

- **8,8%**-styging in totale uitkering per gekombineerde eenheid tot **357** sent
- Totale opbrengs **32,1%**
- Hefboomfinansiering **12,6%**

- Totale bates **R11,5 miljard**, **6%** hoër
- NBW uitgesluit uitgestelde belasting **R57,01** per gekombineerde eenheid **7%** hoër
- Markkapitalisasie **R9,5 miljard**, **24%** hoër

Hyprop Investments Beperk (Geïnkorporeer in die Republiek van Suid-Afrika)  
(Registrasienommer 1987/005284/00)  
Aandeelkode: HYP ISIN-kode: ZAE00003430 ("Hyprop" of "die maatskappy")

## Staat van omvattende inkomste

	Geouditeer 31 Des 2010 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
Inkomste	1 119 048	923 655
Beleggingseïendomsinkomste	984 910	790 568
Reguilytn-huurinkomsteoploping	14 148	13 318
Inkomste uit genoteerde eiendomssekkuriteite	119 990	119 769
Eiendomsinkoste	(371 932)	(259 380)
Netto eiendomsinkomste	747 116	664 275
Ander bedryfsuitgawes	(36 044)	(47 840)
Bedryfsinkomste	711 072	616 435
Netto rente	(121 554)	(70 829)
Ontvang	7 006	26 931
Betaal	(128 560)	(97 760)
Netto bedryfsinkomste	589 518	545 606
Nie-kerninkomste	905	905
Verandering in billike waarde	586 121	583 733
Beleggingseiendom	517 262	580 121
Reguilytn-huurinkomsteoploping	(14 148)	(13 318)
Genoteerde eiendomssekkuriteite	75 430	32 391
Afgeleide instrumente	7 577	(15 461)
Amortisasie van skuldbriefpremie	110 810	97 696
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	953	715
Inkomste voor skuldbriefrente	1 288 307	1 228 655
Skuldbriefrente	(593 024)	(544 851)
Netto inkomste voor aandeel van inkomste uit assosiaat	695 283	683 804
Aandeel van inkomste uit assosiaat	55 201	20 305
Beleggingseiendomsinkomste	15 518	11 566
Reguilytn-huurinkomsteoploping	320	386
Verandering in billike waarde van beleggingseiendom	39 363	8 353
Wins voor belasting	750 484	704 109
Belasting	(147 496)	(152 084)
Totale omvattende inkomste vir die jaar	602 988	552 025
<b>Verkorte rekonsiliasie – wesensverdiensle en uitkeerbare verdiensle</b>		
<b>Netto inkomste na belasting</b>	602 988	552 025
Skuldbriefrente	593 024	544 851
<b>Verdiensle</b>	1 196 012	1 096 876
Wesensverdiensle-aanpassings	(489 099)	(531 749)
Verandering in billike waarde van beleggingseiendom (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(378 289)	(434 053)
Amortisasie van skuldbriefpremie	(110 810)	(97 696)
<b>Wesensverdiensle</b>	706 913	565 127
Uitkeerbare verdiensle-aanpassings	(114 137)	(20 368)
Verandering in billike waarde van genoteerde eiendomssekkuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(64 870)	(27 856)
Verandering in billike waarde van afgeleide instrumente	(7 577)	15 461
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	(953)	(715)
Aandeel van inkomste uit assosiaat	(39 683)	(8 739)
Uitgestelde belasting	(2 037)	1 481
Aitfund-transaksiekoste	983	
<b>Uitkeerbare verdiensle</b>	592 776	544 759
Totale uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169
Geweegde gemiddelde getal uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169
Verdiensle per gekombineerde eenheid	720,0	660,3
Wesensverdiensle per gekombineerde eenheid	425,6	340,2
Uitkeerbare verdiensle per gekombineerde eenheid	356,9	327,9
<b>Uitkeringsbesonderhede</b>		
<b>Totale uitkering vir die jaar</b>	357,00	328,00
Ses maande geëindig 31 Desember	183,00	167,00
Ses maande geëindig 30 Junie	174,00	161,00

