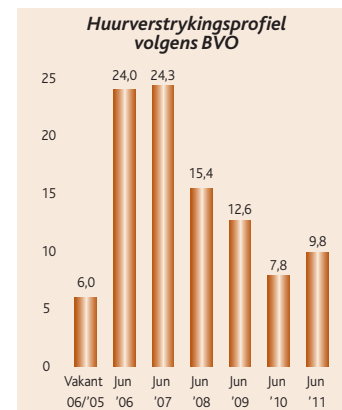
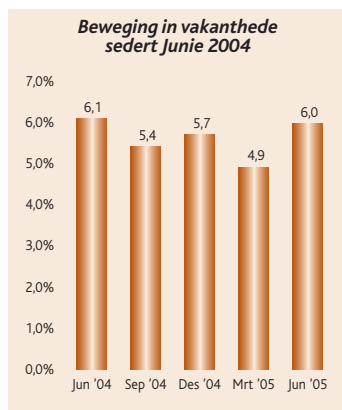


(*n Eiendomsfonds wat ingevolge die Emira Eiendomskeema gestig en ingevolge die Beheerwet op Gesamentlike Beleggingskemas geregistreer is)
Aandeelkode: EMI ISIN: ZAE00050712 ("Emira")

Uitkering per deelnemende belang
67,55 sent
geannualiseerde groei
+15,9%

Netto batewaarde per deelnemende belang
624 sent
'n styging van
+18,6%

12-maande totale opbrengs
268 sent
of
51,5%



GEODITEERDE FINANSIËLE RESULTATE VIR DIE JAAR GEËINDIG 30 JUNIE 2005

Verkorte inkomstestaat

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2005 R'000	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004* R'000
vir die jaar geëindig 30 Junie 2005		
Inkomste	407 088	179 669
Eiendomsuitgewas	(121 309)	(60 843)
Administrasie- en bestuursuitgewas	(22 740)	(10 940)
Depresiasie	(6 464)	(3 004)
Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede	256 575	104 882
Bilikewaarde-aanpassings	248 141	86 906
Verandering in bilike waarde van beleggingseiendom	280 810	86 906
Verandering in bilike waarde van beleggingseiendom as gevolg van toekomstige huurverhogings	(32 669)	—
Wins met verkoop van beleggingseiendom	11 179	—
Instandhoudingsfondsuittgewas	(1 827)	(1 330)
Noteringskoste	(104)	(345)
Bedryfswins	513 964	190 113
Finansieringskoste	(45 662)	(20 669)
Rente ontvang	3 554	8 046
Netto wins vir die tydperk	471 856	177 490
*Sewe maande		
Rekonsiliasie van verdienste met wesensverdiensde:		
Netto wins vir die tydperk	471 856	177 490
Aangepas vir:		
Verandering in bilike waarde van beleggingseiendom	(280 810)	(86 906)
Verandering in bilike waarde van beleggingseiendom as gevolg van toekomstige huurverhogings	32 669	—
Wins met verkoop van beleggingseiendom	(11 179)	—
Wesensverdiensde	212 536	90 584
Rekonsiliasie van wesensverdiensde met uitkering per deelnemende belang:		
Wesensverdiensde	212 536	90 584
Aangepas vir:		
Voorsiening vir toekomstige huurverhogings	(32 669)	—
Ongereëliseerde verlies op rentekoersruilings	11 757	—
Instandhoudingsfondsuittgewas	1 827	1 330
Geamortiseerde leningskoste	296	173
Uitkering betaalbaar aan deelnemende aandeelhouders	193 747	92 087
Een maand geëindig 31 Desember 2003 (sent)	—	4,72
Ses maande geëindig 30 Junie 2004 (sent)	—	29,29
Ses maande geëindig 31 Desember 2004 (sent)	32,63	—
Ses maande geëindig 30 Junie 2005 (sent)	34,92	—
Totaal	67,55	34,01

