

## Kommentaar

### 1. Inleiding

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

Terwyl die Suid-Afrikaanse hotelbedryf oor die eerste tien dae van die finansiële jaar voordeel getrek het uit die sterkte van die FIFA Wêreldbeker 2010-gebeurtenis, het nasionale hotelokkupasievlakke (alle hotelle) vir die maand Julie 2010, soos per STR Global-maatsstafverslae, 'n jaar-op-jaar verlagting van 7.5% weerspieël. Dit is egter meer as goedgemaak deur 'n verhoging in die gemiddelde daaglikse kamertarief (GDT) van 64.7% vir hierdie maand, wat gelei het tot 'n verbetering in inkomste per beskikbare kamer (RevPar) van 52.5%.

Handelstoestande gedurende die oorblywende vyf maande van die verslagdoenende tydperk het uitdagend gebly as gevolg van die voortgesette uitwerking van beperkte vraag, gekoppel aan ooraanbod van beskikbare kamerverskaffing as gevolg van nuwe hotelontwikkelings wat voor die Wêreldbeker voltooi is. Dit het gelei tot aggressiewe kompetisie vir sake met grootskaalse afslag om geselekteerde basisbesigheidsvolumes te bekom.

Handelsdata wat vanaf STR Global ontvang is vir die sesmaande tydperk onder oorsig ten opsigte van Hospitality se mededinging handelsnaam eiendomme wat dieselfde teikengroep as Hospitality het weerspieël 'n gemiddelde okkupasie van 1.1% en 'n verhoging in GDT van 5.3% wat gelei het tot RevPar groei van 3.9%. Die Fonds se vergelykbare handelslyfers oor hierdie tydperk het byna identiese neigings in jaar-op-jaar afwykings getoon.

Gekoppel met die gedempte handelstoestande moet hotelienaars verhogings in bokoste absorbeer wat wesentlik hoër as die inflasievlak is. Veral eskalaries in geadmitstreerde pryse soos elektrisiteit, water en munisipale heffings het 'n beduidende uitwerking op verdienste.

Wat betref die Fond se vaste huurkontrak eiendomme, is bestuur bewus van die huidige finansiële druk op huurders en monitor die onderliggende besigheids voortdurend om die diensbaarheid van huurgeld te evalueer.

### 2. Resultate

Huurgeld het met 6.6% gegroei hoofsaaklik as gevolg van die verkryging van die Protea Edward in Junie 2010. Fondsuittgawes het met sowat R6.4 miljoen gedaal as gevolg van besparings behaal deur die internisering van die Fonds se bestuursmaatskappy in Desember 2009. Netto finansieringskoste het met R2.7 miljoen gestyg as gevolg van hoër skuld vering om verskeie opknappings en die bestuursmaatskappy-verkryging te finansier, wat gedeeltelik goedgemaak is deur rente verdien op die kontant verkry deur 'n regte-uitgifte wat gedurende November 2010 voltooi is.

Die A-koppeleenheid-uitkering van 60.33 het met 5% oor die vorige tydperk gegroei, in ooreenstemming met die Fonds se uitkeringsstruktuur, terwyl die uitkering op die B-koppeleenheid met 5.9% tot 38.45 sent verhoog het.

Die B-koppeleenheid-uitkering het egter 'n afname van 13.23 sent vergeleke met die finale uitkering vir die ses maande tot Junie 2010 van 51.68 sent weerspieël, hoofsaaklik as gevolg van die hoër huurgeld wat gedurende die Wêreldbekertydperk behaal is.

Die volgende tabel weerspieël die finansiële resultate vir die ses maande geëindig 31 Desember 2010 vergeleke met die vorige ooreenstemmende verslagdoeningstydperk.

