


# Dundee REIT

## Geschäftsbericht 2004

### Brief an die Anleger

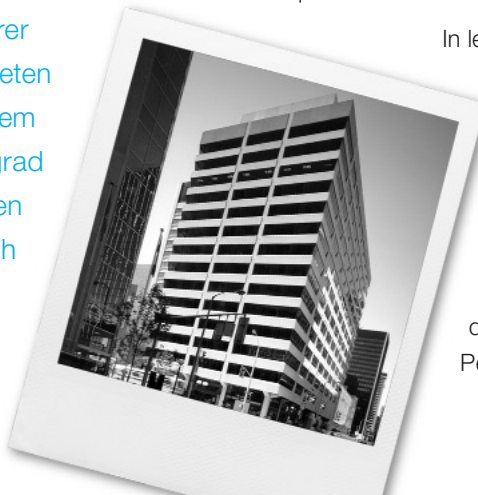


Das Geschäftsjahr 2004 war in vielfacher Hinsicht erfolgreich für Dundee REIT. Wir vergrößerten nicht nur unser Portfolio, sondern verbesserten durch den Kauf neuer, moderner Gebäude und den Verkauf von Immobilien, welche nicht länger unseren Anforderungen und Zielsetzungen entsprachen, auch die Qualität unseres Gebäudebestands. Wir gaben insgesamt börsengängige Wertpapiere in der Höhe von 185 Millionen Dollar aus und erwarben Anlagen für 273 Millionen Dollar, welche eine beachtliche Auswirkung auf unsere Ergebnisse hatten. Außerdem wurde ein beträchtlicher Anteil unseres Fremdkapitals erneuert, was zu einer Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes und einer Verlängerung der Laufzeit führte. Innerhalb des nächsten Jahres werden nur 5% unserer Kredite auslaufen. Im Vergleich dazu wurden im Vorjahr 27% unserer Kredite fällig. Wir starteten das Jahr 2005 mit einem soliden Vermietungsgrad und einem wachsenden Portfolio, welches sich mit jeder Akquisition verbessert.

Der Akquisitionsmarkt ist noch immer durch intensive Konkurrenz geprägt und führt bei großen Transaktionen zu Rekordpreisen. Der Kapitalzufluss im Sektor kommt unter anderem von ausländischen Investoren. Den größten Einfluss hatten aber in letzter Zeit die Pensionsfonds. Generell geht man davon aus, dass Immobilienpreise nach wie vor ansteigen werden. Im Jahr 2004 erwarben wir zwei Portfolios mit Flächen von mehr als 2 Millionen Quadratfuß. In Zusammenhang mit Akquisitionen haben wir unser Augenmerk auf einzelne Gebäude anstatt größere Portfolios verlagert, da wir der Meinung sind, dass wir vergleichbare Objekte somit zu einem günstigeren Preis erwerben können. Seit dem Jahresende haben wir vier weitere Akquisitionen in der Höhe von zirka 40 Millionen Dollar abgeschlossen und Kaufverträge für weitere 56 Millionen Dollar unterzeichnet und werden somit unser Portfolio um 0,7 Millionen Quadratfuß vergrößern.

Dundee REIT hat sich von Anfang an das Ziel gesetzt, Kanadas führender Bereitsteller von erschwinglichen Mietflächen zu werden. Wir konzentrieren uns vor allem auf Büro- und Industrieimmobilien. Mit jedem Kauf und Verkauf wird unser Immobilienbestand verbessert und entspricht immer mehr unseren Anforderungen. Unsere Zielmärkte sind Montreal, Ottawa, Toronto, Calgary und Edmonton. Jede neue Akquisition baut auf unserer Marktpräsenz in diesen Märkten auf und ermöglicht es uns, effizienter vorzugehen und unseren gegenwärtigen und potentiellen Mietern vielfältigere Optionen anzubieten.

