

Hospitality

PROPERTY FUND

Hospitality Property Fund Beperk
(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")

KOMMENTAAR

1. INLEIDING

Hospitality Property Fund is op 16 Februarie 2006 op die JSE Beperk genoteer. Die Fonds is die eerste gespesialiseerde eiendomsleningseffektemaatskappy (ELE) wat in die sektor vir hotelle en vermaak belê en beleggers voorsien van blootstelling aan sowel die eiendoms- as die gasvryheids-bedryf.

Die Fonds bestaan uit A- en B-koppeleenhede, met die A-koppeleenhede wat voorrang ten opsigte van verdienste het en die B-koppeleenhede wat die res van die verdienste ontvang.

2. RESULTATE

Die prospektusvoorspelling het 'n doordrag van al die eiendomme en die notering van die Fonds. Vertragsings met die oordrag van sekere eiendomme het aanleiding gegee tot 'n werklike noteringsdatum van 16 Februarie 2006. Gevolglik is 'n aangepaste prospektusvoorspelling (APV), wat die werklike eiendomsdoordrag- en noteringsdatums weerspieël, as 'n grondslag vir vergelyking opgestel.

Verhandelingstydperk van 4½ maande	Werklik	Aangepaste prospektusvoorspelling	Verskil
	(R'000)	(R'000)	%
Kontraktuele huurinkomste	47 193	43 607	8.2
Fondsonkoste	(6 356)	(5 003)	(27.0)
Rente betaal	(10 180)	(11 200)	9.1
Noteringsonkoste	(1 604)	(4 990)	67.9
Wins voor skuldbriefrente	29 054	22 414	29.6
Skuldbriefrente	(29 851)	(27 403)	8.9
Uitkering – "A-koppeleenheid"	(13 530)	(13 530)	0.0
Uitkering – "B-koppeleenheid"	(16 321)	(13 873)	17.6
Uitkering per "A-koppeleenheid" (sent)	37.40	37.40	0.0
Uitkering per "B-koppeleenheid" (sent)	45.12	38.35	17.6

Vir die tydperk van 4½ maande het die uitkering per A-koppeleenheid 37.40 sent beloof, wat in ooreenstemming is met die APV en neerkom op 'n geannuliseerde opbrengs van 9.68% op die uitgifteprys. Die uitkering per B-koppeleenheid was 45.12 sent, wat 17.6% meer is as die uitkering ooreenkomstig die APV en gelyk is aan 'n geannuliseerde opbrengs van 11.68% op die uitgifteprys.

Die groei in uitkering kan hoofsaaklik toegeskryf word aan die groter huurinkomste wat ontvang is ten opsigte van die eiendomme ingevolge veranderlikehuurgeld-strukture. Gedurende die tydperk het gunstige handelstoestande, implementering van effektiewe hotel- en batebestuurstrukture, kritiese hersiening van uitgawes en 'n fokus op bedryfsdoeltreffendheid veroorsaak dat bedryfswinsgewendheid verbeter.

3. REGULATORIESE VERSLAGDOENING

Nieteenstaande die bogenoemde soort-vir-soort-vergelyking, ingevolge vereistes ten opsigte van regulatoriese verslagdoening, is die inkomstestaat hieronder 'n verslag oor 'n werklike tydperk van 4½ maande, vergeleke met 'n prospektusvoorspelling vir 'n tydperk van vyf maande.

4. EIENDOMSPORTEFEULJE

Die Fonds se portefeulje bestaan uit belange in 16 hotel- en oordeiendomme en kan in drie tipes huurkontrakte verdeel word, naamlik vaste kontrakte, C-Corp-kontrakte en veranderlike kontrakte.

