

- 11%-verhoging in uitkerings op vorige 6 maande
- Uitkerings vir ses maande beloop 32,63 sent
- 12 maande se totale opbrengste beloop 43%
- Vakantheidsvlakke neem af van 6,1% na 5,7%

**TUSSENTYDSE FINANSIËLE RESULTATE VIR DIE SES MAANDE GEËINDIG 31 DESEMBER 2004**

**Verkorte inkomstestaat**

	Ongeouditeerde ses maande geëindig 31 Des 2004 R'000	Geouditeerde sewe maande geëindig 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeerde enkelmaand geëindig 31 Des 2003 R'000
<b>Inkomste</b>	<b>181 117</b>	<b>179 669</b>	<b>23 166</b>
Eiendomsuitgawes	(58 973)	(60 843)	(7 822)
Administrasie- en bestuursuitgawes	(10 675)	(10 940)	(1 766)
Waardevermindering	(3 416)	(3 004)	(285)
<b>Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede</b>	<b>108 053</b>	<b>104 882</b>	<b>13 293</b>
Verandering in billike waarde van beleggingseiendomme	—	86 906	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	(1 379)	(1 330)	—
Noteringskoste	—	(345)	(264)
Wins uit verkoop van beleggingseiendom	1 369	—	—
<b>Bedryfswins</b>	<b>108 043</b>	<b>190 113</b>	<b>13 029</b>
Finansieringskoste	(16 692)	(20 669)	(2 826)
Rente ontvang	2 090	8 046	2 172
<b>Netto wins vir die tydperk</b>	<b>93 441</b>	<b>177 490</b>	<b>12 375</b>
<b>Rekonsiliasie van verdienste met wesensverdiens:</b>			
Netto wins vir die tydperk	93 411	177 490	12 375
<i>Aangepas vir:</i>			
Verandering in billike waarde van beleggingseiendomme	—	(86 906)	—
Wins met verkoop van beleggingseiendom	(1 369)	—	—
Wesensverdiens per deelnemende belang	92 072	90 584	12 375
<b>Rekonsiliasie van wesensverdiens met uitkering per deelnemende belang:</b>			
Wesensverdiens	92 072	90 584	12 375
<i>Aangepas vir:</i>			
Geamortiseerde leningskoste	148	173	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	1 379	1 330	—
Tussentydse uitkerings aan PI-houers betaal	—	(12 373)	—
Uitkering betaalbaar aan houers met deelnemende belange	93 599	79 714	12 375
Uitkering per deelnemende belang	32,63	29,29*	4,72

\*Vir die sesmaande-tydperk geëindig 30 Junie 2004

**Verkorte balansstaat**

	Ongeouditeerde ses maande geëindig 31 Des 2004 R'000	Geouditeerde sewe maande geëindig 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeerde enkelmaand geëindig 31 Des 2003 R'000
<b>Bates</b>			
<b>Nie-bedryfsbates</b>			
Beleggingseiendomme	1 886 623	1 866 799	1 374 902
Masjinerie en toerusting	33 244	34 228	18 736
	1 919 867	1 901 027	1 393 638
<b>Bedryfsbates</b>			
Rekeninge ontvangbaar en vooruitbetalings	3 195	4 269	6 963
Beleggings	23 670	24 104	—
Kontant	8 769	4 027	332 671
	35 634	32 400	339 634
<b>Totale bates</b>	<b>1 955 501</b>	<b>1 933 427</b>	<b>1 733 272</b>
<b>Ekwiteit en aanspreeklikhede</b>			
Kapitaal toedeelbaar aan deelnemende aandeelhouders	1 501 589	1 501 747	1 301 207
<b>Nie-bedryfslaste</b>			
Rentedraende skuld	325 207	310 978	386 784
<b>Bedryfslaste</b>			
Korttermyn-gedeelte van langtermyn rentedraende skuld	1 950	1 867	2 492
Rekeninge betaalbaar	32 656	39 121	30 414
Voorsiening vir uitkerings aan houers met deelnemende belange	93 599	79 714	12 375
	128 705	120 702	45 281
<b>Totale ekwiteit en aanspreeklikhede</b>	<b>1 955 501</b>	<b>1 933 427</b>	<b>1 733 272</b>

