

# GEODITEERDE RESULTATE

VIR DIE JAAR GEËINDIG 31 DESEMBER 2011

- ▶ Halfjaaruitkeergroei 10,4%
- ▶ Totale uitkering 383 sent 7,3% hoër
- ▶ Markkapitalisasie R12,9 miljard 37% hoër
- ▶ Totale bates R20,2 miljard 76% hoër
- ▶ NBW uitgesluit uitgestelde belasting R57,37
- ▶ Hefboomfinansiering 26,2%

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

**HYPROP**  
INVESTMENTS LIMITED

Property investment excellence.

www.hyprop.co.za

## STAAT VAN OMVATTENDE INKOMSTE

	Geouditeer 31 Des 2011	Geouditeer 31 Des 2010 Aangepas
	R'000	R'000
Inkomste	1 583 157	1 119 048
Inkomste uit beleggingseendom	1 350 937	984 910
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	100 214	14 148
Inkomste uit genoteerde eiendomskeuriteite	132 006	119 990
Eiendomsuitgawes	(511 681)	(371 932)
Netto eiendomsinkomste	1 071 476	747 116
Ander bedryfsuitgawes	(43 855)	(36 044)
Bedryfsinkomste	1 027 621	711 072
Netto rente	(208 325)	(121 554)
Ontvang	31 416	7 006
Betaal	(239 741)	(128 560)
Netto bedryfsinkomste	819 296	589 518
Verandering in billike waarde	(212 008)	586 121
Beleggingseendom	236 654	517 262
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	(100 214)	(14 148)
Genoteerde eiendomskeuriteite	258 716	75 430
Klansiewaarde	(547 654)	
Afgeleide instrumente	(59 510)	7 577
Verlies met verkoop van beleggingseendom	(6 129)	
Verlies met verkoop van genoteerde eiendomskeuriteite	(3 706)	
Amortisasie van skuldbriefpremie	231 354	110 810
Amortisasie van finansiële waarborg vir geassosieerde maatskappy		953
Nie-kerninkomste	4 555	905
Inkomste voor skuldbriefrente	833 362	1 288 307
Skuldbriefrente	(741 703)	(593 024)
Netto inkomste voor aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy	91 659	695 283
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy	9 949	55 201
Inkomste uit beleggingseendom	9 949	15 518
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing		320
Verandering in billike waarde van beleggingseendom		39 363
Wins voor belasting	101 608	750 484
Belasting	(185 639)	(80 696)
Totale omvattende (verlies)/inkomste vir die jaar	(84 031)	669 788

## Verkorte rekonsiliasie - wesensverdiensie en uitkeerbare verdiensie

Netto (verlies)/inkomste na belasting	(84 031)	669 788
Skuldbriefrente	741 703	593 024
Verdiensie	657 672	1 262 812
Wesensverdiensie-aanpassings	122 613	(489 099)
Verandering in billike waarde van beleggingseendom (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(203 522)	(378 289)
Waardedaling van klansiewaarde	547 654	
Verlies met verkoop van genoteerde eiendomskeuriteite	3 706	
Verlies met verkoop van beleggingseendom	6 129	
Amortisasie van skuldbriefpremie	(231 354)	(110 810)

Wesensverdiensie	780 285	773 713
Aanpassings vir uitkeerbare verdiensie	(37 054)	(180 937)
Verandering in billike waarde van genoteerde eiendomskeuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(222 496)	(64 870)
Verandering in billike waarde van afgeleide instrumente	59 510	(7 577)
Amortisasie van finansiële waarborg vir geassosieerde maatskappy		(953)
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy		(39 683)
Belasting	87 986	
Uitgestelde belasting	28 302	(68 837)
Attfund-transaksiekoste	9 644	983
Uitkeerbare verdiensie	743 231	592 776
Totale getal uitgerekte gekombineerde eenhede	243 113 169	166 113 169
Geweegde gemiddelde getal uitgerekte gekombineerde eenhede	192 061 114	166 113 169
Verdiensie per gekombineerde eenheid	342,4	760,2
Wesensverdiensie per gekombineerde eenheid	406,3	465,8
Uitkeerbare verdiensie per gekombineerde eenheid	383,6	356,9

Uitkeringsbesonderhede		
Totale uitkering vir die jaar	383,00	357,00
Ses maande geëindig 31 Desember	202,00	183,00
Vier maande geëindig 31 Desember	137,00	
Spesiale uitkering – twee maande geëindig 31 Augustus	65,00	
Ses maande geëindig 30 Junie	181,00	174,00

