkemärkten den Umsatz wiederum zweistellig. Dank des anhaltend grossen Erfolgs der eigenen Biere, vor allem dem neu eingeführten 'Eichhof Bügelbräu', sowie aufgrund der auf den 1. Januar 2008 vorgenommenen Preiserhöhung erwartet Eichhof Getränke – weiterhin gute Rahmenbedingungen vorausgesetzt – Umsatz und Rentabilität gegenüber dem Vorjahr weiter zu steigern.

Datacolor

Datacolor hat mit ihrem attraktiven Produktportfolio und ihrer soliden Finanzierungsstruktur die Position als dynamische und flexible Nummer Zwei im globalen Farbmatrikmarkt gegenüber dem Marktführer weiter gestärkt. Der Nachfrageabschwung in den USA und in der internationalen Textilindustrie sowie vorübergehende Lieferverzögerungen im Zusammenhang mit der Einführung der neuen ERP-Software im Dezember führten zu einem Rückgang des Nettoumsatzes im ersten Halbjahr um CHF 6,6 Mio. auf CHF 37,7 Mio. (CHF 44,3 Mio.); in Lokalgeldern entsprach der Rückgang 5,8 %. Aufgrund des tieferen Nettoumsatzes sowie ausserordentlicher Kosten für die sehr erfolgreiche Lancierung der neuen Datacolor-Spyder3-Produktlinie zur Farbkalibrierung von Bildschirmen, Druckern, Fernsehgeräten und Projektoren sowie der Inbetriebnahme der neuen Produktionskapazitäten im chinesischen Suzhou auf Mitte Mai und der ERP-Einführung nahm der EBIT auf CHF 3,3 Mio. (CHF 4,3 Mio.) ab. Die EBIT-Marge entsprach 8,7 % (9,6 %). Obwohl die Unternehmensstrukturen konsequent der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst werden und die Schwierigkeiten mit der ERP-Software behoben sind, muss damit gerechnet werden, dass im aktuellen Geschäftsjahr die Spitzenwerte des Vorjahrs nicht ganz erreicht werden. Mit einer starken Bilanz und technologisch führenden Lösungen für den

Consumer-Markt und industrielle Kunden sowie einer effizienten, eigenen Produktion verfügt Datacolor jedoch über eine ausgezeichnete Ausgangslage, die Chancen im globalen Markt für Farbmanagementlösungen effektiv zu nutzen und ihr dynamisches und nachhaltiges Wachstum sowohl organisch als auch mit einer offensiven Akquisitionspolitik beschleunigt voranzutreiben.

Eichhof Immobilien

Eichhof Immobilien erzielte im ersten Halbjahr einen Mietertrag von CHF 2,4 Mio. (CHF 1,1 Mio.). Die Unterhalts- und Verwaltungskosten betrugen CHF 0,9 Mio. (CHF 0,5 Mio.), und der EBIT lag bei CHF 0,3 Mio. (CHF 0,2 Mio.). Mit dem Erwerb von zwei attraktiven, noch nicht voll ausgemieteten Geschäftsliegenschaften in Luzern und Zürich im Oktober wurde der Wert des Liegenschaftsportfolios deutlich auf rund CHF 100 Mio. (CHF 68 Mio.) gesteigert; gleichzeitig haben sich die Abschreibungen auf CHF 1,3 Mio. mehr als verdoppelt. Da sich die Vermietung bei allen Objekten mit einem guten Mieter-Mix planmässig entwickelt, wird bis Ende des Geschäftsjahrs wieder ein marktüblicher Ausmietungsgrad erreicht sein und die Rentabilität kontinuierlich weiter steigen. Die in Zusammenarbeit mit den Behörden geplante verkehrstechnische Erschliessung des Eichhof-Vorgeländes sowie des an die Brauerei Eichhof anschliessenden Grosshofareals verläuft planmässig und wird mit dem direkten Anschluss an die Autobahn der Eichhof-Logistik grosse Vorteile bringen. Der attraktive Neubau der Villa 'Eiche' auf dem Vorgelände der Brauerei wird bereits Ende des Kalenderjahrs bezugsbereit sein.

Finanzen

Das Nettoergebnis aus Wertschriften und Finanzanlagen ging gegenüber dem ausserordentlich positiven Ergebnis des Vorjahrs um CHF 3,8 Mio. auf CHF -2,3 Mio. markant zurück. Der Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit betrug CHF 9,7 Mio. (CHF 7,8 Mio.); und der Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeiten von CHF 48,8 Mio. ist hauptsächlich auf das grosse Investitionsvolumen für den Liegenschaftserwerb, die Immobilienprojekte und die Fertigstellung des Produktionsgebäudes in Suzhou zurück zu führen. Die Nettoverschuldung betrug CHF 110,1 Mio.; und das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital (Gearing) war 112 %. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme entspricht nach der Ausschüttung einer Dividende von CHF 14,1 Mio. mit 31,5 % der Zielsetzung.

