

Hospitality

PROPERTY FUND

Hospitality Property Fund Limited

(Geïnkorporeer in die Republiek van Suid-Afrika)
(Registrasienuommer 2005/014211/06)
JSE-kode vir A-koppeleenhede: HPA ISIN: ZAE000076790
JSE-kode vir B-koppeleenhede: HPB ISIN: ZAE000076808
("Hospitality" of "die Fonds" of "die maatskappy")

Ongeouditeerde Tussentydse Resultate

vir die ses maande geëindig 31 Desember 2008 en verklaring van rente-uitkering

Kommentaar

1. Inleiding

Hospitality Property Fund Limited is 'n eiendomsleningseffektemaatskappy wat slegs in hotel- en ontspanningseindomme belê. Die Fonds se uitgereikte eenhede bestaan uit A- en B-koppeleenhede met A-eenhede wat 'n voorkeursreël het terwyl B-eenhede die res van die verdienste ontvang.

2. Resultate

Die A-gekoppeelde uitkering van eenhede bedra 54,72c, jaar-op-jaar 5% hoër, wat ooreenkomstig die Fonds se uitkeringsstruktuur is. Die B-gekoppeelde uitkering is 92,04c wat 'n verhoging van 13,4% jaar-op-jaar is. Dit is bereik ten spyte van 'n verswakende ekonomiese klimaat en uitdagende handelsomgewing oor die afgelope paar maande.

Die volgende tabel toon die finansiële resultate vir die 6 maandetydperk tot 31 Desember 2008 vergeleke met die ooreenstemmende tydperk in 2007.

Tydspek geëindig 31 Desember

	2008 (R'000)	2007 (R'000)	Verskil (%)
Kontraktuele huur	126 756	94 141	34,6
Fondsuitgawes	(14 758)	(12 395)	19,1
Netto finansieringskoste	(21 606)	(7 944)	171,9
Winst voor skuldbriefrente	90 392	73 802	22,5
Verhoging van skuldbriefrente	–	8 278	(100,0)
Skuldbriefrente	(90 392)	(82 080)	10,1
Uitkering – A-koppeleenheid	(33 702)	(32 097)	5,0
Uitkering – B-koppeleenheid	(56 690)	(49 983)	13,4
Uitkering – A-koppeleenheid (sent)	54,72	52,11	5,0
Uitkering – B-koppeleenheid (sent)	92,04	81,15	13,4

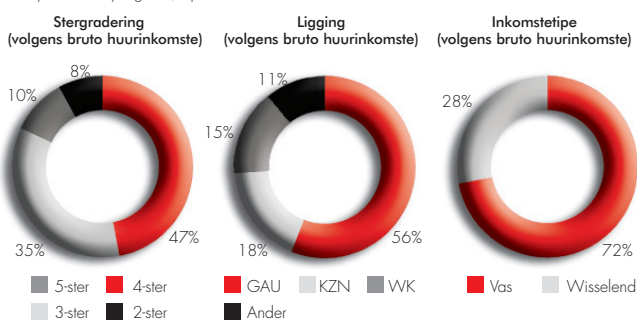
Die Fonds het ongeveer 72% van sy bedryfsuurinkomste uit vaste huur en 28% uit wisselende hure verkry. Die vaste bedryfsuurinkomste het VPK-gekoppeelde eskalasies terwyl die wisselende hure beïnvloed word deur die winsgewendheid van die hotelbedrywigheid. Die onderliggende hotelprestasies word tans geïntegreer deur die verlangsaming in die algemene ekonomie en in besonder deur verminderde korporatiewe besteding op reis en akkommodasie. Bestuur het die kostestruktuur van hotelle wat wisselende hure lewer, krities in oënskou geneem en het stappe geïmplementeer om doeltreffendheid te handhaaf.

3. Eiendomsportefeulje

Die Fonds se portefeulje bestaan uit belange in 23 hotel- en oordportefeuljes in Suid-Afrika. Op 31 Desember 2008 was die waarde van die portefeulje R3,1 miljard. Die portefeulje is gesegmenteer in drie bedryfskategorieë, naamlik: vastehuureindomme, C-Corp-bedryfsuureindomme, en wisselende hureindomme.

Huurgeld ingevolge vastehuureooreenkomste word bepaal deur normale kontraktuele bedryfsuurbepalings, met inflasiegekoppeelde jaarlikse eskalasies. C-Corp bedryfsuureooreenkomste omvat nagenoeg 50% van die aanvanklike vastehuurehuurgeld met die oorblywende synde 'n wisselende huur gelyk aan 90% van die hotel se VRBVVA (verdienslede voor rente, belasting, depressie en amortisasie) na aftrekking van die vastebedryfsuurendomme. Wisselende bedryfsuureooreenkomste bestaan uit huurgeld gebaseer op VRBVVA uit die eiendom se onderliggende bedrywigheid.

