

# HYPROP

INVESTMENTS LIMITED

("Hyprop" or "the company")

Reg No.: 1987/0052884/06 Share Code: HYP. ISIN Code : ZAE 000003430

## AUDITED RESULTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2006

- ▲ **DISTRIBUTION PER COMBINED UNIT UP 18.4%**
- ▲ **PRE-TAX NAV R39.63 PER COMBINED UNIT UP 34%**
- ▲ **MARKET CAPITALISATION R5.6 BILLION**
- ▲ **TOTAL RETURN 36.3%**
- ▲ **13 YEARS UNINTERRUPTED DISTRIBUTION GROWTH**

## GROUP INCOME STATEMENT

	Audited 31 December 2006 R000	Audited 31 December 2005 R000
<b>Revenue</b>	<b>738 381</b>	635 041
Investment property income	630 285	571 503
Straight-line rental income accrual	26 235	22 889
Listed property securities income	81 861	40 649
Property expenses	(199 119)	(190 410)
Net property income	539 262	444 631
Other operating expenses	(29 120)	(23 094)
Operating income	510 142	421 537
Net interest	(106 499)	(105 805)
Received	2 143	2 104
Paid	(108 642)	(107 909)
Net operating income	403 643	315 732
Change in fair value	1 548 261	1 374 384
Investment property	1 458 212	1 364 974
Straight-line rental income accrual	(26 235)	(22 889)
Listed property securities	116 284	32 299
Profit on disposal	2 675	4 306
Investment property	731	212
Listed property securities	1 944	4 094
Amortisation of debenture premium	35 248	5 066
Income before debenture interest	1 989 827	1 699 488
Debenture interest	(324 831)	(247 342)
Net income before share of income from associate	1 664 996	1 452 146
Share of income from associate - including fair value adjustment to investment property	37 452	
Net income before taxation	1 702 448	1 452 146
Taxation - deferred	(429 344)	(378 217)
Net income after taxation	1 273 104	1 073 929
Attributable to -		
Hyprop combined unitholders	1 055 321	892 496
Minorities	217 783	181 433
	1 273 104	1 073 929
<b>Reconciliation - headline earnings and distributable earnings</b>		
<b>Net income after taxation - attributable to Hyprop combined unitholders</b>	<b>1 055 321</b>	892 496
Headline earnings adjustments	(547 981)	(599 754)
Change in fair value of investment property (net of deferred taxation and minority interests)	(885 135)	(860 296)
Straight line rental income accrual (net of deferred taxation and minority interests)	13 054	13 412
Profit on disposal of investment property	(731)	(212)
Debenture interest	324 831	247 342
<b>Headline earnings</b>	<b>507 340</b>	292 742
Distributable earnings adjustments	(183 241)	(46 094)
Change in fair value of listed property securities (net of deferred taxation)	(99 423)	(27 616)
Amortisation of debenture premium	(35 248)	(5 066)
Straight-line rental income accrual (net of deferred taxation and minority interests)	(13 054)	(13 412)
Share of income from associate	(35 516)	
<b>Distributable earnings</b>	<b>324 099</b>	246 648
Total combined units in issue	144 369 188	143 137 272
Weighted average combined units in issue - for earnings and headline earnings	144 074 873	124 287 108
Weighted average combined units in issue - for distributable earnings	144 369 188	129 884 098
<b>Earnings, headline earnings and distributable earnings per combined unit</b>	<b>Cents</b>	Cents
Earnings per combined unit	957.9	917.1
Headline earnings per combined unit	352.1	235.5
Distributable earnings per combined unit	224.5	189.9