**Staat van veranderings in ekwiteit**

	Deelnemende belang R'000	Nie-verdeelbare reserve R'000	Behoue verdienste R'000	Totaal R'000
Saldo op 1 Julie 2004	1 416 344	85 576	(173)	1 501 747
Netto wins vir die tydperk	—	—	93 441	92 941
Uitkering aan houers van deelnemende belange	—	—	(93 599)	(93 599)
Oordrag van instandhoudingsfonds-uitgawes aan nie-verdeelbare reserve	—	(1 379)	1 379	—
Wins met verkoop van beleggingseiendomme	—	1 369	(1 369)	—
Saldo op 31 Desember 2004	1 416 344	85 566	(321)	1 501 589

**Verkorte kontantvloeiastaat**

	Ongeouditeerde ses maande geëindig 31 Des 2004 R'000	Geouditeerde sewe maande geëindig 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeerde enkelmaand geëindig 31 Des 2003 R'000
Kontant deur huurbedrywighede gegeneer	104 699	141 063	36 458
Netto finansieringskoste	(14 602)	(12 623)	(654)
Uitkering aan houers van deelnemende belange	(79 714)	(12 373)	—
<b>Kontantvloei uit bedryfsaktiwiteite</b>	<b>10 383</b>	<b>116 067</b>	<b>35 804</b>
Toevoegings tot/koop van beleggingseiendomme	(25 024)	(1 779 893)	(1 374 902)
Aankoop van meubels en toebehore	(2 127)	(37 232)	(18 450)
Afname/(toename) in instandhoudingsfonds	434	(24 104)	—
Opbrengs uit verkoop van beleggingseiendomme	6 764	—	—
<b>Netto kontant in beleggingsaktiwiteite aangewend</b>	<b>(19 953)</b>	<b>(1 841 229)</b>	<b>(1 393 352)</b>
Uitgifte van deelnemende belang	—	1 426 468	1 310 668
Kontant vir noteringskoste aangewend	—	(10 124)	(9 725)
Kontant uit lenings gehef	14 229	310 978	389 276
Toename in korttermyn-gedeelte van langtermynlenings	83	1 867	—
<b>Netto kontant uit finansieringsaktiwiteite</b>	<b>14 312</b>	<b>1 729 189</b>	<b>1 690 219</b>
<b>Netto toename in kontant en kontantekwivalente</b>	<b>4 742</b>	<b>4 027</b>	<b>332 671</b>
Kontant en kontantekwivalente aan begin van tydperk	4 027	—	—
<b>Kontant en kontantekwivalente aan einde van tydperk</b>	<b>8 769</b>	<b>4 027</b>	<b>332 671</b>

**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 finansiële state vir die sewe maande geëindig 30 Junie 2004 toegepas is.

**Segmentale inligting**

Primêre segment	Kleinhandel R'000	Kantoor R'000	Nywerheid R'000	Ander R'000	Totaal R'000
<b>Inkomste</b>					
Inkomste	60 871	91 149	29 097	—	181 117
<b>Segmentale resultaat</b>					
Bedryfswins	36 221	57 651	20 529	(6 358)	108 043
Waardevermindering	399	2 077	440	500	3 416
<b>Ander inligting</b>					
Beleggingseiendomme	659 088	965 258	295 502	19	1 919 867
Totale bates	660 558	967 215	294 305	33 423	1 955 501
Rekening betaalbaar	9 424	13 412	4 189	5 631	32 656
Kapitaalbesteding	12 874	13 488	770	19	27 151
<b>Geografiese segmente</b>					
<b>Inkomste</b>					
Totale bates					
– Gauteng	42 714	75 165	17 359	—	135 238
– Wes- en Oos-Kaap	5 332	6 779	4 467	—	16 578
– KwaZulu-Natal	—	9 205	7 271	—	16 476
– Vrystaat	10 680	—	—	—	10 680
– Noordwes	2 145	—	—	—	2 145
	60 871	91 149	29 097	—	181 117
<b>Totale bates</b>					
– Gauteng	454 754	757 949	168 929	25 435	1 407 067
– Wes- en Oos-Kaap	75 588	78 237	49 743	3 387	206 955
– KwaZulu-Natal	—	131 029	75 633	2 373	209 035
– Vrystaat	110 052	—	—	2 228	112 280
– Noordwes	20 164	—	—	—	20 164
	660 558	967 215	294 305	33 423	1 955 501