Huurgeld ingevolge vaste huurooreenkomste word bepaal deur normale kontrakbepalings met inflasiegekoppelde jaarlikse eskalاسies. C-Corp-huurooreenkomste bestaan uit ongeveer 50% vaste

NAGEGANE RESULTATE VIR DIE TYDPERK GEËINDIG 30 JUNIE 2006

• Verhandelingstydperk van **4½ maande**

• Uitkering per A-koppeleenheid 37.40c **soos voorspel**

• Uitkering per B-koppeleenheid 45.12c **17.6% hoër**

• NBW het toegeneem met **15.7%**

• Effektiewe hefboomverhouding van **24.2%**

huurgeld, en die res is 'n veranderlike huurgeld gelyk aan 90% van die hotel se verdienste voor inkomstebelasting, depressiasie en amortisasie (VVRBWA) na aftrekking van die vastehuurkontrak-gedeelte. Veranderlike huurooreenkomste bestaan uit huurgeld wat gegrond is op VVRBWA, uit die eiendomme se onderliggende bedrywigheid. Die Birchwood Executive Hotel en Konferensie-sentrum, ten opsigte waarvan daar aanvanklik 'n C-Corp-huurkontrak van toepassing was, is met ingang van die oordragdatum in 'n vaste huurooreenkoms omskep.

Kontraktuele huurinkomste bygedra tot die Fonds volgens tipe huurkontrak:

	R'000	% van inkomste
Vastehuurkontrak-eiendomme	29 447	62.4
C-Corp-huurkontrakeiendomme	13 693	29.0
Veranderlikehuurkontrak-eiendomme	4 053	8.6
Huurinkomste	47 193	100.0

Gedurende die verhandelings tydperk is al die eiendomme in die portefeulje ten volle verhuur. Die gemiddelde tydperk van die huurkontrakte is nege jaar, met die eerste kontrak wat oor twee en 'n half jaar verstryk.

5. EIENDOMSWAARDASIE

Onafhanklike waardeersers het aan die einde van die jaar 'n waarde van R1.161 miljard aan die Fonds se portefeulje toegeken. In die lig van die historiese eiendoms koste met notering van R997 miljoen, het dit neergekom op 'n herwaardasiewins van R164 miljoen. Die gevolglike netto batewaarde (NBW) was altesaam 1 142 sent per eenheid, wat 'n toename van 15.7% verteenwoordig ten opsigte van die NBW van 987 sent per eenheid met notering.

Op 30 Junie 2006 het die gekombineerde eenhede verhandel teen 'n diskonto van 7.2% op die NBW. Dit vergelyk met 'n totale premie van 27% op NBW vir die genoteerde-eiendom-sektor op dieselfde datum.

Die toename in die Fonds se NBW kan toegeskryf word aan die gunstige historiese koopprys en die huidige lewendige toestande in sowel die eiendoms- as die gasvryheidsbedryf.

6. LENINGS

Die Fonds se geweege gemiddelde leningskoste vir die tydperk was 9.19% en die effektiewe hefboomverhouding is 24.2%. 'n Rentekoersruilkontrak is aangegaan op rentedraende laaste ter waarde van R253 miljoen teen 'n alles-insluitende koers van 9.08% per jaar, wat op 10 Februarie 2009 verstryk. Die Fonds het tans fasiliteite ter waarde van R175 miljoen beskikbaar vir toekomstige beleggingsgeleenthede.

7. SEB-GETUIGSKRIF

Die Fonds het 'n SEB-eienaarskapskomponent van 12.5% van markkapitalisasie en is besig om inisiatiewe te oorweeg om dit uit te brei.

8. CITY LODGE-TRANSAKSIE

Gedurende hierdie verslagtydperk het die Fonds die moontlikheid oorweeg om die City Lodge-groep se eiendomsportefeulje te verkry. As gevolg daarvan is 'n omsigtigheidsaankondiging aan aandeelhouders gedoen. Gegrond op terugvoer wat van aandeelhouders van City Lodge ontvang is en verdere samesprekings met die bestuur van City Lodge, het die Fonds se direkteie besluit om nie in daardie stadium met die beoogde verkryging voort te gaan nie.

9. GEBEURE NA DIE BALANSSTAAT

Die Fonds is tans besig met onderhandelings ten opsigte van verskeie potensieël eiendomsverkrygings, waarvan besonderhede mettertyd bekend gemaak sal word.