Al die eiendomme is deurgaans in die handelstydperk ten volle verhuur. Die gemiddelde bedryfsuurverstryking is 8,1 jaar.



4. Verkrygings

Die Fonds het op 26 September 2008 oordrag geneem van die 301-sleutel Holiday Inn Sandton – Rivoniaweg. Die totale koste van die verkryging was R410 miljoen. Tydens die verslagtydperk het die Fonds 'n bykomende belang in die Champagne Sportoord vir 'n totale bedrag van R6,4 miljoen verkry.

5. Ontwikkeling en Kapitale Projekte

Die herontwikkeling van The Rosebank is voltooi teen 'n koste van nagenoeg R314 miljoen. Na verwagting sal die werk by die Mount Grace Country House and Spa teen die einde van die finansiële jaar binne die begrote koste van R40,8 miljoen afgehandel wees. Opknapping by die drie eiendomme in Richardsbaai en The Winkler hotel vorder goed en sal na verwagting gedurende die loop van die tweede helfte van hierdie finansiële jaar voltooi wees.

Die Fonds oorweeg die opknapping en 30-kameruitbreiding van die Imperial Hotel in Pietermaritzburg teen 'n verwagte koste van R35 miljoen. Om moontlike ontwyking van werksaamhede te vermy is die opknapping van die Protea Hotel Victoria Junction in Kaapstad en Protea Hotel Marine in Port Elizabeth uitgestel tot na die Wêreldbeker in 2010.

6. Lenings

Die Fonds se geweege gemiddelde koste van skuld vir die sesmaandetydperk was 9,89% en die helftoverhouding was 30,2% van die totale eiendomsware.

Gedurende die 2008-kalenderjaar het die Fonds sy lenings geïntegreer soos hieronder uiteengeset. Ter voldoening aan Internasionale Finansiële Rapporteringstandaarde (IFRS), is hierdie rui-ooreenkomste gewaardeer op 'n basis van waardasie tot markwaarde en 'n bilikewaardeaanpassing van R129,6 miljoen is in die inkomstestaat gedebiteer na aanleiding van 'n afgeleide las van R88,8 miljoen vergelyk met 'n bate van R40,8 miljoen op Junie 2008. Hierdie bilikewaardeaanpassing het geen uitwerking op die uitkering aan koppeleenhouers nie, maar raak beide die verdienste en wesensverdienslede nadelig en vorm 'n verlies vir die tydperk. As 'n gevolg van hierdie aanpassing, het die netto batewaarde per saamgestelde eenheid met 6,7% tot R14,61 oor die sesmaandetydperk vermindert.

Allesomvattende vastekoers	Begin-datum	Verval-datum
R253 miljoen*	10,45% April 2008	April 2012
R150 miljoen	11,45% Augustus 2008	Augustus 2013
R150 miljoen**	11,15% Desember 2008	Desember 2011
R249 miljoen***	11,97% September 2008	Augustus 2015
R170 miljoen	11,33% September 2008	Augustus 2018

*verlengbaar na keuse van die befondsder tot April 2014

**verlengbaar na keuse van die befondsder tot Desember 2013

***tapsgebaseerde lening – geweege gemiddelde koers

7. Direksie

Soos aandeelhouders op 2 Februarie 2009 meegedeel is, is mnr Andrew Rogers, die voormalige Hoofbedryfsbevoegdende van Hospitality en 'n Uitvoerende Direkteur van die Direksie, aangestel as Uitvoerende Hoof en het mnr Youseph Aminzadeh bedank as Adjunk Uitvoerende Hoof van die Fonds. Mnr Aminzadeh sal aanlyn as 'n Uitvoerende Direkteur van Hospitality.

8. Eenheidhouers

In die sesmaandetydperk is ongeveer 8% van die A-koppeleenhede en 26% van die B-koppeleenhede verhandel. Die Fonds het 'n SEB-eienaarskapkomponent van 22,6%.

9. Vooruitsigte

Suid-Afrika se ekonomiese vooruitsigte het gedurende die laaste deel van die verslagtydperk aansienlik verander. Ekonomiese voorspellings dui aan dat inflasioneëre druk waarskynlik sal verlangsamer in die tweede helfte van die huidige finansiële jaar wat die maat sal aangee vir verdere verslapping van monetêre beleid. Desnieteenstaande sal verbruikers- en korporatiewe besteding na verwagting op die korttermyn onder druk bly. Die medium- tot langtermynvooruitsigte is egter gereed om te verbeter met gebeure in 2010 en die Fonds se hotelaanbieding.

