

# ongeouditeerde resultate

## vir die ses maande geëindig 30 Junie 2010

- ▶ **8,1%-toename** in tussentydse uitkering per gekombineerde eenheid
- ▶ **Totale opbrengs 13%**
- ▶ **NBW, uitgesl. uitgestelde belasting R55,06** per gekombineerde eenheid, **4% hoër**
- ▶ **Totale bates R11 miljard, 2% hoër**
- ▶ **Markkapitalisasie R8,3 miljard, 9% hoër**
- ▶ **Heffboomfinansiering 13%**

Hyprop Investments Beperk (In die Republiek van Suid-Afrika geïnkorporeer) (Registrasienommer 1987/005284/06)  
Aandeelkode: HYP ISIN-kode: ZAE000003430 ("Hyprop" of "die maatskappy")

www.hyprop.co.za



**HYPROP**  
INVESTMENTS LIMITED

Staat van omvattende inkomste	Ongeouditeer 30 Junie 2010 R'000	Nagesien 30 Junie 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
Inkomste	527 770	434 136	923 655
Beleggingseïendomsinkomste	464 009	362 983	790 568
Reguitlyn-huurinkomsteoploping	3 106	11 425	13 318
Inkomste uit genoteerde eiendomssekkuriteite	60 655	59 728	119 769
<b>Eiendomsuitgawes</b>	<b>(165 578)</b>	<b>(114 346)</b>	<b>(259 380)</b>
Netto eiendomsinkomste	362 192	319 790	664 275
Ander bedryfsuitgawes	(17 766)	(22 826)	(47 840)
<b>Bedryfsinkomste</b>	<b>344 426</b>	<b>296 964</b>	<b>616 435</b>
Netto rente	(59 697)	(24 659)	(70 829)
Ontvang	3 682	18 592	26 931
Betaal	(63 379)	(43 251)	(97 760)
<b>Netto bedryfsinkomste</b>	<b>284 729</b>	<b>272 305</b>	<b>545 606</b>
Nie-kerninkomste	449	449	905
Verandering in billike waarde	311 207	(63 375)	583 733
Beleggingseïendomme	187 257	149 032	580 121
Reguitlyn-huurinkomsteoploping	(3 106)	(11 425)	(13 318)
Genoteerde eiendomssekkuriteite	120 525	(178 528)	32 391
Afgeleide instrumente	6 531	(22 454)	(15 461)
Amortisasie van skuldbriefpremie	54 547	48 249	97 696
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	357	357	715
<b>Inkomste voor skuldbriefrente</b>	<b>651 289</b>	<b>257 985</b>	<b>1 228 655</b>
Skuldbriefrente	(289 037)	(267 442)	(544 851)
Netto inkomste voor aandeel van inkomste uit assosiaat	362 252	(9 457)	683 804
Aandeel van inkomste uit assosiaat	7 701	5 385	20 305
Beleggingseïendomsinkomste	7 715	5 630	11 566
Reguitlyn-huurinkomsteoploping	(14)	(245)	386
Verandering in billike waarde van beleggingseïendomme			8 353
Winst voor belasting	369 953	(4 072)	704 109
Belasting	(67 668)	(16 735)	(152 084)
<b>Totale omvattende inkomste vir die tydperk</b>	<b>302 285</b>	<b>(20 807)</b>	<b>552 025</b>

