



2008

NAGEGANE TUSSENRESULTATE VIR DIE SES MAANDE GEËINDIG 29 FEBRUARIE

GEKONSOLIDEERDE INKOMSTESTAAT

	Nagegaan Feb 2008 R000	Nagegaan Feb 2007 R000	Geouditeer Aug 2007 R000
Inkomste			
Eiendomsportefeulje	264 585	206 414	488 799
Kontraktuele huurinkomste	257 628	190 247	429 948
Reguitlynhuurinkomste-aangroeiing	6 957	16 167	58 851
Genoteerde sekuriteiteportefeulje	163 481	143 405	300 285
Eiendomsandelinkomste	12 616	15 316	40 486
Totale inkomste	440 682	365 135	829 570
Bedryfskoste - eiendomsportefeulje	(54 679)	(39 156)	(86 655)
Administrasiekoste	(33 280)	(27 247)	(56 401)
SEB-transaksiekoste	(44 000)	-	-
Netto bedryfsinkomste	308 723	298 732	686 514
Veranderinge in billike waarde en netto surplus uit die verkoop van eiendomme, genoteerde sekuriteite en ontasbare bates	(179 322)	704 044	1 105 548
Income from associates	3 880	783	24 107
Inkomste uit werksaamhede	133 281	1 003 559	1 816 169
Rente ontvang	26 281	5 893	18 638
Rente betaal	(144 518)	(128 419)	(269 799)
Inkomste voor skuldbriefrente	15 044	881 033	1 565 008
Skuldbriefrente	(231 406)	(194 234)	(415 784)
(Verlies) inkomste voor belasting	(216 362)	686 799	1 149 224
Belasting	55 879	(217 376)	(364 090)
(Verlies) inkomste vir die tydperk	(160 483)	469 423	785 134

REKONSILIASIE VAN WESENSVERDIENSTE EN UITKEERBARE VERDIENSTE

(Verlies) inkomste vir die tydperk	(160 483)	469 423	785 134
Veranderinge in billike waarde en netto surplus uit die verkoop van eiendomme en ontasbare bates (na aftrekking van uitgestelde belasting)	9 487	363 458	(180 090)
Wesens- (verlies) verdienste toeskryfbaar aan aandeelhouders	(150 996)	832 881	605 044
Skuldbriefrente	231 406	194 234	415 784
Wesensverdiens te toeskryfbaar aan kopeleeneidhouers	80 410	1 027 115	1 020 828
Belastingkoersverandering	(26 430)	-	-
Kapitaalwinstbelasting	-	-	47 564
Reguitlynhuurinkomste-aangroeiing	(6 957)	(16 167)	(58 851)
Veranderinge in billike waarde en netto surplus uit die verkoop van genoteerde sekuriteite (na aftrekking van uitgestelde belasting)	140 383	(850 125)	(608 931)
Spearhead-voorverkrygingsinkomste	-	31 517	31 517
BTW en ontoegelate rente	-	1 894	1 894
Billikewaarde-aanpassing in assosiaat	-	-	(18 237)
SEB-transaksiekoste	44 000	-	-
Uitkeerbare verdienste	231 406	194 234	415 784
Skuldbriefrente-uitkerings			
• Eerste kwartaal	108 150	95 028	95 027
• Tweede kwartaal	123 256	99 206	99 206
• Derde kwartaal	N/A	N/A	102 458
• Vierde kwartaal	N/A	N/A	119 093
	231 406	194 234	415 784
Werklike kopeleeneidhouers uitgereik (000)	893 161 *	813 161 *	813 161 *
Geweegde gemiddelde kopeleeneidhouers uitgereik (000)	818 435 *	678 101 *	746 185 *
Verdiens te per kopeleeneid (sent)	8.67	97.87	160.94
Wesensverdiens te per kopeleeneid (sent)	9.82	151.47	136.81
Uitkerings per kopeleeneid (sent)	27.10	24.00	51.25

