REDEFINE INCOME FUND 2007

NAGEGANE RESULTATE VIR DIE JAAR GEËINDIG 31 AUGUSTUS

Redefine Income Fund Beperk ("Redefine" of "die Maatskappy")

Registrasieno: 1999/018591/06 • Aandelekode: RDF • ISIN-kode: ZAE000023503

20% Uitkerings 51.25 sent per koppeleenheid

24% NBW R7.80* per koppel-eenheid
* Uitgesonder uitgestelde belasting

61% Totale bates R9.8 miljard

60% Mark-kapitalisasie R6.0 miljard

17% Hefboom-finansiering 34%

GEKONSOLIDEERDE INKOMSTESTAAT

	Nagegaan 2007 R000	Geouditeer 2006 R000
Inkomste		
Eiendomsportefeulje	**488 799**	320 753
Kontraktuele huur	**429 948**	292 863
Reguitlynhuuraangroeiing	**58 851**	27 890
Genoteerdesekuriteiteportefeulje	**300 285**	207 225
Eiendomsverhandeling	**40 486**	–
Totale inkomste	**829 570**	527 978
Bedryfskoste - eiendomsportefeulje	**(86 655)**	(56 063)
Administrasiekoste	**(56 401)**	(36 116)
Netto bedryfsinkomste	**686 514**	435 799
Veranderinge in billike waardes en netto surplus uit die verkoop van eiendomme, genoteerde sekuriteite en ontasbare bates	**1 070 368**	799 083
Inkomste uit assosiaat	**24 107**	–
Inkomste uit werksaamhede	**1 780 989**	1 234 882
Rente ontvang	**18 638**	8 659
Finansieringskoste	**(269 799)**	(190 483)
Inkomste voor skuldbriefrente	**1 529 828**	1 053 058
Skuldbriefrente	**(415 784)**	(226 085)
Inkomste voor belasting	**1 114 044**	826 973
Belasting	**(338 005)**	(161 832)
Inkomste toeskryfbaar aan aandeelhouers	**776 039**	665 141
REKONSILIASIE VAN WESENSVERDIENSTE EN UITKEERBARE VERDIENSTE		
Inkomste toeskryfbaar aan aandeelhouers	**776 039**	665 141
Veranderinge in billike waardes en netto surplus uit die verkoop van eiendomme en ontasbare bates (na aftrekking van uitgestelde belasting)	**(168 097)**	(776 442)
Belasting	**47 564**	161 832
Wesensverdienste toeskryfbaar aan aandeelhouers	**655 506**	50 531
Skuldbriefrente	**415 784**	226 085
Wesensverdienste toeskryfbaar aan koppeleenheidhouers	**1 071 290**	276 616
Veranderinge in billike waarde van genoteerde sekuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	**(611 829)**	(22 641)
Reguitlynhuurinkomste-aangroeiing	**(58 851)**	(27 890)
Spearhead-voorverkrygingsinkomste	**31 517**	–
BTW en ontoegelate rente	**1 894**	–
Billikewaardeaanpassing in assosiaat	**(18 237)**	–
Skuldbriefrente-uitkerings	**415 784**	226 085
• Eerste kwartaal	**95 027**	51 574
• Tweede kwartaal	**99 206**	53 076
• Derde kwartaal	**102 458**	59 013
• Vierde kwartaal	**119 093**	62 422
Werklike getal uitgereikte koppeleenhede (000'e)	**813 161** *	556 727 *
Geweegde getal uitgereikte koppeleenhede (000'e)	**746 186** *	516 186 *
Verdienste per koppeleenheid (sent)	**159.72**	172.66
Wesenverdienste per koppeleenheid (sent)	**143.57**	53.59
Uitkering van skuldbriefrente per koppeleenheid (sent)	**55.72**	43.80
* Sluit 5 876 770 tesourie-eenhede uit	**51.25**	**42.70**

* Excludes 5 876 770 treasury units

VERKORTE GEKONSOLIDEERDE STAAT VAN VERANDERINGE IN EKWITEIT

	Nagegaan 2007 R000	Geouditeer 2006 R000
Saldo aan die begin van die jaar	**2 151 170**	1 237 364
Uitgifte van aandele	**1 191 026**	249 449
Uitgifte-onkoste afgeskryf	**(10 239)**	(784)
Inkomste toeskryfbaar aan aandeelhouers	**776 039**	665 141
Totale aandelekapitaal en -reserwes	**4 107 996**	2 151 170