Verkortte rekonsiliasie – wesensverdiensie en uitkeerbare verdiensie	Ongeouditeer 30 Junie 2010 R'000	Nagesien 30 Junie 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
<b>Netto inkomste na belasting</b>	<b>302 285</b>	<b>(20 807)</b>	<b>552 025</b>
Skuldbriefrente	289 037	267 442	544 851
<b>Verdiensie</b>	<b>591 322</b>	<b>246 635</b>	<b>1 096 876</b>
Wesensverdiensie-aanpassings	(191 008)	(155 552)	(531 749)
Verandering in billike waarde van beleggingseïendomme (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(136 461)	(107 303)	(434 053)
Amortisasie van skuldbriefpremie	(54 547)		(97 696)
<b>Wesensverdiensie</b>	<b>400 314</b>	<b>91 083</b>	<b>565 127</b>
Uitkeerbareverdiensie-aanpassings	(110 526)	175 876	(20 368)
Verandering in billike waarde van genoteerde eiendomssekkuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	(103 652)	153 534	(27 856)
Verandering in die billike waarde van afgeleide instrumente	(6 531)	22 454	15 461
Uitgestelde belasting			1 481
Amortisasie van finansiële waarborg vir assosiaat	(357)	(357)	(715)
Aandeel van inkomste uit assosiaat (verandering in billike waarde en reguitlyn-huurinkomsteoploping)	14	245	(8 739)
<b>Uitkeerbare verdiensie</b>	<b>289 788</b>	<b>266 959</b>	<b>544 759</b>
Totale getal uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169	166 113 169
Geweegde gemiddelde getal uitgereikte gekombineerde eenhede	166 113 169	166 113 169	166 113 169
Verdiensie per gekombineerde eenheid	356,0	148,5	660,3
Wesensverdiensie per gekombineerde eenheid	241,0	54,8	340,2
Uitkeerbare verdiensie per gekombineerde eenheid	174,5	160,7	327,9
<b>Uitkeringsbesonderhede</b>			
<b>Totale uitkering vir die jaar</b>	<b>174,00</b>	<b>161,00</b>	<b>328,00</b>
Ses maande – geëindig 31 Desember			167,00
– geëindig 30 Junie	174,00	161,00	161,00

Staat van finansiële posisie	Ongeouditeer 30 Junie 2010 R'000	Nagesien 30 Junie 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
<b>BATES</b>			
<b>Nie-bedryfsbates</b>	<b>10 914 955</b>	<b>9 681 125</b>	<b>10 550 405</b>
Beleggingseïendomme	9 099 758	8 213 396	8 858 711
Gebou- en toerusting	19 785	19 119	20 993
Belegging in assosiaat	171 021	159 671	169 499
Lening ontvangbaar	47 901	46 021	47 364
Afgeleide instrumente	2 127		
Genoteerde eiendomssekkuriteite	1 574 363	1 242 918	1 453 838
<b>Bedryfsbates</b>	<b>113 682</b>	<b>296 984</b>	<b>258 153</b>
Bedrae ontvangbaar	78 972	58 750	80 591
Kontant en kontantekwivalente	34 710	238 234	177 562
<b>Totale bates</b>	<b>11 028 637</b>	<b>9 978 109</b>	<b>10 808 558</b>
<b>EKWITTEIT EN LASTE</b>			
Aandelekapitaal en reserwes	5 101 492	4 226 374	4 799 207
<b>Laste</b>	<b>5 495 990</b>	<b>5 368 699</b>	<b>5 594 236</b>
Skuldbriefe en skuldbriefpremie	2 504 158	2 608 153	2 558 705
Langtermynlenings	1 451 437	1 400 000	1 550 000
Afgeleide instrumente		22 454	12 447
Finansiële waarborg vir assosiaat	596	1 310	953
Uitgestelde belasting	1 539 799	1 336 782	1 472 131
<b>Bedryfslaste</b>	<b>431 155</b>	<b>383 036</b>	<b>415 115</b>
Bedrae betaalbaar	131 061	115 594	134 691
Afgeleide instrumente	11 057		3 015
Houers van gekombineerde eenhede vir uitkering	289 037	267 442	277 409
<b>Totale laste</b>	<b>5 927 145</b>	<b>5 751 735</b>	<b>6 009 351</b>
<b>Totale ekwiteit en laste</b>	<b>11 028 637</b>	<b>9 978 109</b>	<b>10 808 558</b>
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid (R)</b>	<b>45,79</b>	<b>41,14</b>	<b>44,29</b>
<b>Netto batewaarde per gekombineerde eenheid – uitgesluit uitgesteldebilans-aanspreeklikheid (R)</b>	<b>55,06</b>	<b>49,19</b>	<b>53,16</b>

Verkortte staat van veranderinge in ekwiteit	Ongeouditeer 30 Junie 2010 R'000	Nagesien 30 Junie 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
Saldo aan begin van die tydperk	4 799 207	4 247 182	4 247 182
Totale omvattende inkomste vir die tydperk	302 285	(20 807)	552 025
<b>Saldo aan einde van die tydperk</b>	<b>5 101 492</b>	<b>4 226 375</b>	<b>4 799 207</b>