## Staat van finansiële posisie

	Geouditeer 31 Des 2010 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
<b>Bates</b>		
<b>Nie-bedryfsbates</b>	11 303 054	10 550 405
Beleggingseiendom	9 481 454	8 558 711
Gebouoebehore en huurderinstallasies	21 237	20 993
Belegging in assosiaat	210 055	169 499
Afgeleide instrumente	13 227	
Lening ontvangbaar	47 813	47 364
Genoteerde eiendomssekkuriteite	1 529 268	1 453 838
<b>Bedryfsbates</b>	154 331	258 153
Bedrae ontvangbaar	86 584	80 591
Kontant en kontantekwivalente	67 747	177 562
<b>Totale bates</b>	11 457 385	10 808 558
<b>Ekwiteit en laste</b>		
Aandelekapitaal en reserves	5 402 195	4 799 207
<b>Laste</b>	5 578 633	5 594 236
<b>Nie-bedryfslaste</b>		
Skuldbriefe en skuldbriefpremie	2 447 895	2 558 705
Langtermynlenings	1 490 000	1 550 000
Afgeleide instrumente	21 111	12 447
Finansiële waarborg vir assosiaat		953
Uitgestelde belasting	1 619 627	1 472 131
<b>Bedryfslaste</b>	476 557	415 115
Bedrae betaalbaar	172 570	134 691
Afgeleide instrumente		3 015
Houers van gekombineerde eenhede vir uitkering	303 987	277 409
<b>Totale laste</b>	6 055 190	6 009 351
<b>Totale ekwiteit en laste</b>	11 457 385	10 808 558
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid (R)</b>	47,26	44,29
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid – uitgesluit uitgestelde belastinglas (R)</b>	57,01	53,16

## Verkorte staat van verandering in ekwiteit

	Geouditeer 31 Des 2010 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
Saldo aan die begin van die jaar	4 799 207	4 247 182
Totale omvattende inkomste vir die jaar	602 988	552 025
<b>Saldo aan die einde van die jaar</b>	<b>5 402 195</b>	<b>4 799 207</b>

## Verkorte kontantvloeiastaat

	Geouditeer 31 Des 2010 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>62 608</b>	53 089
Kontant gegenereer uit bedrywigehede	735 963	624 030
Rente ontvang	7 006	26 931
Rente betaal	(128 560)	(97 760)
Uitkering aan houers van gekombineerde eenhede	(566 446)	(529 901)
Inkomste uit assosiaat	14 645	29 789
<b>Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteite</b>	<b>(112 423)</b>	(591 617)
<b>Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite</b>	<b>(60 000)</b>	650 000
Netto toename/(afname) in kontant en kontantekwivalente	(109 815)	111 472
Kontant en kontantekwivalente aan die begin van die jaar	177 562	66 090
<b>Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die jaar</b>	<b>67 747</b>	177 562

## Finansiële resultate

Hyprop het 'n totale uitkering van 357 sent per gekombineerde eenheid vir die jaar verklaar, 'n toename van 8,8% teenoor die vorige jaar. Die finale uitkering van 183 sent verteenwoordig groei van 9,6% in vergelyking met die ooreenstemmende tydperk in 2009. Totale opbrengs vir die jaar was 32,1%, bestaande uit inkomste-opbrengs van 7,8% en kapitaalopbrengs van 24,3%.

## Segmentoorsig

Besigheidssegment	31 Des 2010		31 Des 2009	
	Inkomste (R'000)	Uitkeerbare verdiensle (R'000)	Inkomste (R'000)	Uitkeerbare verdiensle (R'000)
Canal Walk	387 810	276 462	339 144	244 496
The Glen	163 328	103 096	113 530	75 429
Hyde Park	140 613	88 080	121 084	79 536
The Mall of Rosebank	107 414	64 995	94 093	66 047
Stoneridge	49 523	27 552	47 767	23 174
Southcoast Mall	21 600	13 372	20 520	13 624
<b>Winkelsentrums</b>	<b>870 288</b>	<b>573 557</b>	<b>736 138</b>	<b>502 306</b>
<b>Kantore</b>	<b>49 858</b>	<b>28 014</b>	<b>36 101</b>	<b>23 668</b>
<b>Hotelle</b>	<b>64 764</b>	<b>11 407</b>	<b>18 329</b>	<b>5 214</b>
<b>Beleggingseiendom</b>	<b>984 910</b>	<b>612 978</b>	<b>790 568</b>	<b>531 188</b>
<b>Genoteerde eiendomssekkuriteite</b>	<b>119 990</b>	<b>119 990</b>	<b>119 769</b>	<b>119 769</b>
Reguilytn-huurinkomsteoploping	14 148	14 148	13 318	13 318
<b>Totaal</b>	<b>1 119 048</b>	<b>747 116</b>	<b>923 655</b>	<b>664 275</b>
Fondsbestuursinkoste		(35 061)		(47 840)
Netto rente (betaal)/ontvang		(121 554)		(70 829)
<b>Netto bedryfsinkomste</b>	<b>590 501</b>			545 606
Nie-kerninkomste		905		905
Aandeel van inkomste uit assosiaat		15 518		11 566
Reguilytn-huurinkomsteoploping		(14 148)		(13 318)
<b>Totaal</b>	<b>1 119 048</b>	<b>592 776</b>	<b>923 655</b>	<b>544 759</b>

