



(’n Eiendomsfonds wat ingevolge die Emira Eiendomskeema gestig, en ingevolge die Beheerwet op Gesamentlike Beleggingskemas geregistreer is)
 Aandeelkode: EMI ISIN: ZAE000050712
 ("EMIRA")

- Totale uitkerings beloop 34,01 sent
- Uitkerings 4,3% hoër as skatting voor notering
- NB styg met 6,1% tot 526 sent per deelnemende belang (DB)
- Vakante verhuurbare spasie daal na 6,1%
- Totale bates beloop R1,9 miljard

GEODITEERDE FINANSIËLE RESULTATE VIR DIE SEWE MAANDE GEËINDIG 30 JUNIE 2004

Verkorte inkomstestaat

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeer Een maand geëindig 31 Des 2003 R'000
Inkomste		
Eiendomsuitgawes	179 669	23 166
Administrasie- en bestuursuitgawes	(60 843)	(7 822)
Waardevermindering	(10 940)	(1 766)
	(3 004)	(285)
Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede	104 882	13 293
Verandering in billike waarde van beleggingseiendomme	86 906	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	(1 330)	—
Noteringskoste	(345)	(264)
Bedryfswins	190 113	13 029
Finansieringskoste	20 669	(2 826)
Rente inkomste	8 046	2 172
Netto wins vir die tydperk	177 490	12 375
Rekonsiliasie van netto wins met wesensverdienste vir die tydperk:		
Netto wins vir die tydperk	177 490	12 375
<i>Aangepas vir:</i>		
Verandering in billike waarde van beleggingseiendomme	86 906	—
Wesensverdienste	90 584	12 375
Rekonsiliasie van wesensverdienste met uitkering per deelnemende belang:		
Wesensverdienste	90 584	12 375
<i>Aangepas vir:</i>		
Geamortiseerde leningskoste	173	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	1 330	—
Tussentydse uitkerings aan DB-houers betaal	(12 373)	—
Uitkering betaalbaar aan houers met deelnemende belange	79 714	12 375
Uitkering per deelnemende belang	29,29	4,72

Verkorte balansstaat op 30 Junie 2004

	Geouditeerde 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeer Een maand geëindig 31 Des 2003 R'000
Bates		
Nie-bedryfsbates		
Beleggingseiendomme	1 866 799	1 374 902
Meubels en toebehore	34 228	18 736
	1 901 027	1 393 638
Bedryfsbates		
Rekeninge ontvangbaar en vooruitbetalings	4 269	6 963
Instandhoudingsfonds	24 104	—
Kontant	4 027	332 671
	32 400	339 634
Totale bates	1 933 427	1 733 272
Ekwiteit		
Fondse van houers van deelnemende belange	1 501 747	1 301 207
Nie-bedryfslaste		
Lenings	310 978	386 784
Bedryfslaste		
Korttermyn-gedeelte van lenings	1 867	2 492
Rekeninge betaalbaar	39 121	30 414
Voorvoering vir uitkerings aan houers met deelnemende belange	79 714	12 375
	120 702	45 281
Totale ekwiteit en aanspreeklikhede	1 933 427	1 733 272

Staat van veranderings in ekwiteit vir die sewe maande geëindig 30 Junie 2004

	Deelnemende belang R'000	Nie-verdeelbare reserve R'000	Behoue verlies R'000	Totaal R'000
Uitgifte van deelnemende belang	1 426 468	—	—	1 426 468
Deelnemende uitgiftekoste	(10 124)	—	—	(10 124)
Netto wins vir die tydperk	—	—	177 490	177 490
Uitkering aan houers met deelnemende belange	—	—	(92 087)	(92 087)
Oordrag van instandhoudingsfonds-uitgawes aan nie-verdeelbare reserve	—	(1 330)	1 330	—
Oordrag van billikewaarde-aanpassing aan nie-verdeelbare reserve	—	86 906	(86 906)	—
Saldo op 30 Junie 2004	1 416 344	85 576	(173)	1 501 747