* Uitgesluit 5 876 770 tesourie-kopeleeneidhouers

VERKORTE GEKONSOLIDEERDE KONTANTVLOEISTAAT

	Nagegaan Feb 2008 R000	Nagegaan Feb 2007 R000	Geouditeer Aug 2007 R000
Kontantuitwerking van bedryfsbedrywighede	(94 173)	(58 713)	34 122
Kontant gegenereer uit werksaamhede	257 844	221 263	644 397
Rente betaal	(118 237)	(122 526)	(251 161)
Belasting betaal	(6 537)	-	-
Uitkerings betaal	(227 243)	(157 450)	(359 114)
Kontantuitwerking van beleggingsbedrywighede	(554 489)	176 929	(42 182)
Netto eiendom- (verkrygings) verkope	(319 720)	46 320	(143 908)
Netto genoteerde sekuriteite- (verkrygings) verkope	(197 753)	208 162	240 496
Verkryging van masjinerie en toerusting	(227)	-	-
Verkryging van besigheid	-	(7 190)	(21 138)
Belegging in assosiate	-	(70 363)	(99 990)
Lenings voorgeskiet aan verwante partye	(36 789)	-	(17 642)
Kontantuitwerking van finansieringsbedrywighede	555 513	189 185	139 162
Kopeleeneidhouers uitgereik	590 941	217 855	217 855
Netto beweging in lenings	(35 428)	(28 670)	(78 693)
Netto beweging in kontant en kontantekwivalente	(93 149)	307 401	131 102
Beginkontant en -kontantekwivalente	122 629	(8 473)	(8 473)
Eindkontant en -kontantekwivalente	29 480	298 928	122 629

REDEFINE INCOME FUND BEPERK ("Redefine" of "die maatskappy")

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

Arnoldweg 2, Rosebank, Johannesburg, Posbus 1731, Parklands, 2121, Suid-Afrika. Telefoon 011-283-0110 e-pos: mail@redefine.co.za

Webwerf: www.redefine.co.za

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

*nie-uitvoerende †Brits *onafhanklik

Maatskappysekretaris: Probitry Business Services (Eiendoms) Beperk.

Borg: Java Capital (Eiendoms) Beperk

Oordragsekretaris: Computershare Investor Services (Eiendoms) Beperk

GEKONSOLIDEERDE BALANSSTAAT

	Nagegaan Feb 2008 R000	Nagegaan Feb 2007 R000	Geouditeer Aug 2007 R000
BATES			
Niebedryfsbates	9 661 806	8 838 646	9 306 257
Eiendomsportefeulje teen waardasie	4 783 592	4 369 875	4 702 219
Billike waarde van eiendomsportefeulje vir rekeningkundige doeleindes	4 578 022	4 213 947	4 503 606
Reguitlyn-huurinkomste-aangroeiing	205 570	155 928	198 613
Eiendomsontwikkelings teen kosprys	548 377	154 872	347 514
Genoteerde sekuriteiteportefeulje	4 110 248	4 243 536	4 075 285
Ander finansiële bates	217 583	70 363	179 460
Masjinerie en toerusting	2 006	-	1 779
Bedryfsbates	507 819	444 100	528 231
Eiendomme vir handel en ontwikkeling	202 767	16 640	173 927
Genoteerde sekuriteite vir verhandeling	110 138	-	112 401
Ontvangbare rekeninge	67 383	55 952	54 071
Genoteerde sekuriteite-inkomste	96 599	72 580	58 908
Kontant en kontantekwivalente	30 932	298 928	128 924
Totale bates	10 169 625	9 282 746	9 834 488
EKWITEIT EN LASTE			
Aandelekapitaal en -reserwes	4 394 453	3 752 260	4 107 996
Aandelekapitaal en -premie	2 089 156	1 642 215	1 642 215
Opgehoopde verlies	(31 517)	(31 517)	(31 517)
Nie-uitkeerbare reserwes	2 336 814	2 141 562	2 497 298
Niebedryfslaste	5 510 748	5 316 807	5 440 207
Skuldbriefkapitaal	1 607 689	1 463 689	1 463 689
Rentedraende laste	3 154 909	3 154 048	3 172 489
Uitgestelde belasting	748 150	699 070	804 029
Bedryfslaste	264 424	213 679	286 285
Bedrae betaalbaar	98 689	114 473	95 485
Rentedraende laste	-	-	17 848
Belasting	41 027	-	47 564
Bankoortrekking	1 452	-	6 295
Kopeleeneidhouers vir uitkering	123 256	99 206	119 093
Totale ekwiteit en laste	10 169 625	9 282 746	9 834 488
Netto batewaarde ("NBW") per kopeleeneid (sent)	755.78*	727.41*	784.07*
NBW per kopeleeneid (sent)	672.01	614.44	685.19
*Uitgesonderd uitgestelde belasting			

