

# nuusvrystelling

13 Oktober 2020

## DIE HOË GEHALTE VAN EQUITES SE LOGISTIEKE PORTEFEULJE BEWYS SY VEERKRAG

### Hoogtepunte

- Uitkering per aandeel stabiel op 74,44 sent
- 100% van die uitkeerbare verdienste in kontant aan aandeelhouers uitbetaal
- Netto batewaarde per aandeel 0,4% hoër op R17,44
- Lening-tot-waarde-verhouding van 29,5%
- Vergelykbare netto huur in Suid-Afrika styg met 6,2%
- Gemiddelde invorderingskoers van 99,0% regoor Suid-Afrika en die Verenigde Koninkryk die afgelope 6 maande
- Kontant en beskikbare bankgeriewe van meer as R1 miljard
- R600 miljoen verkry deur senior ongesekureerde swewendekoerseffekte
- Gemiddelde geweege huurverstryking sterk op 10,0 jaar, stewiger as die 9,3 van die vorige jaar
- Algehele koste van skuld verlaag met 50 basispunte sedert jaareinde tot 5,44%
- Vakature-behoud goed op 3,8%
- Vlak 4 BBSEB-gradering met bewese swart eienaarskap van 51%

**Kaapstad, 13 Oktober 2020** – Equites Property Fund Beperk (Equites) het vandag 'n uitkeerbare verdienste vir die ses maande tot 31 Augustus 2020 van 74,44 sent per aandeel aangekondig, wat in ooreenstemming is met die uitkering van 74,43 sent per aandeel die vorige jaar. Die netto batewaarde per aandeel het met 0,4% tot R17,44 gestyg. Die billike waarde van die eiendomsportefeulje het teen 31 Augustus 2020 met 19,7% tot R16,2 miljard toegeneem. Die grootste groei in die eiendomsportefeulje kan toegeskryf word aan vooruitverhuurde ontwikkelings in Suid-Afrika (SA) en die Verenigde Koninkryk (VK), wat tydens die afgelope twaalf maande voltooi is, tesame met die uitwerking van wisselvalligheid in buitelandse valuta oor dié tydperk.

Andrea Taverna-Turisan, Equites se uitvoerende hoof, sê: *“Die afgelope ses maande, wat beide in SA en die VK te midde van die inperking was, was sekerlik die uitdagendste in ons handelsgeskiedenis. Hoewel die logistieke bateklas veerkragtig gebly het in vergelyking met ander bateklasse, kon dit nie die impak van die inperking in beide streke heeltemal vryspring nie. In dié uitdagende tydperk het ons portefeuljestrategie van gehalte bates met langtermynhuurkontrakte (Equites se geweege gemiddelde huurtydperk is tien jaar) en sterk verteenwoordiging van A-graad-huurders (94,6%), sowel as ons lae vakaturekoers (3,8%) voortgegaan om 'n hoë vlak van inkomstevoorspelbaarheid en 'n lae risiko vir wanbetaling uit ons huurinkomstestroom te ondersteun. Daarbenewens bied sterk vankragwordende eskalaries stabiele en voorspelbare groei vir die duur van die huurkontrakte.”*

Equites is die enigste spesialis-logistieke REIT op die JSE met 'n markkapitalisasie van R11 miljard en 63 eiendomme onder bestuur. Die portefeulje is noukeurig saamgestel om die beste logistieke bates in die aantreklikste liggings byeen te bring en dit aan gehalte huurders op langtermynoooreenkomste uit te huur. Equites is tans die agtste grootste maatskappy op die FTSE/JSE SAPY-indeks (volgens

markkapitalisasie) en sy posisie in hierdie en ander indekse is goed vasgelê. Die logistieke bateklas is bewese om oor tyd in sleutelmarkte uit te presteer, en deur sorgvuldige verkrygings en ontwikkelings het Equites daarin geslaag om beduidende waarde te ontsluit. Dié faktore het bygedra tot die sterk aptyt en ondersteuning van aandelekapitaalmarkte en het Equites in staat gestel om sedert sy notering markuitpresterende opbrengste vir beleggers te genereer.

Die afgelope ses maande is die verlangsaming in die Britse ekonomie vererger deur die pandemie. Die grootskaalse aanvaarding van e-handel en die vraagdrywers wat belegging in logistieke eiendomme aanvoer, het as teenvoeters gedien vir die ekonomiese risiko weens 'n depressiewe ekonomie, sowel as die onsekerheid rakende Brexit. Die pandemie het die toename van e-handel versnel, met internetverkope in die VK wat van 19% in 2019 tot 26% in die eerste helfte van 2020, as 'n persentasie van totale kleinhandelverkope, gestyg het. Gevolglik het die vraag na nuwe A-graad logistieke geriewe duidelik verskerp met 'n toename van 48% in die gebruik van ruimte in die VK in 2020. Equites verwag dat aanlynkleinhandelaars voort sal gaan om die vraag na logistieke geriewe te dryf, veral wat geriewe betref wat die vinnigste aflewering kan verseker.