## GROUP BALANCE SHEET

	Audited 31 December 2006 R000	Audited 31 December 2005 R000
<b>Assets</b>		
<b>Non-current assets</b>	<b>7 766 336</b>	6 055 938
Investment property	6 467 537	5 088 972
Building appurtenances and tenant installations	21 160	24 651
Investment in associate	142 620	
Listed property securities	1 135 019	942 315
<b>Current assets</b>	<b>86 166</b>	89 363
Listed property securities		8 759
Receivables	58 110	56 084
Cash and cash equivalents	28 056	24 520
<b>Non-current assets classified as held-for-sale</b>		
Investment property	38 060	34 800
<b>Total assets</b>	<b>7 890 562</b>	6 180 101
<b>Equity and liabilities</b>		
<b>Equity capital and reserves</b>	<b>3 504 948</b>	2 282 870
Share capital and reserves	2 744 892	1 689 558
Minority interests	760 056	593 312
<b>Non-current liabilities</b>	<b>4 119 534</b>	3 663 638
Debentures and debenture premium	1 771 757	1 762 591
Long-term loans	1 135 748	1 125 911
Financial guarantee for associate	7 548	
Deferred taxation	1 204 481	775 136
<b>Current liabilities</b>	<b>266 080</b>	233 593
Payables	100 055	91 851
Taxation		36
Combined unitholders for distribution	166 025	141 706
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>7 890 562</b>	6 180 101
<b>Net asset value per combined unit ( R )</b>	<b>31.29</b>	24.12
<b>Net asset value per combined unit - excluding deferred taxation liability ( R )</b>	<b>39.63</b>	29.53

## DISTRIBUTION

	Total distribution (cents per unit)	Interest on debentures (cents per unit)	Dividends on ordinary shares (cents per unit)
<b>Total distribution for the year 31 December 2006</b>	<b>225.00</b>	225.00	
Distribution 38 for the six months ended 31 December 2006	115.00	115.00	
Distribution 37 for the six months ended 30 June 2006	110.00	110.00	
<b>Total distribution for the year 31 December 2005</b>	<b>190.00</b>	189.62	0.38
Distribution 36 for the six months ended 31 December 2005	99.00	98.80	0.20
Distribution 35 for the six months ended 30 June 2005	91.00	90.82	0.18

## GROUP STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

Group	Share capital R000	Non-distributable reserve R000	Retained income R000	Minority interests R000	Total R000
Balance at 1 January 2005	1 166	791 788	4 341	454 061	1 251 356
Issue of ordinary share capital	265				265
Net income for the year			892 496	181 433	1 073 929
Net transfer to non-distributable reserve		888 422	(888 422)		
Dividends			(498)		(498)
Distribution to minorities				(50 202)	(50 202)
Minority share of additions to investment property				8 020	8 020
Balance at 31 December 2005	1 431	1 680 210	7 917	593 312	2 282 870
Issue of ordinary share capital	13				13
Net income for the year			1 055 321	217 783	1 273 104
Net transfer to non-distributable reserve		1 054 244	(1 054 244)		
Distribution to minorities				(57 189)	(57 189)
Minority share of additions to investment property				6 150	6 150
Balance at 31 December 2006	1 444	2 734 454	8 994	760 056	3 504 948

## ABRIDGED GROUP CASH FLOW STATEMENT

	Audited 31 December 2006 R000	Audited 31 December 2005 R000
Cash flows from operating activities	40 697	95 703
Cash generated from operations	498 783	444 657
Interest received	2 143	2 104
Interest paid	(108 642)	(107 909)
Distribution to Hyprop combined unitholders	(300 512)	(192 441)
Net cash paid to minorities	(51 039)	(50 637)
Taxation	(36)	(71)
Cash flows from investing activities	(46 997)	(280 587)
Cash flows from financing activities	9 836	196 885
Net increase in cash and cash equivalents	3 536	12 001
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	24 520	12 519
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>	<b>28 056</b>	<b>24 520</b>

**REGISTERED OFFICE** 3<sup>rd</sup> Floor, Hyde Park Shopping Centre, Jan Smuts Avenue, Sandton, 2196 (PO Box 41257 Craighall 2024)

**TRANSFER SECRETARIES** Computershare Investor Services 2004 (Proprietary) Limited, Ground Floor 70 Marshall Street, Johannesburg (PO Box 61051, Marshalltown 2107)

**ASSET MANAGER** Madison Property Fund Managers Limited

**SPONSOR** Java Capital (Proprietary) Limited

**DIRECTORS** PF Kirchmann\*† (Chairman); PG Prinsloo (CEO); MS Aitken\*†(alt PJ Thurling); LR Cohen (FD); WE Cesman\* (alt JA Finn); EG Dube\*; JR McAlpine\*†; LI Weil\*; S Shaw-Taylor\*; MY Sibisi\*†; M Wainer\* (alt MN Flax) (\* Non-executive † Independent)

**COMPANY SECRETARY** Probitry Business Services (Proprietary) Limited

## COMMENTS

### FINANCIAL RESULTS

Hyprop achieved record distribution growth of 18.4% per combined unit for the year. The distribution of 225 cents per combined unit is a result of strong contractual and turnover rental growth, strict expense control and reduction in interest rates.