VERKORTE GEKONSOLIDEERDE STAAT VAN VERANDERING IN EKWITEIT

	Nagegaan Feb 2008 R000	Nagegaan Feb 2007 R000	Geouditeer Aug 2007 R000
Saldo aan begin van tydperk	4 107 996	2 151 170	2 151 170
Uitgifte van aandele	448 000	1 132 049	1 181 169
Uitgifte-onkoste afgeskryf	(1 060)	(382)	(382)
(Verlies) inkomste vir die tydperk	(160 483)	469 423	785 134
Handelswinst uit ekwiteit geneem en in netto wins gerapporteer	-	-	(9 095)
Totale aandelekapitaal en -reserwe	4 394 453	3 752 260	4 107 996

Nagaanmening - Die onafhanklike ouditeur, PKF (Jhb) Ing, het hierdie resultate nagegaan. Die ongekwalifiseerde verslag lê by die maatskappy se gereistreerde kantoor ter insae.

Gronslag van opstelling - Die finansiële tussenstate is opgestel in ooreenstemming met die Internasionale Standpunte vir Finansiële Verslagdoening, IRS 34 - Finansiële Tussenverslagdoening en die verestes van die Suid-Afrikaanse Maatskappywet. Alle rekeningkundige beleide strook met die wat vir die jaar geëindig 31 Augustus 2007 gevolg is.

KOMMENTAAR

Finansiële resultate

Die uitkeerbare verdienste het met 19.1% toegeneem.

Die verlies vir die tydperk van R160.5 miljoen spruit uit die daling van R167.9 miljoen in die waarde van die portefeulje genoteerde sekuriteite, die verlaging van R14.9 miljoen in die waarde van die eiendomsportefeulje en die SEB-transaksiekoste van R44.0 miljoen.

Hierdie verliese is gedeeltelik geneutraliseer deur 'n daling in die uitgestelde kapitaalwinstbelasting van R55.9 miljoen, winste uit die van die hand sit van eiendomme en genoteerde sekuriteite van R8.7 miljoen, en 'n waardasie-teenoor-markprys-aanpassing van rentekoersruiltransaksies van R1.3 miljoen.

Segmentinligting

	Kontraktuele inkomste		Netto inkomste	
	2008 (R000)	%	2008 (R000)	
Eiendomsportefeulje				
Handel	134 746	52.3	110 556	
Kleinhandel	82 000	31.8	57 627	
Nywerheid	40 882	15.9	34 766	
	257 628	100.0	202 949	
Genoteerde sekuriteiteportefeulje	163 481		163 481	
Eiendomhandel	12 616		12 616	
Totaal	433 725		379 046	

- Uitkerings verhoog met 12.9% tot 27.1 sent per kopeleeneid
- NBW R7.56 per kopeleeneid
- Totale bates R10.2 miljard
- Markkapitalisasie R6.4 miljard
- Hefboomfinansiering 32%

COMMENTS (continued)

Uitkering

Die Direksie het 'n rente-uitkering van 13.8 sent per kopeleeneid vir die kwartaal geëindig 29 Februarie 2008 goedgekeur. Dit, saam met die uitkering van 13.3 sent per kopeleeneid vir die kwartaal geëindig 30 November 2007, het rente-uitkerings van 27.1 sent per kopeleeneid vir die ses maande geëindig 29 Februarie 2008 meegebring, wat 12.9% hoër is as die uitkerings van 24.0 sent vir die ooreenstemmende tydperk.

Eiendomsportefeulje

Op 29 Februarie 2008 het Redefine se eiendomsportefeulje uit 97 eiendomme bestaan, met 'n totale bruto verhuurbare oppervlakte (BVO) van 827 748m² wat op R5.0 miljard gewaardeer is. Die direkteure het die eiendomsportefeulje gewaardeer deur markverwante opbrengste toe te pas wat deur onafhanklike eksterne waardeerders gestaaf is. Die eiendomsportefeulje word aan die einde van elke finansiële jaar deur onafhanklike eksterne waardeerders geherwaardeer. Die eiendomsportefeulje maak 50.2% (Aug 2007: 50.5%) van Redefine se totale niebedryfsbates uit.

gedurende die oorsigtydperk is 45 284 m² onbesette ruimte verhuur en huurkontrakte van 35 691 m² is hernu. Op 29 Februarie 2008 was die leegstaansyfer 5.7% (Aug 2007: 2.2%) van die BVO. Die vergrote BVO van die portefeulje, wat voltooid nuwe ontwikkelings insluit, het bykomende leegstaanruimte meegebring wat 'n positiewe geleentheid vir Redefine skep.

