

nuusvrystelling

EQUITES SIT TOONAANGEWENDE PRESTASIE VOORT

Hoogtepunte vir die boekjaar geëindig 29 Februarie 2020

- Uitkering per aandeel van 151,39 sent, 'n styging van 9,4%
- Konserwatiewe lening-tot-waarde-verhouding van 26,1%
- Algehele koste van skuld verlaag met 77 basispunte tot 5,94%
- Kontant en beskikbare geriewe van R1,5 miljard, 'n styging van R0,6 miljard
- Netto batewaarde styg met 3,7% tot R17,55
- Netto batewaarde se saamgestelde jaarlikse groeikoers sedert notering meer as 10%

Kaapstad, 5 Mei 2020 – Equites Property Fund Beperk het vandag 'n styging van 9,4% in sy uitkeerbare verdienste per aandeel en dividende per aandeel aangekondig. Die groei kan hoofsaaklik toegeskryf word aan die gesonde toename van 6,9% in vergelykbare netto huurinkomste, wat volgens Equites die gevolg is van die langsewendheid van sy geweegde gemiddelde huurtydperk wat 10,2 jaar is. Hefboomfinansiering het slegs 1,0% tot die styging bygedra, aangesien die maatskappy 'n lae lening-tot-waardeverhouding van 26,1% gehandhaaf het. Die netto batewaarde per aandeel het met 3,7% tot R17,55 gestyg, en kontant gegenereer uit bedrywighede het met R202 miljoen toegeneem, wat 'n toename van 29,9% teenoor die vergelykende tydperk is.

“Die 2020-boekjaar was 'n suksesvolle tydperk vir Equites, en die maatskappy het weer beduidende vordering gemaak met sy visie om 'n wêreldwye relevante Eiendomsontwikkelingstrust (REIT), wat uitsluitlik op logistieke eiendomme van hoë gehalte fokus, te wees. Equites het hom gevestig as 'n markleier op die gebied van logistieke eiendom in Suid-Afrika en die Verenigde Koninkryk (VK), met 'n portefeulje premium logistieke eiendomme wat gegroei het van R1 miljard met notering in 2014 tot R15 miljard teen 29 Februarie 2020. Die Equites-portefeulje gaan voort om 'n aantreklike beleggingaanbod te lewer wat sterk aandeelhoudersopbrengste bied, met 'n saamgestelde jaarlikse groeikoers in Equites se aandeelprys en markkapitalisasie van onderskeidelik 10% en 48%,” sê Andrea Taverna-Turisan, uitvoerende hoof van Equites.

Equites se eiendomsportefeulje het gedurende die jaar met R2,9 miljard tot R14,9 miljard verstewig. Die maatskappy sê dat hy voortgegaan het om inkomstesekerheid uit te bou deur beide die geweegde gemiddelde huurtydperk sowel as die kredietgehalte van die portefeulje te verhoog. Die geweegde gemiddelde huurtydperk het tot 10,2 jaar gestyg, vergeleke met die 8,8 jaar wat dit op 28 Februarie 2019 was, terwyl 94,0% van die maatskappy se inkomste van A-graad-huurders verkry word. Equites het sewe ontwikkelings met 'n kapitaalwaarde van R1,3 miljard voltooi en begin met die ontwikkeling van ses moderne logistieke geriewe wat voltooid 'n kapitaalwaarde van R1,1 miljard sal hê.

"Ons finansiële prestasie die afgelope 12 maande is die bewys van 'n sterk huurdergrondslag, 'n gesonde beleggingsfilosofie en 'n verstandige beleid vir finansiële risikobestuur," het Taverna gesê.

Eiendomsportefeulje

Equites se eiendomsportefeulje het gedurende die jaar met 24,4% gegroei. Die groei kan hoofsaaklik toegeskryf word aan verkrygings en ontwikkelings in Suid-Afrika van R0,5 miljard en £ 100 miljoen s'n in die VK. Equites se ontwikkelingspan in Suid-Afrika skep steeds 'n produkaanbod wat geïnspireer is deur wêreldwye beste praktyk en ongeëwenaard in die Suid-Afrikaanse konteks is, en wat 'n belangrike mededingende voordeel vir die maatskappy bly. Equites het in die oorsigjaar sewe bates met 'n kapitaalwaarde van R1,3 miljard opgelewer. Vanweë die spesifikasies van dié geboue en die hoë gehaltestandaarde van al die maatskappy se nuwe geboue, beskou Equites dit as 'n toenemend belangrike bron van portefeuljegroei vir die toekoms.

Die vraag na die logistieke bateklas in die VK se mark en die gebrek aan beleggingsgraadgeriewe het opbrengste saamgepers tot 'n vlak waar mededinging vir nuwe produkte moeilik is. Equites se besluit om met 'n top-ontwikkelingspan in Newlands saam te werk, gee die maatskappy die geleentheid om in die komende jare waarde uit grondbesit in die VK te ontsluit deur die ontwikkeling van bates wat teen 'n diskonto tot die markwaarde verhandel. Equites het in die jaar twee persele verkry en opsie-ooreenkomste aangegaan vir vier ander persele as deel van sy gesamentlike onderneming met Newlands, waaronder die verkryging van 'n perseel van 12 ha in Basingstoke vir £ 14,2 miljoen, en een van 6,7 ha in die Peterborough Gateway-logistieke park vir £ 7,3 miljoen.

