

Brief an die Anleger – Erstes Quartal 2005

In unserem Jahresbericht machte ich die Anmerkung, dass wir unser Akquisitionsaugenmerk auf einzelne Immobilien, anstatt auf Portfolios verlagert haben – eine nicht unwichtige Veränderung. In den letzten vier Monaten erwarben wir hochwertige Immobilien in der Höhe von \$111 Millionen und schlossen Verträge für weitere Objekte in der Höhe von \$108 Millionen ab. Hierbei handelt es sich um Büro- und Industrieimmobilien in unseren Zielmärkten, welche grundsätzlich mit unserem Immobilienbestand vergleichbar sind. Es sind jedoch neuere Objekte mit längeren Mietverträgen. Wenn man von den gegenwärtigen Marktbedingungen ausgeht, beträgt die Rendite dieser Objekte über 8,5%.

Für relativ lange Zeit kümmerten sich die Anlagebanken nicht um Dundee REIT. Mittlerweile erstellen jedoch sechs Analysten Berichte über Dundee REIT. In den meisten Berichten wird unsere Performance als „dem Sektor entsprechend“ eingestuft, da unser Kurs im Verhältnis zum operativen Cashflow („Funds from Operations“) und zum angepassten operativen Cashflow („Adjusted Funds from Operations“) relativ hoch ist und unsere Kapitalkosten im Vergleich zu anderen REITs relativ niedrig sind. Unser gegenwärtiges Ziel ist die Nützung niedriger Zinssätze, um unser Unternehmen wertbringend zu vergrößern und unseren angepassten operativen Cashflow soweit wie möglich zu erhöhen. Festverzinsliches Fremdkapital kann im Moment für zehn Jahre zu einem Zinssatz von 5,35% aufgenommen werden, und wir erwerben Objekte mit höheren Kapitalerträgen als marktüblich.

Aufgrund unserer Zielsetzung, den angepassten operativen Cashflow pro Anteil zu erhöhen, gehen wir bei der Auswahl von möglichen Akquisitionen sehr selektiv vor. Wir fassten einige einmalige Möglichkeiten, größere Portfolios zu erwerben, ins Auge, verfolgten aber diese Möglichkeiten nicht sehr aggressiv, da die Preise dieser Portfolios höher waren als Preise, welche wir beim Kauf individueller Objekte erzielen können. Akquisitionen, welche nur eine Vergrößerung des Unternehmens mit sich bringen, können dazu führen, dass es schwieriger wird, Ausschüttungen auszuzahlen. Wir beabsichtigen deshalb, weiterhin individuelle Objekte mit höheren Kapitalerträgen zu erwerben. Wir sind mit den Immobilien, welche wir bislang erworben haben, sehr zufrieden. In Montreal konnten wir hochwertige Immobilien mit langfristigen Mietverträgen erwerben. Kaufgelegenheiten bestehen auch in Ottawa und Toronto. Schwieriger ist es jedoch, im Westen Kanadas Immobilien zu erwerben, welche unseren Erwartungen entsprechen.

Die finanziellen Resultate dieses Quartals übertrafen unsere Erwartungen, lagen jedoch leicht unter den Ergebnissen des Vergleichs quartals. Der Verkauf des Einkaufszentrums Northgate Mall belastete unsere Ergebnisse und die Beträge neuer Akquisitionen trugen noch nicht bedeutend zu unseren Ergebnissen bei. Was aber unseren Immobilienbestand anbelangt, werden wir langfristig von der Eliminierung der Einkaufszentren profitieren. Wir sind sehr erfreut, dass unser angepasster operativer Cashflow – hierbei handelt es sich um einen sehr wichtigen Maßstab - im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist und gehen von weiteren Verbesserungen aus.

Das operative Umfeld ist nach wie vor sehr schwierig, jedoch machen sich einige positive Indikatoren bemerkbar. Eine Verbesserung der Ergebnisse von vergleichbaren Objekten ist zu erwarten, sobald sich die Erhöhung unseres Vermietungsgrades bemerkbar macht und die Marktlage sich verbessert. Wir sind uns aber bewusst, dass unsere finanziellen Ergebnisse noch nicht unseren Zielsetzungen entsprechen. Jedoch gehen wir davon aus, dass sich die maßgebenden Indikatoren in den nächsten Quartalen aufgrund unserer Aktivitäten verbessern werden.

Die Verwaltung unseres Unternehmens läuft sehr gut. Sowohl Kapitalausgaben als auch Vermietungskosten konnten reduziert werden. Neue Mietverträge werden zwar grundsätzlich zu Preisen, welche den auslaufenden Mietraten entsprechen oder darunter liegen, abgeschlossen, es besteht aber eine angemessene Nachfrage nach Flächen. Insgesamt sind wir mit den Verbesserungen unseres Unternehmens, welche sich immer mehr bemerkbar machen, zufrieden.