

2003

DUNDEE REIT – GESCHÄFTSBERICHT 2003 BRIEF AN DIE ANLEGER

Es freut uns, Ihnen unseren ersten Jahresbericht vorlegen zu können. Dundee REIT wurde Mitte des Jahres 2003 im Rahmen der Akquisition der Gewerbeimmobilien von Dundee Realty Corporation, einem an der Börse in Toronto notierten Unternehmen, gegründet. Die Wandlung in einen Immobilientrust wurde in Betracht gezogen, um eine effizientere Investitionsmöglichkeit zu schaffen, den Handelswert unseres Unternehmens zu erhöhen und unseren Anlegern beständige und ansteigende Ausschüttungen zukommen zu lassen.

Von Ende 2002 bis 15. März 2004 ist der Wert unseres Unternehmens pro Anteil von \$15,45 auf zirka \$25,40 angestiegen. Zusätzlich hat jeder unserer Investoren im Rahmen der Reorganisation \$3,00 pro Aktie und Ausschüttungen von insgesamt \$1,46 pro Anteil erhalten. Der Anstieg des Kurswertes und die erwähnten Auszahlungen stellen eine Rendite von zirka 90% dar. Zum Zeitpunkt der Gründung von Dundee REIT im Juni 2003 verzeichneten wir einen Immobilienbestand von 11,1 Millionen Quadratfuß. Bei unserem Bestand handelt es sich größtenteils um Büro- und Industrieimmobilien in Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary und Edmonton. Die Diversifikation nach Nutzungsart in diesen fünf Märkten gewährt uns eine stabile Basis, welche nicht der Volatilität eines einzigen Marktes oder einer einzelnen Anlageklasse ausgesetzt ist.

Ende 2003 und Anfang 2004 nützten wir die Chance, unser Unternehmen zu vergrößern. Wir erwarben Büro- und Industrieimmobilien in Ottawa, Calgary und Toronto in der Höhe von 260 Millionen Dollar. Diese Akquisitionen wurden mit langfristigen Krediten zu niedrigen Zinssätzen finanziert. Auf der Eigenkapitalseite wurden die Käufe durch zwei Kapitalerhöhungen in der Höhe von 166 Millionen Dollar finanziert. Wir besitzen nun einen hervorragenden Gebäudebestand mit kreditwürdigen Mietern mit langfristigen Mietverträgen in den besten Märkten Kanadas. Unser Ziel ist, weiterhin auf unserem soliden Fundament aufzubauen und das Vertrauen unserer Anleger in unsere Fähigkeit, monatliche Ausschüttungen zu zahlen, zu verstärken. Durch die Vorteile, welche unsere Bestandserweiterung, erhöhte Mieteinnahmen und unser erhöhter Vermietungsgrad sowie niedrigere Zinssätze mit sich bringen, hoffen wir, die Ausschüttungen an die Anteilsinhaber zu erhöhen.

Die Immobilienindustrie befindet sich in einer neuen Ära. Während der letzten zehn Jahre befanden wir uns in einer Periode, welche sich durch niedrige Zinssätze, wenige Neubauten und eine relativ geringe Nachfrage für Büroflächen auszeichnete. Trotz der geringen Nachfrage hat der Vermietungsgrad während dieses Zeitraums sein historisches Niveau beibehalten, beziehungsweise überschritten. Besitzer von Immobilien haben Renditen in der Höhe von 8 – 10% für ihre

Gebäude erzielt und mit einer konservativen Fremdfinanzierung konnten Renditen von 12 – 18% erzielt werden. Verglichen mit anderen Investitionsmöglichkeiten erfuhr die Immobilienbranche beträchtliche Kapitalzuflüsse, vor allem aufgrund der Rendite und dem niedrigen Risikoniveau. Aufgrund der hohen Bereitschaft, Kapital in hochwertige Immobilien zu investieren, sind die Immobilienpreise angestiegen. Diese Preisanstiege sind aber nicht nur auf die beständigen Leistungen der Immobilien zurückzuführen. Niedrige Zinssätze haben es Immobilienkäufern ermöglicht, auch bei ansteigenden Immobilienpreisen die erforderliche Rendite zu erzielen.

In dieser neuen Ära mangelt es nicht an Kapital, sondern an qualitativ hochwertigen Immobilien zu angemessenen Preisen. Das Wachstum von Dundee REIT konnte unter anderem deshalb bewirkt werden, da die Gesellschaft gute Beziehungen zu Geschäftspartnern und Verkäufern hat. Der Kauf von Telus Tower, einer Büroimmobilie mit dem Ausmaß von 705.000 Quadratfuß im Stadtzentrum von Calgary, wurde mit einem strategischen Geschäftspartner bewirkt. Wir konnten Palladium Office Campus, 229.000 Quadratfuß an Büroflächen in Ottawa, aufgrund einer langzeitigen Geschäftsbeziehung mit dem Kreditgeber für die Zwischenfinanzierung erwerben. Unsere bislang bedeutendste Akquisition ist das 1,6 Millionen Quadratfuß große Portfolio an Büroflächen und Industrieimmobilien mit einem hohen Anteil an Büroflächen (*flex properties*) von The Pauls Corporation. Dieser Bestand an neuen Immobilien war sehr gefragt. Wir waren schlussendlich der erfolgreiche Bieter aufgrund unserer Erfahrung mit dem Bauträger und unserer Fähigkeit, Bedingungen zu schaffen, welche es dem Verkäufer ermöglichten, einen guten Preis für die fertiggestellten Gebäude zu erzielen, die Zwischenfinanzierung für den Bau weiterer Gebäude zu erhalten und nach Bauabschluss einen Käufer für diese zu finden. Wir haben eines der besten Portfolios an "Flex" Industrieimmobilien in Kanada erworben und haben Beziehungen geschaffen, welche es uns ermöglichen, Immobilien in der Größenordnung von insgesamt 2 Millionen Quadratfuß zu kaufen.