Ses maande tot 31 Desember				
	2010 (R' 000)	2009 (R' 000)	Verskil (R' 000)	Verskil (%)
Kontraktuele huur	137 039	128 526	8 513	6.6
Fondsuittgawes	(9 704)	(16 086)	6 382	39.7
Netto finansieringskoste	(57 191)	(54 455)	(2 736)	-5.0
Wins voor skuldbriefrente	70 144	57 985	12 159	21.0
Terugvordering van skuldbriefrente	17 534	1 186	16 348	1 378.4
Skuldbriefrente	(87 678)	(59 171)	(28 507)	-48.2
Uitkering – A-koppeleenheid	(53 548)	(36 261)	(17 287)	-47.7
Uitkering – B-koppeleenheid	(30 130)	(22 910)	(11 220)	-49.0
Uitkering – A-koppeleenheid (sent)	60.33	57.46	2.87	5.0
Uitkering – B-koppeleenheid (sent)	38.45	36.30	2.15	5.9
Gekombineerde uitkering – eenheid (sent)	98.78	93.76	5.02	5.4

\*\* Verwys na aantekening 4 van die kommentaar.

Ongeveer 84% van die Fonds se inkomste is afgelei van vaste huur met CPI-gekoppelede eskalaries en die oorblywende 26% het bestaan uit veranderlike huur wat gekoppel is aan die onderliggende prestasie van die hotelbedryf.

### 3. Verkryging van Arabella-portefeulje

Soos vooreen op SENS aangekondig is het eenheidshouers by 'n spesiale algemene vergadering gehou op 12 November 2010, al die besluite goedgekeur wat verlang word om die voorgestelde verkryging deur Hospitality van die eiendomverhuings- en hotelbesigheids wat bedryf word onder die naam The Westin Grand Cape Town Arabella Quays Hotel ("die Westin") en die Arabella Western Cape Hotel and Spa ("AWCHS") te implementeer saam met sekere eiendomme wat 460 hektaar onontwikkelde grond langs AWCHS (Fase 2-grond) insluit. Die totale aankoopteprestasie sal 'n bedrag van R741.2 miljoen wees wat ongeveer R26 miljoen bedryfskapitaal aanspreeklikheid van die Arabella Hotelle insluit wat deur HPF Properties (Pty) Ltd ("HPF Properties") oorgeneem sal word. Die verkryging sal befonds word uit die opbrengs van die R490 miljoen regte-uitgifte en nuwe skuldplafiteite.

Die transaksie was onderhewig aan die nakoming of afstanddoening (waar van toepassing) van verskeie opkortende voorwaardes waarvan almal nagekom is, insluitend die ondertekening van die dienste- en lisensie-ooreenkomste met Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Ing. en Starwood EAME License and Services Company BVBA vir die Westin ("die Starwood-ooreenkomste"), buiten:

- die verkryging van die goedkeuring van die Cape Town International Convention Centre Company (Proprietary) Limited ("Convenco") tot die oordrag van Arabella South Africa Holding (Pty) Ltd se ("ASAH") belange as huurder ingevolge die onderhuurooreenkoms tussen hom en Convenco ten opsigte van die Westin aan HPF Properties; en
- die sluiting van nuwe huurkontrakte ten opsigte van die Westin en AWCHS; en
- dat die Starwood-ooreenkomste onvoorwaardelik word.

Die belangrikste opkortende voorwaarde waaraan die ander gekoppel is, is die verkryging van goedkeuring van Convenco soos waarna verwys is hierbo. Hierdie saak langer geduur as wat oorspronklik verwag is en beide HPF Properties en ASAH gee die hoogste prioriteit daaraan.

Na die Arabella-transaksie onvoorwaardelik geword en geïmplementeer is, word daar beoog dat die Fase 2-grond (onderhewig aan die toestaan van die ontwikkelingsregte waarvoor aansoek gedoen is) sowel as sekere dele van die Fase 1-grond as handelsvoorraad beskou sal word. Terwyl dit waarskynlik nie sal bydra tot die Fonds se uitkeerbare verdienste in die medium termyn nie, impliseer die vertraagde afhandeling van die Arabella-transaksie dat hierdie verwagte voordeel waarskynlik vanaf die volgende finansiële jaar en verder sal manifesteer.

### 4. Regte-uitgifte

Die Fonds het 'n suksesvolle regte-aanbod op 15 November 2010 aangegaan. 'n Totale teenprestasie van R490 miljoen is verkry deur die uitreiking van 21 030 043 A-koppeleenhede teen R12.80 elk en 21 030 043 B-koppeleenhede teen R 10.50. Hierdie fondse is toegewys as gedeeltelike vereffening van die aankoopteprestasie vir die Arabella-portefeulje.