Verkorte kontantvloeiastaat vir die sewe maande geëindig 30 Junie 2004

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeer Een maand geëindig 31 Des 2003 R'000
Kontant deur huurbedrywighede gegeneer	141 063	36 458
Netto finansieringskoste	(12 623)	(654)
Uitkering aan deelnemende belanghouers	(12 373)	—
Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite	116 067	35 804
Koop van beleggingseiendomme	(1 779 893)	(1 374 902)
Koop van meubels en toebehore	(37 232)	(18 450)
Toename in instandhoudingsfonds	(24 104)	—
Netto kontant in beleggingsaktiwiteite aangewend	(1 841 229)	(1 393 352)
Uitgifte van deelnemende belang	1 426 468	1 310 668
Kontant vir noteringskoste aangewend	(10 124)	(9 725)
Kontant uit lenings gehef	310 978	389 276
Toename in korttermyn-gedeelte van langtermynlenings	1 867	—
Netto kontant uit finansieringsaktiwiteite	1 729 189	1 690 219
Netto verandering in kontant en kontantekwivalente	4 027	332 671

Rekeningkundige beleid

Die finansiële state is ooreenkomstig Suid-Afrikaanse Standpunte van Algemeen Aanvaarde Rekeningkundige Praktijk opgetel. Die rekeningkundige beleid kom ooreen met dit wat in die opstelling van die voornoteringverklaring toegepas is.

Segmentale inligting

Primêre segment	Kleinhandel R'000	Kantoor R'000	Nywerheid R'000	Ander R'000	Totaal R'000
Inkomste					
Inkomste	55 935	92 165	31 569	—	179 669
Segmentale resultaat					
Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede	31 987	55 289	24 662	(7 056)	104 882
Waardevermindering	420	2 160	424	—	3 004
Verandering in billike waarde	37 704	35 962	13 240	—	86 906
Ander inligting					
Beleggingseiendomme	645 937	953 046	300 051	1 993	1 901 027
Totale bates	648 058	955 149	299 207	31 013	1 933 427
Rekeninge betaalbaar	5 509	10 761	2 795	20 056	39 121
Kapitaalbesteding	42 669	21 712	900	—	65 281
Geografiese segmente	Kleinhandel R'000	Kantoor R'000	Nywerheid R'000	Ander R'000	Totaal R'000
Inkomste					
– Gauteng	38 176	81 380	18 857	—	138 413
– Wes- en Oos-Kaap	4 132	7 404	4 817	—	16 353
– KwaZulu-Natal	—	3 381	7 895	—	11 276
– Vrystaat	13 251	—	—	—	13 251
– Noordwes	376	—	—	—	376
	55 935	92 165	31 569	—	179 669
Totale bates					
– Gauteng	442 431	757 753	173 775	26 146	1 400 105
– Wes- en Oos-Kaap	75 301	78 015	49 222	2 987	205 525
– KwaZulu-Natal	—	119 381	76 210	734	196 325
– Vrystaat	110 189	—	—	1 146	111 335
– Noordwes	20 137	—	—	—	20 137
	648 058	955 149	299 207	31 013	1 933 427

Verwante partye en verwanteparty-transaksies

Emira word deur Momentum Groep Beperk, en uiteindelik deur FirstRand Beperk beheer. Momentum besit op 30 Junie 2004 53% van die fonds se deelnemende belang, terwyl die oorblywende 47% van die DB's verspreid gehou word.

