

- ▶ **6,5%-styging** in totale uitkering per gekombineerde eenheid tot **328 sent**
- ▶ Totale opbrengs **17%**
- ▶ NBW uitgesluit uitgestelde belasting **R53,16** per gekombineerde eenheid **7% hoër**
- ▶ Totale bates R10,8 miljard, **14% hoër**
- ▶ Markkapitalisasie R7,6 miljard, **9% hoër**
- ▶ Hefboomfinansiering **13%**

Hyprop Investments Bepark (In die Republiek van Suid-Afrika geïnkorporeer) (Registrasienuommer 1987/005284/06)
Aandeelkode: HYP ISIN-kode: ZAE00003430 ("Hyprop" of "die maatskappy")

www.hyprop.co.za

Staat van omvattende inkomste

	Geouditeer 31 Des 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2008 R'000
Inkomste	923 655	781 343
Beleggingseiendomsinkomste	790 568	658 674
Reguillyn-huurinkomsteoploping	13 318	15 769
Inkomste uit genoteerde eiendomskeurriteite	119 769	106 900
Eiendomsinkomste	(259 380)	(205 209)
Netto eiendomsinkomste	664 275	576 134
Ander bedryfsuitgewas	(47 840)	(41 353)
Bedryfsinkomste	616 435	534 781
Netto rente	(70 829)	(17 080)
Ontvang	26 931	39 408
Betaal	(97 760)	(56 488)
Netto bedryfsinkomste	545 606	517 701
Nie-kerninkomste	905	1 871
Verandering in billike waarde	583 733	157 091
Beleggingseiendom	580 121	225 630
Reguillyn-huurinkomsteoploping	(13 318)	(15 769)
Genoteerde eiendomskeurriteite	32 391	(52 770)
Afgeleide instrumente	(15 461)	
Wins met vervreemding van beleggingseiendom		8 392
Amortisasie van skuldbriefpremie	97 696	85 492
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	715	4 139
Inkomste voor skuldbriefrente	1 228 655	774 686
Skuldbriefrente	(544 851)	(511 629)
Netto inkomste voor aandeel van inkomste uit assosiaat	683 804	263 057
Aandeel van inkomste uit assosiaat	20 305	(11 799)
Beleggingseiendomsinkomste	11 566	8 449
Reguillyn-huurinkomsteoploping	386	1 039
Verandering in billike waarde van beleggingseiendom	8 353	(26 072)
Wins met vervreemding van beleggingseiendom		4 785
Wins voor belasting	704 109	251 258
Belasting	(152 084)	100 615
Totale omvattende inkomste vir die jaar	552 025	351 873
Verkorte rekonsiliasie - wesensverdiens en uitkeerbare verdienste		
Netto inkomste na belasting	552 025	351 873
Skuldbriefrente	544 851	511 629
Verdiens	1 096 876	863 502
Wesensverdiens-aanpassings	(434 053)	(166 385)
Verandering in billike waarde van beleggingseiendom (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(434 053)	(157 993)
Wins met vervreemding van beleggingseiendom		(8 392)
Wesensverdiens	662 823	697 117
Aanpassings vir uitkeerbare verdienste	(118 064)	(184 866)
Verandering in billike waarde van genoteerde eiendomskeurriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(27 856)	45 382
Verandering in die billike waarde van afgeleide instrumente	15 461	
Uitgestelde belasting	1 481	(160 865)
Amortisasie van skuldbriefpremie	(97 696)	(85 492)
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	(715)	(4 139)
Aandeel van inkomste uit assosiaat	(8 739)	20 248
Uitkeerbare verdienste	544 759	512 251
Totale getal uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169
Gewoegde gemiddelde getal uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169
Verdiens per gekombineerde eenheid	660,3	519,8
Wesensverdiens per gekombineerde eenheid	399,0	419,7
Uitkeerbare verdienste per gekombineerde eenheid	327,9	308,4
Uitkeringsbesonderhede		
Totale uitkering vir die jaar	328,00	308,00
Ses maande - geëindig 31 Desember	167,00	158,00
- geëindig 30 Junie	161,00	150,00