Die maatskappy se kapitaalverpligtinge oor die volgende 12 tot 18 maande bedra R1,9 miljard, waarvan die belangrikste die verkryging van beheer is oor 'n portefeulje Suid-Afrikaanse verspreidingsentrums, wat na verwagting in die komende maande voltooi sal word. Die maatskappy is tans in gesprek met verskeie belangstellende skuld- en aandeelbeleggers rakende die transaksie.

Vanweë 'n toenemende fokus op eiendomswaardasies, het Equites sy eksterne waardasiebeleid hersien om deursigtigheid te verhoog deur sy waardasiepaneel in Suid-Afrika en die VK tot vyf eksterne waardasiespesialiste uit te brei, asook om die frekwensie van die waardasies te verhoog. Meer as 70% van sy portefeulje is in die huidige boekjaar ekstern gewaardeer.

Equites sê hoewel die VK se portefeulje steeds groei, het die Suid-Afrikaanse portefeulje steeds 74,5% van die totale omset in 2020 bygedra. Die grootste enkele geografiese konsentrasie is in Gauteng, met 48,3% van sy portefeulje wat tans in die streek geleë is. Equites beskou dié streek as die middelpunt van Suid-Afrika se logistiek en fokus sy groeiplanne steeds daar.

Bestuur van die portefeulje

Een van Equites se mededingende voordele hou verband met hoe hy sy eiendomme bestuur. Equites verkies langtermyn-huurkontrakte met lae-risiko huurders, en sy geweegde gemiddelde huurtydperk van 10,2 jaar en 94% A-graad huurders bly toonaangewend in sy sektor en dui op 'n hoë vlak van inkomstevoorspelbaarheid en 'n lae risiko van wanbetaling. Equites fokus sy belegging op gebiede met sterk potensiaal vir kapitaal- en huurgroei, en wat bewese kernliggings is gegewe hul nabyheid aan padnetwerke, digbevolkte gebiede en toeganklikheid tot 'n groot arbeidsmag, wat sterk bydra tot hul vermoë om 'n stewige vraag inwoners te lok. Vakatures vir die jaar was 3,4% per bruto verhuurbare

oppervlakte, en het tot 2,2% ná die jaareinde gedaal. Die nywerheidsportefeulje se vakaturekoers was 0,2%.

Skuld en befondsing

Equites handhaaf 'n robuuste balansstaat wat buigsaamheid bied vir toekomstige groeigeleenthede. Die afgelope vyf jaar se werklike lening-tot-waarde-vlakke het ver onder sy teikenvlak se boonste perk van 35% gebly, en is tans op 26,1%. Die maatskappy het in Augustus 2019 en Maart 2020 R1,55 miljard ingesamel deur oorvolkskrewe versnelde boekbou-aanbiedings.

Equites het die koste van skuld in Suid-Afrika en die VK sedert Februarie 2019 met onderskeidelik 35 basispunte en 19 basispunte verlaag en die skuldvervallingsprofiel van gemiddeld 3,6 jaar tot 4,0 jaar verhoog. Die algehele effektiewe skuldkoste het met 77 basispunte tot 5,94% gedaal.

Die maatskappy het rentekoersverskansingsvlakke bo 80% in die oorsigtydperk gehandhaaf, met afgeleide rentekoersverskansingsinstrumente se duur op 4 jaar teen Februarie 2020. Op 29 Februarie 2020 het Equites onderskeidelik 93,3% en 95,7% van die bestaande termynleningsaldo's en die totale verbonde toekomstige kontantuitvloei verskans. Die verskansingsbeleid ten opsigte van verdeelbare verdienste en kontantvloeirisiko is doelbewus saamgestel om stabiliteit op die kort termyn in verdeelbare verdienstegroei te bied, en om voordeel te trek uit die harde valutawaardering op medium en die lang termyn.

Om befondingsbronne verder te diversifiseer, het die maatskappy R600 miljoen se ongesekureerde effekte en handelspapier in die oorsigtydperk uitgereik, en agt finansiële instellings bied tans Suid-Afrikaanse en Britse bankfinansiering aan die maatskappy op 'n gesekureerde en ongesekureerde grondslag.

Equites het teen Februarie 2020 onbenutte geriewe van R1,4 miljard en onbeswaarde bates van R2,9 miljard gehad. Saam met sy lae lening-tot-waarde-verhouding bied dit Equites steeds die nodige buigsaamheid om groeigeleenthede na te streef.

