

HYPROP

INVESTMENTS LIMITED

(“Hyprop” of “die maatskappy”)

Reg Nr.: 1987/0052884/06 Aandelekode: HYP ISIN-kode : ZAE 000003430

GEODITEERDE RESULTATE VIR DIE JAAR GEËINDIG 31 DESEMBER 2006

KOMMENTAAR

FINANSIËLE RESULTATE

Hyprop het ’n rekord uitkeergroei van 18.4% per gekombineerde eenheid vir die jaar behaal. Die uitkeer van 225 sent per gekombineerde eenheid is as gevolg van sterk kontraktuele en omsethuurgroei, streng beheer van uitgawes en ’n verlaging in rentekoerse.

’n Herwaardiasie­surplus in eiendom van R1.5 miljard en die uitgifte van 1 231 916 gekombineerde eenhede om gekoppelde eenhede in SA Retail Properties Beperk (“SA Retail”) te verkry, het saam gelei tot ’n 30%-styging in gekombineerde eenheidhouer­fonde tot R4.5 miljard.

Wes­enlike groei in die waarde van beleggingseiendom het ’n toename in netto bate­waarde per gekombineerde eenheid van 30% tot R31.29 tot gevolg gehad. Uitgestelde belasting uit­gesluit, is die netto bate­waarde per gekombineerde eenheid R39.63. Dit verteenwoordig ’n 2.9%-premie tot die sluitingsprys van eenhede van R38.50 op 31 Desember 2006.

VERKOOP VAN BELEGGING IN SA RETAIL

Na jaareinde het Hyprop ’n onvoorwaardelike ooreenkoms aangegaan om die belegging van 108 097 051 koppel­eenhede in SA Retail aan die Public Investment Corporation Beperk van die hand te sit teen ’n prys van R10.50 per koppel­eenheid, ten bedrae van R1,135 miljard. Hyprop sal rente op die verkoopprys verdien teen 9% per jaar vanaf 1 Oktober 2006 tot en met die betaaldatum, wat na verwagting teen die einde van April 2007 sal wees.

Die opbrengs van die verkoop sal gebruik word om bestaande skuld te betaal, wat, saam met die rente wat op die verkoopprys verdien sal word, die uitkeer sal verbeter.

ONTWIKKELINGS

Stoneridge Winkelsentrum - In Oktober 2006 het Hyprop begin met die konstruksie van Fase 1 van die Stoneridge Winkelsentrum in Greenstone Park, Modderfontein. Die 50 000m² leefstilsentrum, met ’n geraamde koste van R544 miljoen teen ’n verwagte aanvanklike opbrengs van 9%, is geskeduleer om in Oktober 2008 voltooi te wees. Hyprop sal 90% besit en die ontwikkelaar, Abland (Eiendoms) Beperk, 10%.

Canal Walk Winkelsentrum (80% onverdeelde aandeel) - Die opgradering en verhuuring van die buite-restaurantarea, La Piazza, by Hyprop se vlagskip­sentrum in die Wes-Kaap, is in Desember 2006 teen ’n koste van R11.6 miljoen (R9.3 miljoen vir Hyprop) voltooi, met ’n aanvanklike opbrengs van 14%.

Op­rigting van ’n 3 500m² Mr Price Home-winkel het begin teen ’n koste van R32.3 miljoen (R25.6 miljoen vir Hyprop). Hierdie projek is vir voltooiing in November 2007 geskeduleer met ’n verwagte aanvanklike opbrengs van 13%.

Onderhandelinge geskied tans vir die verkryging van ongeveer 16 000m² regte, onderhewig aan goedkeuring deur die plaaslike owerheid, om die ontwikkeling van bykomende kleinhandel­vloerspasie te bewerkstellig.

The Glen Winkelsentrum (75.15% onverdeelde aandeel) - Die 2 200m² uitbreiding van die Edgarswinkel en konstruksie van bykomende parkeer­ruimte teen ’n gekombineerde koste van R18 miljoen (R13.5 miljoen vir Hyprop), en teen ’n aanvanklike opbrengs van 10.5%, nader voltooiing.

Aansoek is gedoen vir ’n bykomende 10 000m² kleinhandel­regte waaroor ’n besluit deur die plaaslike owerheid teen Junie 2007 ver­wag word.