Verkorte balansstaat

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2005 R'000	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004 R'000
op 30 Junie 2005		
Bates		
Nie-bedryfsbates		
Beleggingseiendomme	2 227 105	1 901 027
Voorsiening vir toekomstige huurverhogings	32 669	—
Bedryfsbates	2 259 774	1 901 027
Rekeninge ontvangbaar en vooruitbetalings	31 757	4 269
Beleggings	—	24 104
Kontant	9 252	4 027
Totale bates	2 300 783	1 933 427
Ekwiteit en aanspreeklikhede		
Kapitaal van houders van deelnemende belange	1 788 606	1 501 747
Nie-bedryfslaste		
Rentedraende skuld	364 141	310 978
Bedryfslaste		
Korttermyngedeelte van langtermyn rentedraende skuld	1 867	1 867
Rekeninge betaalbaar	34 257	39 121
Afgeleide aanspreeklikhede	11 757	—
Uitkerings betaalbaar aan houders van deelnemende belange	100 155	79 714
Totale ekwiteit en aanspreeklikhede	148 036	120 702
Totale ekwiteit en aanspreeklikhede	2 300 783	1 933 427

Staat van veranderings in ekwiteit

	Deelnemende belang R'000	Nie-verdeelbare reserwe R'000	Behoue verdienste R'000	Totaal R'000
vir die jaar geëindig 30 Junie 2005				
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 houders van deelnemende belange	—	—	(92 087)	(92 087)
Instandhoudingsfondsuittgewas	—	(1 330)	1 330	—
Bilikewaarde-aanpassings	—	86 906	(86 906)	—
Saldo op 30 Junie 2004	1 416 344	85 576	(173)	1 501 747
Saldo op 1 Julie 2004	1 416 344	85 576	(173)	1 501 747
Uitgifte van deelnemende belang	8 750	—	—	8 750
Netto wins vir die jaar	—	—	471 856	471 856
Uitkering aan houders van deelnemende belange	—	—	(193 747)	(193 747)
Oordrag van voorsienings vir toekomstige huurverhogings na nie-verdeelbare reserwe	—	(32 669)	32 669	—
Bilikewaarde-aanpassings	—	248 141	(248 141)	—
Wins met verkoop van beleggingseiendom	—	11 179	(11 179)	—
Ongereëliseerde verlies op rentekoersruilings	—	(11 757)	11 757	—
Instandhoudingsfondsuittgewas	—	(1 827)	1 827	—
Saldo op 30 Junie 2005	1 425 094	363 981	(469)	1 788 606

Verkorte kontantvloeiastaat

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2005 R'000	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004 R'000
vir die jaar geëindig 30 Junie 2005		
Kontant deur huurbedrywighede gegenerer	196 087	141 063
Netto finansieringskoste	(30 351)	(12 623)
Uitkering aan houders van deelnemende belange	(173 306)	(12 373)
Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite	(7 570)	116 067
Koop van beleggingseiendomme	(104 693)	(1 779 893)
Koop van meubels en toebehore	(8 984)	(37 232)
Opbrengs uit verkoop van beleggingseiendom	40 455	—
Afname/toename in instandhoudingsfondsuittgewas	24 104	(24 104)
Netto kontant in beleggingsaktiwiteite aangewend	(49 118)	(1 841 229)
Uitgifte van deelnemende belang	8 750	1 426 468
Kontant vir noteringskoste aangewend	—	(10 124)
Kontant uit lenings gehel	53 163	310 978
Toename in korttermyngedeelte van lenings	—	1 867
Netto kontant uit finansieringsaktiwiteite	61 913	1 729 189
Netto verandering in kontant en kontantekwivalente	5 225	4 027
Kontant en kontantekwivalente aan begin van jaar	4 027	—
Kontant en kontantekwivalente aan einde van jaar	9 252	4 027