GEKONSOLIDEERDE BALANSSTAAT

	Nagegaan 2007 R000	Geouditeer 2006 R000
BATES		
Niebedryfbates	**9 306 257**	5 961 167
Eiendomsportefeulje	**5 049 733**	2 513 337
Billike waarde van eiendomsportefeulje vir rekeningkundige doeleindes	**4 503 606**	2 413 913
Eiendom in aanbou teen kosprys	**347 514**	–
Reguitlynhuurinkomste-aangroeiing	**198 613**	99 424
Genoteerde sekuriteiteportefeulje	**4 075 285**	3 447 830
Ander finansiële bates	**179 460**	–
Masjinerie en toerusting	**1 779**	–
Bedryfsbates	**528 231**	141 584
Genoteerde sekuriteite gehou vir verhandeling	**112 401**	–
Eiendomme gehou vir verhandeling en ontwikkeling	**173 927**	83 000
Ontvangbare rekenings	**54 071**	7 908
Genoteerdesekuriteite-inkomste	**58 908**	50 666
Kontant en kontantekwivalente	**128 924**	10
Totale bates	**9 834 488**	6 102 751
EKWITEIT EN LASTE		
Aandelekapitaal en -reserwes	**4 107 996**	2 151 170
Aandelekapitaal en -premie	**1 642 215**	461 428
Opgehoopte verlies	**(31 517)**	–
Nie-uitkeerbare reserwes	**2 497 298**	1 689 742
Niebedryfslaste	**5 440 207**	3 814 338
Skuldbriefkapitaal	**1 463 689**	1 002 108
Rentedraende laste	**3 172 489**	2 458 339
Uitgestelde belasting	**804 029**	353 891
Bedryfslaste	**286 285**	137 243
Bedrae betaalbaar	**95 485**	66 338
Rentedraende aanspreeklikhede	**17 848**	–
Belasting	**47 564**	–
Bankoortrekking	**6 295**	8 483
Koppeleenheidhouers vir uitkering	**119 093**	62 422
Totale ekwiteit en laste	**9 834 488**	6 102 751
Netto batewaarde per koppeleenheid (sent)	**779.89** •	629.96 •

Die netto batewaarde per koppeleenheid is gelyk aan die aandelekapitaal en -reserwe plus skuldbriefkapitaal gedeel deur die aantal uitgereikte koppeleenhede.

• Sluit uitgestelde belasting uit

VERKORTE GEKONSOLIDEERDE KONTANTVLOEISTAAT

	Nagegaan 2007 R000	Geouditeer 2006 R000
Kontantuitwerking van bedryfsbedrywighede	**34 122**	(61 942)
Kontant gegenereer uit bedrywighede	**644 397**	335 094
Netto finansieringskoste	**(251 161)**	(181 824)
Skuldbriefrente-uitkerings betaal	**(359 114)**	(215 212)
Kontantuitwerking van beleggingsbedrywighede	**(42 182)**	(1 234 636)
Netto eiendomsverkrygings	**(143 908)**	(33 009)
Netto genoteerde sekuriteiteverkope (-verkrygings)	**240 496**	(1 201 627)
Verkryging van besigheid	**(21 138)**	–
Belegging in assosiate	**(99 990)**	–
Lenings voorgeskiet aan verwante partye	**(17 642)**	–
Kontantuitwerking van finansieringsbedrywighede	**139 162**	1 253 009
Koppeleenhede uitgereik	**217 855**	349 545
Netto beweging in lenings	**(78 693)**	903 464
Netto beweging in kontant en kontantekwivalente	**131 102**	(43 569)
Beginkontant en -kontantekwivalente	**(8 473)**	35 096
Eindkontant en -kontantekwivalente	**122 629**	(8 473)

Nagaanmening - Die onafhanklike ouditeure, PKF (Jhb) Ink, het hierdie tussenresultate. Hul ongekwalifiseerde verslag lê by die maatskappy se geregistreerde kantoor ter insae.