Southcoast Mall (50% onverdeelde aandeel) - Ont­wikkelde grond geleë by die ingang na die sentrum is gedurende die jaar bekom teen ’n koste van R6.7 miljoen (R3.35 miljoen vir Hyprop) waarop ’n vulstasie, vrystaande kleinhandelaf­setpunte en motorhandelaars ontwikkel sal word.

SWART EKONOMIESE BEMAGTIGING (SEB)

Soos tevore aangekondig is, het Hyprop se gesamen­telike oorgangs­in­isiatief met Vunani Properties (Eiendoms) Beperk (“Vunani”) op 2 Oktober 2006 gelei tot die daar­stelling van Vunani Property Investment Fund (Eiendoms) Beperk (“VPIF”). VPIF se aanvanklike beleggings­eiendoms­portefeulje bestaan uit 18 oorwegend kantoor­geboue en is teen jaareinde ge­waardeer op R524 miljoen. Vunani besit 50.2% en Hyprop 49.8% van VPIF.

Hyprop sal ’n rentemarge op ’n R26 miljoen-lening verdien, tesame met voort­ge­sette krediet­verhogings­fooe, in ruil vir die verskaffing van finansiële waar­borge om bank­finansiering vir VPIF te bekom. Die waar­borge is in terme van IAS39 waardeer en as ’n las teen die jaareinde in ag geneem. VPIF is in rekening gebring as ’n assosiaat.

GROEPINKOMSTESTAAT

	Geouditeer 31 Desember 2006 R000	Geouditeer 31 Desember 2005 R000
Inkomste	738 381	635 041
Inkomste uit beleggingseiendomme	630 285	571 503
Reguitlynoploping van huurinkomste	26 235	22 889
Inkomste uit genoteerde eiendomseffekte	81 861	40 649
Eiendomsuitgawes	(199 119)	(190 410)
Netto inkomste uit eiendom	539 262	444 631
Ander bedryfsuitgawes	(29 120)	(23 094)
Bedryfsinkomste	510 142	421 537
Netto rente	(106 499)	(105 805)
Ontvang	2 143	2 104
Betaal	(108 642)	(107 909)
Netto bedryfsinkomste	403 643	315 732
Verandering in billike waarde	1 548 261	1 374 384
Beleggingseiendom	1 458 212	1 364 974
Reguitlynoploping van huurinkomste	(26 235)	(22 889)
Genoteerde eiendomseffekte	116 284	32 299
Wins op verkope	2 675	4 306
Beleggingseiendom	731	212
Genoteerde eiendomseffekte	1 944	4 094
Amortisasie van skuldbriefpremie	35 248	5 066
Inkomste voor skuldbriefrente	1 989 827	1 699 488
Skuldbriefrente	(324 831)	(247 342)
Netto inkomste voor aandeel van wins uit assosiaat	1 664 996	1 452 146
Aandeel van inkomste uit assosiaat - insluitend aanpassing vir billike waarde aan beleggingseiendom	37 452	
Netto inkomste voor belasting	1 702 448	1 452 146
Belasting - uitgestel	(429 344)	(378 217)
Netto inkomste na belasting	1 273 104	1 073 929
Toeskryfbaar aan -		
Hyprop gekombineerde eenheidshouers	1 055 321	892 496
Minderhede	217 783	181 433
	1 273 104	1 073 929
Rekonsiliasie - wesensverdiens­te en uitkeerbare ver­dienste		
Netto inkomste na belasting - toeskryfbaar aan Hyprop gekom­bineerde eenheidshouers	1 055 321	892 496
Aanpassings in wesensverdiens­te	(547 981)	(599 754)
Verandering in billike waarde van beleggingseiendom (netto van uitgestelde belasting en minderheidbelange)	(885 135)	(860 296)
Reguitlynoploping van huurinkomste (netto van uitgestelde belasting en minderheidbelange)	13 054	13 412
Wins op verkoop van beleggingseiendom	(731)	(212)
Skuldbriefrente	324 831	247 342
Wesensverdiens­te	507 340	292 742
Aanpassings in uitkeerbare ver­dienste	(183 241)	(46 094)
Verandering in billike waarde van genoteerde effekte (netto van uitgestelde belasting)	(99 423)	(27 616)
Amortisasie van skuldbriefpremie	(35 248)	(5 066)
Reguitlynoploping van huurinkomste (netto van uitgestelde belasting en minderheidbelange)	(13 054)	(13 412)
Aandeel van inkomste uit assosiaat	(35 516)	
Uitkeerbare ver­dienste	324 099	246 648
Totale gekombineerde uitgereikte eenhede	144 369 188	143 137 272
Geweegde gemiddelde gekombineerde uitgereikte eenhede - vir ver­dienste en wesensverdiens­te	144 074 873	124 287 108
Geweegde gemiddelde gekombineerde uitgereikte eenhede - vir uitkeerbare ver­dienste	144 369 188	129 884 098
Verdiens­te, wesensverdiens­te en uitkeerbare ver­dienste per gekombineerde eenheid	957	Sent
Verdiens­te per bekombineerde eenheid	957.9	917.1
Wesensverdiens­te per gekombineerde eenheid	352.1	235.5
Uitkeerbare ver­dienste per gekombineerde eenheid	224.5	189.9