Segmentele inligting

	Kleinhandel R'000	Kantoor R'000	Nywerheid R'000	Ander R'000	Totaal R'000
Primêre segment					
Inkomste	141 458	202 024	63 606	—	407 088
Inkomste	129 259	187 613	57 547	—	374 419
Voorsiening vir toekomstige huurverhogings	12 199	14 411	6 059	—	32 669
Segmentele resultate					
Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede	88 651	134 295	45 356	(11 727)	256 575
Depresiasie	1 188	4 466	810	—	6 464
Verandering in bilike waarde van beleggingseiendom	83 212	152 984	44 614	—	280 810
Ander inligting					
Beleggingseiendomme	804 218	1 097 235	325 419	233	2 227 105
Totale bates	813 889	1 114 207	337 958	34 729	2 300 783
Rekeninge betaalbaar	11 387	13 619	4 176	5 075	34 257
Kapitaaluitgewas	82 416	30 226	2 794	(1 759)	113 677
Geografiese segmente					
Inkomste					
– Gauteng	98 980	164 582	36 956	—	300 518
– Wes- en Oos-Kaap	13 365	15 249	9 380	—	37 994
– KwaZulu-Natal	—	22 193	17 270	—	39 463
– Vrystaat	24 643	—	—	—	24 643
– Noordwes	4 470	—	—	—	4 470
Totale bates	141 458	202 024	63 606	—	407 088
– Gauteng	587 273	888 425	195 365	32 499	1 703 562
– Wes- en Oos-Kaap	78 467	67 581	55 957	1 251	203 256
– KwaZulu-Natal	—	158 201	86 636	403	245 240
– Vrystaat	128 049	—	—	576	128 625
– Noordwes	20 100	—	—	—	20 100
Totale bates	813 889	1 114 207	337 958	34 729	2 300 783

Rekeningkundige beleid

Die rekeningkundige beleid voldoen in alle wesenslike opsigte aan Suid-Afrikaanse Standpunte van Algemeen Aanvaarde Rekeningkundige Praktijk. Hierdie rekeningkundige beleid stem ooreen met dié wat op 30 Junie 2005 toegepas is.

Emira het die uitwerking van die nuwe interpretasie van RE 105/IRS 17 bereken en bevind dat dit wesenslik van aard is. Vervolgens is die onderstaande state ooreenkomstig die nuwe interpretasie aangepas.

Die fonds het inkomste ooreenkomstig sy interpretasie van die trustakte en die Wet op Gesamentlike Beleggingskemas uitgekeer. Houders van deelnemende belange word nie deur die veranderende interpretasie van RE 105/IRS 17 geraak nie en die uitkering van kontantverdiensde sal vervolgens steeds uitgekeer word.

Kommentaar
Die finansiële jaar tot Junie 2005 was besonder suksesvol vir Emira deurdat 'n stewige groei in uitkerings en totale opbrengste na eenheidhouders verskaf is. Daarby is die portefeulje na die notering stewig ingestel teryl etlike lonende verkrygings aangegaan en die fonds se skuldprofiel herstruktureer is.

Resultate
Uitkerings vir die jaar het 67,55 sent per DB beloop. Vergeleke met 'n geannualiseerde uitkering vir die sewe maande tot 30 Junie 2004 (23,01 sent vir die sewe maande, of 58,3 sent vir 'n geannualiseerde grondslag), verteenwoordig dit 'n uitsonderlike groei van 15,9% jaar op jaar.

Daarby beloop die groei van ses maande op ses maande (34,92 sent tot 30 Junie 2005 vergeleke met 32,63 sent tot Desember 2004) 7%.

Emira se DB-prys het vanaf 520 sent gedurende Junie 2004 tot 720 sent teen 30 Junie 2005 gestyg, synde 'n toename van 38,5%, terwyl die fonds se markkapitalisasie van R1,48 miljard tot R2,07 miljard oor dieselfde tydperk gestyg het. Saam met die uitkering vir die jaar van 67,55 sent, het houders van DB's dus 'n totale opbrengs van 51,5% gedurende die twaalf maande ontvang.