Grondslag van opstelling - Die tussentydse finansiële state is opgestel in ooreenstemming met die Internasionale Finansiële Verslagdoeningstandaarde (IFVS). Die rekeningkundige beleid strook in alle wesenlike opsigte met die beleid wat vir die jaar geëindig 31 Augustus 2007 gevolg is.

REDEFINE INCOME FUND LIMITED

Arnoldweg 2, Rosebank, Johannesburg. Posbus 1731, Parklands, 2121, Suid-Afrika. Tel +27 11 283 0110 E-pos: mail@redefine.co.za

Webwerf: www.redefine.co.za

Direkteure: D Gihwala*# (Voorsitter), B Azizollahoff† (HUB), L Barnard*#, W Cesman*, E Ellerine*#, D Perton*†#, S Shaw-Taylor*, N Venter*# , M Wainer*

*nieuitvoerend †Brits #onafhanklik

Maatskappysekretaris: Probity Business Services (Eiendoms) Beperk.

PROPERTY LOAN STOCK ASSOCIATION

JAVACAPITAL

KOMMENTAAR

Finansiële resultate

Die inkomste en netto bedryfsinkomste het onderskeidelik met 51.4% en 53.9% toegeneem voor die inrekeningbring van die reguitlynhuurinkomste-aangroeiing. Die verhoging is die gevolg van die verkryging van Spearhead Property Holdings Beperk ("Spearhead"), die inkomste uit verhandeling in eiendom, kontraktuele renteverhogings en voortgesette beheer oor uitgawes.

Die hoër administrasiekoste kan grotendeels toegeskryf word aan 'n styging in die batebestuurskoste, as gevolg van die markkapitalisasie van Redefine wat toegeneem het weens die uitgifte van koppeleenhede vir die verkryging van Spearhead en 'n verhoging in die prys van koppeleenhede.

Die drawaarde van die eiendomme en genoteerde sekuriteiteportefeuljes het onderskeidelik toegeneem met R2,46 miljard en R627,5 miljoen, wat 'n hoër netto batewaarde tot gevolg gehad het van R6.85 (2006: R5.66) per koppeleenheid. Die netto batewaarde per koppeleenheid, die uitgestelde belasting uitgesluit, is R7.80 (2006: R6.30).

Skuldbriefrente-uitkering ("uitkering")

Die direksie het 'n uitkeerbedrag van 14,65 sent per koppeleenheid vir die kwartaal geëindig 31 Augustus 2007 goedgekeur. Tesame met uitkerings van 36.60 sent per koppeleenheid vir die nege maande geëindig 31 Mei 2007, het dit 'n totale uitkering van 51.25 sent per koppeleenheid vir die jaar geëindig 31 Augustus 2007 tot gevolg gehad. Dit kom neer op 'n verhoging van 20% op die uitekerings van 42.70 sent per koppeleenheid vir die vorige jaar.

Eiendomsportefeulje

Redefine het die volgende ontwikkelde eiendomme gedurende die oorsigjaar verkry:

Eiendom	Bruto verhuurbare oppervlakte (m²)	Koopprys (R000)	Aanvanklike opbrengs (%)	Prys per m² (R)
Makhado Winkelsentrum	13 500	89 000	10	6 593
Pick 'n Pay, Newcastle	5 866	33 500	7	5 711

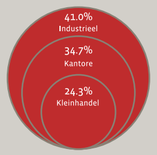
Redefine het daarbenewens onbeboude grond in Isando vir R5,7 miljoen bekom wat ontwikkel is as 'n pakhuis van 40 000 m². Dit word aan Pepkor Beperk verhuur ingevolge 'n 12-jaar-huurkontrak teen 'n totale koste van ongeveer R100 miljoen

Gedurende die oorsigjaar is die volgende eiendomme verkoop:

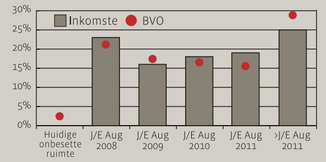
Eiendom	Bruto verhuurbare oppervlakte (m²)	Verkoop-prys (R000)	Opbrengs (%)	Prys per m² (R)	Oorspronklike koste (R000)
Dipula-portefeulje (13 eiendomme)	40 810	150 363	10	3 684	77 245
Rosebank Arena	12 496	97 000	3	7 762	45 000
Lindsay Saker, Rosebank	5 825	30 000	7	10 300	22 500

Die eiendomsportefeulje is 53.9% (2006: 42.2%) van Redefine se totale niebedryfsbates, wat bestaan uit 95 beleggingseiendomme, grond wat ontwikkel word en eiendomme wat gehou word vir ontwikkeling en verhandeling met 'n drawaarde van R5,15 miljard. Die totale eiendomsportefeulje is waardeer deur onafhanklike waardeerders.