**Verwante partye en verwanteparty-transaksies**

Emira se vernaamste houer van deelnemende belange is Momentum Groep Beperk. Momentum het op 31 Desember 2004 48% van die fonds se deelnemende belange besit, terwyl die restante 52% van deelnemende belange tans wyd gehou word.

Die volgende transaksies is met verwante partye aangegaan:

	Ongeouditeerde ses maande geëindig 31 Des 2004 R'000	Geouditeerde sewe maande geëindig 30 Junie 2004 R'000	Ongeouditeerde enkelmaand geëindig 31 Des 2003 R'000
<b>Strategic Real Estate Manager (Edms) Beperk</b>			
Besteding behels: batebestuursfooi	4 759	5 240	785
<i>Verwantskap: Filiaal van die FirstRand Groep</i>			
<b>Rand Aksepbank, ’n divisie van FirstRand Bank Beperk</b>			
Besteding behels: adviesfooi	—	1 500	1 500
Lenings	226 125	312 044	389 276
Netto finansieringskoste	11 469	12 450	654
<i>Verwantskap: Filiaal van die FirstRand Groep</i>			
<b>RMB Properties (Edms) Beperk</b>			
Besteding behels: eiendomsbestuursfooi en huurkommissie	5 916	13 762	5364
Promotorsfooi	5 916	9 762	1 364
	—	4 000	4 000
<i>Verwantskap: Filiaal van die FirstRand Groep</i>			
<b>Momentum Groep Beperk</b>			
Aankoop van eiendomme ten tyde van notering	—	43 208	43 208
Aankoop van Grens-terasse	—	56 100	56 100
<i>Verwantskap: Vernaamste houer van deelnemende belange</i>			
<b>Hawley Road Developments (Edms) Beperk</b>			
Koop van Eiendomme ten tyde van notering	—	57 347	57 347
<i>Verwantskap: Filiaal van die FirstRand Groep</i>			
<b>Momentum Property Investments (Edms) Beperk</b>			
Koop van Eiendomme ten tyde van notering	—	769 620	769 620
Koop van Strathmorepark	—	16 300	—
Koop van Safecash Technologies	—	1 500	—
<i>Verwantskap: Filiaal van die FirstRand Groep</i>			

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

**Vergelyking met voornoteringsskatting**

	Resultate 31 Des 2004	Voornoteringsskatting
<b>Inkomste</b>		
Eiendomsuitgawes	181 117	165 177
Administrasie- en bestuursuitgawes	(58 973)	(63 035)
Waardevermindering	(10 675)	(9 841)
	(3 416)	(4 552)
<b>Netto inkomste uit eiendomshuurbedrywighede</b>	<b>108 053</b>	<b>102 764</b>
Rente betaal	(16 692)	(11 952)
Rente ontvang	2 090	—
Wins uit verkoop van beleggingseiendom	1 369	—
Instandhoudingsfonds-uitgawes	(1 379)	—
<b>Netto wins vir die tydperk</b>	<b>93 441</b>	<b>83 715</b>
Uitgereikte deelnemende belange	286 828 772	272 133 684
Verdiens per deelnemende belang	32,58	30,76
Wesensverdiens per deelnemende belang	32,10	30,76
Uitkeringsverdiens per deelnemende belang	32,63	30,76
Markkapitalisasie (R'000)	1 871 288	1 360 668
Markwaarde van beleggingseiendomme (R'000)	1 919 367	1 564 954
Netto batewaarde per deelnemende belang (sent)	526	496
Genoteerde markprys (sent per eenheid)	655	500
Premie op netto batewaarde (%)	24,0	1,0
Gemiddelde vakantheidsfaktor (%)	5,7	10,1