Verkortte kontantvloei staat	Ongeouditeer 30 Junie 2010 R'000	Nagesien 30 Junie 2009 R'000	Geouditeer 31 Des 2009 R'000
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>11 612</b>	<b>42 440</b>	<b>53 089</b>
Kontant genereer uit bedrywigehede	342 539	304 860	624 030
Rente ontvang	3 682	18 592	26 931
Rente betaal	(63 379)	(43 251)	(97 760)
Uitkering aan houers van gekombineerde eenhede	(277 409)	(262 459)	(529 901)
Inkomste uit assosiaat	6 179	24 698	29 789
<b>Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteite</b>	<b>(55 901)</b>	<b>(370 296)</b>	<b>(591 617)</b>
Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite	(98 563)	500 000	650 000
Netto toename/(afname) in kontant en kontantekwivalente	(142 852)	172 144	111 472
Kontant en kontantekwivalente aan die begin van die tydperk	177 562	66 090	66 090
<b>Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die tydperk</b>	<b>34 710</b>	<b>238 234</b>	<b>177 562</b>

**Finansiële resultate**  
Hyprop het ondanks 'n moeilike kleinhandelomgewing voortgegaan om groei in uitkerings aan eenheidhouers vir die ses maande geëindig 30 Junie 2010 ("die tydperk") te behaal.  
Hyprop het 'n tussentydse uitkering van 174 sent per gekombineerde eenheid verklaar, 'n toename van 8,1% bo die uitkering vir die vergelykbare tydperk in 2009.

Besigheidssegment	30 Junie 2010		30 Junie 2009	
	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensie R'000	Inkomste R'000	Uitkeerbare verdiensie R'000
Canal Walk	185 786	134 795	155 032	110 126
The Glen	75 123	50 401	51 180	34 557
Hyde Park	65 518	41 800	58 706	37 591
The Mall of Rosebank	48 475	31 098	45 220	33 939
Stoneridge	23 557	10 430	23 400	12 289
Southcoast Mall	10 993	7 136	10 063	6 658
<b>Winkelsentrums</b>	<b>409 452</b>	<b>275 660</b>	<b>343 601</b>	<b>235 160</b>
<b>Kantore</b>	<b>21 243</b>	<b>13 661</b>	<b>13 941</b>	<b>9 873</b>
<b>Hotelle</b>	<b>33 314</b>	<b>9 176</b>	<b>5 441</b>	<b>3 604</b>
<b>Beleggingseïendomme</b>	<b>464 009</b>	<b>298 497</b>	<b>362 983</b>	<b>248 637</b>
<b>Genoteerde eiendomssekkuriteite</b>	<b>60 655</b>	<b>60 655</b>	<b>59 728</b>	<b>59 728</b>
Reguitlyn-huurinkomsteoploping	3 106	3 106	11 425	11 425
	<b>527 770</b>	<b>362 258</b>	<b>434 136</b>	<b>319 790</b>
Fondsbestuursuitgawes		(17 831)		(22 826)
Netto rente (betaal)/ontvang		(59 697)		(24 659)
<b>Netto bedryfsinkomste</b>	<b>284 730</b>	<b>272 305</b>		
Nie-kerninkomste		449		449
Aandeel van inkomste uit assosiaat		7 715		5 630
Reguitlyn-huurinkomsteoploping		(3 106)		(11 425)
<b>Totaal</b>	<b>527 770</b>	<b>289 788</b>	<b>434 136</b>	<b>266 959</b>

Inkomste en uitkeerbare verdiensie uit winkelsentrums het met 19% en 17% onderskeidelik toegeneem. Op 'n vergelykbare grondslag (uitgesluit bykomende kleinhandel by The Glen en Canal Walk) het inkomste uit winkelsentrums met 12% toegeneem, terwyl uitkeerbare verdiensie met 9% toegeneem het. Winkelsentruminkomste is gedurende die tydperk negatief beïnvloed deur verhoogde munisipale belasting en elektrisiteit wat nie ten volle van huurders verhaal kon word nie.

Voorsienings vir twyfelagtige skulde is met 40% (R5,3 miljoen) gedurende die tydperk verhoog, wat totale voorsienings vir twyfelagtige skulde op 61% van totale agterstallige betalings te staan gebring het.

Inkomste en uitkeerbare verdiensie uit kantore het toegeneem, omdat Cradock Heights en Rosebank Gardens in die huidige tydperk ingesluit is.

Inkomste uit hotelle sluit The Grace en Southern Sun Hyde Park in.