10. Betalings van Skuldbriefrente

Eenheidhouers sal skuldbriefrentebetaling nommer 6 ontvang vir die sesmaandetydperk geëindig Desember 2008 of 54,72c per A-koppeleenheid en 92,04c per B-koppeleenheid.

	2009
Laaste dag vir verhandeling met rente	Vrydag, 6 Maart
Koppeleenhede sal sonder rente verhandel	Maandag, 9 Maart
Rekorddatum	Vrydag, 13 Maart
Betalingsdatum	Maandag, 16 Maart

Eenheidhouers mag nie hul koppeleenhede dematerialiseer of rematerialiseer tussen Maandag, 9 Maart 2009 en Vrydag 13 Maart 2009 nie, albei dae inbegrepe.

BASIS VAN VOORBEREIDING EN REKENINGKUNDIGE BELEIDE

Die finansiële state word ooreenkomstig Internasionale Finansiële Verslagdoeningstandaarde (IFRS), Internasionale Rekeningkundige Standaard IRS 34 "Tussentydse Finansiële Verslagdoening" en die vereistes van die Maatskappywet van Suid-Afrika (Wet 61 van 1973), soos gewysig, opgestel.

Die rekeningkundige beleide stem ooreen met dié toegepas in die mees onlangs geouditeerde resultate.

Die finansiële state word op die historiesekostegronslag opgestel, buiten beleggingseindomme en afgeleide instrumente, wat teen bilikewaarde gemeet word. Die wesenlike rekeningkundige beleide is soos volg:

- Beleggingseindomme word aanvanklik erken teen koste, insluitende transaksiekoste. Na die aanvanklike meting word beleggingseindomme teen bilikewaarde gemeet. Winste of verliese wat voortspruit uit veranderings in bilikewaarde word ingesluit in netto wins of verlies vir die tydperk waarin dit voorkom. Hierdie winste en verliese word oorgedra na 'n bilikewaarde-reserwe aangesien dit nie vir uitkering beskikbaar is nie.
- Rentendroende laste en skuldbriefkapitaal word teen geamortiseerde koste gemeet.
- Inkomste bestaan uit huurinkomste uit die verhuur van beleggingseindomme en word op 'n reguilynbasis oor die tydperk van die bedryfsuur ingevolge IRS 17, Verhuurings, verreken.
- Uitgestelde belasting op die bilikewaardeaanpassing ten opsigte van beleggingseindomme is teen 14% op grondwaarde en 28% op geboue bereken.

In opdrag van die Direksie

T E Sewell

(Voorstatter)

G A Nelson

(Uitvoerende Hoof)

18 Februarie 2009

Direkteure: T E Sewell (Voorstatter)*†, G A Nelson (UH), Y Aminzadeh (Nederlands)*, R A Smal, K H AbdulKarrim*†, Z N Kubukeli*†, B M Madumise*†, W Midgley*†, A S Rogers (Adjunk-UH), W C Ross*† (*Nieu-uitvoerende, †Onafhanklik)

Geregistreerde kantoor: "3 on Glenhove", hoek van Tottenhamlaan en Glenhoveweg, Melrose Estate, 2196
Tel: +27 11 994 6320 Faks: +27 11 994 6321 E-pos: info@hpf.co.za Web: www.hpf.co.za

Finansiële resultate

Inkomstestaat

vir die ses maande geëindig 31 Desember 2008

	Ongeouditeer 31 Des 2008 R'000	Ongeouditeer 31 Des 2007 R'000	Geouditeer 30 Junie 2008 R'000
Inkomste	128 929	95 803	200 594
Huurinkomste – kontraktueel	126 756	94 141	196 230
– reguilynoploping	2 173	1 662	4 364
Uitgawes	(14 758)	(12 395)	(26 851)
Eiendoms- en ander bedryfsuitgawes	(14 758)	(12 395)	(26 851)
Bedryfswins	114 171	83 408	173 743
Netto finansieringskoste	(21 606)	(7 944)	(10 345)
Finansieringsinkomste	16 245	10 670	24 022
Finansieringskoste	(37 851)	(18 614)	(34 367)

Winst voor skuldbriefrente, bilikewaardeaanpassings en belasting	92 565	75 464	163 398
Terugvordering van skuldbriefrente	–	8 278	8 278
Skuldbriefrente	(90 392)	(82 080)	(167 312)
Winst voor bilikewaardeaanpassings en belasting	2 173	1 662	4 364
Bilikewaardeaanpassings	(131 773)	(1 394)	295 096
Herwaardasie van beleggingseindomme	–	–	269 149
Reguilynhuurnomsteoploping	(2 173)	(1 662)	(4 364)
Rentekoersruilkontrakte	(129 600)	268	30 311
(Verlies)/wins voor belasting	(129 600)	268	299 460
Belasting	–	–	(71 017)
(Verlies)/wins vir die tydperk	(129 600)	268	228 443