BALANSSTAAT

Op 30 Junie 2006

	Nagegaan Werklik 2006 R'000
BATES	1 161 144
Niebedryfsbates	1 159 367
Beleggingseiendomme	1 159 367
Reguitlynhuurinkomsteoploping	1 777
Bedryfsbates	21 614
Handels- en ander ontvangbare rekeninge	17 260
Kontant en kontantekwivalente	4 354
Totale bates	1 182 758

BATES

Niebedryfsbates	1 161 144
Beleggingseiendomme	1 159 367
Reguitlynhuurinkomsteoploping	1 777
Bedryfsbates	21 614
Handels- en ander ontvangbare rekeninge	17 260
Kontant en kontantekwivalente	4 354
Totale bates	1 182 758

EKWITEIT EN LASTE

Ekwiteit	146 303
Aandelekapitaal en aandelepremie	39 464
Behoue inkomste	980
Billikewaarde-reserwe	105 859
Niebedryfslaste	987 363
Skuldbriefe	680 085
Rentedraende laste	251 272
Aanspreeklikheid ten opsigte van afgeleide instrumente	8 550
Uitgestelde belasting	47 456
Bedryfslaste	49 092
Handels- en ander betaalbare rekeninge	19 241
Skuldbriefrente betaalbaar	29 851

Totale ekwiteit en laste	1 182 758
	A-eenhede R11.42
Netto batewaarde per koppeleenheid	B-eenhede R11.42

OPSTELLINGSGRONDSLAG EN REKENINGKUNDIGE BELEIDE

Die finansiële state word ooreenkomstig Internasionale Finansiële Rapporteringstandaarde (IFRS) en die vereistes van die Maatskappywet van Suid-Afrika opgestel. KPMG Inc. het die finansiële state nagegaan, en hulle ongekwalifiseerde ouditverslag is ter insae beskikbaar by die Fonds se geregistreerde kantoor.

Die finansiële state word op die historiesekoste-grondslag opgestel, buiten beleggingseiendomme en afgeleide instrumente, wat teen billike waarde gemeet word. Die wesenlike rekeningkundige beleide is soos volg:

- Beleggingseiendom word aanvanklik erken teen koste plus transaksiekoste. Na die aanvanklike meting word beleggingseiendom teen billike waarde gemeet. Winste of verliese wat voortspruit uit veranderinge in billike waarde word ingesluit in netto wins of verlies vir die tydperk waarin dit voorkom. Hierdie winste en verliese word oorgedra na 'n billikewaarde-reserwe aangesien dit nie vir uitkering beskikbaar is nie.
- Rentedraende laste en skuldbriefkapitaal word teen geamortiseerde koste gemeet.
- Inkomste bestaan uit huurinkomste uit die verhuur van beleggingseiendom en word ingevolge IRS 17 op 'n reguitlyngrondslag oor die termyn van die huurooreenkoms verantwoord.
- Uitgestelde belasting op die billikewaarde-aanpassing van beleggingseiendomme is teen 29% bereken.

10. VOORUITSIGTE

Die Fonds wil 'n aantal ontwikkelings- en opknappingsgeleenthede binne die bestaande portefeulje implementeer. Die bedryfsprestasie van die C-Corp- en veranderlikekontrak-eiendomme word voortdurend verbeter as gevolg van effektiewe batebestuur. Gevolglik is ons vol vertroue dat die voorspellings wat in die noteringsprospektus uiteengesit is verwesenlik sal word.

11. BETALING VAN SKULDBRIEFRENTE

Eenheidhouders sal skuldbriefrentebetaling nommer 1, vir die tydperk van 4½ maande geëindig 30 Junie 2006, van 37.40 sent per A-koppeleenheid en 45.12 sent per B-koppeleenheid ontvang.

	2006
Laaste dag vir verhandeling met rente	Vrydag, 8 September
Koppeleenhede verhandel sonder rente	Maandag, 11 September
Rekorddatum	Vrydag, 15 September
Betalingsdatum	Maandag, 18 September

Eenheidhouders mag nie hulle koppeleenhede van Maandag, 11 September 2006 tot en met Vrydag, 15 September 2006 dematerialiseer of hermaterialiseer nie.

