

EMIRA PROPERTY FUND

'n Eiendomsfonds wat ingevolge die Emira Eiendomskeema geskep is en kragtens die bepalings van die Wet op die Beheer van Gesamentlike Beleggingskemas geregistreer is

Aandelekode: EMI **ISIN:** ZAE000050712)

("Emira")

Ongeouditeerde tussentydse resultate vir die tydperk van een maand geëindig 31 Desember 2003

Ongeouditeerde inkomstestaat

vir die tydperk van een maand geëindig 31 Desember 2003

	Werklik ongeouditeerde resultate R'000	Voorspelde resultate in die voornoterings- verklaring op 18 November 2003 R'000	Voorspelde resultate op die noterings- datum op 28 November 2003 R'000
Inkomste	23 166	25 415	19 307
Netto inkomste uit eiendomverhuurings- bedrywighede	13 293	14 623	11 109
Netto finansieringskoste	(654)	(2 051)	(176)
Noteringskoste	(264)		
Netto inkomste vir die tydperk van een maand	12 375	12 572	10 933
Rekonsiliasie van wesensverdiensle Netto inkomste vir die een Maandag Plus: Noteringskoste	12 375 264	12 572 -	10 933 -
Wesensverdiensle	12 639	12 572	10 933
Geweegde gemiddelde getal deelnemende uitgereikte belange ('000)	262 134	272 134	262 134
Wesensverdiensle per deelnemende belang (sent)	4,82	4,62	4,17
Verdiensle per deelnemende belang (sent)	4,72		
Uitkering per deelnemende belang (sent)	4,72	4,62	4,10

Aantekeninge:

- Die werklike resultate weerspieël die inkomste en verdienste uit die 56 eiendomme wat op die noteringsdatum oorgedra is, die bykomende 12 eiendomme wat in Desember 2003 oorgedra is en die nuwe eiendom wat, soos uiteengesit in die persaankondiging op 10 Februarie 2004, verkry is.
- Die voorspelling vervat in die voornoteringsverklaring op 18 November 2003 weerspieël die voorspelde inkomste en verdienste vir die 77 eiendomme wat na Emira se notering verkry is.
- Die voorspelling op die noteringsdatum weerspieël slegs die voorspelde inkomste en verdienste uit die 56 eiendomme wat op die noteringsdatum verkry is.

Ongeouditeerde balansstaat

op 31 Desember 2003

	31 Desember 2003 Ongouditeer R'000	18 November 2003 Voornoterings voorspelling vir die balansstaat op die noteringsdatum R'000	28 November 2003 Balansstaat op die noteringsdatum R'000
Bates			
Beleggingseiendom	1 374 902	1 548 622	1 086 509
Vaste bates	18 736	16 332	16 332
Langtermynbates	1 393 638	1 564 954	1 102 841
Ontvangbare rekeninge en vooruitbetalings	6 963	-	-
Kontant en kontantekwivalente	332 671	82 494	497 608
Bedryfsbates	339 634	82 494	497 608
Totale bates	1 733 272	1 647 448	1 600 449
Kapitaal en aanspreeklikhede			
Deelnemende belanghouers se kapitaal	1 301 207	1 349 323	1 299 323
Langtermyn rentedraende aanspreeklikhede	386 784	298 125	301 126
Korttermyndeel van langtermyn rentedraende aanspreeklikhede	2 492	-	-
Betaalbare rekeninge	30 414	-	-
Voorsiening vir uitkerings aan deelnemende belanghouers	12 375	-	-
	45 281	-	-
Totale fondshouers se kapitaal en langtermynaanspreeklikhede	1 733 272	1 647 448	1 600 449