Im Jahr 2003 ist der Gesamtwert an veräußerten Objekten im Vergleich zu 2002 gesunken, da sich ein Großteil der

Immobilien nun in Händen von langfristig ausgerichteten Investoren befindet. Wir gehen davon aus, dass Verkäufe im Jahr 2004 weiter zurückgehen werden. Wir sind aber zuversichtlich, dass wir unseren Immobilienbestand durch die Zusammenarbeit mit Maklern und Verkäufern weiter selektiv erhöhen und Immobilien erwerben können, welche zur Qualität und Beständigkeit unseres Gesamtportfolios – und somit zur Beständigkeit der Ausschüttungen an die Anleger - beitragen.

Der Verschuldungsgrad von Dundee REIT ist relativ niedrig. Wir hatten bereits dieses Jahr in einem Umfeld niedrigster Zinssätze die Möglichkeit, neue Verträge für zirka 35% unseres gegenwärtigen Fremdkapitals abzuschließen. Wir sind außerdem in der Lage, weitere Akquisitionsmöglichkeiten wahrzunehmen und unsere Gesellschaft zu verbessern.

Wir werden uns auch im Jahr 2004 weiterhin um die Mieterzufriedenheit bemühen, uns auf unseren Vermietungsgrad konzentrieren, unseren Mietern Anreize bieten, neue Mietverträge mit uns abzuschließen, und neue Mieter für unsere erschwinglichen Gebäude anwerben.

2003 war ein sehr erfolgreiches Jahr. Der Wert unseres Unternehmens stieg beträchtlich an und wir vergrößerten unseren Immobilienbestand, indem wir neue hervorragende Gebäude erwarben. Außerdem führten wir die Reorganisation unseres Unternehmens in eine wettbewerbsfähige Immobiliengesellschaft durch. Dundee REIT ist einer der größeren Immobilien trusts in

Kanada und konnte einen beträchtlichen Anstieg seines Handelsvolumens und seiner Liquidität verzeichnen. Gegenwärtig besitzt Dundee REIT zirka 13,3 Millionen Quadratfuß an Immobilien mit einem historischen Wert von 1,2 Milliarden Dollar und einer Marktkapitalisierung von 600 Millionen Dollar.

Diese Leistungen konnten wir nur durch die Unterstützung seitens unserer Anleger, Treuhänder und Mitarbeiter erbringen. Wir möchten uns dafür bedanken und Ihnen versichern, weiterhin alles zu tun, um Ihr Vertrauen zu behalten.

Wir sind hinsichtlich der Aussichten für 2004 sehr zuversichtlich. Wir sind dabei, neue Mietverträge abzuschließen und haben Zugang zu weiteren attraktiven Objekten für zukünftige Akquisitionen. Über unsere Fortschritte, das Interesse neuer Investoren zu wecken, sind wir sehr erfreut. In 2004 werden wir uns darauf konzentrieren, unseren Bekanntheitsgrad zu erhöhen und - gekoppelt mit unseren beständigen Finanzergebnissen – Dundee REIT als eine vorrangige Investitionsmöglichkeit zu platzieren.



Michael J. Cooper
Präsident und Geschäftsführer

FINANZIELLER ÜBERBLICK

(alle Beträge in tausend CAD mit der Ausnahme von Beträgen pro Anteil)

Für die sechs Monate mit Ende 31. Dezember

2003

Finanzlage	
Gewerbeimmobilien	\$ 915.050
Gesamtvermögen	997.177
Fremdkapital	582.492
Eigenkapital	385.955
Betriebsergebnis	
Einkünfte	78.162
Funds from Operations ⁽¹⁾	21.150
Reingewinn	12.173
Funds from Operations pro Anteil	1,22
Reingewinn pro Anteil	0,71
Ausschüttungen	
Ausschüttbare Einkünfte	\$ 21.310
Ausschüttbare Einkünfte pro Anteil	1,23
Ausschüttung zahlbar an Anteilseigner	1,10
Anteil der Barausschüttung	89%
Anteil der Ausschüttung mit Steueraufschub	58%
Kennzahlen	
Vermietungsgrad	92,7%
Verhältnis Fremdkapital zu Gesamtvermögen	56,2%
Prozentsatz der Schulden mit variablen Zinssätzen	5,7%

(1) Funds from Operations ist der Reingewinn vor der Berücksichtigung von zukünftigen Einkommenssteuern, Abschreibung und Amortisation sowie Verkaufsgewinn oder -verlust und der Rücklage für die Wertminderung von Gewerbeimmobilien

Hinweis: Wir beabsichtigen, im Herbst 2004 wiederum Informationsveranstaltungen in Deutschland abzuhalten.