Rekonsiliasie van verdienste, wesensverdienslede en uitkeerbare verdienste

(Verlies)/wins vir die tydperk	(129 600)	268	228 443
Aanpassings:			
Skuldbriefrente	90 392	82 080	167 312
(Verlies)/verdienslede (koppeleenhede)	(39 208)	82 348	395 755
Aanpassings:			
Bilikewaarde – beleggingseindomherwaardasie (na aftrekking van belasting)	–	–	(198 132)
Bilikewaarde – reguilynhuurnomste	2 173	1 662	4 364
Wesens(verlies)/verdienslede (koppeleenhede)	(37 035)	84 010	201 987
Bilikewaarde – rentekoersruilings	129 600	(268)	(30 311)
Reguilynhuurnomste	(2 173)	(1 662)	(4 364)
Uitkeerbare verdienste	90 392	82 080	167 312

Getal eenhede

A-koppeleenheid	61 591 087	61 591 087	61 591 087
B-koppeleenheid	61 591 087	61 591 087	61 591 087

Geweege gemiddelde getal eenhede

A-koppeleenheid	61 591 087	51 737 923	56 637 584
B-koppeleenheid	61 591 087	51 737 923	56 637 584

Uitkering per koppeleenheid (sent)

A-koppeleenheid	54,72	52,11	105,49
– Tussentydse	54,72	52,11	52,11
– Finaal	–	–	53,38
B-koppeleenheid	92,04	81,15	166,16
– Tussentydse	92,04	81,15	81,15
– Finaal	–	–	85,01
Totaal	146,76	133,26	271,65

(Verlies)/verdienslede per koppeleenheid (sent)

A-koppeleenheid	(31,83)	79,58	349,38
B-koppeleenheid	(31,83)	79,58	349,38
Totaal	(63,66)	159,16	698,76

Wesens(verlies)/verdienslede per koppeleenheid en wesens(verlies)/verdienslede per koppeleenheid (sent)

A-koppeleenheid	(30,07)	81,19	178,32
B-koppeleenheid	(30,07)	81,19	178,32
Totaal	(60,14)	162,38	356,64

(Verlies)/verdienslede en verwaterde (verlies)/verdienslede per gewone aandeel (sent)

Totaal	(105,21)	0,26	201,67
---------------	-----------------	-------------	---------------

Balansstaat

op 31 Desember 2008

	Ongeouditeer 31 Des 2008 R'000	Ongeouditeer 31 Des 2007 R'000	Geouditeer 30 Junie 2008 R'000
BATES			
Niebedryfsbates	3 075 244	1 930 491	2 300 495
Beleggingseindomme	3 063 095	1 912 445	2 249 704
Reguilynhuurnomsteoploping	12 149	7 274	9 976
Afgeleide bate	–	10 772	40 815
Bedryfsbates	50 927	224 882	207 128
Handels- en ander ontvangbare rekeninge	22 873	18 393	17 522
Kontant en kontantekwivalente	28 054	206 489	189 606
Totale bates	3 126 171	2 155 373	2 507 623
EKWITEIT EN LASTE			
Ekwiteit	641 390	542 815	770 990
Aandelekapitaal en aandelepremie	247 148	247 148	247 148
Teruggehoue verdienste	980	6 477	980
Bilikewaarde-reserwe	393 262	289 190	522 862
Niebedryfslaste	2 360 716	1 524 552	1 624 462
Skuldbriewe	1 157 912	1 157 912	1 157 912
Rentendroende laste	927 195	250 833	279 726
Afgeleide las	88 785	–	–
Uitgestelde belasting	186 824	115 807	186 824
Bedryfslaste	124 065	88 006	112 171
Handels- en ander betaalbare rekeninge	33 673	5 926	26 935
Skuldbriefrente betaalbaar	90 392	82 080	85 236
Totale ekwiteit en laste	3 126 171	2 155 373	2 507 623
Netto batewaarde per koppeleenheid (Rand)			
A-koppeleenheid	14,61	13,81	15,66
B-koppeleenheid	14,61	13,81	15,66

Staat van veranderinge in ekwiteit

vir die tydperk geëindig 31 Desember 2008

	Aandele- kapitaal R'000	Aandele- premie R'000	Teruggehoue verdienslede R'000	Bilikewaarde- reserwe R'000	Totaal R'000
Saldo op 1 Julie 2007	9	64 881			