SEKTORSPREIDING VOLGENS BVO



PROFIEL VAN HUURKONTRAKVERSTRYKING



Die eiendomsportefeulje het 'n bruto verhuurbare oppervlakte (BVO) van 777 334 m² en 44,3% se huurkontrakte verval volgens BVO teen 2011 en daarna.

Gedurende die oorsigjaar is 61 300 m² se ruimte verhuur en huurkontrakte vir 71 244 m² is hernu.

	31 Aug 2007	31 Aug 2006
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	777 334	524 815
Verhuurbare onbesette oppervlakte (m²)	17 247	13 918
% van portefeulje is onverhuur	2.2	2.7

Die toename in die onbesette verhuurbare oppervlakte spruit uit die aansienlike toename in die grootte van die eiendomsportefeulje en skep 'n geleentheid vir Redefine.

Ontwikkelings

Redefine het tans 10 projekte wat ontwikkel word teen 'n totale beraamde koste van R773 miljoen met 'n geprojekteerde gemiddele vooruitopbrengs van 9,7%. Nog drie ontwikkelings wat na beraming ongeveer R1,3 miljard sal kos, (Redefine se gedeelte) word beplan.

Twee handelsontwikkelings teen 'n beraamde koste van R186,5 miljoen (Redefine se gedeelte) is aan die gang met 'n verwagte gemiddelde opbrengs op belegging van 14,5%. Nog vyf handelsontwikkelings teen 'n beraamde koste van R350 miljoen (Redefine se gedeelte) word beplan met 'n gemiddelde opbrengs op belegging van 18%. Ontwikkelings word befonds uit Redefine se kontantbronne en deur ontwikkelingsfinansiering.

Genoteerde sekuriteiteportefeulje

Gedurende die oorsigjaar het Redefine se genoteerde sekuriteiteportefeulje gegroei met R627,5 miljoen na verkrygings van R487,5 miljoen en verkope van R712,6 miljoen. Redefine het sy hele aandelebesit in CBS Property Portfolio Beperk verkoop aan die Public Investment Corporation vir R198,2 miljoen in kontant en het sy regte uitgeoefen ten opsigte van uitgifte wat onderneem is deur Coronation International Real Estate Fund ("CIREF") vir die verkryging van 3 182 500 CIREF-aandele teen 'n koste van £1.45 per aandeel vir 'n totale vergoeding van R68,8 miljoen.

Likiditeit

Van die geweegde gemiddelde getal uitgereikte koppeleenhede, is 36,9% gedurende die jaar verhandel.

Lenings

'n Totale skuldlas van R3,2 miljard op 31 Augustus 2007 verteenwoordig hefboomfinansiering van 33.98%, 'n afname van 41.02% op 31 Augustus 2006.

Die huidige gemiddelde alomvattende rentekoers bedra 9.99% en die rentekoers op 67.8% vir lenings is vasgestel vir 'n gemiddelde tydperk van vyf jaar.

Segmentinligting

	Kontraktuele rente-inkomste 2007 (R000)	Netto inkomste 2007 (R000)
Eiendomsportefeulje		
Kommersieel	245 705	209 400
Kleinhandel	107 245	98 588
Nywerheid	76 998	35 305
	429 948	**343 293**
Genoteerde beleggings	n/a	300 285
Eiendomsverhandeling	n/a	40 486
Totaal	**429 948**	**684 064**

Swart ekonomiese bemagtiging ("SEB")

Redefine is toegewy aan die Eiendomstransformasiehandves en die department van handel en nywerheid se B-BSEB-kodes vir goeie praktyk. Ingevolge hierdie verbintenis is twee suksesvolle ondernemingsontwikkelingsinisiatiewe, Dipula Property Fund (Edms) Bpk en Mergence Africa Property Investment Fund (Edms) Bpk, gedurende die jaar van stapel gestuur.