Inkomste en uitkeerbare verdiensle uit winkelsentrums het onderskeidelik met 18% en 14% toegeneem, grotendeels as gevolg van verhoogde verhuurbare oppervlakte na die voltooiing van die uitbreidings by The Glen en Canal Walk. Op 'n soortgelyke grondslag, het inkomste uit winkelsentrums met 13,3% toegeneem, terwyl uitkeerbare verdiensle met 8,8% gegroei het.

In die geheel het eiendomsuitgawes in Hyprop se winkelsentrums met 27% toegeneem, hoofsaaklik as gevolg van stygings in eiendomsbelasting en elektrisiteit onkoste.

Uitsluitend munisipale uitgawes, het totale eiendomsuitgawes in die winkelsentrumportefeulje met 5,4% toegeneem.

Inkomste uit hotelle het onderpresteer as gevolg van druk op die ontspanningsmark oor die algemeen.

Fondsbestuursuitgawes het verminder as gevolg van die vervanging van batebestuursfooisie met konsultasiefooisie betaalbaar aan Redefine Properties Beperk ("Redefine"). Die konsultasie-ooreenkoms met Redefine is op 31 Augustus 2010 beëindig.

Totale agterstallige gelde in die portefeulje op 31 Desember 2010 was R41 miljoen (2009: R36,8 miljoen). Agterstallige gelde op jaareinde sluit teruggedateerde eiendomsbelasting van R6,1 miljoen in, as gevolg van stygings in munisipale waardasies. Totale voorsiening vir twyfelagtige skuld op jaareinde beloop R15,7 miljoen (2009: R13,9 miljoen).

## Eiendomsportefeulje

Besigheidssegment	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Waarde toeskryfbaar aan Hyprop		Waarde per verhuurbare oppervlakte (R/m <sup>2</sup> )
		Des 2010 (R'000)	Des 2009 (R'000)	
Canal Walk	150 394	4 556 000	4 040 000	37 867
The Glen	74 583	1 535 433	1 439 234	27 392
Hyde Park	36 894	1 277 000	1 250 000	34 613
The Mall of Rosebank	37 009	918 000	905 000	24 805
Stoneridge	50 241	407 700	425 700	9 016
Southcoast Mall	29 361	129 500	140 500	8 821
<b>Winkelsentrums</b>	<b>378 482</b>	<b>8 823 633</b>	<b>8 200 434</b>	<b>28 125</b>
<b>Kantore</b>	<b>22 221</b>	<b>331 000</b>	<b>300 500</b>	<b>14 896</b>
	400 703	9 154 633	8 500 934	27 392
<b>Hotelle</b>		<b>271 000</b>	288 000	
<b>Beleggingseiendom</b>	<b>400 703</b>	<b>9 425 633</b>	<b>8 788 934</b>	<b>28 068</b>
Ontwikkelingseiendom		73 674*	87 743*	
Genoteerde eiendomssekkuriteite		1 529 268	1 453 838	
Belegging in assosiaat		210 055	169 499	
<b>Totaal</b>	<b>400 703</b>	<b>11 238 630</b>	<b>10 500 014</b>	

\*Rosebank Gardens

## Beleggingseiendom

Beleggingseiendom is onafhanklik volgens die metode van verdiskonteerde kontantvloei deur Old Mutual Investment Group: Property Investments (Edms) Beperk gewaardeer.

Beleggingseiendom het in waarde met R517 miljoen toegeneem, 'n 5,8%-styging, tot R9,5 miljard.

Leegstaande ruimtes het verminder tot 3,9% op 31 Desember 2010 (2009: 4,5%). Uitgesluit Stoneridge, wat in September 2008 geopen het, was totale leegstaande ruimtes op jaareinde 1,6% (2009: 1,9%).

## Ontwikkeling

Die opknapping van R37 miljoen aan Hyde Park is suksesvol voltooi, betyds vir Desember-handel. Die konstruksie van 'n nuwe toegangspad na Southern Sun Hyde Park en die noordelike parkade bly uitstaande hangende die verskuiving van elektriese kables deur City Power.