**Kommentaar**

**Resultate**

Dit is vir Strategic Real Estate Managers (Edms) Beperk aangenaam om te kan aankondig dat ’n uitkering van 32,63 sent ten opsigte van die tussentydse sesmaande-tydperk geëindig 31 Desember 2004 verklaar is. Dit bring die totale uitkering vir die 12 maande tot Desember 2004 op 61,92 sent te staan, synde ’n 11%-toename op die vorige ses maande en 5,4% hoër as die voornoteringsskatting wat ten tyde van die notering in November 2003 vir hierdie tydperk gemaak is. Dit is behaal ten spyte van die vertraging met die oordrag van etlike eiendomme na implementering van die notering, wat toegeskryf kan word aan die insluiting van inkomste voortspruitend uit hierdie eiendomme vir die volle ses maande en die verdiensteskeppende verkrygings wat gedurende die eerste helfte van 2004 aangegaan is.

**Verkrygings en verkoopstransaksies**

Emira se verbode skuldfasiliteite het die maksimum toelaatbare vlak van 30% kragtens die Wet op Gesamentlike Beleggingskemas bereik. Gevolglik, sal verkrygings deur ’n kombinasie van skuld en ekwiteit befonds word. Ten spyte van ferner kapitalisasiekoerse, sowel as ’n tekort aan gehalte-eiendomme, wat dit toenemend moeilik maak om verdienste-genererende verkrygingsgeleenthede te bekom, duur pogings voort in dié verband.

Die volgende bewegings het gedurende die tydperk in die portefeulle plaasgevind: twee kantoorgeboue in Derby Downs Kantoorpark, Westville, is verkry; en Electron Place in Isando asook Waterford Place in Century City teen stewige premies op boekwaarde van die hand gesit is. Nie-verhaalbare deposito’s vir Waterford Place is ingedien en die oordragproses is dus onderweg.

Eiendom	Tipe	Prys	Termyn-opbrengs	BVO	Boek-waarde	Huurders
<b>Verkrygings</b>						
Derby Downs	Kantoor	R12,5 miljoen	12,8%	2 225	—	Ivory Systems, McCarthy Kleinhandel, Lafarge
<b>Verkoopstransaksies</b>						
Electron Place	Nywerheid	R6,9 miljoen	2,6%	9 221	R5,2 miljoen	PG Autoglass
Waterford Place	Kantoor	R35,0 miljoen	8,9%	3 800	R24,1 miljoen	Century City Bpk

**Verhuurings**

Verhuurings as ’n persentasie van totale BVO het vanaf 6,1% gedurende Junie 2004 na 5,7% in Desember afgeneem. Dit verteenwoordig ’n netto afname van bykans 3 000m<sup>2</sup> se vakante ruimte.

	Junie 2004		Desember 2004	
	BVO m <sup>2</sup>	% Vakantheid	BVP m <sup>2</sup>	% Vakantheid
Kantore	16 532	7,0	21 964	9,3
Kleinhandel	3 959	2,8	3 007	2,1
Nywerheid	14 015	7,6	6 551	3,7
<b>Totaal</b>	<b>34 506</b>	<b>6,1</b>	<b>31 521</b>	<b>5,7</b>

**Skuld**

Emira se totale beskikbare skuldfasiliteit het op 31 Desember 2004 R585 miljoen beloop, waarvan R522 miljoen benut is. Dit is soos volg in ses paaiemente verdeel:

	Koers	Termyn	Bedrag	% Skuld
Skuld – Floterend	Prima – 2%	N/T	107,4	20,6
Skuld – Vaste	9,35%	September 2005	100,0	19,2
– Vaste	9,76%	November 2006	126,1	24,1
– Vaste	10,21%	November 2008	100,0	19,2
– Vaste	11,39%	Mei 2005 – Oktober 2		