Die direksie oorweeg dit om ’n SEB-ekwiteitstransaksie te implementeer, waarvan die besonderhede mettertyd bekend gemaak sal word.

LENINGS

Op 31 Desember 2006 het lenings R1.1 miljard bedra waarvan 79% vasgestel is vir tydperke wat drie jaar oorskry en wel teen ’n gemiddelde rentekoers van 9.8% (2005: 10.1%). Na die terugbetaling van skuld uit die opbrengs van die SA Retail-verkoop, sal Hyprop minimale skuld en ’n leenvermoe van ongeveer R3 miljard hê.

WAARDASIES

Sakesektor	Verhuurbare area (m ²)	Totale waarde 2006 (R000)	2005 (R000)	Waarde toeskryfbaar aan Hyprop (R000)	Waarde per verhuurbare area (R/m ²)
Canal Walk	132 316	3 250 000	2 500 000	2 600 000	24 562
The Glen	51 464	1 117 000	830 700	839 426	21 704
Hyde Park	37 102	920 000	725 000	920 000	24 797
The Mall of Rosebank	33 774	700 000	537 400	700 000	20 726
Southcoast Mall	27 642	274 000	206 300	137 000	9 912
Stoneridge *		57 832		57 832	
Winkelsentrums	282 298	6 318 832	4 799 400	5 254 258	22 384
Kantore	44 604	343 360	449 800	343 360	7 697
Beleggingseiendom	326 902	6 662 192	5 249 200	5 597 618	20 380
Genoteerde eiendomseffekte		1 135 019	951 074	1 135 019	
		7 797 211	6 200 274	6 732 637	

*Gewaardeer teen kosprys aangesien die sentrum tans onder konstruksie is

Beleggingseiendom is onafhanklik ge­waardeer deur Old Mutual Properties (Eiendoms) Beperk deur middel van die gediskonteerde kontantvloei­metode.

Die R1.5 miljard herwaardiasie­surplus het gelei tot ’n 27% waardevermeerdering van beleggingseiendom tot R6.7 miljard. Die wes­enlike styging in die waardes van eiendom word aan groei in netto inkomste tesame met verbeterings in eiendomsopbrengste toegeskryf.

SEGMENTALE ONTLEDING

Die gesegmenteerde inkomsteverspreiding is soos volg:

Sakesektor	Inkomste (insluitend minderhede) (R000)	Netto eiendoms­inkomste (insluitend minderhede) (R000)	Netto eiendoms -inkomste (Hyprop aandeel) (R000)	Verhoging (%)
Canal Walk	288 073	195 661	156 107	11.8
The Glen	95 520	69 252	51 843	16.0
Hyde Park	85 813	58 639	58 639	9.0
The Mall of Rosebank	71 805	47 218	47 218	12.9
Southcoast Mall	14 188	9 665	9 665	
Winkelsentrums	555 399	380 435	323 472	
Kantore	74 886	50 731	50 731	
Beleggingseiendom	630 285	431 166	374 203	
Genoteerde eiendomseffekte	81 861	81 861	81 861	
	712 146	513 027	456 064	
Reguitlynoploping van huurinkomste	26 235	26 235	21 056	
Fondsbestuuruitgawes		(29 120)	(29 120)	
	738 381	510 142	448 000	

