

Brief an die Anleger

Nach drei Quartalen gezeichnet durch bedeutende Akquisitionen, Refinanzierungsmaßnahmen und die Emission weiterer Anteile war dieses Quartal sehr unspektakulär. Die Aktivitäten der vergangenen Quartale spiegeln sich in unseren finanziellen Ergebnissen wider, welche unseren Erwartungen entsprachen. Die Mieterträge stiegen vor allem aufgrund der Akquisitionen, welche 12,5 Millionen Dollar zu unserem Ergebnis beitrugen, um 37% auf 48,1 Millionen Dollar an. Ähnlich verhielt sich der Cashflow aus dem Geschäftsbetrieb vor Berücksichtigung linearer Mieterträge („FFO excluding straight-line rent“), welcher hauptsächlich aufgrund der Akquisitionen um 40% auf 14,4 Millionen Dollar bzw. 0,59 Dollar pro Anteil anstieg.

Unsere Immobilien sind zu 94,3% vermietet. Der Vermietungsgrad unserer Büroimmobilien liegt mit 94,3% deutlich über dem nationalen Durchschnitt von zirka 88,9%. Unsere Industrieimmobilien weisen einen Vermietungsgrad von 94,4% auf, welcher etwas unter dem nationalen Durchschnitt von 95,2% liegt. Das Betriebsumfeld ist nach wie vor geschwächt, wobei aber Verbesserungen in Sicht sind. Zinssätze steigen langsam wieder an, der kanadische Dollar wird im Vergleich zum US Dollar weiter aufgewertet und unser Bruttoinlandsprodukt hat sich verfestigt - alles Anzeichen einer sich verbessernden Wirtschaft. Wir haben aber bereits in den vergangenen Jahren Anzeichen für Verbesserungen gesehen und waren danach enttäuscht, als das Wirtschaftswachstum ausblieb.

Jedes Quartal wird ein Teil der Flächen in unserem Portfolio zur Vermietung frei. In einem sich verbessernden Markt können wir davon profitieren, indem diese Flächen vermietet werden. Tatsache ist aber, dass wir für die Kosten, welche leerstehende Flächen verursachen, nicht kompensiert werden, wenn diese für zukünftig bessere Marktbedingungen zurückgehalten werden. Wir unternehmen deshalb alles, Flächen zu den vom Markt vorgeschriebenen Preisen zu vermieten. Aus diesem Grund haben sich die Kosten für Mieteranreize erhöht und die Mieten sind unverändert. Wir sind zuversichtlich, unseren gegenwärtigen Vermietungsgrad beizubehalten, gehen aber kurzfristig nicht davon aus, dass dieser ansteigen wird.

Seit Jahresbeginn haben wir 2,4 Millionen Quadratfuß an Immobilien in der Höhe von zirka 273 Millionen Dollar erworben. Obwohl wir uns nach wie vor nach guten Investitionsmöglichkeiten umsehen, welche unseren Zielsetzungen und unseren Investitionskriterien entsprechen, haben wir im dritten Quartal keine neuen Akquisitionen abgeschlossen. Auch die Veräußerung von Objekten ist ein bedeutender Bestandteil unserer Strategie. Wir führen Bestandsanalysen durch, um Objekte zu ermitteln, welche verbessert werden sollen oder welche aufgrund unserer Investitionsstrategie nicht mehr in unseren Bestand passen und deshalb veräußert werden sollen. Im dritten Quartal haben wir den Verkauf eines 20%igen Anteils an einem 527.000 Quadratfuß umfassenden Industriegebäude in Montreal abgeschlossen und dafür einen Reingewinn in der Höhe von 0,4 Millionen Dollar erzielt. Nach Quartalsende haben wir dem Verkauf einer 25%igen Beteiligung an zwei Industrieimmobilien in der Größenordnung von 204.000 Quadratfuß in Mississauga zugestimmt. Ein Teil des Verkaufserlöses von Immobilien wird grundsätzlich für die Rückzahlung von Krediten, welche auf diese Objekte laufen, herangezogen.

Wir gehen davon aus, dass sich das betriebliche Umfeld verbessern wird. Obwohl wir bereits vor zwei Jahren davon ausgingen, sind wir nun nach zweijährigem Wirtschaftswachstum der Auffassung, dass jetzt bessere Marktbedingungen herrschen, welche unsere Ergebnisse fördern. Wir besitzen bessere Immobilien als je zuvor und sind ein angesehener Branchenteilnehmer.

Wir weisen eine solide Kapitalstruktur und einen angemessenen Kurswert auf. Im gegenwärtigen Umfeld haben wir eine vorteilhafte Position als Immobilienkäufer eingenommen. In den vergangenen Jahren haben uns unser Verhandlungsgeschick in Zusammenhang mit Akquisitionen sowie unsere Fähigkeiten innerhalb der Kapitalmärkte einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Es wird aber immer schwieriger, von diesen Fähigkeiten Gebrauch zu machen, da wir mit einer hohen Anzahl an potenziellen inländischen sowie ausländischen Käufern mit Zugang zu günstigen Kapitalquellen konkurrieren.

Das Wirtschaftsumfeld unterliegt ständigen Veränderungen. Wir befinden uns in einer guten Position und hoffen, unser Wachstum fortzusetzen und unser Betriebsmodell zu verbessern. Wir sind aber geduldig und warten auf einen Zeitpunkt, zu welchem wir auf kreative Art und Weise unser Unternehmen vergrößern und den Wert unseres Unternehmens erhöhen können.