

Brief an die Anleger – Zweites Quartal 2005

Die finanziellen Ergebnisse des zweiten Quartals entsprachen unseren Erwartungen. Einkünfte stiegen um 15% auf 53,4 Mio. \$ an und Nettobetriebseinnahmen konnten um 15% auf 29,6 Mio. \$ erhöht werden. Für vergleichbare Gebäude blieben die Nettobetriebseinnahmen unverändert. Der Vermietungsgrad konnte auf 95,8% erhöht werden und liegt sowohl für Büro- als auch Industrieimmobilien über dem nationalen Durchschnitt. Ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie ist die Vergrößerung unseres Gebäudebestands und die qualitative Verbesserung unseres Cashflows. Wir konnten im zweiten Quartal Akquisitionen in der Höhe von 170 Mio. \$ abschließen und vergrößerten unseren Bestand um 1,5 Millionen Quadratfuß, indem wir qualitativ hochwertige Büro- und Industriegebäude in unseren Zielmärkten erwarben.

Die Nachfrage nach guten Immobilien ist nach wie vor unvermindert. Die Kapitalmärkte sind Immobilienunternehmen (REITs) wohlgesonnen und stellen reichlich Kapital zur Verfügung. Positiv an dieser Situation ist die hohe Bewertung unserer Gebäude und die Tatsache, dass wir Zugang zu Kapital haben, sollten wir dieses benötigen. Die enorme Konkurrenz in Zusammenhang mit Akquisitionen erschwerte es aber, so viele Käufe wie gewollt abzuschließen. Trotzdem konnten wir im zweiten Quartal Immobilien in der Höhe von insgesamt 170 Mio. \$ mit einer Rendite von 8,6% erwerben. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden Akquisitionen in der Höhe von 221 Mio. \$ abgeschlossen. Diese Immobilien befinden sich vor allem in unseren Zielmärkten und sind vergleichbar mit unserem vorhandenen Bestand, sind aber generell jünger und haben längere Mietverträge. Im nächsten Quartal werden die Vorteile der neuen Akquisitionen mehr zum Tragen kommen, nachdem die Immobilien für ein gesamtes Quartal zu unseren Ergebnissen beigetragen haben.

Einige Aktivitäten wirkten sich kurzfristig negativ auf unsere Ergebnisse aus, obwohl sie mit unserer Strategie übereinstimmen. Der Verlust von Einkünften von Northgate Mall, einem Einkaufszentrum, welches wir Ende letzten Jahres veräußerten, wirkte sich negativ auf die Ergebnisse der Gewerbeimmobilien aus. Der Verkauf dieses Objekts wurde aufgrund unserer Strategie, uns auf Büro- und Industrieimmobilien zu konzentrieren, durchgeführt. Wir haben während des Quartals auch Greenbriar Mall zum Verkauf angeboten und sind im Moment dabei, Angebote entgegenzunehmen und zu prüfen. Der Verkauf dieses Einkaufszentrums wird sich kurzfristig ebenso negativ auf unseren Cashflow auswirken. Langfristig handelt es sich hierbei aber um eine gute Entscheidung, da wir mit dem Verkauf von Greenbriar Mall aus dem Immobilienmarkt in den Vereinigten Staaten aussteigen und den Prozentsatz an Einzelhandelsobjekten auf ein Minimum reduzieren.

Zinssätze für Refinanzierungsmaßnahmen befinden sich nach wie vor auf einem Rekordtief. Während des Quartals wurden langfristige Finanzierungsmaßnahmen in einem Ausmaß von 153 Mio. \$ getroffen. Hierbei handelte es sich um eine Wandelschuldverschreibung in der Höhe von 100 Mio. \$ mit einem Zinssatz von 5,7%, welche im April aufgenommen wurde und um Hypothekarkredite in der Höhe von 53 Mio. \$ zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,3% und einer durchschnittlichen Laufzeit von zehn Jahren. Diese Refinanzierungsmaßnahmen haben unseren Durchschnittszinssatz auf 6,24% reduziert und die durchschnittliche Kreditlaufzeit auf 5,5 Jahre erhöht. Für gewisse Kredite musste im Rahmen der Refinanzierung eine Vertragsstrafgebühr gezahlt werden, welche im zweiten Quartal gebucht wurde. Der Vorteil der Refinanzierung wird aber in Zukunft zum Tragen kommen und gegenwärtige Strafgebühren ausgleichen.

Wir haben unser zweites Jahr als Immobilientrust (REIT) abgeschlossen und ich bin sehr zufrieden, wie wir uns an die neue Unternehmensform eines REITs angepasst haben. Wir leiten unser Unternehmen auf effiziente Weise, haben unseren Vermietungsgrad erhöht und nehmen Verbesserungen unserer Immobilien vor. Wir sind auch dabei, uns Schritt für Schritt von Immobilien zu trennen, welche entweder nicht mehr in unser Portfolio passen oder nicht unseren Erwartungen entsprechen. Im Rahmen unserer Akquisitionsmaßnahmen erweitern wir unseren Bestand um qualitativ hochwertige Immobilien und festigen die Basis unseres Portfolios. Wir treffen Entscheidungen, welche den langfristigen Wert unseres Unternehmens maximieren. Die Vorteile, welche diese Entscheidungen mit sich bringen, werden sich in der zweiten Jahreshälfte und in zukünftigen Perioden zeigen. Die beständige Leistung unserer Objekte sowie das Wachstum aufgrund von Akquisitionen verschaffen uns eine solide Basis für vorhersehbare und beständige Resultate.