Stewige kontraktuele en omsethuurgroei, asook verbeterde uitgawe­beheer het bygedra tot die verhoging in netto eiendoms­inkomste uit winkelsentrums. Op ’n soort-vir-soort-grondslag het netto eiendoms­inkomste teen 12.7% toegeneem en die uitgawe-teenoor-inkomste-verhouding het verminder van 24% tot 22%.

GROEPBALANSSTAAT

	Geouditeer 31 Desember 2006 R000	Geouditeer 31 Desember 2005 R000
Bates		
Nie-bedryfsbates	7 766 336	6 055 938
Beleggingseiendomme	6 467 537	5 088 972
Gebou­toe­be­hore en huurder­in­stallasies	21 160	24 651
Belegging in assosiaat	142 620	
Genoteerde eiendomseffekte	1 135 019	942 315
Bedryfsbates	86 166	89 363
Genoteerde eiendomseffekte		8 759
Ontvangbare rekenings	58 110	56 084
Kontant en kontant­ekwivalente	28 056	24 520
Nie-bedryfsbates geklassifiseer as gehou-vir-verkoop	38 060	34 800
Beleggingseiendom		
Totale bates	7 890 562	6 180 101
Ekwiteit en laste		
Ekwiteitskapitaal en reserwes	3 504 948	2 282 870
Aandelekapitaal en reserwes	2 744 892	1 689 558
Minderheidsbelange	760 056	593 312
Nie-bedryfslaste	4 119 534	3 663 638
Skuldbriewe en skuldbriefpremie	1 771 757	1 762 591
Langtermynlenings	1 135 748	1 125 911
Finansiële waarborg aan assosiaat	7 548	
Uitgestelde belasting	1 204 481	775 136
Bedryfslaste	266 080	233 593
Betaalbare rekeninge	100 055	91 851
Belasting		36
Gekombineerde eenheidshouers vir uitkering	166 025	141 706
Totale ekwiteit en laste	7 890 562	6 180 101
Netto bate­waarde per gekombineerde eenheid (R)	31.29	24.12
Netto bate­waarde per gekombineerde eenheid - uitsluitend uitgestelde belastinglas (R)	39.63	29.53

UITKERINGSBESONDERHEDE

	Totale uitkering (sent per eenheid)	Rente op skuldbriewe (sent per eenheid)	Dividende op gewone aandele (sent per eenheid)
Totale uitkering vir die jaar 31 Desember 2006	225.00	225.00	
Uitkeer 38 vir die ses maande geëindig 31 Desember 2006	115.00	115.00	
Uitkeer 37 vir die ses maande geëindig 30 Junie 2006	110.00	110.00	
Totale uitkeer vir die jaar 31 Desember 2005	190.00	189.62	0.38
Uitkeer 36 vir die ses maande geëindig 31 Desember 2005	99.00	98.80	0.20
Uitkeer 35 vir die ses maande geëindig 30 Junie 2005	91.00	90.82	0.18

UITKERING PER GEKOMBINEERDE EENHEID OP MET 18.4%

NBW VOOR BELASTING R39.63 PER GEKOMBINEERDE EENHEID OP MET 34%

MARKKAPITALISASIE R5.6 MILJARD

TOTALE OPBRENGS 36.3%

13 JAAR ONONDERBROKE UITKEERGROEI

LEË PERSELE

Beskikbaar vir verhuuring volgens verhuurbare oppervlak:

Sakesektor	31 Desember 2006 (m ²)	(%)	31 Desember 2005 (m ²)	(%)
Canal Walk	1 305	1.0	3 751	3.1
The Glen			253	0.5
Hyde Park				
The Mall of Rosebank	297	0.9	399	1.2
Southcoast Mall	1 560	5.6	2 461	8.9
Winkelsentrums	3 162	1.1	6 864	2.6
Kantore	277	0.6	2 486	2.8
Totaal	3 439	1.1	9 350	2.7

Voortgesette gunstige handelstoestand vir kleinhandelaars in 2006 het gelei tot ’n groter vraag na handelsvloerspasie. Bestuur het hierdie toestande proak­tief benut deur hoë besettingsvlakke te handhaaf en die verskeidenheid van huurders te verbeter.