Staat van finansiële posisie

	Geouditeer 31 Des 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2008 R'000
BATES		
Nie-bedryfsbates	10 550 405	9 362 622
Beleggingseiendom	8 858 711	7 695 869
Gebouoetbehore en huurderinstallasies	20 993	21 091
Belegging in assosiaat	169 499	178 983
Lening ontvangbaar	47 364	45 232
Genoteerde eiendomskeurriteite	1 453 838	1 421 447
Bedryfsbates	258 153	126 026
Bedrae ontvangbaar	80 591	59 936
Kontant en kontantekwivalente	177 562	66 090
Totale bates	10 808 558	9 488 648
EKWITEIT EN LASTE		
Aandelekapitaal en reserwes	4 799 207	4 247 182
Laste		
Nie-bedryfslaste	5 594 236	4 878 116
Skuldbriewe en skuldbriefpremie	2 558 705	2 656 401
Langtermynlenings	1 550 000	900 000
Afgeleide instrumente	12 447	
Finansiële waarborg vir assosiaat	953	1 668
Uitgestelde belasting	1 472 131	1 320 047
Bedryfslaste	415 115	363 350
Bedrae betaalbaar	134 691	100 891
Afgeleide instrumente	3 015	
Houers van gekombineerde eenhede vir uitkering	277 409	262 459
Totale laste	6 009 351	5 241 466
Totale ekwiteit en laste	10 808 558	9 488 648
Netto batewaarde per gekombineerde eenheid (R)	44,29	41,56
Netto batewaarde per gekombineerde eenheid - uitgesluit uitgesteldebelaasting las (R)	53,16	49,51

Verkorte staat van veranderinge in ekwiteit

	Geouditeer 31 Des 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2008 R'000
Saldo aan begin van jaar	4 247 182	4 832 041
Dekonsolidasie van minderheidsbelange		(936 732)
Totale omvattende inkomste vir die jaar	552 025	351 873
Saldo aan einde van jaar	4 799 207	4 247 182

Verkorte kontantvloeietaal

	Geouditeer 31 Des 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2008 R'000
Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite	53 089	35 396
Kontant gegeneer uit bedrywighede	624 030	526 801
Rente ontvang	26 931	39 408
Rente betaal	(97 760)	(56 488)
Uitkering aan houers van gekombineerde eenhede	(529 901)	(481 728)
Inkomste uit assosiaat	29 789	7 403
Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteite	(591 617)	(52 668)
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite	650 000	
Netto toename/(afname) in kontant en kontantekwivalente	111 472	(17 272)
Kontant en kontantekwivalente aan die begin van die jaar	66 090	83 362
Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die jaar	177 562	66 090

FINANSIËLE RESULTATE

Hyprop, 'n eiendomsleeningseffektemaatskappy wat streeks- en superstreekswinkelsentrums van topgehalte oral in Suid-Afrika besit, het steeds groei in uitkerings aan eenheidhouers vir die jaar geëindig 31 Desember 2009 ("die jaar") behaal.

Hyprop het 'n totale uitkering van 328 sent per gekombineerde eenheid vir die jaar verklaar, 'n 6,5% toename teenoor die vorige jaar. Die finale uitkering van 167 sent verteenwoordig groei van 5,7% vergeleke met die ooreenstemmende tydperk in 2008.