'n Bedrag van R17.5 miljoen van die regte-aanbod opbrengs is toegewys as 'n terugvordering van skuldbriefrente ten opsigte van die tydperk 1 Julie 2010 tot 14 November 2010 aangesien die regte-uitgifte eenhede 'n volle uitkering vir die ses maande tot 31 Desember 2010 sal ontvang ten spyte van die feit dat dit vir 1.5 maande uitgereik is. Hierdie terugvordering is nodig om te verseker dat voor-regte-uitgifte eenheidshouersuitkerings nie onbillik verwater word nie.

### 5. Internisering van bestuursmaatskappy

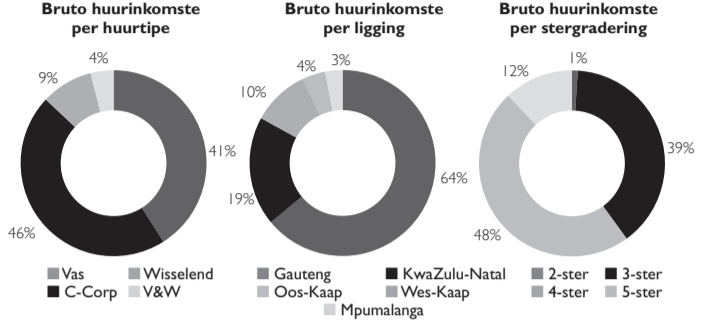
Die internisering van die bestuursmaatskappy wat met ingang van 1 Desember 2009 geïmplementeer is, het gelei tot 'n effektiewe besparing van ongeveer R5.3 miljoen vir hierdie tydperk. Die aanvanklik aankoopprys van R123 miljoen is in Desember 2009 verëfen en die oorblywende balans sal bereken word teen die einde van Junie 2012, afhangend van sekere prestasiekriteria en onderhewig aan die maksimum waarde van R180 miljoen wat jaarliks deur CPI geëskaleer word vanaf die effektiewe datum.

### 6. Eiendomsportefeulje

Die Fonds se portefeulje bestaan uit belange in 24 hotel- en oordeiendomme in Suid-Afrika. Op 31 Desember 2009 was die waarde van die portefeulje R3.4 miljard. Die portefeulje is gesegmenteer in vier huurtipes, naamlik: vastehuureiendomme, C-Corp-huureiendomme, vaste en veranderlike huureiendomme (V&V) en wisselendhuureiendomme.

Huurgeld ingevolge vastehuurooreenkoms word bepaal deur normale kontraktuele huurbepalings, met inflasiegekoppelede jaarlikse eskalaries. C-Corp-huurooreenkoms bestaan uit nagenoeg 50% van die aanvanklik vastehuur-huurgeld met die oorblywende synde 'n wisselende huur gelyk aan 90% van die hotel se VVRBWA (verdiensde voor rente, belasting, depressie en amortisasie) na aftrekking van die vastehuurdeel. V & V huurooreenkoms is soortgelyk aan die C-Corp-huurooreenkoms en bestaan uit ongeveer 50% aanvanklik vastehuur-huurgeld met die oorblywende veranderlik. Wisselende huurooreenkoms bestaan uit huurgeld gebaseer op VVRBWA uit die eiendom se onderliggende bedrywigheid.

Die netto batewaarde per koppeleenheid soos op 31 Desember 2010 was R13,95 (uitgestelde belasting uitgesluit). Die gemiddelde huurverstrykingstydperk is 6.7 jaar:



### 7. Ontwikkeling en kapitale projekte

Die opknapping van die Protea Marine (Port Elizabeth) is gedurende Desember 2010 suksesvol voltooi teen 'n totale koste van R28 miljoen. Aanvanklike aanduidings is dat die nuwe aanbidding goed ontvang word deur die mark en behoort by te dra dat hierdie eiendom sy marktaandeel verhoog. Konstruksie van die nuwe konferensiesentrum en 40 addisionele kamers by Champagne Sports Resort (Drakensberg) teen 'n koste van R28 miljoen is ook in Januarie 2011 voltooi. Aangesien hierdie eiendom onder 'n vaste huurooreenkoms is, is die kapitaal koste gerantiseer.

Die Protea Edward (Durban) wat onlangs verkry is ondergaan 'n opgradering teen 'n koste van R7 miljoen en sy heropening later vanjaar sal saamval met die hotel se eeufees.