Das operative Umfeld stellt nach wie vor eine Herausforderung dar, obwohl sich Verbesserungen im Vermietungsmarkt in ganz Kanada abzeichnen. Ganz generell verzeichneten wir in unserem Portfolio einen beständigen bzw. ansteigenden Vermietungsgrad während der letzten vier Quartale. Wir schlossen das Jahr mit einem Vermietungsgrad von 94,5% ab, was einem Anstieg von 2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Wir entwickelten für einen unserer schwächeren Märkte ein innovatives Leasingkonzept, welches auf Mieter mit einem Bedarf an kleinen und mittelgroßen Flächen abgestimmt ist. Die volle Auswirkung des verbesserten Vermietungsgrades ist noch nicht wahrnehmbar. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich die Vorteile in Zusammenhang mit einem höheren Vermietungsgrad und Akquisitionen im Laufe der Zeit bemerkbar machen.



In letzter Zeit haben zwei bedeutende Veränderungen den Status von Immobilientrusts („REIT“) innerhalb des Investitionsmarktes beeinflusst. Erstens hat die Regierung der Provinz Ontario ein Gesetz verordnet, welches die Haftbarkeit der Anleger limitiert. Obwohl die Wahrscheinlichkeit einer persönlichen Haftpflicht der Anleger in der Vergangenheit als enorm unwahrscheinlich angesehen wurde, hat dieses neue Gesetz jegliche Bedenken seitens der Pensionsfonds und anderer institutioneller Investoren

beseitigt. Zweitens hat S&P im Januar bekannt gegeben, dass Trusts in den S&P/TSX Composite Index, den bedeutendsten Index an der Börse Torontos, aufgenommen werden. Aufgrund dieser Veränderungen gehen wir davon aus, dass das Interesse an REITs weiterhin ansteigen wird und wir uns in einer guten Position befinden, von diesen Veränderungen zu profitieren.

Wir führen seit 18 Monaten unser Unternehmen als REIT und hatten somit Zeit, uns an die Anforderungen dieser neuen Unternehmensstruktur anzupassen. Wir nahmen bedeutende Verbesserungen sowohl in unseren internen Prozessen als auch in unserer Gebäudeverwaltung vor und werden weiterhin schrittweise unser Unternehmen verbessern.

Wir haben unseren Geschäftsbericht mit der Aussage begonnen, dass sehr oft die als unwichtig erscheinenden Kleinigkeiten zum Erfolg führen („Never overlook the little things that lead to success“). Aufgrund der Kompetenz und der Bemühungen eines jeden einzelnen Mitarbeiters, die zahlreichen Tätigkeiten, welche täglich anfallen, bestens auszuführen, können wir unser Unternehmen reibungslos führen. Mit diesem hervorragenden Team können sich unsere Aufsichtsräte und ich auf strategische Angelegenheiten und die Unternehmensentwicklung konzentrieren. Ich möchte mich bei unseren Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat und den Investoren für ihr Vertrauen bedanken.



Michael J. Cooper  
Präsident und Geschäftsführer

## Finanzielle Daten

(alle Beträge in tausend CAD mit der Ausnahme von Beträgen pro Anteil, Prozentsätzen und Kennzahlen)

Zum Jahresende 31. Dezember

2004

<b>Finanzlage</b>	
Gewerbeimmobilien	\$ 1.057.231
Gesamtvermögen	1.199.792
Fremdkapital	693.155
Minderheitsbeteiligung („non-controlling interest“)	148.256
Eigenkapital der Anteilsinhaber	318.545
<b>Betriebsergebnis</b>	
Einkünfte	\$ 187.180
Funds from Operations (1)	59.153
Funds from Operations pro Anteil	2,50
<b>Ausschüttungen</b>	
Ausschüttbare Einkünfte	\$ 52.072
Ausschüttbare Einkünfte pro Anteil	2,20
Ausschüttung zahlbar an Anteilseigner (pro Anteil)	2,20
Anteil der Barausschüttung	61%
Beteiligung am Wiederanlageplan	39%
Anteil der Ausschüttung mit Steueraufschub	48%
<b>Kennzahlen</b>	
Vermietungsgrad	94,5%
Verhältnis des Fremdkapitals zum Bruttobuchwert	55,2%
Prozentsatz der Schulden mit variablen Zinssätzen	3,9%
Durchschnittlicher Zinssatz	6,6%

(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