COVID-19-uitwerking

Equites het maatreëls proaktief toegepas om die potensiële verspreiding van die virus onder werknemers, diensverskaffers, huurders en ander persone wat aan die onderneming verbind is, te beperk. Die maatskappy sê dat hoewel dit nog te vroeg is om die volle uitwerking, indien enige, van COVID-19 op sy kernportefeulje te kwantifiseer, hulle die impak in beide Suid-Afrika en die VK op huurinvordering sedert die jaareinde, asook huurders se vermoë om gedurende hierdie typerk operasioneel te bly, ondersoek het. Sedert 29 Februarie 2020 het Equites 92,8% en 100% van sy kontraktuele huur ingevorder ingevolge sy huurooreenkomste in onderskeidelik Suid-Afrika en die VK. Hoewel die situasie vloeibaar en grootliks onvoorspelbaar is, is die maatskappy van mening dat sy gehalte portefeulje en konserwatiewe balansstaat 'n goeie grondslag vorm om geleenthede op te neem wat kan ontstaan.

In Suid-Afrika het Equites met baie huurders onderhandel en kontantvloei-verligting van drie maande toegestaan aan huurders wat 3,7% van die totale kontraktuele huur verteenwoordig, en kontantvloei-verligting van ses maande aan 'n verdere 1,1% van huurders. Meer as 80% van Equites se huurders is steeds operasioneel en ander huurders behoort hul bedrywighede te hervat soos die

inperking verslap word. In die VK het Equites 100% van die kontraktuele huur ingevorder en het baie vertroue in die finansiële sterkte van sy huurders. Daarbenewens verwag die maatskappy dat die strukturele neigings wat die vraag na die besetting van hoë gehalte, goed geleë logistieke geriewe dryf, deur die krisis versterk sal word.

Equites het ingestem om kontrakteurs en subkontrakteurs by te staan om te verseker dat hul lae-inkomste werkers 'n leefbare loon kan ontvang deur R1 miljoen aan die verskillende organisasies te skenk. Deur die Michel Lanfranchi-stigting het Equites ook finansiële hulpbronne toegeken om van die kwesbaarste gesinne in die omgewings waarin hy werk, te voed. Voorts het die uitvoerende span eenvormig ooreengekom om 'n derde van hul salaris vir drie maande te verbeur sodat dit aan liefdadigheidsorganisasies van hul keuse geskenk kan word.

Vooruitsigte

Deur te fokus op die sterkte en gehalte van sy onderliggende portefeulje, gedissiplineerd in kapitaaltoewysing te bly, en die buigsaamheid van sy balansstaat te bestuur, het Equites 'n groot mate van veerkragtigheid getoon te midde van 'n uitdagende tyd. Die ekonomiese gevolge van COVID-19 sal egter verreikend wees, en die ekonomie moet nog die pyn ten volle beleef. Terwyl Equites voortdurend sy voorspellingsmodelle toets en vir verskeie uiters onwaarskynlike gebeure beplan, sal die vlak van onvoorspelbaarheid steeds styg. Dit is om hierdie redes dat dit 'n uitdaging is om gedetailleerde riglyne te verskaf. Die direksie sal riglyne kommunikeer sodra die situasie rondom die pandemie duideliker word en die direksie gemaklik is dat uitvoering daarvan moontlik sal wees.

Einde

Kontakte:

Riaan Gous Uitvoerende bedryfshoof – Equites Property Fund Beperk 021 460 0404 of 082 883 3127	Laila Razack Tussentydse uitvoerende finansiële hoof – Equites Property Fund Beperk 021 460 0404 of 076 250 8305	Lydia du Plessis Investorsense 082 491 7583 lydia@investorsense.co.za
---	--	---

Meer oor Equites Property Fund

Equites Property Fund Beperk het op 18 Junie 2014 op die Johannesburgse Sekuriteitebeurs (JSE) noteer en met die oogmerk om 'n wêreldwyd gerekende Eiendomsontwikkelingstrust (REIT) te word, hom as 'n markleier in die logistieke eiendomsruimte gevestig. Die fonds se waarde het wesenlik van R1 miljard met notering tot R15 miljard teen 29 Februarie 2020 gegroei.

Equites fokus op die besit en ontwikkeling van moderne, goed geleë logistieke eiendomme wat verhuur word aan A-graadhuurders deur langtermyn-huurkontrakte. Die fonds het hom as 'n toonaangewende eienaar en ontwikkelaar van topgehalte logistieke bates in Suid-Afrika en die Verenigde Koninkryk (VK) gevestig.

Equites is die enigste spesialis-logistieke Reit wat op die JSE genoteer is. Al die groep se bates is in bewese logistieke kerns naby groot bevolkingsentrums en groot vervoeraansluitingskakels wat

voorspelbare patrone van sterk huurgroei het. Die groep fokus op premium grootskaalse verspreidingsentrums, wat op die lang termyn verhuur word aan beleggingsgraadhuurders deur drievoudigenetto-huurooreenkomste, en wat volgens institusionele spesifikasies gebou is. Die liggings van voorkeur is Kaapstad en Gauteng in Suid-Afrika en die sentrale Middelande asook sogenaamde laaste-myl vervullingsentrums naby groot stede in die VK. Hoewel sy blootstelling aan die VK toeneem, is Equites steeds 'n Suid-Afrikaans gefokusde fonds met 'n voortgesette fokus om sy Suid-Afrikaanse portefeulje uit te brei deur verkrygings en ontwikkelings.