

Brief an die Anleger – Drittes Quartal 2005

Wir sprechen bereits seit einiger Zeit über zahlreiche Verbesserungen in unserem Unternehmen und sind deshalb sehr erfreut, dass sich diese nun auch in unseren Ergebnissen widerspiegeln. Unser Vermietungsgrad ist höher als je zuvor, unser Kapital ist zur Gänze eingesetzt, die Erträge aus den neuerworbenen Immobilien entsprechen unseren Erwartungen, unsere Vergleichsimmobilien konnten bessere Ergebnisse verzeichnen und wir erzielten einen Cashflow in Rekordhöhe – und zwar war dieser um 8% höher als im zweiten Quartal.

Generell ist der Vermietungsgrad in ganz Kanada angestiegen und es konnte eine Verbesserung der Bedingungen auf dem Immobiliensektor verzeichnet werden. Unser Bestand ist gut vermietet und unser Vermietungsgrad, welcher im Moment 96% beträgt und für Dundee REIT eine Rekordhöhe darstellt, hat sich seit sieben Quartalen jedes Quartal verbessert. Unsere Büroimmobilien sind zu 95% und unsere Industrieimmobilien zu 97% vermietet. Im Vergleich dazu beträgt der nationale Durchschnitt 90% für Büro- und 95% für Industrieimmobilien. Es konnte auch in etlichen Märkten eine Verbesserung der Mieten verzeichnet werden, und es bietet sich somit die Möglichkeit, in den nächsten Jahren von diesem Anstieg zu profitieren. Einerseits gehen wir davon aus, dass sich der Büroimmobilienmarkt weiterhin verbessern wird, da nach wie vor nicht viele neue Flächen auf den Markt kommen und somit das Risiko des Überangebots niedrig gehalten wird. Andererseits macht uns der stark angestiegene kanadische Dollar und dessen Einfluss auf den Industrieimmobiliensektor sowie der Bau neuer Industrieflächen Sorgen, wobei aber unser diversifizierter Bestand dieses Risiko abschwächen wird.

Wir konzentrierten uns auch im dritten Quartal auf den Erwerb neuer Immobilien, konnten qualitativ hochwertige Objekte in der Höhe von 58 Millionen Dollar erwerben und somit unseren Immobilienbestand weiter verbessern. In den ersten neun Monaten dieses Jahres erwarben wir Immobilien im Wert von insgesamt 279 Millionen Dollar, welche im dritten Quartal 8,6 Millionen Dollar und in den ersten neun Monaten des Jahres 14,5 Millionen Dollar zu unseren Einkünften beitrugen. Nach Ende des dritten Quartals haben wir weitere Kaufsverträge in der Höhe von insgesamt 148 Millionen Dollar für Flächen im Ausmaß von 1,5 Millionen Quadratfuß abgeschlossen. Unser Augenmerk liegt nach wie vor auf Büro- und Industrieimmobilien in unseren bereits bestehenden Märkten. Wir haben aber aufgrund der verstärkten Konkurrenz auf dem Akquisitionsmarkt damit begonnen, uns auch in neuen Märkten umzusehen. Im dritten Quartal konnten wir unser erstes Gebäude an der Atlantikküste Kanadas erwerben – und zwar handelt es sich um den Kauf des Scotia Centers in St. John's in Neufundland, eines der besten Gebäude in diesem Markt.

Die Nettobetriebseinnahmen nach Berücksichtigung der Akquisitionen sind im Vergleich zum zweiten Quartal um 2,9 Millionen Dollar bzw. 10% angestiegen. Ein positives Signal setzte auch der Anstieg der Nettobetriebseinnahmen der Vergleichsimmobilien. Unser Cashflow ist vor allem aufgrund von Akquisitionen um 1,2 Millionen Dollar bzw. 8% gegenüber dem zweiten Quartal angestiegen. Unser durchschnittlicher Zinssatz für die Fremdverschuldung ist aufgrund von Refinanzierungsmaßnahmen auf 6,17% gesunken, eine Reduktion von 0,45% seit Jahresende und 1,03% seit 30. Juni 2003. Wir konnten gleichzeitig die durchschnittliche Fälligkeit der Kredite von 3,9 Jahren per 30. Juni 2003 und 5,4 Jahre per Jahresende 2004 auf 5,8 Jahre erhöhen.

In letzter Zeit war die Börse dem Trust Sektor nicht sehr wohl gesonnen und der *TSX/S&P Capped Income Trust Index* ist in den letzten zwei Monaten um 9% gesunken. Während desselben Zeitraums ist der Kurs

unserer Anteile um 5% und der *Capped REIT Index* um 6% gesunken. Ein Grund dafür war die Ankündigung seitens der Regierung, dass der Sektor einer Revision unterzogen werden soll, da die Regierung einen Verlust von Steuereinnahmen wahrgenommen hat. Diese Entscheidung seitens der Regierung hat weniger mit dem Immobiliensektor oder den REITs zu tun, sondern mit der Vielzahl neuer Gesellschaften, welche die Umwandlung in einen Trust anstreben. Ich gehe aber nicht davon aus, dass bestehende REITs von diesen potentiellen Veränderungen, welche gegenwärtig diskutiert werden, betroffen sind. Tatsache ist aber, dass sich diese Ungewissheit negativ auf die Kursentwicklung des ganzen Sektors auswirkte. Zusätzlich macht man sich im Moment über ansteigende Zinssätze Sorgen, was sich negativ auf das Betriebsergebnis und den Basiswert auswirken könnte.

Wir haben das Unternehmen in vielerlei Hinsicht verbessert. Diese Verbesserungen schlugen sich in unserem dritten Quartalsergebnis nieder. Wir gehen davon aus, dass die gegenwärtige Unsicherheit in unserem Sektor von kurzfristiger Natur ist und gleichzeitig die Verbesserungen unseres Unternehmens langfristig sind. Wir konnten das Risiko steigender Zinssätze durch langfristige Fremdfinanzierung abschwächen und hoffen, unter anderem aufgrund des viel versprechenden Leasingmarktes, dass unser Unternehmen weiterhin gute Ergebnisse für die Investoren erzielen wird.