A property revaluation surplus of R1.5 billion and the issue of 1 231 916 combined units to acquire linked units in SA Retail Properties Limited ("SA Retail") together resulted in a 30% increase in combined unitholder funds to R4.5 billion.

Significant growth in the value of investment property resulted in an increase in net asset value per combined unit of 30% to R31.29. Excluding deferred taxation, the net asset value per combined unit is R39.63, a 2.9% premium to the closing unit price on 31 December 2006 of R38.50.

### DISPOSAL OF INVESTMENT IN SA RETAIL

Subsequent to year-end, Hyprop concluded an unconditional agreement to dispose of its investment of 108 097 051 linked units in SA Retail to the Public Investment Corporation Limited at a consideration of R10.50 per linked unit, totalling R1,135 billion. Hyprop will earn interest on the sale price at 9% per annum from 1 October 2006 until payment date, which is expected by end April 2007.

The proceeds from the disposal will be utilised to repay existing debt, which combined with the interest earned on the sale price, will be distribution enhancing.

### DEVELOPMENTS

**Stoneridge Shopping Centre** - In October 2006 Hyprop commenced construction of Phase 1 of Stoneridge Shopping Centre in Greenstone Park, Modderfontein. The 50 000m<sup>2</sup> lifestyle centre, estimated to cost R544 million with an expected initial return of 9%, is scheduled for completion in October 2008. Hyprop will own 90% and the developer, Abland (Proprietary) Limited, 10%.

**Canal Walk Shopping Centre (80% undivided share)** - The upgrade and leasing of the outdoor restaurant area, La Piazza, at Hyprop's flagship centre in the Western Cape, was completed in December 2006 at a cost of R11.6 million (R9.3 million for Hyprop), yielding an initial return of 14%.

Construction of a 3 500m<sup>2</sup> Mr Price Home store has commenced at a cost of R32.3 million (R25.6 million for Hyprop). This project is scheduled for completion in November 2007 with an expected initial return of 13%.

Negotiations are in progress for the acquisition of approximately 16 000m<sup>2</sup> of rights, subject to local authority approval, to enable development of additional retail space.

**The Glen Shopping Centre (75.15% undivided share)** - The 2 200 m<sup>2</sup> extension to the Edgars store and construction of additional parking at a combined cost of R18 million (R 13.5 million for Hyprop), and at an initial yield of 10.5%, is nearing completion.

Application has been made for an additional 10 000m<sup>2</sup> of retail rights in respect of which a decision by the local authority is expected by June 2007.

**Southcoast Mall (50% undivided share)** - Undeveloped land located at the entrance to the centre was acquired during the year at a cost of R6.7 million (R3.35 million for Hyprop) on which a service station, free-standing retail outlets and motor dealerships will be developed.

## BEE

As previously announced Hyprop's joint transformation initiative with Vunani Properties (Proprietary) Limited ("Vunani") led to the establishment of Vunani Property Investment Fund (Proprietary) Limited ("VPIF") on 2 October 2006. VPIF's initial investment property portfolio consists of 18 mainly commercial buildings and was valued at R524 million at year-end. Vunani owns 50.2% and Hyprop 49.8% of VPIF.

Hyprop will earn an interest margin on a R26 million loan together with ongoing credit enhancement fees in return for providing financial guarantees to secure bank finance for VPIF. The guarantees have been valued in terms of IAS39 and recognised as a liability at year-end. VPIF has been accounted for as an associate.

The board is considering implementing a BEE equity transaction, details of which will be announced in due course.

## BORROWINGS

At 31 December 2006 borrowings amounted to R1.1 billion of which 79% is fixed for periods exceeding three years at an average interest rate of 9.8% (2005: 10.1%). Subsequent to the repayment of debt from the proceeds of the SA Retail disposal, Hyprop will have minimal debt and a borrowing capacity of approximately R3 billion.

