

# ONGEOUDITEERDE TUSSENTYDSE RESULTATE

vir die ses maande geëindig 30 Junie 2012

- ▶ Halfjaaruitkering 9,4% hoër, 198 sent per gekombineerde eenheid
- ▶ Totale bates styg 2,1% tot R20,6 miljard
- ▶ Hefboomverhouding 24,7%

- ▶ R920 miljoen herontwikkeling van Rosebank Mall goedgekeur
- ▶ Belegging in Afrika deur Atterbury Africa

Hyprop Investments Beperk (Geinkorporeer in die Republiek van Suid-Afrika) Registrasienumer 1987/005284/06) Aandelekode: HYP ISIN: ZAE000003430 ("Hyprop" of "die maatskappy")

**HYPROP**  
INVESTMENTS LIMITED

Property investment excellence.

www.hyprop.co.za

STAAT VAN OMFATTENDE INKOMSTE			
	Ongeoudit 30 Junie 2012	Ongeoudit 30 Junie 2011 Aangepas R'000	Geoudit 31 Des 2011 R'000
<b>Inkomste</b>	<b>1 066 395</b>	563 851	1 583 157
Inkomste uit beleggingseendom	1 002 045	497 891	1 350 937
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	(14 049)	8 400	100 214
Inkomste uit genoteerde eiendomseuriteite	78 399	57 560	132 006
<b>Eiendomsuitgawes</b>	<b>(363 650)</b>	(185 725)	(511 681)
Netto eiendomsinkomste	702 745	378 126	1 071 476
Ander bedryfsuitgawes	(24 423)	(19 314)	(43 855)
Bedryfsinkomste	678 322	358 812	1 027 621
Netto rente	(210 986)	(63 760)	(208 325)
Ontvang	10 844	2 731	31 416
Betaal	(221 830)	(66 491)	(239 741)
<b>Netto bedryfsinkomste</b>	<b>467 336</b>	295 052	819 296
Verandering in bilike waarde	422 786	273 520	(212 008)
Beleggingseendom	437 275	284 537	236 654
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	14 049	(8 400)	(100 214)
Genoteerde eiendomseuriteite	56 882	8 345	258 716
Klandisiewaarde	(85 420)	(10 962)	(59 510)
Afgeleide instrumente	308		(9 835)
Wins/(verlies) met verkoop	308		(9 835)
Beleggingseendom	308		(3 706)
Genoteerde eiendomseuriteite	308		(3 706)
Amortisasie van skuldbriefpremie	238 002	61 690	231 354
Nie-kerninkomste		449	4 555
Inkomste voor skuldbriefrente	1 128 432	630 711	833 362
Skuldbriefrente	(481 364)	(300 665)	(741 703)
Netto inkomste voor aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy	647 068	330 046	91 659
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy		8 314	9 949
Wins voor belasting	647 068	338 360	101 608
Belasting	(561 787)	(41 003)	(185 639)
Totale omvattende inkomste/(verlies)	85 281	297 357	(84 031)
<b>Verkorte rekonsiliasie – wesensverdiensle en uitkeerbare verdiensle</b>			
Netto inkomste/(verlies) na belasting	85 281	297 357	(84 031)
Skuldbriefrente	481 364	300 665	741 703
<b>Verdiensle</b>	<b>566 645</b>	598 022	657 672
Wesensverdiensle aanpassings	(593 960)	(306 392)	122 613
Verandering in bilike waarde van beleggingseendom (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(355 650)	(244 702)	(203 522)
Waardedaling van klandisiewaarde (Wins)/verlies met verkoop van genoteerde eiendomseuriteite	(308)		3 706
Amortisasie van skuldbriefpremie	(238 002)	(61 690)	(231 354)
Verlies met verkoop van beleggingseendom			6 129
<b>Wesensverdiensle</b>	<b>(27 315)</b>	291 630	780 285
Uitkeerbare verdiensle aanpassings	508 700	9 171	(37 054)
Verandering in bilike waarde van genoteerde eiendomseuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(46 264)	(7 177)	(222 496)
Verandering in die bilike waarde van afgeleide instrumente	85 420	10 962	59 510
Belasting	469 544		87 986
Uitgestelde belasting			28 302
Attfund-transaksiekoste		5 504	9 644
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy		(118)	
<b>Uitkeerbare verdiensle</b>	<b>481 385</b>	300 801	743 231
Totale getal uitgereikte gekombineerde eenhede	243 113 169	166 113 169	243 113 169
Geweegde gemiddelde getal uitgereikte gekombineerde eenhede	243 113 169	166 113 169	192 061 114
Verdiensle per gekombineerde eenheid	233,1	360,0	342,4
Wesensverdiensle per gekombineerde eenheid	(11,2)	175,6	406,3
Uitkeerbare verdiensle per gekombineerde eenheid	198,0	181,1	383,6
<b>Uitkeringsbesonderhede</b>			
Totale uitkering vir die jaar	198,00	181,00	383,00
Ses maande geëindig 31 Desember			202,00
Vier maande geëindig 31 Desember			137,00
Spesiale uitkering – twee maande geëindig 31 Augustus			65,00
Ses maande geëindig 30 Junie	198,00	181,00	181,00