Opknapping van die Protea Hotel Victoria Junction (Kaapstad) teen 'n verwagte koste van R42 miljoen en die Inn on the Square (Greenmarket Square - Kaapstad) teen 'n verwagte koste van R34 miljoen sal gedurende die winter van 2011 plaasvind aangesien Kaapstadse besetting die laagste is gedurende hierdie tydperk. Protea Hazyview word ook opgegradeer teen 'n koste van R9.5 miljoen.

Met die voltooiing sal al die eiendomme in die C-Corp en V & V huurportefeuljes opgeknep wees. Dit sal verseker dat die kwaliteit van die Fonds se eiendomme van 'n hoër standaard is en sal 'n stabiele platform vir verbeterde handel bied soos die mark herstel.

### 8. Lenings

Die Fonds se rentedraende laste het gedurende die verslagdoenende tydperk met R108 miljoen gestyg tot R1 416 miljoen.

Die Fonds se gewegde gemiddelde koste van skuld vir die tydperk was 8.9% en die hefboomverhouding op 30 Junie 2010 was 41.9% van die totale batewaarde. Met die aangaan van die Arabella-portefeuljeverkryging sal die hefboomvlak tot 39.3% verlaag.

Ter voldoening aan Internasionale Finansiële Rapporteringstandaarde ("IFRS") is ruiloooreenkoms gewaardeer op 'n basis van waardasie tot markwaarde. 'n Billikewaardeaanpassing van R27.3 miljoen is in die inkomstestaat gedebiteer. Hierdie billikewaardeaanpassing het geen uitwerking op die uitkering aan koppeleenheidshouers nie, maar raak beide die verdienste en wesensverdiensde nadelig. Die huidige ruiloooreenkomsprofiel word hieronder uiteengesit:

	Allesomvattende vaste koers	Begindatum	Vervaldatum
R347 miljoen	8.72%	Junie 2010	Junie 2013
R347 miljoen	9.05%	Junie 2010	Junie 2014
R347 miljoen	9.28%	Junie 2010	Junie 2015
<b>R1 041 miljoen</b>			

### 9. Eenheidshouers

Gedurende die tydperk is ongeveer 10.3% van die A-koppeleenhede en 15.3% van die B-koppeleenhede verhandel. Die Fonds het 'n SEB-eienaarskapkomponent van 15.67% van die uitgereikte eenhede.

### 10. Vooruitsigte en handelsverklaring

Die huidige handelsomgewing is uiters uitdagend en hoewel daar tekens is van verbeterende ekonomiese toestande, verwag bestuur dat die handelsomgewing van die hotelbedryf vir die res van hierdie finansiële jaar moeilik sal bly as gevolg van die verhoogde kamervooriening en beperkte groei in korporatiewe, konferensie- en ontspanningsreisbesteding. Die onverwagte vertraging in die oordrag van die Arabella-portefeulje impliseer dat die verwagte verdiensteverbetering van hierdie transaksie waarskynlik vertraag sal word tot die volgende finansiële jaar. Dit word vererger deur die feit dat die regte-uitgifte opbrengs tans 'n dagrentekoers verdien teenoor die verwagte eiendomsopbrengs wat van die Arabella-portefeulje te wagte was.

Gegewe dat die vorige vergelykende jaar die Wêreldbekertydperk in Junie 2010 ingesluit het en gebaseer op inligting wat tans beskikbaar is, verwag die direkteure dat uitkerings vir die ses maande eindigende 30 Junie 2011 ten minste 13% laer sal wees as die uitkerings in die vorige ooreenstemmende tydperk. Vir die volle finansiële jaar sit dit om 'n uitkering van minstens 5%. Eenheidshouers word daaraan herinner dat die Fonds se uitgereikte eenhede uit A- en B-koppeleenhede bestaan met A-koppeleenhede wat 'n voorkeureis met 'n perk teen verdienste met 'n groei van 5% per koppeleenheid vir die volgende verslagdoenende tydperk het. Die B-koppeleenhede ontvang die res van die verdienste en as gevolg van hierdie hefboomuitwerking word daar verwag dat dit ten minste 34% laer sal wees teenoor die vorige ooreenstemmende tydperk. Dit sit om 'n afname in uitkering van minstens 18% vir die volle finansiële jaar. Die inligting vervat in die prospektusgedeelte en die finansiële inligting waarop hierdie handelsverklaring gebaseer is, is nie deur die Fonds se ouditeur nagegaan en oor verslag gedoen nie en verteenwoordig nie 'n verdienstevoorstelling nie.