## VALUATIONS

Business segment	Rentable area (m <sup>2</sup> )	Total Value		Value attributable to Hyprop (R000)	Value per rentable area (R/m <sup>2</sup> )
		2006 (R000)	2005 (R000)		
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	
Shopping centres	282 298	6 318 832	4 799 400	5 254 258	22 384
Offices	44 604	343 360	449 800	343 360	7 697
Investment property	326 902	6 662 192	5 249 200	5 597 618	20 380
Listed property securities		1 135 019	951 074	1 135 019	
		7 797 211	6 200 274	6 732 637	

\*Valued at cost as the centre is currently under construction

Investment property was independently valued by Old Mutual Properties (Proprietary) Limited using the discounted cash flow method.

The value of investment property increased by R1.5 billion or 27% to R6.7 billion. The significant increase in the property values is attributed to growth in net income together with improvements in property yields.

## SEGMENTAL ANALYSIS

The segmental income spread is as follows:

Business segment	Revenue (including minorities) (R000)	Net property income (including minorities) (R000)	Net property income (Hyprop share) (R000)	Increase (%)
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	
Shopping centres	555 399	380 435	323 472	
Offices	74 886	50 731	50 731	
Investment property	630 285	431 166	374 203	
Listed property securities	81 861	81 861	81 861	
	712 146	513 027	456 064	
Straight-line rental income accrual	26 235	26 235	21 056	
Fund management expenses		(29 120)	(29 120)	
	738 381	510 142	448 000	

Robust contractual and turnover rental growth as well as improved expense control contributed to the increase in shopping centre net property income. On a like-for-like basis net property income increased by 12.7% and the expense-to-revenue ratio reduced from 24% to 22%.

## VACANCIES

Available for letting by rentable area:

Business segment	31 December 2006		31 December 2005	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
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
Shopping centres	3 162	1.1	6 864	2.6
Offices	277	0.6	2 486	2.8
Total	3 439	1.1	9 350	2.7

Continued favourable trading conditions for retailers in 2006 resulted in increased demand for retail space. Management proactively capitalised on these conditions to maintain high occupancy levels and improve the tenant mix.

## DIRECTORATE

Khosi Sibisi was appointed as an independent non-executive director and Laurence Cohen was appointed to the board as Financial Director.

Michael Flax and Janys Finn were appointed as alternate directors to Marc Wainer and Wolf Cesman, respectively.

Peter Thurling resigned as a non-executive director and was appointed as an alternate director to Michael Aitken. Sarah Webb resigned as a non-executive director.

## PROSPECTS

The board anticipates that Hyprop's distribution per combined unit for the year ending 31 December 2007 will, subject to market conditions remaining stable, increase by 12% to 15% relative to the distribution for 2006. This forecast has not been reviewed or reported on by Hyprop's auditors.

## PAYMENT OF DEBENTURE INTEREST

Combined unitholders will receive debenture interest payment number 38 of 115 cents per debenture for the period 1 July 2006 to 31 December 2006.

Last date to trade <i>cum</i> distribution	Thursday	15 March 2007
Date combined units will trade <i>ex</i> distribution	Friday	16 March 2007
Record date	Friday	23 March 2007
Payment date	Monday	26 March 2007

Unitholders may not dematerialise or rematerialise their combined units between Friday, 16 March 2007 and Friday, 23 March 2007.

## BASIS OF PREPARATION AND AUDIT OPINION

These annual financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and the requirements of the South African Companies Act, 1973. The accounting policies are consistent with those applied in the most recent audited financial statements. Grant Thornton has audited the financial information set out in these annual financial statements and their unqualified audit report is available for inspection at the company's registered office.