Beplanning vir die opknapping en uitbreiding aan The Mall of Rosebank, met inbegrip van Rosebank Gardens, is nog aan die gang. As gevolg van komplekse dorpsbeplanningwessies en die bestuur van verskeie belangegroepes in die Rosebank-nodus, ondergaan die skema tans 'n gedetailleerde ontwerpontwikkelingsproses, met die oog daarop om maksimum waarde daaruit te haal.

## Genoteerde eiendomssekkuriteite

Hyprop se belegging in Sycom is op 31 Desember 2010 op R1,5 miljard gewaardeer, gebaseer op die sluitingsprys op daardie datum van R20,72 per eenheid.

Sycom het in die jaar onderpresteer, wat gelei het tot geen inkomstegroei uit hierdie belegging nie.

## Netto Batewaarde

Die netto batewaarde per gekombineerde eenheid ("NBW") by die jaareinde was R47,26, wat 'n toename van 6,7% op die NBW van R44,29 op 31 Desember 2009 was.

Uitgesluit uitgestelde belasting, was die NBW by die jaareinde R57,01, wat gelyk is aan Hyprop se gekombineerde-eenheidprys op 31 Desember 2010 van R57,00.

## Lenings

Netto lenings op 31 Desember 2010 van R1,4 miljard is gelyk aan 'n hefboomverhouding van 12,6%.

Die gemiddelde rentekoers op langtermynlenings was 9,37% (2009: 9,48%).

Die gemiddelde aan lenings is by jaareinde geherfinansier, wat tot 'n styging in die gemiddelde rentekoers op langtermynlenings tot 9,44% vanaf Januarie 2011 aanleiding gegee het.

## Aitfund Retail

Soos op 6 Desember 2010 aangekondig, het Hyprop 'n ooreenkoms bereik met die direksie van Femtoworx Beperk (in die proses om Aitfund Retail Beperk hernoem te word) ("Aitfund Retail") om 100% van die aandeel in Aitfund Retail te verkry, met die doel om Aitfund Retail se portefeulje van eiendomsbates en genoteerde eiendomssekkuriteite te verkry. Formele ooreenkoms is in Desember 2010 gesluit.

Ingevolge die voorgestelde verkryging, sal Hyprop 'n groot, goedbestuurde, kleinhandelgefokusde portefeulje verkry wat sy bestaande portefeulje aanvul. Na die transaksie sal Hyprop se portefeulje na verwagting verhoog tot 22 eiendomme met 'n bruto waarde van ongeveer R18 miljard, wat die grootte daarvan bykans verdubbel, maar met behoud van sy kleinhandelfokus.

Die verkryging sal Hyprop se bestuurspan versterk deur die toevoeging van Aitfund Retail se sentrumbestuur en korporatiewe bestuurspanne. Die direksie sal op sy beurt voordeel trek uit die kundigheid en ondervinding van Louis Norval en Louis van der Walt, wat, onderworpe aan die nodige gekombineerde eenheidhouersgoedkeuring, nie-uitvoerende direkteure op die Hyprop-direksie na die implementering van die aanbod sal word.

Die verkryging bly onderworpe aan goedkeuring deur die JSE, Hyprop-eenheidhouers en die Mededingingskommissie. 'n Omsendbrief en hersiene noteringsbesonderhede bevattende verdere besonderhede van die voorgestelde transaksie sal ter geleëner tyd aan eenheidshouers van Hyprop gepos word.

## Direksie

Soos voorheen aangekondig, het Wolf Cesman met ingang van 31 Mei 2010 uit die direksie bedank en Khosi Sibisi het met ingang van 1 Desember 2010 bedank. Die direksie bedank hulle vir hul bydrae tot Hyprop se sukses.

Mike Lewin en David Rice is met ingang van 3 Desember 2010 as nie-uitvoerende direkteure aangestel, terwyl Lindie Engelbrecht as 'n onafhanklike nie-uitvoerende direkteur met ingang van 14 Januarie 2011 aangestel is. Lindie is ook met ingang van 1 Maart 2011 op die Oudit- en Risikokomitees aangestel.

HUB Mike Rodel sal op 3 Maart 2011 uit die direksie bedank. Mike het 'n betekenisvolle bydrae tot Hyprop tydens sy ampstermyn gemaak. Die direksie bedank hom en wens hom alle sukses vir die toekoms toe.

Pieter Prinsloo, 'n voormalige HUB van Hyprop met uitgebreide kleinhandelseiendomervaring, sal vanaf 1 Mei 2011 as HUB op die direksie aangestel word.

## Vooruitsigte

Handelstoestand in die kleinhandelsektor sal in 2011 moeilik bly, ondanks 'n terugkeer na groei in die breër ekonomie. Risiko's in die ontspanningsbed