## STAAT VAN FINANSIËLE POSISIE

	Geouditeer 31 Des 2011	Geouditeer 31 Des 2010 Aangepas	Geouditeer 31 Des 2009 Aangepas
	R'000	R'000	R'000
<b>Bates</b>			
Nie-bedryfsbates	19 746 691	11 303 054	10 550 405
Beleggingseendom	17 357 277	9 481 454	8 858 711
Gebou- en toerusting	35 873	21 237	20 993
Belegging in geassosieerde maatskappy	117 658	210 055	169 499
Klansiewaarde	12 493		
Afgeleide instrumente		13 227	
Lening ontvangbaar	47 217	47 813	47 364
Genoteerde eiendomskeuriteite	2 176 173	1 529 268	1 453 838
Bedryfsbates	327 641	154 331	258 153
Debiteure	119 247	86 584	80 591
Kontant en kontantekwivalente	208 394	67 747	177 562
Nie-bedryfsbates gehou vir verkoop			
Beleggingseendom	123 822		
Totale bates	20 198 154	11 457 385	10 808 558
<b>Ekwiteit en laste</b>			
Aandeelkapitaal en reserves	6 070 107	6 154 138	5 484 350
<b>Laste</b>			
Nie-bedryfslaste	12 116 277	4 826 690	4 909 093
Skuldbriewe en skuldbriefpremie	6 359 541	2 447 895	2 558 705
Langtermynlenings	4 191 622	1 490 000	1 550 000
Afgeleide instrumente	44 463	21 111	12 447
Finansiële waarborg vir geassosieerde maatskappy			953
Uitgestelde belasting	1 520 651	867 684	786 988
Bedryfslaste	2 011 770	476 557	415 115
Krediteure	308 482	172 570	134 691
Korttermynlenings	1 347 292		
Afgeleide instrumente	22 931		3 015
Eenheidshouers vir uitkering	333 065	303 987	277 409
Totale laste	14 128 047	5 303 248	5 324 208
Totale ekwiteit en laste	20 198 154	11 457 385	10 808 558
Netto batewaarde per gekombineerde eenheid (R)	51,12	51,78	48,42
Netto batewaarde per gekombineerde eenheid – uitgesluit uitgestelde belasting (R)	57,37	57,01	53,16

## VERKORTE STAAT VAN VERANDERINGE IN EKWITEIT

	Geouditeer 31 Des 2011	Geouditeer 31 Des 2010	Geouditeer 31 Des 2009
	R'000	R'000	R'000
Saldo aan die begin van die jaar	6 154 138	5 484 350	4 247 182
Aanpassing van vorige tydperk se saldo's			685 143
Totale omvattende (verlies)/inkomste vir die tydperk	(84 031)	669 788	552 025
Saldo aan die einde van die jaar	6 070 107	6 154 138	5 484 350

## VERKORTE KONTANTVLOEIESTAAT

	Geouditeer 31 Des 2011	Geouditeer 31 Des 2010
	R'000	R'000
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>(47 667)</b>	<b>62 608</b>
Kontant gegeneer uit bedrywighede	879 948	735 963
Rente ontvang	31 416	7 006
Rente betaal	(239 741)	(128 560)
Belasting betaal	(17 983)	
Uitkering aan eenheidshouers	(712 625)	(566 446)
Inkomste uit geassosieerde maatskappy	11 318	14 645
Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteite	(4 420 885)	(112 423)
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite	4 609 200	(60 000)
Netto toename/afname in kontant en kontant ekwivalente	140 648	(109 815)
Kontant en kontantekwivalente aan die begin van die jaar	67 746	177 562
<b>Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die jaar</b>	<b>208 394</b>	<b>67 747</b>

## KOMMENTAAR

### INLEIDING

Hyprop is Suid-Afrika se grootste genoteerde gespesialiseerde winkelsentrumfonds met twaalf 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 inkomste-groei en kapitaalappresiasie te bied.

### FINANSIËLE RESULTATE

Hyprop het 'n totale uitkering van 383 sent per gekombineerde eenheid vir die jaar verklaar, 'n 7,3% toename teenoor die vorige jaar. Die finale uitkering van 137 sent, tesame met die spesiale uitkering van 65 sent wat op 17 Oktober 2011 betaal is, verteenwoordig totale groei van 10,4% vergeleke met die ooreenstemmende tydperk in 2010.