Ongeouditeerde kontantvloeiastaat

vir die tydperk van een maand geëindig 31 Desember 2003

	Een maand geëindig 31 Desember 2003 Ongouditeer R'000
Kontant gegenereer uit huurbedrywighede	36 458
Kontant gegenereer uit beleggingsinkomste	2 172
Kontant aangewend ter betaling van finansieringskoste	(2 826)
Kontant aangewend vir eiendom en verwante batebeleggingsaktiwiteite	(1 393 352)
Kontant verkry uit lenings	389 276
Kontant verkry uit private plasings met notering	1 310 668
Kontant aangewend vir noteringskoste	(9 725)
Netto verandering in kontant en kontantekwivalente	332 671

Ongeouditeerde staat van verandering in deelnemende belanghebbers se fondse

vir die tydperk van een maand geëindig 31 Desember 2003

	Uitkeerbare reserwes R'000	Deelnemende belang R'000
Uitgifte van 262,133,684 deelnemende belange teen 500 sent elk		1 310 668
Wesensverdiensle vir die jaar	12 639	
Noteringskoste	(264)	(9 461)
Voorsiening vir uitkering aan deelnemende belanghouers	(12 375)	
		1 301 207

Bykomende ongeouditeerde finansiële inligting op 31 Desember 2003

Uitstaande kapitaalverbintnisse op 31 Desember 2003:	
Eiendomme wat voor noterings verkry is maar onderhewig is aan oordrag wat op 31 Desember 2003 nog uitstaande is	81 445
Eiendomme wat voor noterings verkry is maar onderhewig was aan owerheidsgoedkeuring wat op 31 Desember 2003 nog oorgedra moes word	181 900
Totale verbintnisse op 31 Desember 2003	263 345
Huurverbintnisse wat vereffen word deur die uitgifte van deelnemende belange	(50 000)
Kontantverbintnisse op 31 Desember 2003	213 345
Huureiendomverbintnisse wat binne een jaar verskuldig is	1 515
Huureiendomverbintnisse wat daarna verskuldig is	136 002
Kapitaalbestedingsverbintnisse op 31 Desember 2003	47 431
Depresiasie vir Desember 2003	286
Bestuursgelde en diensheffings	785

Uitvoerende hoof se verslag

Finansiële oorsig

Emira Property Fund ("Emira") het op 28 November 2003 op die JSE Sekuriteitebeurs Suid-Afrika genoteer en kondig graag sy resultate en eerste uitkering van 4,72 sent per deelnemende belang vir die tydperk 28 November 2003 tot 31 Desember 2003 aan. Die verdienste per deelnemende belang is beter as die voorspelling vir die fonds ten spyte van die verlies van huurinkomste wat deur die vertraging met die oordrag van eiendom aan Emira teweeg gebring is.

Die resultate sluit die wins uit die eiendomverkrygings in wat op 12 Februarie 2004 in die pers gepubliseer is.

Die werklike ongeouditeerde resultate is vergelyk met die voorspelling vervat in Scenario A in die voornoteringsverklaring sowel as die noteringsaankondiging op 28 November 2003 ("noteringsaankondiging"). Die noteringsaankondiging is slegs ter wille van inligting aan deelnemende belanghebbers gepubliseer aangesien slegs 56 van die 77 verkrygingseiendomme op die noteringsdatum oorgedra is en 'n voorspellings vir slegs dié 56 eiendomme verskaf.

Die werklike netto finansieringskoste was laer as die voornoteringsvoorspelling aangesien eiendomsoordragte aanleiding gegee het tot laer lenings en hoër kontantreserwes gedurende die maand van Desember 2003.

Bedryfsvoorsig

Ten tyde van die notering is bykomende kapitaal vir die verkryging van bykomende eiendomme verkry. Een verkrygings is op 12 Februarie 2004 in die pers aangekondig en ons skenk tans oorweging aan bykomende verkrygings wat 'n gedeelte van ons kontant sal benut ten einde die opbrengs en geografiese spreiding van ons eiendomsportefeulje te verbeter.

Kapitaalbesteding wat begroot is by sekere belangrike kleinhandelseiendomme ten einde beter huurinkomste moontlik te maak, het 'n aanvang geneem. Die werk sal na verwagting op skedule afgehandel word.