Die verkryging van die Arabella-portefeulje sal na verwagting die verdienste in die volgende finansiële jaar verbeter. The Westin het veral 'n lewenskragtige sakemodel, wat sterk verdienste behoort te ondersteun, terwyl die AWCHS die Fonds 'n geleentheid sal bied om winste uit bestaande onontwikkelde erwe te realiseer.

### 11. Betalings van skuldbriefrente

Eenheidshouers sal skuldbriefrentebetaling nummer 10 ontvang vir die sesmaandetydperk geëindig 31 Desember 2010 of 60.33 sent per A-koppeleenheid en 38.45 sent per B-koppeleenheid.

2011	
Laaste dag vir verhandeling met rente	Vrydag, 4 Maart
Koppeleenhede sal sonder rente verhandel	Maandag, 7 Maart
Rekorddatum	Vrydag, 11 Maart
Betalingsdatum	Maandag, 14 Maart
Eenheidshouers mag nie hul koppeleenhede dematerialiseer of rematerialiseer tussen Maandag, 7 Maart 2011 en Vrydag, 11 Maart 2011 nie, albei dae inbegrepe.	

#### BASIS VAN VOORBEREIDING EN REKENINGKUNDIGE BELIEDE

Die finansiële state word ooreenkomsig Internasionale Finansiële Verslagdoeningstandaarde (IFRS) en die verëfens van die Maatskappywet van Suid-Afrika (Met 61 van 1973), soos gewysig, opgestel. KPMG Ing. die onafhanklike ouditeur, het nie die finansiële state nagegaan nie.

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

- Beleggingseiendomme word aanvanklik erken teen koste, insluitende 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 oorgeedra na 'n billikewaardereserwe aangesien dit nie vir uitkering beskikbaar is nie.
- Rentedraende laste en skuldbriefkapitaal word teen geamortiseerde koste gemeet.
- Inkomste bestaan uit huurinkoms uit die verhuur van beleggingseiendom en word op 'n reguulynbasis oor die tydperk van die huur ingevolge IRS 17 verreken.
- Uitgestelde belasting op die billikewaardeaanpassing ten opsigte van beleggingseiendomme is teen 14% op grondwaarde en 28% op geboue bereken.

Die rekeningkundige beleide kom ooreen met dié wat in die mees onlangse geouditeerde finansiële state toegepas is.

Op las van die Direksie

**F M Berkeley**  
(Voorsitter)

**GA Nelson**  
(Hoof Uitvoerende Beampte)

17 Februarie 2011

# Hoogtepunte:

- Uitkering per A-koppeleenheid 60.33c: 5% groei
- Uitkering per B-koppeleenheid 38.45c: 5.9% groei
- Regte-aanbod aangegaan vir R490 miljoen
- Aandeelhoudersgoedkeuring vir Arabella-portefeuljeverkryging