Nabalansstaatgebeure

- Redefine het 'n ooreenkoms bereik om 'n SEB-transaksie te bewerkstellig ingevolge waarvan 80 miljoen Redefine-koppeleenhede ("die SEB-eenhede"), wat bestaan uit ongeveer 10% van die huidige uitgereikte koppeleenhede in Redefine, uitgereik sal word aan 'n verskeidenheid strategiese en breedgebaseerde SEB-liggame. Hulle sal onderskeidelik 48 miljoen en 32 miljoen koppeleenhede vir 'n totale kontantvergoeding van R548 miljoen verkry. Na die implementering van die transaksie sal ongeveer 15,5% van die Redefine-koppeleenhede deur SEB-partye gehou word.

  Die koppeleenhede sal uitgereik word teen 'n prys van R6.85 per koppeleenheid, 'n afslag van ongeveer 15% op Redefine se koppeleenheidmarkprys van R8.08 teen kantoorsluiting op 10 Oktober 2007. Dit kom neer op 'n ekonomiese koste van 1.5% van Redefine se markkapitalisasie. Redefine is van mening dat hierdie koste gering is teenoor die kommersiële en strategiese voordele wat verkry sal word uit die SEB-transaksie en die verwante strategieë en transformasiedoelwitte oor die medium tot lang termyn. Hierdie transaksie is onderworpe aan die goedkeuring van Redefine se koppeleenheidhouers.

  Die bepalings van die transaksie word volledliger uiteengesit in die omsendbrief van 23 Oktober 2007.

- Die volgende eiendomme is na 31 Augustus verkoop maar nie oorgedra nie:

Eiendom	Bruto verhuurbare oppervlakte (m²)	Verkoop-prys (R000)	Opbrengs (%)	Prys per m² (R)	Oorspronklike koste (R000)
Old Oak Winkelsentrum	2 353	17 500	9	6 903	16 100

- Redefine het 'n aanbod aanvaar van Hyprop Investments Beperk ("Hyprop") ingevolge waarvan Hyprop 9 830 728 Hyprop-koppeleenhede aan Redefine sal uitreik in ruil vir 24 576 821 Sycom Property Fund- ("Sycom") eenhede, 'n ruilverhouding van 1 Hyprop-koppeleenheid per 2,5 Sycom-eenhede. Volgens dié transaksie sal Redefine 30% van Hyprop besit.

Kapitaalverbintenisse en gebeurlikhede

Die totale bedrag vir gemagtigde kapitaalverbeterings aan beleggingseiendomme beloop R1,1 miljard. Die groep het aanspreeklikhede vir gesamentlike ondernemings gewaarborg vir 'n bedrag tot R79,8 miljoen en het beperkte borgstelling ten gunste van finansiële instellings verskaf ten opsigte van aanspreeklikhede wat verband hou met SEB-inisiatiewe.

Vooruitsigte

'n Aanvraag na ruimte teen 'n hoër huur, gunstige opbrengste op nuwe ontwikkelings, 'n volgehoue inkomstestroom uit eiendomsverhandelings, 'n sterk groei in inkomste uit die genoteerde-sekuriteiteportefeulje en skuldbestuur sal gesamentlik inkomstegroei verseker. Dit sal na verwagting ten minste 14% hoër wees die jaar eindigende 31 Augustus 2008 as die jaar geëindig 31 Augustus 2007. Die ouditeure het hierdie voorspelling nie hersien nie en ook nie verslag daaroor gelewer nie.

Betaling van skuldbriefrente

Koppeleenheidhouers word ingelig dat skuldbriefrente-uitkering no 30 ten opsigte van die tydperk 1 Junie 2007 tot 31 Augustus 2007 van 14.65 sent per koppeleenheid verklaar is.

	November 2007
• Die laaste datum waarop met rente verhandel word	Vrydag 9
• Koppeleenhede sal sonder rente verhandel word op	Maandag 12
• Rekorddatum	Vrydag 16
• Betaling van skuldbriefrente-uitkering no 30	Maandag 19

Koppeleenheidaandeelhouers kan nie hulle koppeleenhede van Maandag 12 November 2007 tot en met Vrydag 16 November 2007 dematerialiseer of hermaterialiseer nie.

Dines Gihwala
Voorsitter
Johannesburg
29 Oktober 2007

Brian Azizollahoff
Hoof Uitvoerende Beampte