Verwante partye en verwanteparty-transaksies

Momentum Groep is die vernaamste houër van deelnemende belange. Op 30 Junie 2005 het Momentum 45,6% van die fonds se deelnemende belange besit. Die oorblywende 54,4% word wyd gehou:

Die volgende transaksies is met verwante partye aangegaan:

	Geouditeerde resultate 30 Junie 2005 R'000	Geouditeerde resultate 30 Junie 2004 R'000
Strategic Real Estate Managers (Edms) Beperk		
Besteding behels: batebestuursfooi	10 590	5 240
Verwantskap: Geassosieerde van die FirstRand Groep		
Rand Aksepbank, 'n divisie van FirstRand Bank Beperk		
Besteding behels: adviesfooi	—	1 500
Lenings	226 125	312 044
Netto finansieringskoste	23 166	12 450
Verwantskap: Geassosieerde van die FirstRand Groep		
RMB Properties (Edms) Beperk		
Besteding behels: eiendomsbestuursfooi en huurkommissies	90 855	13 762
Promotorsfooi	22 683	9 762
Ontwikkeling van Gift Acres-winkelsentrum	—	4 000
Verwantskap: Geassosieerde van die FirstRand Groep	68 172	—
Momentum Groep Beperk		
Aankoop van eiendomme ten tyde van notering	—	43 208
Aankoop van Boundary Terraces	—	56 100
Verwantskap: Vername houër van DB's		
Hawley Road Developments (Edms) Beperk		
Koop van eiendomme ten tyde van notering	—	57 347
Verwantskap: Geassosieerde van die FirstRand Groep		
Momentum Property Investments (Edms) Beperk		
Koop van Eiendomme ten tyde van notering	—	769 620
Koop van Strathmorepark	—	16 300
Koop van Safecash Technologies	—	1 500
Verwantskap: Geassosieerde van die FirstRand Groep		

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

Verkrygings

Gebou	Sektor	Ligging	BVO (m ²)	Koop-prys (Rm)	Termyn-opbrengs (%)	Effektiewe datum	Huurders
Nimas House	Kantoor	Westway-kantoorpark Westville	1 372	9,8	12,6	11 Okt 2004	Nasionale Onafhanklike Mediesehulpvereniging
Derby Downs	Kantoor	Derby Downs-kantoorpark Westville	2 205	12,5	12,7	28 Feb 2005	Lafarge, Ivoor-stelsels
Totaal			3 577	22,3	12,7		

Gebou	Sektor	Ligging	BVO (m ²)	Koop-prys (Rm)	Termyn-opbrengs (%)	Effektiewe datum	Huurders
100 Armstrong	Kantoor	Armstrongrylaan La Lucia	2 880	25,0	11,1	11 Jul 2005	Imperial Bank, SAP, RAB Batebestuur
Totaal			2 880	25,0	11,1		

Gebou	Sektor	Ligging	BVO (m ²)	Koop-prys (Rm)	Termyn-opbrengs (%)	Huurders
Gift Acres*	Kleinhandel	Lynnwoodrif Pretoria-Oos	78,68	11,8	—	Woolworths, Mr Price Groep, Eerste Nasionale Bank
122 Pybusweg	Kantoor	Sandton SSD	15,75	11,1	—	—
Lincolntonwood-kantoorpark	Kantoor	Woodmead, Sandton	55,75	12,2	—	SA Rail Commuter Corporation
Totaal			150,18			

*Ag moet geslaan word op die feit dat Emira steeds die oordrag van Gift Acres afgag. Die ontwikkelingsprestasie is ooreenkomstig die ooreenkoms by RMB Properties inbetaal en inkomste uit die sentrum loop reeds sedert die opening op 1 Mei 2005 vir die Fonds daaruit op.

Verkoopstransaksies

Gebou	Sektor	Ligging	BVO (m ²)	Waardasie in Junie '04 (Rm)	Verkoopprys (Rm)	Opbrengs (%)	Effektiewe datum
Waterford-plek	Kantoor	Century City	3 880	24,1	35,0	8,9	7 Junie 2005
Electron-plek	Nywerheid	Isando	9 221	5,2	6,9	2,6	2 Desember 2004
Totaal			13 021	29,3	41,9		

Gebou	Sektor	Ligging	BVO (m
-------	--------	---------	--------