## Staat van omvattende inkomste

vir die ses maande geëindig 31 Desember 2010

	Ongeouditeer Des 2010 R'000	Ongeouditeer Des 2009 R'000	Geouditeer Jun 2010 R'000
<b>Inkomste</b>	<b>137 259</b>	130 150	265 550
Huurinkomste – kontraktueel	137 039	128 526	265 902
– reguitlynoplossing	220	1 624	(352)
<b>Uitgawes</b>	<b>(9 704)</b>	(16 086)	(29 577)
Bedryfsuitgawes	(9 704)	(16 086)	(29 577)
<b>Bedryfswins/(verlies)</b>	<b>127 555</b>	114 064	235 973
<b>Transaksiekoste op besigheidskombinasies</b>	<b>–</b>	(1 699)	(2 268)
<b>Netto finansieringskoste</b>	<b>(57 191)</b>	(54 455)	(108 593)
Finansieringsinkomste	4 339	1 000	2 023
Finansieringskoste	(61 530)	(55 455)	(110 616)
<b>Wins voor skuldbriefrente, klandisiewaarde, billikewaardeaanpassings en belasting</b>	<b>70 364</b>	57 910	125 112
Terugvordering van skuldbriefrente	17 534	1 186	1 194
Skuldbriefrente	(87 678)	(59 171)	(128 926)
<b>Wins/(verlies) voor billikewaardeaanpassings, klandisiewaarde en belasting</b>	<b>220</b>	(75)	(2 620)
<b>Negatiewe klandisiewaarde</b>	<b>–</b>	–	587
<b>Billikewaardeaanpassings</b>	<b>(27 532)</b>	(2 387)	(309 855)
Beleggingseiendom, voor reguitlynaanpassing	–	–	(253 618)
Reguitlynhuurinkomsteoploping	(220)	(1 624)	352
Totale billikewaarde van beleggingseiendom	(220)	(1 624)	(253 266)
Moontlike teenprestasie	–	–	(2 287)
Rentekoersruilings	(27 312)	(763)	(54 302)
<b>(Verlies)/wins voor belasting</b>	<b>(27 312)</b>	(2 462)	(311 888)
<b>Belasting</b>	<b>–</b>	–	70 667
<b>Totale (verlies)/wins en omvattende (verlies)/inkomste vir die tydperk</b>	<b>(27 312)</b>	(2 462)	(241 221)
<b>Rekonsiliasie van verdienste, wesensverdiensde en uitkeerbare verdienste</b>	<b>(27 312)</b>	(2 462)	(241 221)
Aanpassings: Skuldbriefrente	70 144	59 171	127 732
<b>Verdiensde/(verlies) (koppeleenhede)</b>	<b>42 832</b>	56 709	(113 489)
Aanpassings:			
Billike waarde – beleggingseiendomherwaardasie, na aftrekking van belasting	–	–	182 951
Billike waarde – reguitlynhuurinkomste	220	1 624	(352)
<b>Wesensverdiensde (koppeleenhede)</b>	<b>43 052</b>	58 333	69 110
Billike waarde – rentekoersruilings	27 312	763	54 302
Transaksiekoste op besigheidskombinasies	–	1 699	2 268
Negatiewe klandisiewaarde	–	–	(587)
Moontlike teenprestasie	–	–	2 287
Reguitlynhuurinkomste	(220)	(1 624)	352
<b>Uitkeerbare verdienste</b>	<b>70 144</b>	<b>59 171</b>	<b>127 732</b>
<b>Getal eenhede/aandeel</b>			
A-koppeleenheid	88 761 391	63 112 101	63 112 101
B-koppeleenheid	88 761 391	63 112 101	63 112 101
<b>Geweegde gemiddelde getal eenhede/aandeel</b>			
A-koppeleenheid	72 299 806	61 847 345	62 474 525
B-koppeleenheid	72 299 806	61 847 345	62 474 525
<b>Uitkering per koppeleenheid (sent)</b>			
<b>A-koppeleenheid</b>	<b>60,33</b>	57,46	116,30
– Tussentyds	60,33	57,46	57,46
– Finaal	–	–	58,84
<b>B-koppeleenheid</b>	<b>38,45</b>	36,30	87,98
– Tussentyds	38,45	36,30	36,30
– Finaal	–	–	51,68
	<b>98,78</b>	93,76	204,28
<b>Verdiensde/(verlies) per koppeleenheid (sent)</b>			
A-koppeleenheid	29,62	45,85	(90,83)
B-koppeleenheid	29,62	45,85	(90,83)
	59,24	91,69	(181,66)
<b>Wesensverdiensde per koppeleenheid (sent)</b>			
A-koppeleenheid	29,77	47,16	55,31
B-koppeleenheid	29,77	47,16	55,31
	59,55	94,32	110,62
<b>(Verlies)/verdiensde en verwaterde verdienste per gewone aandeel (sent)</b>	<b>(18,89)</b>	(1,99)	(193,06)