### SEGMENTOORSIG

	31 Desember 2011		31 Desember 2010	
	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensie R'000	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensie R'000
<b>Besigheidsegment</b>				
Canal Walk	423 566	301 315	387 809	276 462
<b>Super streeksentrums</b>	<b>423 566</b>	<b>301 315</b>	<b>387 809</b>	<b>276 462</b>
Clearwater Mall*	96 654	61 562		
The Glen	178 087	112 927	163 328	103 096
Woodlands Boulevard*	59 054	40 619		
CapeGate*	57 266	36 911		
<b>Groot streeksentrums</b>	<b>391 061</b>	<b>252 019</b>	<b>163 328</b>	<b>103 096</b>
Hyde Park	152 944	93 963	140 613	88 080
The Mall of Rosebank	105 823	70 222	107 414	64 995
Southcoast Mall	20 968	11 565	21 600	13 372
<b>Streeksentrums</b>	<b>279 735</b>	<b>175 570</b>	<b>269 627</b>	<b>166 447</b>
Willowbridge*	25 932	15 253		
Stoneridge	58 339	25 795	49 523	27 552
Somerset Value Mart*	6 903	4 597		
Atterbury Value Mart*	31 062	24 163		
<b>Value-sentrums</b>	<b>122 236</b>	<b>69 808</b>	<b>49 523</b>	<b>27 552</b>
<b>Winkelsentrums</b>	<b>1 216 598</b>	<b>798 892</b>	<b>870 287</b>	<b>573 557</b>
<b>Kantore #</b>	<b>70 569</b>	<b>45 320</b>	<b>49 857</b>	<b>28 015</b>
<b>Hotelle</b>	<b>47 326</b>	<b>(5 866)</b>	<b>64 766</b>	<b>11 406</b>
<b>Beleggingseendom</b>	<b>1 334 493</b>	<b>838 346</b>	<b>984 910</b>	<b>612 978</b>
Genoteerde eiendomskeuriteite	132 006	132 006	119 990	119 990
Fondsbestuuringskoste		(34 209)		(35 061)
Netto rente (betaal)/ontvang		(208 325)		(121 554)
Aandeel van inkomste uit geassosieerde maatskappy - VPIF		9 949		15 518
Word4Word Marketing*	16 444	909		
Reguitlyn metode huurinkomste aanpassing	100 214		14 148	
Nie-kerninkomste		4 555		905
<b>Totale Inkomste</b>	<b>1 583 157</b>	<b>743 231</b>	<b>1 119 048</b>	<b>592 776</b>

\* Vanaf 1 September 2011 verkry

# Sluit kantore in wat vanaf 1 September 2011 van Attfund Retail verkry is

Die Attfund Retail-portefeulje is vanaf 1 September 2011, die effektiewe datum van die verkryging, ingesluit.

Op 'n vergelykende grondslag het inkomste en uitkeerbare verdiensie uit Hyprop se winkelsentrums met 8,0% en 7,4% onderskeidelik toegeneem. Eiendomsuitgawes het met 9% toegeneem. Canal Walk en The Glen het die jaar besonder goed presteer, met groei in uitkeerbare verdiensie van 9% en 10% onderskeidelik.

Uitkeerbare verdiensie uit hotelle het afgeneem vanweë 'n netto verlies by The Grace (voor verkoop) tesame met onderprestasie by Southern Sun Hyde Park.

Uitkeerbare verdiensie uit genoteerde eiendomskeuriteite het met 10% toegeneem as gevolg van verbeterde uitkeergroei uit Sycom en vanweë die toevoeging van 8,9 miljoen Sycom-eenhede wat ingevolge die Attfund Retail-verkryging verkry is. Uitkeerbare verdiensie in die tweede helfte van die jaar sluit ook 'n eenmalige voordeel ten bedrae van 3,7 sent in wat spruit uit 'n uitgestelde betaling ten opsigte van die 15 miljoen Attfund teenprestasie-eenhede wat deur die maatskappy teruggekopen is.

Nie-kerninkomste sluit Hyprop se belegging in Word4Word Marketing (Edms) Beperk en foon-inkomste uit Vanuni Property Investment Fund ("VPIF") in.

Inkomste uit die geassosieerde maatskappy het betrekking op uitkerings wat van VPIF ontvang is. Hierdie inkomste het afgeneem as gevolg van Hyprop se verkoop van 50% van sy belang in VPIF, gelyktydig met die VPIF se notering op die JSE.

Ten spyte van die groter portefeulje het totale agterstallige gelde op 31 Desember 2011 R41 miljoen beloop, dieselfde as die vorige jaar. Die totale voorsiening vir twyfelagtige skuld op jaareinde het R17,4 miljoen beloop (2010: R20,8 miljoen).