Hoewel die penetrasie van e-handel in SA relatief laag bly (1,4% in 2019), dui navorsing daarop dat aanlynverkope, waarvan die groei versnel is deur die inperking tydens die pandemie, vanjaar meer as 5% van die totale kleinhandelverkope kan uitmaak. Die sterkste drywer van okkupasievraag in die Suid-Afrikaanse logistieke mark spruit egter steeds uit die optimalisering van voorraadkettings, met 'n merkbare neiging in die kleinhandel om te belê in digitale transformasie en aanlynplatforms, wat gewoonlik deur bykomende pakhuisruimte ondersteun word.

Equites se samestelling van gediversifiseerde gehalte huurders het voorts die natuurlike defensiewe aard van sy portefeulje verstewig. Huurinvorderingskoerse het tydens die inperking tussen 98,1% en 100,0% gebly, beide in SA en die VK. R30 miljoen se huuruitstel is in SA toegestaan en £326 000 s'n in die VK, waarvan die meeste na verwagting binne die huidige boekjaar verhaal sal word. Equites het ook 'n deeglike COVID-19-kredietrisikobeoordeling uitgevoer, wat gelei het tot 'n verwagte kredietverlies van R3,7 miljoen regoor die portefeulje wat as 'n verswakingsverlies onder wins of verlies erken word.

Die totale regstreekse COVID-verbante koste vir die ses maande tot Augustus 2020 het ongeveer R29 miljoen bedra. Die koste sluit onder meer die befondsing van uitgestelde huur in; die koste om kontant in die geldmark en in reserwes te hou om enige likiditeitskwessies te voorkom; eenmalige toelaes aan kontrakteurs sodat hulle die laagste inkomste verdieners op die perseel kan betaal en die beskerming van hul werknemers kan verseker. Die meer blywende uitwerking van COVID-19 op die bedryfsprestasie sal egter die indirekte koste wees ten opsigte van vertraginge in konstruksie; vertraginge met huurinvloei uit nuwe ontwikkelings; uitstel van uitbreidingsplanne; en die verlies aan ontwikkelingshuur weens vertraagde beleggingsbesluite vir 'n post-pandemiese omgewing.

### **Ontwikkelings**

Gedurende die tydperk het Equites drie ontwikkelings in SA met 'n kapitaalwaarde van R107 miljoen en twee ontwikkelings in die VK van £25 miljoen voltooi. Equites het ook voortgaande ontwikkelings van nagenoeg R1 miljard in Gauteng en die Wes-Kaap, en £12 miljoen s'n in Leeds in die VK, wat in die lopende boekjaar voltooi behoort te word.

Die Suid-Afrikaanse ontwikkelingspan bly innoveer en skep 'n produkaanbod wat in die Suid-Afrikaanse konteks ongeëwenaard is. Met die basiese spesifikasies wat ooreenstem met die beste praktyk wêreldwyd en die hoogste gehalte materiaal om lae instandhouding en die lang lewensduur van elke item te verseker, bly hul logistieke eiendomme hoog in aanvraag. Hul vermoë om waarde te skep, spruit verder uit die verkryging van goed geleë persele wat geskik is vir ontwikkeling, die

verkryging van huurders deur middel van ontwikkelingshuurkontrakte en die bestuur van die konstruksieproses regdeur die hele lewensiklus.

Equites se strategiese vennootskap met Newlands, 'n plaaslike logistieke ontwikkelaar, gee hom geleentheid om in die komende jare grondbesitwaarde in die VK te ontsluit, en om die portefeulje uit te brei deur die ontwikkeling van bates teen 'n diskonto tot die markwaarde.

Equites en Shoprite het 'n gesamentlike vennootskap gesluit om 'n portefeulje van verspreidingsentrums, asook die meegaande onontwikkelde grootmaatgrond, in Brackenfell in die Wes-Kaap en Centurion in Gauteng te besit en te bestuur, soos wat in Februarie 2020 aangekondig is. Aan die einde van die tydperk is aan alle voorwaardes voldoen en die oordrag van die verspreidingsentrums is op hande.

### **Konserwatiewe waardering**

Equites maak steeds aansienlike vordering om die frekwensie van eksterne waardasies te verhoog en het tussen Februarie en Augustus 2020 meer as 75% van sy inkomste-produiserende portefeulje ekstern laat waardeer.

Die COVID-pandemie en die heersende makro-ekonomiese klimaat het tot onsekerheid gelei wat waardasies betref, maar in SA en die VK het hoë gehalte eiendom vir logistiese gebruik veerkragtig gebly. Beide diskontokoerse en uitreekapitalisasiekoerse het relatief laag gebly vir prima logistieke bates, met 'n effense afname in diskontokoerse vir meer gespesialiseerde bates en sekere persele met lae dekking.

### **Goedeurdatige bestuur van balanstaat**

Equites glo dat 'n robuuste tesouriebeleid 'n hoeksteen is waarvandaan aandeelhouerswaarde maksimaal uitgebou kan word. Die optimale mengsel van skuld en ekwiteit word deurgaans evalueer om hul kapitaalkoste sover moontlik te beperk.