Sowat 55.1% van die huurkontrakte, volgens die BVO, verstryk in 2011 en daarna.

Gedurende die oorsigtydperk is die volgende eiendomsontwikkelings voltooi:

- 'n Pakhuis van 40 000m² op erf 509 Isando, teen 'n koste van R100.8 miljoen, met 'n verwagte opbrengs van 11.8%;
- CTX Business Park 1, wat bestaan uit 9 041 m² pakhuisruimte naby die Kaapstadse Internasionale Lughawe teen 'n koste van R45.0 miljoen;
- Platinum Park 3, 'n mini-eenheidnywerheidskompleks in Kaapstad teen 'n koste van R10.1 miljoen, met 'n BVO van 2 215 m²;
- Heron Place, 'n kantoorgebou van 4 958 m² in Century City teen 'n koste van R60.6 miljoen.

Redefine het die Old Oak-winkelsentrum vir R17.5 miljoen verkoop, met 'n verwagte toekomstige opbrengs van X% en 'n surplus van R5.9 miljoen op die kosprys.

Ontwikkelings

Redefine het tans 8 projekte wat in verskillende stadiums van ontwikkeling is. Die geraamde totale koste om dit te voltooi, is R801.3 miljoen. Die gemiddelde verwagte opbrengs is 9.6%.

Handel

'n Gesamentlike onderneming ("GO") het tussen Redefine en Madison Property Fund Managers Beperk tot stand gekom. Ingevolge hiervan het Redefine vir Buchanan Square en Newmarket Junction vir R90 miljoen aan die GO verkoop, wat 'n surplus van R20 miljoen teen die heersende waardasies is. Die GO is aangegaan om die eiendomme in deelteleneenhede te herontwikkel sodat dit verkoop kan word.

Portefeulje van genoteerde sekuriteite

Redefine het nog 9.1 miljoen eenhede in CIREF Beperk vir R206.3 miljoen (£14.2 miljoen) verkry. Dit gaan gefinansier word deur 'n LIBAK-gebaseerde lening van Standard Finance Isle of Man.

Redefine het 18.0 miljoen eenhede in Sycom Property Fund geruil vir 7.2 miljoen eenhede in Hyprop Investments Beperk.

Lenings

Redefine se lenings het sedert Augustus 2007 met R35.4 miljoen gedaal. Die totale skuld van R3.2 miljard verteenwoordig hefboomfinansiering van 32.3%. Dit is 33% minder soos op Augustus 2007.

Die heersende allesinsluitende rentekoers is 10.0% (Aug 2007: 10.0%) en die rentekoers is vasgestel teen 67.6% van die lenings vir 'n gemiddelde tydperk van vyf jaar.

Swart ekonomiese bemagtiging

Op 18 Februarie 2008 het Redefine 80 miljoen kopeleeneidhouers aan strategiese en breëbasis-SEB-vennote uitgereik teen R6.85 per kopeleeneid. Dit verteenwoordig 'n afslag van 7% op die markwaarde op die uitgifte datum. Die opbrengs van die uitgifte van hierdie eenhede is aangeeom soos swaak stude te delg. Dit sal die rente-onkoste aansienlik laat daal.

Nábalansstaat gebeure

Redefine het 'n nywerheidsseiendom van 13 400 m² in City Deep, Johannesburg vir R47.0 miljoen verkry teen 'n verwagte opbrengs van 8.9%.

Drie aangrensende handelseiendomme in Paarden Eiland, Kaapstad is vir R67.8 miljoen verkry teen 'n verwagte opbrengs van 7.8% met 'n totale BVO van 16 203 m². Hierdie eiendomme bied 'n aantreklike geleentheid vir herontwikkeling. Oordrag word teen 31 Mei 2008 verwag.

Eiendomme in die Strand en Vredenburg is vir R20.0 miljoen aan Shoprite verkoop met 'n verwagte opbrengs van 8.4%, 'n surplus van R8.5 miljoen.

Redefine het 'n onverdeelde aandeel in 'n perseel vir herontwikkeling met SA Reit Beperk in Foreshore, Kaapstad teen 'n prys van R51.7 miljoen gekoop.

Likiditeit

Die likiditeit is 15.4% van die geweegde gemidd