STAAT VAN FINANSIËLE POSISIE			
	Ongeoudit 30 Junie 2012	Ongeoudit 30 Junie 2011 Aangepas R'000	Geoudit 31 Des 2011 R'000
<b>Bates</b>			
<b>Nie-bedryfsbates</b>	<b>19 996 275</b>	11 617 170	19 746 691
Beleggingseendom	17 750 318	9 797 910	17 357 277
Gebou- en huurderinstallasies	44 548	20 087	35 873
Belegging in geassosieerde maatskappy	117 702	210 407	117 658
Klandisiewaarde	12 493		12 493
Afgeleide instrumente		3 371	
Lening ontvangbaar	47 496	47 782	47 217
Genoteerde eiendomseuriteite	2 023 718	1 537 613	2 176 173
<b>Bedryfsbates</b>	<b>345 600</b>	175 504	327 641
Afgeleide instrumente		1 197	
Debiteure	210 277	130 066	119 247
Kontant en kontantekwivalente	135 323	44 241	208 394
<b>Nie-bedryfsbates gehou vir verkoop</b>	<b>290 337</b>		123 822
Beleggingseendom	180 808		123 822
Genoteerde eiendomseuriteite	109 529		
<b>Totale bates</b>	<b>20 632 212</b>	11 792 674	20 198 154
<b>Ekwiteit en laste</b>			
Aandelekapitaal en reserwes	6 155 388	6 451 495	6 070 107
<b>Laste</b>	<b>12 489 184</b>	4 888 307	12 116 277
Skuldbriefe en skuldbriefpremie	6 121 539	2 386 205	6 359 541
Langtermynlenings	4 146 304	1 570 000	4 191 622
Afgeleide instrumente	139 227	23 415	44 463
Uitgestelde belasting	2 082 114	908 687	1 524 651
<b>Bedryfslaste</b>	<b>1 987 640</b>	452 872	2 011 770
Krediteure	367 397	152 207	308 482
Korttermynlenings	1 125 292		1 347 292
Afgeleide instrumente	13 587		22 931
Eenhedshouers vir uitkering	481 364	300 665	333 065
<b>Totale laste</b>	<b>14 476 824</b>	5 341 179	14 128 047
<b>Totale ekwiteit en laste</b>	<b>20 632 212</b>	11 792 674	20 198 154
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid(R)</b>	<b>50,50</b>	53,20	51,12
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid – uitgesluit uitgestelde belastinglas(R)</b>	<b>59,06</b>	58,67	57,37

VERKORTE STAAT VAN VERANDERING IN EKWITEIT			
	Ongeoudit 30 Junie 2012	Ongeoudit 30 Junie 2011 Aangepas R'000	Geoudit 31 Des 2011 R'000
Saldo aan begin van die tydperk	6 070 107	6 154 138	6 154 138
Totale omvattende inkomste/(verlies) vir die tydperk	85 281	297 357	(84 031)
<b>Saldo aan einde van tydperk</b>	<b>6 155 388</b>	6 451 495	6 070 107