	31 Des 2009		31 Des 2008	
Sakesegment	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiens R'000	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiens R'000
Canal Walk	339 144	244 496	295 137	206 913
The Glen	113 530	75 429	92 631	65 487
Hyde Park	121 084	79 536	109 029	71 206
The Mall of Rosebank	94 093	66 047	86 885	61 206
Stoneridge	47 767	23 174	12 395	6 135
Southcoast Mall	20 520	13 624	18 792	12 567
Winkelsentrums	736 138	502 306	614 869	423 514
Kantore	36 101	23 668	33 818	23 548
Hotels	18 329	5 214	9 987	6 402
Beleggingseiendom	790 568	531 188	658 674	453 464
Genoteerde eiendomskeurriteite	119 769	119 769	106 900	106 900
Reguillyn-huurinkomsteoploping	13 318	13 318	15 769	15 769
	923 655	664 275	781 343	576 133
Fondsbestuursinkoste		(47 840)		(41 353)
Netto rente (betaal)/ontvang		(70 829)		(17 080)
Netto bedryfsinkomste	545 606	517 700	517 700	517 700
Nie-kerninkomste		905		1 871
Aandeel van inkomste uit assosiaat		11 566		8 449
Reguillyn-huurinkomsteoploping		(13 318)		(15 769)
Totale	923 655	544 759	781 343	512 251

Hyprop se winkelsentrums het 95% van uitkeerbare verdienste uit beleggingseiendom (2008: 93%) bygedra.

Op 'n vergelykende grondslag (uitgesluit Stoneridge, wat in September 2008 geopen het en die bykomende kleinhandel by Canal Walk en The Glen, wat in die tweede helfte van 2009 geopen het) het inkomste en uitkeerbare verdienste uit winkelsentrums met 11% en 12% onderskeidelik toegeneem.

Totale inkomste uit winkelsentrums het met 20% toegeneem, terwyl totale eiendomsinkoste met 26% toegeneem het, hoofsaaklik as gevolg van 'n toename in bruto verhuurbare oppervlak en stygings in munisipale belasting en elektrisiteitskoste.

BELEGGINGSPORTEFEULJE

	Verhuurbare oppervlak (m ²)	Waarde toeskryfbaar aan Hyprop		Waarde per verhuurbare oppervlak Des 2009 (R/m ²)
Sakesegment		Des 2009 R'000	Des 2008 R'000	
Canal Walk	150 394	4 040 000	3 368 000	33 578
The Glen	74 583	1 439 234	1 083 747	25 676
Hyde Park	36 894	1 250 000	1 217 000	33 881
The Mall of Rosebank	37 009	905 000	880 000	24 454
Stoneridge	50 241	425 700	463 500	9 415
Southcoast Mall	29 361	140 500	165 000	9 571
Winkelsentrums	378 482	8 200 434	7 177 247	26 088
Kantore	22 221	300 500	186 000	13 523
	400 703	8 500 934	7 363 247	25 392
Hotels		288 000	95 600	
Beleggingseiendom		8 788 934	7 458 847	
Ontwikkelingseiendom		87 743*	257 095*	
Genoteerde eiendomskeurriteite		1 453 838	1 421 447	
Belegging in assosiaat		169 499	178 983	
	400 703	10 500 014	9 316 372	

*Rosebank Gardens
*Konstruksiekoste ten opsigte van bykomende kleinhandel by Canal Walk, The Glen en Southern Sun Hyde Park

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

Beleggingseiendom het met R580 miljoen tot R8,8 miljard, 'n 7,5% toename, in waarde toegeneem.

Onbesette ruimte op 31 Desember 2009 het tot 4,5% van 3,3% op 31 Desember 2008 toegeneem. Uitgesluit Stoneridge was die totale onbesette ruimte vir die jaareinde 1,9% (2008: 1,5%).

Huurkontrakverstrykingsprofiel

	Gebaseer op inkomste (%)	Gebaseer op oppervlak (%)
Huurkontrakverstryking		
Leegstaande ruimte		4
Desember 2010	22	21
Desember 2011	17	13
Desember 2012	15	10
Desember 2013	17	18
Desember 2014+	29	34
Totaal	100	100

Ontwikkelings

Die uitbreidings by Canal Walk en The Glen is gedurende die jaar met sukses teen 'n totale koste van R479 miljoen voltooi en ten volle verhuur. Aanvangsopbrengste gebaseer op huurgeld behaal vir dié twee projekte is onderskeidelik 8,2% en 10,2%.