DIREKTORAAT

Khosi Sibisi is as onafhanklike nie-uitvoerende direkteur aangestel. Laurence Cohen is as Finansiële Direkteur op die direksie aangestel .

Michael Flax en Jany Fin­n is aangestel as plaas­ver­v­angende direkteur vir Marc Wainer en Wolf Cesman onderskeidelik.

Peter Thurling het bedank as ’n nie-uitvoerende direkteur en is aangestel as ’n plaas­ver­v­angende direkteur vir Michael Aitken. Sarah Webb het bedank as nie-uitvoerende direkteur.

VOORUITSIGTE

Die direksie verwag dat Hyprop se uitkering per gekombineerde eenheid vir die jaar eindigende 31 Desember 2007 met tussen 12% en 15% sal toeneem, relatief tot die uitkering vir 2006, indien die marktoestand stabiel bly. Hierdie voorspelling is nie deur Hyprop se ouditeurs hersien of oor verslag gedoen nie.

BETALING VAN SKULDBRIEFRENTE

Gekombineerde eenheidshouers sal betaling nommer 38 van skuldbriefrente van 115 sent per skuldbrief vir die tydperk 1 Julie 2006 tot 31 Desember 2006 ontvang.

Laaste datum om met uitkering te verhandel	Donderdag	15 Maart 2007
Datum waarop gekombineerde eenhede sonder uitkering sal verhandel	Vrydag	16 Maart 2007
Rekorddatum	Vrydag	23 Maart 2007
Betaaldatum	Maandag	26 Maart 2007

Eenheidshouers mag nie hul gekombineerde eenhede tussen Vrydag, 16 Maart 2007 en Vrydag, 23 Maart 2007, dematerialiseer of hermaterialiseer nie.

GRONDSLAG VAN OPSTEL EN OUDITMENING

Hierdie jaarlikse finansiële state is opgestel ingevolge Internasionale Finansiële Verslagdoeningstandaarde (“IFRS”) en die verreistes van die Suid-Afrikaanse Maatskappyywet, 1973. Die rekeningkundige beleide is verenigbaar met dié wat in die mees onlangs geouditeerde finansiële state toegepas word. Grant Thornton het die finansiële inligting wat in hierdie finansiële jaarstate uiteengesit is, geouditeer en hul ongekwalifiseerde auditverslag is beskikbaar vir insae by die maatskappy se geregistreerde kantoor.

Namens die direksie.	
PF Kirchmann	PG Prinsloo
Voorsitter	Hoof Uitvoerende Beamp­te

1 Maart 2007

GROEPSTAAT VAN VERANDERINGE IN EKWITEIT

Groep	Aandele­kapitaal R000	Nie-uitkeerbare reserwe R000	Behoue inkomste R000	Minderheids­belange R000	Totaal R000
Balans op 1 Januarie 2005	1 166	791 788	4 341	454 061	1 251 356
Uitreiking van gewone aandelekapitaal	265				265
Netto wins vir die jaar			892 496	181 433	1 073 929
Netto oordrag na nie-uitkeerbare reserwe		888 422	(888 422)		
Dividende			(498)		(498)
Uitkering aan minderhede				(50 202)	(50 202)
Minderheidsaandeel van toevoegings tot beleggingseiendom				8 020	8 020
Balans op 31 Desember 2005	1 431	1 680 210	7 917	593 312	2 282 870
Uitreiking van gewone aandelekapitaal	13				13
Netto wins vir die jaar			1 055 321	217 783	1 273 104
Netto oordrag na nie-uitkeerbare reserwe		1 054 244	(1 054 244)		
Uitkering aan minderhede				(57 189)	(57 189)
Minderheidsaandeel van toevoegings tot beleggingseiendom				6 150	6 150
Balans op 31 Desember 2006	1 444	2 734 454	8 994	760 056	3 504 948

VERKORTE GROEPKONTANTVLOEISTAAT

||
||
||