Die volgende transaksies is met verwante partye aangegaan:

	Geouditeerde 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeer Een maand geëindig 31 Des 2003 R'000
Strategic Real Estate Manager (Edms) Beperk		
Besteding behels: batebestuursfooi	5 240	785
<i>Verwantskap: Medefiliaal van die FirstRand Groep</i>		
Rand Aksepbank, 'n divisie van FirstRand Bank Beperk		
Besteding behels: adviesfooi	1 500	1 500
Lenings	312 845	389 276
Netto finansiële koste	12 450	654
<i>Verwantskap: Medefiliaal van die FirstRand Groep</i>		
RMB Properties (Edms) Beperk		
Besteding behels: eiendomsbestuursfooi en huurkommissie.	9 762	1 364
Promotorsfooi	4 000	4 000
<i>Verwantskap: Medefiliaal van die FirstRand Groep</i>		
Momentum Groep Beperk		
Koop van eiendomme met notering	43 208	43 208
Koop van Boundary Terraces	56 100	56 100
<i>Verwantskap: Hoofhouer van deelnemende belanghouers</i>		
Hawley Road Developments (Edms) Beperk		
Koop van eiendomme met notering	57 347	57 347
<i>Verwantskap: Medefiliaal van die FirstRand Groep</i>		
Momentum Property Investments (Edms) Beperk		
Koop van eiendomme met notering	769 620	769 620
Koop van Strathmorepark	16 300	—
Koop van Safecash Technologies	1 500	—
<i>Verwantskap: Medefiliaal van die FirstRand Groep</i>		

Bogenoemde transaksies is geïmplementeer ingevolge handelsbepalings en -voorwaardes wat nie gunstiger is as dit wat ingevolge soortgelyke armslengte transaksies teen markverwante koerse beskikbaar was nie.

Vergelyking met voornoteringvooruitskatting

	30 Junie 2004	Voor notering 31 Des 2003
Inkomste		
Eiendomsuitgawes	179 669	180 192
Administrasie- en bestuursuitgawes	(60 843)	(63 035)
Waardevermindering	(10 940)	(9 841)
	(3 004)	(4 552)
Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede	104 882	102 764
Finansieringskoste	20 669	(13 999)
Rente ontvang	8 046	141
Verandering in billike waarde van beleggingseiendomme	86 906	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	(1 330)	—
Noteringskoste	(345)	(197)
Netto wins vir die tydperk	177 490	88 709
Uitgereikte deelnemende belange	285 293 684	272 133 684
Uitgereikte deelnemende belange vir uitkering	272 133 684	272 133 684
Verdienste per deelnemende belang	65,22	32,60
Wesensverdienste per deelnemende belang	33,28	32,60
Uitkeringsverdienste per deelnemende belang	34,01	32,60
Markkapitalisasie (R'000)	1 483 527	1 360 668
Markwaarde van beleggingseiendomme (R'000)	1 901 027	1 564 954
Netto batewaarde per deelnemende belang (sent)	526	496
Genoteerde markprys (sent per eenheid)	520	500
(Diskonto)/premie op netto batewaarde (%)	(1,1)	1,0
Gemiddelde vakantheidsfaktor (%)	6,1	10,1

Kommentaar

Resultate

Emira is op 28 November 2003 op die JSE Sekuriteitebeurs van Suid-Afrika ("die JSE") genoteer en dit is vir die Strategic Real Estate Managers aangeaam om te kan aankondig dat die voornoteringvooruitskatting vir die tydperk onder oorsig oortref is. Die totale uitkering wat behaal is, van 34,01 sent per deelnemende belang ("DB"), vergelyk met die 32,60 sent wat in Scenario A van die voornoteringverklaring geskat is. Dit is behaal ten spyte van 'n vertraging in die oordrag van etlike eiendomme. Alle eiendomme wat in die voornoteringverklaring gemeld is, is nou na die fonds oorgepra.

Verkrygings

Die fonds het gedurende die tydperk onder oorsig verkrygings ten bedrae van R181 miljoen teen 'n gemiddelde hefboomverry opbrengs van 12,3% verkry. Hierdie verkrygings is verreen by wyse van kontant wat ten tyde van die notering bygebring is, skuld en die uitkering van 13 160 000 deelnemende belange teen 'n uitgifteprys van 500 sent. Hierdie verkrygings strook met die doelwitte van die fonds om eiendomme te verkry wat opbrengs-genererend is, sowel as om 'n wyer geografiese teenwoordigheid te bewerkstellig.