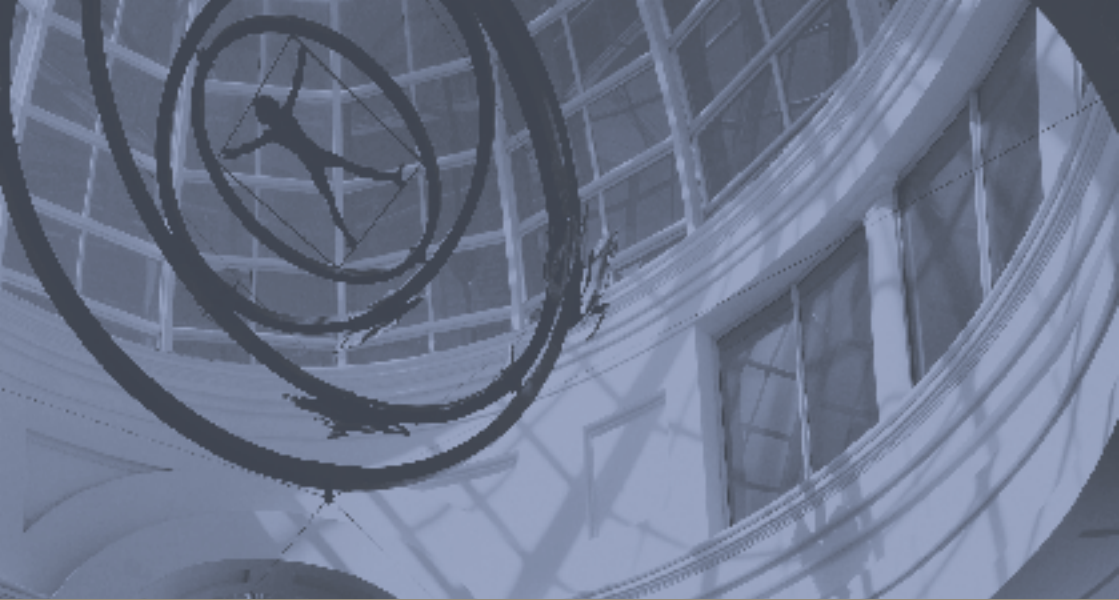
On behalf of the board.

PF Kirchmann  
Chairman

PG Prinsloo  
CEO

1 March 2007





# 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

- ▲ **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**

# GROEPINKOMSTESTAAT

	Geouditeer 31 Desember 2006 R000	Geouditeer 31 Desember 2005 R000
<b>Inkomste</b>	<b>738 381</b>	<b>635 041</b>
Inkomste uit beleggingseïendomme	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
Beleggingseïendom	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
Beleggingseïendom	731	212
Genoteerde eiendomseffekte	1 944	4 094
Amortisasie van skuldbriefpremie	35 248	5 066
Inkomste voor skuldbriefpremie	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 beleggingseïendom	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
<b>Rekonsiliasie - wesensverdienste en uitkeerbare verdienste</b>		
<b>Netto inkomste na belasting - toeskryfbaar aan Hyprop gekombineerde eenheidshouers</b>	<b>1 055 321</b>	<b>892 496</b>
Aanpassings in wesensverdienste	(547 981)	(599 754)
Verandering in billike waarde van beleggingseïendom (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 beleggingseïendom	(731)	(212)
Skuldbriefrente	324 831	247 342
<b>Wesensverdienste</b>	<b>507 340</b>	<b>292 742</b>
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 minderheidsbelange)	(13 054)	(13 412)
Aandeel van inkomste uit assosiaat	(35 516)	
<b>Uitkeerbare verdienste</b>	<b>324 099</b>	<b>246 648</b>
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
<b>Verdienste, wesensverdienste en uitkeerbare verdienste per gekombineerde eenheid</b>	<b>Sent</b>	<b>Sent</b>
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

## GROEPBALANSSTAAT

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

## UITKERINGSBESONDERHEDE

	Totale uitkering (sent per eenheid)	Rente op skuldbriewe (sent per eenheid)	Dividende op gewone aandele (sent per eenheid)
<b>Totale uitkering vir die jaar 31 Desember 2006</b>	<b>225.00</b>	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	
<b>Totale uitkeer vir die jaar 31 Desember 2005</b>	<b>190.00</b>	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

## GROEPSTAAT VAN VERANDERINGE IN EKWITEIT

Groep	Aandele- kapitaal R000	Nie- uitkeerbare reserwe R000	Behoue inkomste R000	Minderheids- belange 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 GROEPKONTANTVLOEIESTAAT