Ander bedryfsuitgawes het met 22% (R5,1 miljoen) gedaal, hoofsaaklik as gevolg van die vervanging van batebestuursgelden deur laer konsultasiegelde, albei betaalbaar aan Redefine Properties Beperk ("Redefine").

### Eiendomsportefeulje

Besigheidssegment	Verhuurbare oppervlak (m <sup>2</sup> )	Waarde toeskryfbaar aan Hyprop		Waarde per verhuurbare oppervlak (R/m <sup>2</sup> )
		Junie 2010 R'000	Des 2009 R'000	
Canal Walk	150 394	4 260 800	4 040 000	35 414
The Glen	74 583	1 439 234	1 439 234	25 676
Hyde Park	36 894	1 250 000	1 250 000	33 881
The Mall of Rosebank	37 009	911 000	905 000	24 616
Stoneridge	50 241	417 600	425 700	9 235
Southcoast Mall	29 361	146 250	140 500	9 962
<b>Winkelsentrums</b>	<b>378 482</b>	<b>8 424 884</b>	<b>8 200 434</b>	<b>26 840</b>
<b>Kantore</b>	<b>22 221</b>	<b>308 200</b>	<b>300 500</b>	<b>13 870</b>
	<b>400 703</b>	<b>8 733 084</b>	<b>8 500 934</b>	<b>26 121</b>
<b>Hotelle</b>		<b>291 000</b>	<b>288 000</b>	
<b>Beleggingseïendomme</b>	<b>400 703</b>	<b>9 024 084</b>	<b>8 788 934</b>	<b>26 847</b>
Ontwikkelingseïendomme		91 682*	87 743*	
Genoteerde eiendomssekkuriteite		1 574 363	1 453 838	
Belegging in assosiaat		171 021	169 499	
	<b>400 703</b>	<b>10 861 150</b>	<b>10 500 014</b>	

\*Rosebank Gardens

### Beleggingseïendomme

Old Mutual Investment Group: Property Investments (Edms) Beperk het die waardasies wat hy by die jaareinde opgestel het opgedateer om 'n onafhanklike waardasie van die Hyprop-portefeulje op 30 Junie 2010 te bepaal.

Die waarde van beleggingseïendomme het met R187 miljoen tot R9 miljard toegeneem, 'n 2,2%-toename.

Leegstaande ruimte op 30 Junie 2010 het tot 3,9% van 4,5% op 31 Desember 2009 afgeneem. Uitgesluit Stoneridge, wat in September 2008 geopen het, was die totale leegstaande ruimte aan die einde van die tydperk 1,3% (2009: 1,9%).

### Ontwikkelings

Die opknapping van Hyde Park teen 'n begrote koste van R37 miljoen is tans aan die gang, met voltooiing volgens skedule in Desember 2010.

Beplanning vir die opknapping en uitbreiding van The Mall of Rosebank, insluitende Rosebank Gardens, is goed gevorderd.

### Genoteerde eiendomssekkuriteite

Inkomste uit Hyprop se belegging in Sycam Property Fund ("Sycam") het met 2% toegeneem. Hierdie lae toename was die gevolg van 'n afwaartse hersiening van voorspelde Sycam-inkomste vir die drie maande geëindig 30 Junie 2010, sowel as 'n onderoploping van Sycam-inkomste in 2008, wat inkomste vir 2009 verhoog het.

Die belegging in Sycam is op R1,6 miljard op 30 Junie 2010 gewaardeer, gebaseer op die sluitingsprys op daardie datum van R20,90 per eenheid, wat 'n opwaartse waardasie vir die tydperk van R121 miljoen tot gevolg gehad het.

### Netto batewaarde

Die netto batewaarde per gekombineerde eenheid ("NBW") op 30 Junie 2010 was R45,79, wat 'n 3%-toename bo die NBW van R44,29 op 31 Desember 2009 verteenwoordig.

Uitgesluit uitgestelde belasting was die NBW op 30 Junie 2010 R55,06, 'n premie van 10,1% teenoor die sluitingsprys van R49,99 per Hyprop gekombineerde eenheid op 30 Junie 2010.

### Lenings

Lopende netto lenings van R1,4 miljard is gelyk aan 'n heffboomverhouding van 13%.

Langtermynlenings ten bedrae van R1,35 miljard is vir tydperke tot 2014 teen 'n gemiddelde koers van 9,57% (2009: 9,38%) vasgestel.

### Batebestuur

Eiendomsbatebestuur is vanaf Januar