## Kontantvloei

vir die ses maande geëindig 31 Desember 2010

	Ongeouditeer Des 2010 R'000	Ongeouditeer Des 2009 R'000	Geouditeer Jun 2010 R'000
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>			
Kontant gegeneer uit/(benut in) bedrywigehede	119 873	75 447	196 678
Finansieringsinkomste ontvang	4 339	1 000	2 023
Finansieringskoste betaal	(61 530)	(55 455)	(110 616)
Uitkering na eenheidshouers	(69 752)	(71 847)	(129 827)
<b>Netto kontant (uitvloei)/invloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>(7 070)</b>	(50 855)	(41 742)
<b>Kontantvloei uit beleggingsaktiwiteite</b>			
Verkryging en ontwikkeling van beleggingseiendom	(174 012)	(8 451)	(56 249)
Verkryging van meubels en toerusting	(553)	–	(750)
Verkryging van bestuursmaatskappy	–	(124 699)	(122 268)
Herstrukturering van rentekoersruilings	–	–	(113 743)
<b>Netto kontantuitvloei uit beleggingsaktiwiteite</b>	<b>(174 565)</b>	(133 150)	(293 010)
<b>Kontantvloei uit finansieringsaktiwiteite</b>			
Opbrengs van die uitkering van koppeleenhede	577 763	40 827	41 007
Aandeel-uitgifte uitgawes betaal	(11 776)	(175)	(180)
Rentedraende laste verkry	108 099	140 325	294 807
<b>Netto kontantinvloei uit finansieringsaktiwiteite</b>	<b>674 086</b>	180 977	335 634
Netto toename/(afname) in kontant en kontantekwivalente	492 451	(3 028)	882
Kontant en kontantekwivalente aan begin van jaar	10 710	9 828	9 828
<b>Kontant en kontantekwivalente aan einde van jaar</b>	<b>503 161</b>	6 800	10 710

**Direkteure:** F M Berkeley (Voorsitter)\*+, G A Nelson (UH), Y Aminzadeh (Nederlands)\*, R Asmal, K H Abdul-Karrim\*+, Z N Kubukeli\*+, M B Madumise\*+, W J Midgley\*, A S Rogers (Adjunk-UH), W C Ross\*+  
(\*Nie-uitvoerend, +Onafhanklik)

## Staat van finansiële posisie

soos op 30 Junie 2010

	Ongeouditeer Des 2010 R'000	Ongeouditeer Des 2009 R'000	Geouditeer Jun 2010 R'000
<b>BATES</b>			
<b>Niebedryfsbates</b>	<b>3 535 327</b>	3 603 546	3 471 279
Beleggingseiendom	3 366 405	3 411 079	3 303 013
Reguitlynhuurinkomsteoploping	15 077	1 624	14 857
Beleggingseiendom en verwante oploping	3 381 482	3 412 703	3 317 870
Meubels en toerusting	1 023	732	587
Klandisiewaarde	152 822	190 111	152 822
<b>Bedryfsbates</b>	<b>528 441</b>	21 391	37 284
Handels- en ander ontvangbare rekeninge	25 280	14 591	26 574
Kontant en kontantekwivalent	503 161	6 800	10 710
<b>Totale bates</b>	<b>4 063 768</b>	3 624 937	3 508 563
<b>EKWITEIT EN LASTE</b>			
<b>Ekwiteit</b>	<b>636 744</b>	819 035	580 276
Aandelekapitaal en aandeelpremie	342 975	259 195	259 195
Teruggehoue verdienste	(701)	(720)	(701)
Billikewaardereserwe	294 470	560 560	321 782
<b>Niebedryfslaste</b>	<b>3 327 398</b>	2 721 171	2 709 779
Skuldbriewe	1 668 714	1 186 507	1 186 507
Rentedraende laste	1 416 470	1 153 889	1 308 371
Afgeleide las	38 327	71 220	11 014
Moontlike teenprestasie	32 842	67 843	32 842
Uitgestelde belasting	171 045	241 712	171 045
<b>Bedryfslaste</b>	<b>99 626</b>	84 731	218 508
Handels- en ander betaalbare rekeninge	11 948	26 746	38 356
Verkopers op eiendomsverkryging	–	–	110 400
Skuldbriefrente betaalbaar	87 678	57 985	69 752
<b>Totale ekwiteit en laste</b>	<b>4 063 768</b>	3 624 937	3 508 563
<b>A. Netto batewaarde per koppeleenheid (Rand)</b>			
A-koppeleenheid	12,99	16,21	14,00
B-koppeleenheid	12,99	16,21	14,00
<b>B. Netto batewaarde per koppeleenheid (uitgestelde belasting uitgesluit) (Rand)</b>			
A-koppeleenheid	13,95	18,17	15,35
B-koppeleenheid	13,95	18,17	15,35