Verhuur

Nagenoeg 20 552 m² is gedurende die afgelope sewe maande verhuur. Die algehele vakantheidsvlakke het van 10,1% ten tyde van die notering tot 6,1% verbeter. Die verlaagde vakantheidsvlakke behoort in die komende tydperk positief tot die fonds by te dra.

Verhuurbare oppervlakke:

	Desember 2003		Junie 2004	
	BVO* m ²	% vakant	BVO* m ²	% vakant
Nywerheid	25 303	13,6	14 015	7,6
Kantore	24 783	11,0	16 532	7,0
Kleinhandel	4 973	3,7	3 959	2,8
Totaal	55 059	10,1	34 506	6,1

*BVO – bruto verhuurbare oppervlak

Herwaardasie van beleggingseiendomme

Die fonds het direkteurswaardasies bekom van geregistreerde waardeers wat deur RMB Properties (Edms) Bpk aangestel is. Die waarde van R1 901 miljoen, het aanleiding gegee tot 'n verandering in die billike waarde in die inkomste ten bedrae van R86,9 miljoen of 4,6%. Die fonds het ten doel om alle eiendomme een keer elke drie jaar, ekstern en op 'n rotasiegrondslag te laat waardeer. Die eerste ekstern waardasie is vir Desember 2004 geskeduleer.

Skuld

Ingevolge die trustakte, mag die fonds se saamgestelde verskuldigheid nie 'n bedrag gelyk aan 30% van die bruto waarde van die onderliggende bates van die fonds oorskry nie. Totale lenings het teen jaareinde R311 miljoen beloop, synde 16,4% van totale bates. Van die totale lenings is R226 miljoen daarvan (73%) vasgestel op 'n gemiddelde koers van 9,98% wat binne twee tot vier jaar verval. Die oorblywende flottasiegedeelte lok rente teen prima min 2%.

Die fonds het onlangs bykomende fasiliteite ten bedrae van R151 miljoen vir verdere verkrygings bygebring.

Vooruitsigte

Die vooruitsigte vir die komende jaar is positief. Opknappings wat by sekere kleinhandelseiendomme onderneem is, is nou voltooi en sal na verwagting verhoogde opbrengste lewer. Verlaagde vakantheidskoerse in die nywerheid- en kantoorsektor sal ook 'n positiewe bydrae tot toekomstige groei lewer.

Verkrygings wat tot op hede aangegaan is het reeds opbrengste gelewer en ook die fonds se samstelling op 'n geografiese en sektorbasis uitgebrei. Die bestuur sal, waar moontlik, hierdie verkrygingstrategie voortset.

Geouditeerde mening deur onafhanklike ouditeure

Die finansiële state is deur PricewaterhouseCoopers Geïnk. geouditeer en hul ongekwalifiseerde auditverslag lê by Emira se geregistreerde adres ter insae.

Uitkering

Kennis geskied hiermee dat 'n kontantuitkering van 29,29 sent per deelnemende belang verklaar is, welke uitkering op Maandag, 4 Oktober 2004 aan belanghouers betaal sal word.

Laaste dag om cum uitkering te verhandel	Donderdag, 23 September 2004
Deelnemende belange verhandel ex uitkering	Maandag, 27 September 2004
Rekorddatum	Vrydag, 1 Oktober 2004
Betaaldatum	Maandag, 4 Oktober 2004

Aandeesertifikaat mag nie vanaf Maandag, 27 September 2004 tot en met Vrydag, 1 Oktober 2004 gedematerialiseer of gerematerialiseer word nie

Op las van die Direksie

C Middlemiss

Maatskappysekretaris

James Templeton

Uitvoerende Hoof

Ben van der Ross

Voorsitter

Sandton

6 September 2004

Eiendomsfondsbestuurer

Strategiese Real Estate Managers (Edms) Beperk

Direkteure van die fondsbestuurer

B J van der Ross (Voorsitter)*, J W A Templeton (Uitvoerende Hoof), L Barnard*, L Basson*, B T Jackson*, M S B Nester*, W K Schultz