VERKORTE KONTANTVLOEIESTAAT			
	Ongeoudit 30 Junie 2012	Ongeoudit 30 Junie 2011 R'000	Geoudit 31 Des 2011 R'000
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>121 820</b>	(68 863)	(47 667)
Kontant gegeneer uit bedrywigehede	666 195	290 921	879 948
Rente ontvang	10 844	2 731	31 416
Rente betaal	(221 830)	(66 491)	(239 741)
Belasting betaal	(324)		(17 983)
Uitkering aan eenheidshouers	(333 065)	(303 987)	(712 625)
Inkomste uit geassosieerde maatskappy		7 963	11 318
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite	72 427	(34 643)	(4 420 885)
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite	(267 318)	80 000	4 609 200
Netto (afname)/toename in kontant en kontantekwivalente	(73 071)	(23 506)	140 648
Kontant en kontantekwivalente aan begin van tydperk	208 394	67 747	67 746
<b>Kontant en kontantekwivalente aan einde van tydperk</b>	<b>135 323</b>	44 241	208 394

**KOMMENTAAR**

**INLEIDING**

Hyprop is Suid-Afrika se grootste genoteerde winkelsentrumfonds met 11 winkelsentrums in regstreekse besit. Alle huurinkomste wat deur die maatskappy verdien word, minus eiendomsuitgawes en rente op skuld, word halfjaarlik aan eenheidshouers uitgekeer. Die maatskappy se primêre doelwit is om oor die langtermyn vir beleggers volhoubare inkomstegroei en kapitaalappresiasie te bied.

**FINANSIËLE RESULTATE**

Hyprop het 'n tussentydse uitkering van 198 sent aangekondig, 'n toename van 9,4% teenoor die ooreenstemmende tydperk in 2011.

Uitkeergroei het gebaat by 'n goeie prestasie en positiewe handelsomgewing by Hyprop se groter winkelsentrums, besparings op rentekoste en die verbeterde prestasie van Sycom Property Fund Beperk ("Sycom") en Southern Sun Hyde Park Hotel.

SEGMENTOORSIG	30 Junie 2012		30 Junie 2011	
	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensle R'000	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensle R'000
<b>Besigheidsegment</b>				
Canal Walk	225 845	161 850	202 905	146 493
<b>Super streeksentrums</b>	<b>225 845</b>	<b>161 850</b>	<b>202 905</b>	<b>146 493</b>
The Glen	92 566	59 847	85 830	54 855
CapeGate Precinct	89 348	57 408		
Clearwater Mall	139 256	98 881		
Woodlands Boulevard	88 302	60 623		
<b>Groot streeksentrums</b>	<b>409 472</b>	<b>276 759</b>	<b>85 830</b>	<b>54 855</b>
Hyde Park	78 168	48 400	73 409	46 019
Rosebank Mall	53 191	29 072	51 106	35 864
Southcoast Mall	10 466	5 762	10 395	5 731
<b>Streeksentrums</b>	<b>141 825</b>	<b>83 234</b>	<b>134 910</b>	<b>87 614</b>
Stoneridge	29 930	12 330	28 974	13 414
Atterbury Value Mart	47 753	37 937		
Somerset Value Mart	10 135	6 795		
Willowbridge Winkelsentrum	37 850	21 752		
<b>Value-sentrums</b>	<b>125 668</b>	<b>78 814</b>	<b>28 974</b>	<b>13 414</b>
<b>Winkelsentrums</b>	<b>902 810</b>	<b>600 657</b>	<b>452 619</b>	<b>302 376</b>
<b>Vrystaande kantore</b>	<b>55 826</b>	<b>36 351</b>	<b>21 365</b>	<b>13 414</b>
<b>Hotele</b>	<b>24 659</b>	<b>563</b>	<b>23 907</b>	<b>(3 518)</b>
<b>Beleggingseendom</b>	<b>983 295</b>	<b>637 571</b>	<b>497 891</b>	<b>312 272</b>
Genoteerde eiendomseuriteite	78 399	78 399	57 560	57 560
Fondsbestuurskoste	(24 423)	(24 423)	(13 467)	(13 467)
Netto rente betaal		(210 986)		(63 760)
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy				8 196
Word4Word Marketing	18 750	824		
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	(14 049)		8 400	
<b>Totaal</b>	<b>1 066 395</b>	<b>481 385</b>	<b>563 851</b>	<b>300 801</b>

Inkomste uit die eiendomme wat van Attfund verkry is, is vanaf 1 September 2011, die effektiewe datum van die verkryging, ingesluit. Die vergelykbare tydperk geëindig Junie 2011 sluit gevolglik nie enige inkomste uit Attfund Retail in nie.