## Staat van veranderings in ekwiteit

vir die tydperk geëindig 31 Desember 2010

	Aandele- kapitaal R'000	Aandele- premie R'000	Terug- gehoue verdiensde R'000	Billike- waarde- reserwe R'000	Totaal R'000
<b>Saldo op 1 Julie 2009</b>	12	246 951	980	561 322	<b>809 265</b>
Wins/Totale omvattende inkomste vir die jaar	–	–	(75)	(2 387)	<b>(2 462)</b>
Transaksies met eienswaardes, direk aangeteken in ekwiteit	1	12 231	–	–	<b>12 232</b>
Uitreiking van aandelekapitaal	1	12 406	–	–	<b>12 407</b>
Aandele-uitgifte uitgawes	–	(175)	–	–	<b>(175)</b>
<b>Saldo op 31 Desember 2009</b>	<b>13</b>	<b>259 182</b>	<b>905</b>	<b>558 935</b>	<b>819 035</b>
<b>Saldo op 1 Julie 2010</b>	<b>13</b>	<b>259 182</b>	<b>(701)</b>	<b>321 782</b>	<b>580 276</b>
Verlies/Totale omvattende verlies vir die jaar	–	–	(27 312)	–	<b>(27 312)</b>
Transaksies met eienswaardes, direk aangeteken in ekwiteit	5	83 775	27 312	(27 312)	<b>83 780</b>
Uitreiking van aandele	5	95 551	–	–	<b>95 556</b>
Aandele-uitgifte uitgawes, na aftrekking van belasting	–	(11 776)	–	–	<b>(11 776)</b>
Oordrag na billikewaardereserwe – rentekoersruilings	–	–	27 312	(27 312)	<b>–</b>
<b>Saldo op 31 Desember 2010</b>	<b>18</b>	<b>342 957</b>	<b>(701)</b>	<b>294 470</b>	<b>636 744</b>

## Saamgevatte segmentinligting

vir die ses maande geëindig 31 Desember 2010

Inligting ten opsigte van die resultate van elke rapporteerbare segment word hieronder ingesluit. Prestasie word gemeet gebaseer op bedryfswins voor finansieringskoste, soos ingesluit in die interne bestuursverslae wat deur die groep se UH nagegaan word. Segmentwinst word gebruik om prestasie te meet aangesien bestuur glo dat sulke inligting die mees relevante is in die evaluering van die resultate van sekere segmente relatief tot ander entiteite wat in hierdie bedrywe opereer. Inter-segmentprysing word bepaal op 'n arm-lengtebasis.

	Vaste huurooreen- komste R'000	C-Corp- huurooreen- komste R'000	V & V huuroor- eenkomste R'000	Veranderlike huuroor- eenkomste R'000	Totaal van alle segmente R'000
<b>Staat van Omvattende Inkomste – 31 Des 2010</b>					
Segmentinkomste	65 609	54 405	5 729	11 296	137 039
Uitgawe	–	–	–	–	–
Segmentresultate	65 609	54 405	5 729	11 296	137 039
<b>Staat van Omvattende Inkomste – 31 Des 2009</b>					
Segmentinkomste	69 010	54 335	–	5 181	128 526
Uitgawe	–	–	–	–	–
Segmentresultate	69 010	54 335	–	5 181	128 526
<b>Staat van Finansiële Posisie – 31 Desember 2010</b>					
Niebedryfsbates	1 229 119	1 612 608	231 912	307 843	3 381 482
Beleggingseiendom	–	–	–	–	–
Bedryfsbates	–	–	–	–	–
Ontvangbare handels-rekeninge	701	6 509	1 685	–	8 895
Segmentbates	1 229 820	1 619 117	233 597	307 843	3 390 377
<b>Staat van Finansiële Posisie – 31 Desember 2009</b>					
Niebedryfsbates	–	–	–	–	–
Beleggingseiendom	1 122 920	1 874 415	290 000	125 368	3 412 703
Bedryfsbates	–	–	–	–	–
Handels- en ander ontvangbare rekeninge	1 172	5 893	2 697	717	10 479
Segmentbates	1 124 092	1 880 308	292 697	126 085	3 423 182

**Geregistreeerde 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