Die Southern Sun Hyde Park Hotel het gedurende die laaste week van September 2009 geopen en 'n uitdagende eerste paar maande is ondervind. Die hotel is goed ontvang en sal na verwagting by verhoogde okkupasiesyfers namate 2010 vorder en by volle okkupasiesyfers gedurende die FIFA Wêreldbeker baat vind.

Die Planet Fitness-gim in The Mall of Rosebank en die eetlokaaluitbreidings by Canal Walk is gedurende die jaar teen 'n totale koste van R41,3 miljoen en 'n gemiddelde aanvangsopbrengs van 12,8% voltooi.

Die beplanning vir 'n opknapping van Hyde Park en 'n opknapping en uitbreiding van The Mall of Rosebank, insluitend Rosebank Gardens (voorheen Nedbank Gardens), is aan die gang.

Genoteerde eiendomskeurriteite

Inkomste uit Hyprop se belegging in Sycom Property Fund Bepark ("Sycom") het met 12% toegeneem.

Die belegging in Sycom het met R32 miljoen tot R1,5 miljard op 31 Desember 2009 toegeneem, gebaseer op die sluitingsprys van R19,30 per eenheid op daardie datum.

NETTO BATEWAARDE

Die netto batewaarde per gekombineerde eenheid ("NBW") by die jaareinde was R44,29, wat 'n 6,6% toename teenoor die NBW van R41,56 op 31 Desember 2008 verteenwoordig.

Uitgesluit uitgestelde belasting was die NBW by die jaareinde R53,16, wat 'n premie van 15,9% teenoor Hyprop se gekombineerde-eenheidprys van R45,85 op 31 Desember 2009 is.

LENINGS

Netto lenings van R1,4 miljard op 31 Desember 2009 is gelyk aan 'n hefboomverhouding van 13%.

Gedurende die jaar het Hyprop 'n fasiliteit van R250 miljoen geleen om sy verkyrings in die Rosebank-nodus en die res van die ontwikkelingsprogram wat gedurende 2009 voltooi is, te befonds. Van hierdie fasiliteit is R200 miljoen in September 2009 gebruik, met 'n vaste rentekoers van 10,11% vir vyf jaar.

Die gemiddelde rentekoers op langtermynlenings van R1,55 miljard was 9,48% (2008: 9,54%).

Lenings ten bedrae van R450 miljoen is by die jaareinde geherfinansier, wat tot 'n styging in die gemiddelde rentekoers op langtermynlenings tot 9,65% vanaf Januarie 2010 aanleiding gegee het.

BESTUURSKONTRAK

Soos voorheen verslag gedoen, het Hyprop se bestuursooreenkomste met Madison Property Fund Managers ("Madison") op 31 Desember 2009 verstryk.

Eiendomsbatestuur is vanaf 1 Januarie 2010 geïnternaliseer.

'n Konsultasie-ooreenkoms met Redefine Properties Bepark, wat Madison gedurende 2009 verkry het, is op 1 Januarie 2010 vir 'n tydperk van agtien maande teen 'n vaste fooi van R1,5 miljoen per maand geïmplementeerd.

DIREKTORAAT

Kevin Ellerin is effektief 1 September 2009 as 'n nie-uitoerende direkteur in die direksie aangestel.

VOORUITSIGTE

Gebaseer op die direksie se raming van heersende ekonomiese toestande sal Hyprop se uitkering vir die finansiële jaar eindigende 31 Desember 2010 tussen 355 sent en 359 sent per gekombineerde eenheid wees, 'n toename van tussen 8% en 9,5% teenoor die uitkering vir 2009. Hyprop se outidure hie het nie hierdie voorspelling nagesien of daarvoor verslag gedoen nie.

BETALING VAN SKULDBRIEFRENT