Op 'n vergelykende grondslag het netto inkomste uit Canal Walk en The Glen sterk groei getoon, met toenames van 10,5% en 91% onderskeidelik, terwyl Rosebank Mall onderpresteer het, gedeeltelik vanweë beplande onbesette spasie voor die herontwikkeling van die sentrum.

Inkomste uit die hotel in die tydperk onder oorsig sluit slegs Southern Sun Hyde Park in, na die verkoop van The Grace in die tweede helfte van 2011. Inkomste uit Southern Sun Hyde Park het verbeter danksy hoër besetting.

Deel van inkomste uit die geassosieerde maatskappy in die vergelykbare tydperk hou verband met inkomste wat vanaf Vanani Property Investment Fund Beperk ("Vanani") ontvang is. Hierdie inkomste is by inkomste uit genoteerde eiendomseuriteite in die tydperk onder oorsig ingesluit na Vanani se notering op die JE Beperk in Augustus 2011.

Belasting bestaan uit uitgestelde belasting ten opsigte van die bilike waarde aanpassing in beleggingseendom en genoteerde eiendomseuriteite, asook 'n heffing vir die styging in die belastingkoers vir kapitale wins, wat 'n negatiewe wesensverdiensle vir die tydperk tot gevolg het.

Totale agterstallige gelde in die portefeulje op 30 Junie 2012, bestaande uit normale agterstallige gelde, regsake en uitstaande huurderdepasies, was R25,7 miljoen (31 Desember 2011: R41,3 miljoen) en die totale voorsiening vir twyfelagtige skuld was R9,4 miljoen (31 Desember 2011: R17,4 miljoen).

Onbesette area - profiel per sektor	% van totale GLA	
	30 Junie 2012	31 Des 2011
Kleinhandel	2,8	3,6
Kantore	13,7	10,0

EIENDOMSPORTEFEULJE	Waarde toeskryfbaar aan Hyprop			Waarde per m <sup>2</sup>
	Verhuur- bare area (m <sup>2</sup> )	30 Junie 2012 R'000	31 Des 2011 R'000	
<b>Besigheidsegment</b>				
Canal Walk	157 447	4 960 000	4 880 000	39 378
<b>Super streeksentrums</b>	<b>157 447</b>	<b>4 960 000</b>	<b>4 880 000</b>	<b>39 378</b>
The Glen	74 624	1 642 906	1 623 365	29 294
CapeGate Precinct	106 061	1 472 000	1 435 000	13 879
Clearwater Mall	85 174	2 641 000	2 500 000	31 007
Woodlands Boulevard	70 159	1 680 000	1 604 000	23 946
<b>Groot streeksentrums</b>	<b>336 018</b>	<b>7 435 906</b>	<b>7 162 365</b>	<b>23 746</b>
Hyde Park	36 894	1 372 000	1 337 000	37 188
Rosebank Mall	35 950	922 000	923 000	25 647
Southcoast Mall	29 361	110 543	122 000	7 530
<b>Streeksentrums</b>	<b>102 205</b>	<b>2 404 543</b>	<b>2 382 000</b>	<b>70 364</b>
Stoneridge	51 293	414 900	409 500	8 988
Atterbury Value Mart	47 694	943 000	885 000	19 772
Somerset Value Mart	12 546	162 000	154 000	12 912
Willowbridge	44 027	629 000	607 000	14 287
<b>Value-sentrums</b>	<b>155 560</b>	<b>2 148 900</b>	<b>2 055 500</b>	<b>14 110</b>
<b>Winkelsentrums</b>	<b>751 230</b>	<b>16 949 349</b>	<b>16 479 865</b>	<b>25 144</b>
<b>Vrystaande kantore</b>	<b>51 243</b>	<b>775 50</b>		