Aussichten

Am 10. April 2008 wurde das öffentliche Angebot von Heineken für den Erwerb des Eichhof-Getränkereichs angekündigt. Vorausgesetzt dass während der vorgesehenen Angebotsfrist zwei Drittel aller Aktien angeboten werden, entscheidet am 23. Juni 2008 eine ausserordentliche Generalversammlung der Eichhof-Aktionäre über die Abspaltung des Getränkereichs. Bei einem positiven Entscheid der Aktionäre und einer Zustimmung der Wettbewerbsbehörden wird der Eichhof-Getränkereich im Laufe des Sommers von Heineken übernommen. Der Verwaltungsrat der Eichhof Holding AG unterstützt das Angebot von Heineken angesichts der rasch voranschreitenden Konsolidierung im internationalen Biermarkt und der sich zuspitzenden Konzentration im Schweizer Detailhandel sowie zunehmend auch in der Gastronomie. Er ist überzeugt, dass Eichhof Getränke gemeinsam mit Heineken die bessere Ausgangslage für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung am Standort Luzern hat. Zudem erachtet er den von Heineken offerierten Preis von CHF 290 Mio. für den Eichhof-Getränkereich entsprechend einer Prämie von 45 % auf eine von unabhängiger Seite erstellte Bewertung für die Eichhof-Aktionäre als attraktiv. Nach der Abspaltung des Getränkereichs soll das in der Eichhof Immobilien AG zusammengefasste Liegenschaftsportfolio verkauft werden. Datacolor bleibt an der Schweizer Börse kotiert und ist als 'Pure play' mit guten Voraussetzungen für nachhaltiges organisches Wachstum, das konsequent mit einer offensiven Akquisitionspolitik unterstützt wird, eine interessante Option für Investoren.

Luzern, 6. Mai 2008

Der vollständige Halbjahresbericht 2007/08 ist verfügbar unter www.eichhof.com oder kann telefonisch bei der Eichhof Holding AG bestellt werden.

KENNZAHLEN EICHHOF GRUPPE

in Mio. CHF	1. Halbjahr 2007/2008		1. Halbjahr 2006/2007	Differenz in %
Erfolgsrechnung				
Bruttoumsatz	145,4		146,0	-0,4
Nettoumsatz	134,1		134,8	-0,5
EBITDA	11,5		12,0	-4,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	6,4		5,0	28,0
EBIT	5,1		7,0	-27,1
Reingewinn	2,3		6,8	-66,2
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	9,7		7,8	24,4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-48,8		-2,0	n/a
in Mio. CHF	31.03.2008	%	30.09.2007	%
Bilanz				
Bilanzsumme	310,9	100,0	266,5	100,0
Umlaufvermögen	101,7	32,7	101,3	38,0
Anlagevermögen	209,2	67,3	165,2	62,0
Fremdkapital	213,0	68,5	153,0	57,4
Nettoverschuldung	110,1	35,4	50,8	19,1
Eigenkapital	97,9	31,5	113,5	42,6
Angaben pro Aktie in CHF	1. Halbjahr 2007/2008		1. Halbjahr 2006/2007	Differenz in %
Konzern-Reingewinn	14,42		43,45	-66,8
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	57,72		46,37	24,5
Eigenkapital	582,69		606,86	-4,0
Aktienkurs am 31. März	1 940,00		2 000,00	-3,0
Marktkapitalisierung in Mio. CHF	326,01		336,09	-3,0
Mitarbeitende	31.03.2008		31.03.2007	Differenz
Bestand	785		767	18
Durchschnitt 1. Halbjahr	777		754	23

Agenda

- | | |
|------------------|--|
| 23. Juni 2008 | a.o. Generalversammlung Eichhof Holding AG, Luzern |
| 4. November 2008 | Publikation Jahresergebnis 2008 |
| 2. Dezember 2008 | Bilanzkonferenz Geschäftsjahr 2008 |
| 15. Januar 2009 | Generalversammlung Eichhof Holding AG, Luzern |

SEGMENTINFORMATIONEN

Geschäftssegmente in TCHF	1. Halbjahr 2007/2008	In % des Totals	1. Halbjahr 2006/2007	In % des Totals
Nettoumsatz mit Dritten	134 105	100,0	134 779	100,0
Eichhof Getränke	93 965	70,1	89 341	66,3
Datacolor	37 704	28,1	44 307	32,9
Eichhof Immobilien	2 436	1,8	1 131	0,8
		In % des Umsatzes		In % des Umsatzes
EBITDA	11 480	8,6	12 024	8,9
Eichhof Getränke	7 548	8,0	8 426	9,4
Datacolor	4 267	11,3	5 070	11,4
Eichhof Immobilien	1 559	64,0	653	57,7
Übrige	-1 894	n/a	-2 125	n/a
		In % des Umsatzes		In % des Umsatzes
EBIT	5 070	3,8	7 034	5,2
Eichhof Getränke	3 459	3,7	4 729	5,3
Datacolor	3 265	8,7	4 257	9,6
Eichhof Immobilien	257	10,6	196	17,3
Übrige	-1 911	n/a	-2 148	n/a
		In % des Umsatzes		In % des Umsatzes
Abschreibungen auf Sachanlagen, Rendite- liegenschaften und immaterielle Anlagen	6 410	4,8	4 990	3,7
Eichhof Getränke	4 089	4,4	3 697	4,1
Datacolor	1 002	2,7	813	1,8
Eichhof Immobilien	1 302	53,4	457	40,4
Übrige	17	n/a	23	n/a
		In % des Totals		In % des Totals
Bruttoinvestitionen in Anlagevermögen	50 658	100,0	9 789	100,0
Eichhof Getränke	8 711	17,2	6 047	61,8
Datacolor	2 711	5,4	2 129	21,7
Eichhof Immobilien	39 225	77,4	1 578	16,1
Übrige	11	n/a	35	0,4
		In % des Totals		In % des Totals
Durchschnittlicher Personalbestand	777	100,0	754	100,0
Eichhof Getränke	455	58,6	432	57,3
Datacolor	314	40,4	314	41,6
Eichhof Immobilien	2	0,2	2	0,3
Übrige	6	0,8	6	0,8

Eichhof Holding AG, 6002 Luzern
Telefon 041 319 12 42, Fax 041 319 12 60
www.eichhof.com