Besettingskoerse in die portefeulje is steeds bestendig en op vlakke wat ten tyde van die notering gerapporteer is.

'n Bykomende 12 van die oorspronklike verkrygingseiendomme is in Desember 2003 oorgedra, wat tot gevolg gehad het dat die inkomste en verdienste aansienlik hoër is as voorspelling wat in die noteringsaankondiging weerspieël is. 'n Bykomende 6 van die oorspronklike verkrygingseiendomme is sedert 31 Desember 2003 oorgedra. Die oorblywende 3 eiendomme wat in die voornoteringsverklaring aangegee is, moet nog oorgedra word. Die vertraging ten opsigte van die eiendomme wat betrekking het op die uitgifte van belastingklaringsertifikaat en 'n verlore transportakte is nou opgelos en die oordrag van die eiendomme word mettertyd verwag.

Vooruitsigte

Emira se bestuur sal na verwagting ooreenkomstig die voorspelling vervat in Scenario A van die voornoteringsverklaring vir die ses maande tot 30 Junie 2004 'n wins rapporteer. Die voorspelling, wat die resultate van al 77 eiendomverkrygings in die voornoteringsverklaring gedateer 18 November 2003 insluit, weerspieël netto inkomste per deelnemende belang vir die tydperk van 1 Januarie 2004 tot 30 Junie 2004 van 27,98 sent.

Nasiening van rekeningkundige beleid en finansiële state

Die finansiële state is ooreenkomstig Suid-Afrikaanse Standpunte oor Algemeen Aanvaarde Rekeningkundige Praktyk opgestel. Die rekeningkundige beleid wat met die opstel van die finansiële state gebruik is, stem ooreen met dié wat in die opstel van die pro forma historiese syfers en voorspellings in die voornoteringsverklaring toegepas is.

Daar was gedurende die oorsigtydperk geen verandering in die billike waarde van die beleggingseiendomme nie.

Kennisgewing van uitkering

Emira se eerste uitkering van 4,72 sent per deelnemende belang word hiermee verklaar. Die uitkering is op 23 Maart 2004 betaalbaar aan deelnemende belanghouers wat in die register op 19 Maart 2004 geregistreer is.

Enige verandering van adres of uitkeringsinstruksies ten opsigte van die uitkering moet teen nie later nie as 12 Maart 2004 deur Emira se oordragsekretaris ontvang word. Geen dematerialisering of hermaterialisering van deelnemende belange kan tussen 15 Maart 2004 en 19 Maart 2004, beide dae ingesluit, plaasvind nie. Die aankondiging word op of ongeveer 27 Februarie 2004 aan alle deelnemendehouers gepos.

Laaste dag vir verhandeling van deelnemende belange met uitkering	12 Maart 2004
Deelnemende belange verhandel sonder uitkering vanaf	15 Maart 2004
Rekorddatum	19 Maart 2004
Betalingsdatum	23 Maart 2004

Op las van die direksie

C Wallach

Maatskappysekreteraris

Strategic Real Estate Managers (Eiendoms) Beperk

Die verslag is deur die fonds se direksie goedgekeur en namens hulle onderteken deur:

R van der Bos

Uitvoerende hoof

W Schultz

Direkteur

Sandton
26 Februarie 2004

Eiendomsfondsbestuurder

Strategic Real Estate Managers (Proprietary) Limited

Direkteure van die fondsbestuurder

B.J. van der Ross (Voorsitter)*, R.P.S. van der Bos (Uitvoerende hoof),
L. Barnard* L. Basson*, L.J. Forrester, B.T. Jackson*, M.S.B. Neso*,
W.K. Schultz *Nie-uitvoerende direkteur

Trustee

ABSA Bank Beperk

Oordragsekretaris

Computershare Beperk
Posbus 61051, Marshalltown, 2107
Marshallstraat 70, Johannesburg, 2001

Akseptbank en borg



RAND AKSEPBANK

— 'n Afdeling van FirstRand Bank Beperk —

KORPORATIEWE FINANSIERING