### Onbesette area

Die totale onbesette area in die portefeulje was op 31 Desember 2011 4,1% (2010: 3,9%):

Onbesette area-profiel per sektor	% van totale GLA	
	2011	2010
Kleinhandel	3,6	3,8
Kantore	10,0	4,7

### BETALING VAN SKULDBRIEFRENTE

Uitkering nommer 49 van 137 sent per gekombineerde eenheid vir die vier maande geëindig 31 Desember 2011 sal soos volg aan houers van gekombineerde eenhede betaal word:

	2012
Laaste dag vir verhandeling met uitkering	Donderdag, 15 Maart
Gekombineerde eenhede verhandel sonder uitkering	Vrydag, 16 Maart
Rekorddatum	Vrydag, 23 Maart
Betaling van uitkering	Maandag, 26 Maart

Eenheidshouers mag nie hulle gekombineerde eenhede tussen Vrydag, 16 Maart 2012 en Vrydag, 23 Maart 2012, albei dae ingesluit, dematerialiseer of hermaterialiseer nie.

### WYSIGING IN REKENINGKUNDIGE BELEID

#### Uitgestelde belasting

Hyprop het die wysiging aan IRS 12 vroeër in gebruik geneem. Uitgestelde belasting word nou erken op die herwaardasie van die gebouekomponent van beleggingseindomme teen die kapitale wins-belastingkoers, met die veronderstelling dat die belegging deur die verkoop daarvan verhaal sal word en dus kapitale wins-belasting sal ooploop. Hyprop het die wysiging terugwerkend toegepas, soos deur IRS 8 vereis word.

Die vroeë aanname het die uitwerking gehad dat die 2009 uitgestelde belastinglas verminder is, met 'n ooreenstemmende toename in die openingsreserwes vir 2010 van R685 miljoen. Die uitwerking op die 2010 uitgestelde belastinglas en openingsreserwes was 'n netto afname van R752 miljoen. Die vorige jaar se aanpassings word openbaar deur middel van 'n derde kolom in die staat van finansiële posisie.

#### OPSTELLINGSGRONDSLAG

Hierdie resultate is in ooreenstemming met Internasionale Finansiële Verslag-doeningstandaarde ("IFVS"). Internasionale Rekeningkundige Standaard IRS 34 "Tussentydse Finansiële Verslagdoening", die AC 500 Standaard soos uitgereik deur die Rekeningkundige Standaard Raad, die JSE-noteringsvereistes, en die Suid-Afrikaanse Maatskappywet, 2008, opgestel.

Behalwe vir die wysiging in die rekeningkundige beleid waarna hierbo verwys is, stem die rekeningkundige beleid wat by die opstelling van die finansiële jaarstate toegepas is, ooreen met dié wat in die geouditeerde finansiële state vir die vorige finansiële jaar toegepas is.

Grant Thornton het die finansiële inligting wat in hierdie resultate uiteengesit is, geoudit. Hulle ongekwalifiseerde ouditverslag is by die maatskappy se geregisteerde kantoor ter insae beskikbaar.

Die opstelling van die finansiële inligting het geskied onder die toesig van Laurence Cohen CA(SA) in sy hoedanigheid as Finansiële Direkteur.

## EIENDOMPORTEFEULJE

Besigheidsegment	Waarde aan Hyprop toeskryfbaar			Waarde per verhuur-bare area
	Verhuur-bare area (m <sup>2</sup> )	31 Desember 2011 R'000	31 Desember 2010 R'000	
Canal Walk	157 450	4 880 000	4 556 000	38 742
<b>Super streeksentrums</b>	<b>157 450</b>	<b>4 880 000</b>	<b>4 556 000</b>	<b>38 742</b>
Clearwater*	85 370	2 500 000		29 284
The Glen	74 624	1 623 365	1 535 433	28 945
Woodlands Boulevard*	69 867	1 604 000		22 958
CapeGate*	106 016	1 435 000		13 536
<b>Groot streeksentrums</b>	<b>335 877</b>	<b>7 162 365</b>	<b>1 535 433</b>	<b>22 922</b>
Hyde Park	36 910	1 337 000	1 277 000	36 223
The Mall of Rosebank	35 950	923 000	918 000	25 675
Southcoast Mall	29 361	122 000	129 500	8 310
<b>Streeksentrums</b>	<b>102 221</b>	<b>2 382 000</b>	<b>2 324 500</b>	<b>24 496</b>
Willowbridge*	45 011	607 000		13 486
Stoneridge	51 293	409 500	407 700	8 871
Somerset Value Mart*	12 546	154 000		12 275
Atterbury Value Mart*	47 707	885 000		18 551
<b>Value-sentrums</b>	<b>156 557</b>	<b>2 055 500</b>	<b>407 700</b>	<b>13 420</b>
<b>Winkelsentrums</b>	<b>752 105</b>	<b>16 479 865</b>	<b>8 823 633</b>	<b>24 470</b>
<b>Kantore#</b>	<b>51 240</b>	<b>769 000</b>	<b>331 000</b>	<b>15 008</b>
<b>Hotelle</b>		<b>145</b>		