	Geouditeer 31 Desember 2006 R000	Geouditeer 31 Desember 2005 R000
Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteit	40 697	95 703
Kontant uit bedrywighede voortgebring	498 783	444 657
Rente ontvang	2 143	2 104
Rente betaal	(108 642)	(107 909)
Uitkering aan Hyprop gekombineerde eenheidhouers	(300 512)	(192 441)
Netto kontant betaal aan minderhede	(51 039)	(50 637)
Belasting	(36)	(71)
Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteit	(46 997)	(280 587)
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteit	9 836	196 885
Netto toename in kontant en kontantekwivalente	3 536	12 001
Kontant en kontantekwivalente aan die begin van die jaar	24 520	12 519
<b>Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die jaar</b>	<b>28 056</b>	<b>24 520</b>

**GEREGISTREERDE KANTOOR** 3<sup>de</sup> Verdieping, Hyde Park Winkelsentrum, Jan Smutsrylaan, Sandton, 2196 (Posbus 41257, Craighall 2024)

**ORDRAGSEKRETARISSE** Computershare Investor Services 2004 (Eiendoms) Beperk, Grondvloer Marshallstraat 70, Johannesburg (Posbus 61051, Marshalltown 2107)

**BATEBESTUURDER** Madison Property Fund Managers Beperk

**BORG** Java Capital (Eiendoms) Beperk

**DIREKTEURE** PF Kirchmann\*† (Voorsitter); PG Prinsloo (Hoof Uitvoerende Beampte); MS Aitken\*† (plaasvervarend PJ Thurling); LR Cohen (Finansiële Direkteur); WE Cesman\* (plaasvervarend JA Finn); EG Dube\*; JR McAlpine\*†; LI Weil\* S Shaw-Taylor\*; MY Sibisi\*†; M Wainer\* (plaasvervarend MN Flax) \* Nie-uitvoierend † Onafhanklik

**MAATSKAPPYSEKRETARIS** Probitry Business Services (Eiendoms) Beperk

### 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 Herwaardasiesurplus in eiendom van R1.5 miljard 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 eenheidhouerfondse 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 kopeleenhede in SA Retail aan die Public Investment Corporation Beperk van die hand te sit teen 'n prys van R10.50 per kopeleenheid, 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 000m<sup>2</sup> leefstylsentrum, 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 verhuur 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 500m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> kleinhandelregte waaroor 'n besluit deur die plaaslike owerheid teen Junie 2007 verweg word.

**Southcoast Mall (50% onverdeelde aandeel)** - Onontwikkelde 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 gesamentlike 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 beleggingseiendomsportefeulj e 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.

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 leenvermoë van ongeveer R3 miljard hê.

## WAARDASIES

Sakesektor	Verhuurbare area (m <sup>2</sup> )	Totale waarde		Waarde toeskryfbaar aan Hyprop (R000)	Waarde per verhuurbare area (R/m <sup>2</sup> )
		2006 (R000)	2005 (R000)		
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 kontantvloeiemetode.

Die R1.5 miljard herwaardasiesurplus het gelei tot 'n 27% waardevermeerdering van beleggingseiendom tot R6.7 miljard. Die weselike 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 eiendoms- inkomste (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 eiendommeffekte	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%.

## LEË PERSELE

Beskikbaar vir verhuring volgens verhuurbare oppervlak:

Sakesektor	31 Desember 2006		31 Desember 2005	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
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 handelstoestande 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 Janys Finn is aangestel as plaasvervangende direkteure 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 marktoestande stabiel bly. Hierdie voorspelling is nie deur Hyprop se ouditeurs hersien of oor verslag gedoen nie.

## BETALING VAN SKULDBRIEFRENTE

Gekombineerde eenheidhouders 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 <i>met</i> uitkering te verhandel	Donderdag	15 Maart 2007
Datum waarop gekombineerde eenhede <i>sonder</i> uitkering sal verhandel	Vrydag	16 Maart 2007
Rekorddatum	Vrydag	23 Maart 2007
Betaaldatum	Maandag	26 Maart 2007

Eenheidhouders 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 vereistes van die Suid-Afrikaanse Maatskappywet, 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 geregisteerde kantoor.

Namens die direksie.

PF Kirchmann  
Voorsitter

PG Prinsloo  
Hoof Uitvoerende Beampte

1 Maart 2007