Equites se lening-tot-waarde-verhouding is op 29,5% steeds goed binne sy teiken van 25% - 35% oor tyd. Op 31 Augustus 2020 is 95,6% en 86,9% van onderskeidelik die bestaande termynleningbalanse en die total toegekende toekomstige kontantuitvloei verskans. Die groep het die afgelope ses maande die totale skuldkoste in SA en die VK met onderskeidelik 93 basispunte en 4 basispunte verminder. Op 'n volledig verskanste grondslag is die totale koste van skuld 6,05%, met 'n geweegde gemiddelde skuldvervalprofiel van 3,5 jaar. Gegewe sy blootstelling in die VK, hou hy aan om die wisselkoersrisiko van buitelandse valuta te bestuur om op die kort termyn stabiliteit in die groei in uitkeerbare verdienste te bied, maar om ook voordeel te trek uit die appresiasie van harde valuta op die medium en lang termyn.

Equites het verskeie gediversifiseerde bronne van skuldfinansiering in die VK en in SA gevestig en het nou skuldgeriewe van R6,0 miljard oor termyngeriefooreenkomste, ongesekureerde genoteerde en ongenoteerde skuldeffekte en bedryfskapitaalgeriewe. In September 2020 is 'n beduidend oorskree R600 miljoen, drie jaar, se ongesekureerde swewendekoersskuldeffekte met 'n rentekoers van 3 maande JIBAR + 205 basispunte uitgereik. Ná afloop van die oorsigtydperk het dit ook 'n geriefsooreenkoms gesluit van R1,6 miljard, wat die totale koste van skuld koppel aan sy ESG-risikogradering (omgewings-, maatskaplike en korporatiewe beheer risikogradering), wat 'n eerste van sy soort in die Suid-Afrikaanse REIT-sektor is.

Equites beskik oor meer as R1,0 miljard se onontrekte, beskikbare geriewe en kontant asook korttermyn deposito's, wat hom in staat stel om sy ontwikkelingspylyn uit te voer, terwyl dit die nodige buigzaamheid bied om verdere geleenthede aan te gryp indien dit sou ontstaan. Sy robuuste kredietmetrieke het daartoe gelei dat GCR die nasionale langtermyngradering van Equites as A+(ZA)

en die korttermyngradering op A1+(ZA) bevestig het, met 'n verandering in die vooruitsig van stabiel na positief. Sy konserwatiewe finansiële profiel het die robuustheid van sy balanstaat ten spyte van 'n onstuimige ekonomiese omgewing uitgebou.

### **Volhoubaarheid en transformasie**

Equites se volgehoue pogings tot volhoubare waardeskepping het gelei tot die verkleining van sy omgewingsvoetspoor deur middel van groenboutegnieke; beduidende gemeenskapsopheffing deur maatskaplike programme; die verlaging van energiekoste vir huurders; en die vermindering van finansieringskoste. Sy transformasie-inisiatiewe het Equites ook vir die derde opeenvolgende jaar 'n vlak 4 BBSEB-gradering gegee, met bewese swart eienaarskap van 51%.

### **Vooruitsigte**

*“Terwyl die gevolge van COVID nog ontvou, is ons vol vertroue dat ons die eerste nadraai van die pandemie se uitwerking doeltreffend bestuur het en 'n portefeulje bymekaargemaak het wat steeds veerkragtig sal bly in uitdagende omstandighede. Daarom verwag die direksie dat die maatskappy 'n dividendgroei van 2% tot 4% vir die hele boekjaar sal behaal,” het Taverna-Turisan gesê.*

*“Equites het hom as 'n toonaangewende eienaar en ontwikkelaar van hoë gehalte logistieke bates in SA en die VK gevestig, 'n bateklas wat na verwagting sal voortgaan om oor tyd die mark uit te presteer. Die ontwrigtende impak van e-handel skep wesenlike strukturele ondersteuning wat hierdie mark toenemend aantreklik maak en Equites is sterk geposisioneer om voordeel te trek uit dié tendens.”*

### **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 <a href="mailto:lydia@investorsense.co.za">lydia@investorsense.co.za</a>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **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 relevante 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 R16,2 miljard teen 31 Augustus 2020 gegroei.

Equites fokus op die besit en ontwikkeling van moderne, goed geleë logistieke eiendomme wat aan A-graadhuurders deur langtermyn-huurkontrakte verhuur word. Hy 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 SA, en die sentrale Middelande asook sogenaamde laaste-myl vervullingsentrums naby groot stede in die VK. Die VK-portefeulje dra tans 25% tot bruto

verhuurbare persele en 31% in omset tot die totale portefeulje by. Terwyl sy blootstelling in die VK uitbrei, bly Equites steeds 'n Suid-Afrikaans gefokusde fonds met 'n voortgesette oogmerk om sy Suid-Afrikaanse portefeulje deur verkrygings en ontwikkelings uit te brei.