Op las van die direkteie

T E Sewell

Voorsitter

B Hutchison

Uitvoerende Hoof

24 Augustus 2006

STAAT VAN VERANDERING IN EKWITEIT

vir die tydperk geëindig 30 Junie 2006

	Aandele-kapitaal R'000	Aandele-premie R'000	Behoue inkomste R'000	Billikewaarde-reserwe R'000	Totaal R'000
Uitgifte van gewone aandele	7	43 402			43 409
Aandele-uitgifte-onkoste		(3 945)			(3 945)
Wins vir die tydperk			106 839		106 839
Oordrag na/(van) billikewaarde-reserwe – herwaardasie van beleggings-eiendomme (na afrekkling van uitgestelde belasting)				(116 186)	116 186
Oordrag na/(van) billikewaarde-reserwe – reguitlynhuurinkomste			1 777	(1 777)	
Oordrag na/(van) billikewaarde-reserwe – rentekoersruilkontrakte			8 550	(8 550)	
Saldo op 30 Junie 2006	7	39 457	980	105 859	146 303

SAAMGEVATTE KONTANTVLOEISTAAT

vir die tydperk geëindig 30 Junie 2006

	Nagegaan Werklik 2006 R'000
Netto kontantinvloei uit bedryfsaktiwiteite	31 035
Kontant gegeneer deur bedrywigheid	41 215
Rente ontvang	1 586
Rente betaal	(11 766)
Netto kontantuitvloei uit beleggingsaktiwiteite	(997 502)
Verkryging van beleggingseiendomme	(997 502)
Netto kontantinvloei uit finansieringsaktiwiteite	970 821
Opbrengs met die uitgifte van koppeleenhede	723 494
Aandele-uitgifte-onkoste	(3 945)
Rentedraende laste geskep	251 272
Kontant en kontantekwivalente aan die einde van die tydperk	4 354

SAAMGEVATTE SEGMENTINLIGTING

	Vaste huuroor-eenkomste R'000	C-Corp-huuroor-eenkomste R'000	Veranderlike huuroor-eenkomste R'000	Korporatief R'000	Totaal R'000
Inkomstestaat					
Segmentinkomste	31 224	13 693	4 053		48 970
Uitgawes				(6 355)	(6 355)
Segmentbedryfsresultate	31 224	13 693	4 053	(6 355)	42 615
Noteringsonkoste				(1 604)	(1 604)
Netto finansieringskoste				(40 031)	(40 031)
Wins voor billikewaarde-aanpassings en belasting	31 224	13 693	4 053	(47 990)	980
Billikewaarde-aanpassings	114 853	61 028	13 402	(35 968)	153 315
Wins voor belasting	146 077	74 721	17 455	(83 958)	154 295
Belasting				(47 456)	(47 456)
Segmentresultaat	146 077	74 721	17 455	(131 414)	106 839
Balansstaat					
Niebedryfsbates					
Beleggingseiendomme*	732 725	358 350	70 069		1 161 144
Bedryfsbates	1 761	4 893	1 175	13 785	21 614
Segmentbates	734 486	363 243	71 244	13 785	1 182 758
LASTE					
Niebedryfslaste				987 363	987 363
Bedryfslaste	14 142			34 950	49 092
Segmentlaste	14 142			1 022 313	1 036 455

*Verkryging van segmentbates/kapitaalbesteding vir die tydperk.

Direkteure: T E Sewell (Voorsitter)*+, B Hutchison (UH), R Asmal, K H Abdul-Karrim*+, Y Aminzadeh (Nederlands)*, M S Hoosen*+, B M Madumise*+, G A Nelson*, J J P G Bass (Brits)*
(*Nie-uitvoerend, +Onafhanklik)

Geregistreerde kantoor: 1ste verdieping, Gebou 2, Patriciaweg 135, Sandown, Sandton 2196
Tel: +27 11 775 6535 Faks: +27 11 775 6425 E-pos: info@hpf.co.za Webwerf: www.hpf.co.za