

BRIEF AN DIE ANLEGER

Dieses Jahr hat sich bislang sehr erfolgreich entwickelt. Die Vorteile unserer Unternehmensführungs- und Akquisitionsstrategien werden nach und nach durch das beständige Wachstum unserer wichtigsten Leistungsindikatoren verdeutlicht. Dundee REIT hat sich während des Jahres beträchtlich vergrößert und der Wert des gesamten Anlagevermögens ist im Vergleich zum Jahresbeginn um über 30% angestiegen. Unser Augenmerk hat sich vor allem auf Büroimmobilien sowie den Westen Kanadas verlagert.

Nachdem wir im ersten Halbjahr eine bedeutende Anzahl an Akquisitionen abgeschlossen haben, konzentrierten wir uns im dritten Quartal vor allem auf die Integration dieser Immobilien in unseren operativen Betrieb. Außerdem schlossen wir Immobilienakquisitionen in der Höhe von 78 Millionen Dollar ab. Unsere Ergebnisse haben sich weiterhin verbessert und wir konnten unsere Einkünfte um 34% und unser Nettobetriebsergebnis um 41% erhöhen. Unser Nettobetriebsergebnis aus Vergleichsimmobilien konnte um insgesamt 3% erhöht werden und unser Cashflow aus dem operativen Betrieb ist insgesamt um 57% und pro Anteil um 9% angestiegen.

Dieses Quartal ist das fünfte Quartal in welchem wir einen Anstieg der finanziellen Ergebnisse aus Vergleichsimmobilien verzeichneten. Diese Verbesserung ist enorm bedeutend für das Wachstum der Gesellschaft, da sie durch den Vermietungsgrad sowie Mieten beeinflusst wird und bei weitem weniger Kosten verursacht als durch Akquisitionen erzielt Wachstum. Akquisitionen sind jedoch nach wie vor sehr bedeutend für den Erfolg unseres Unternehmens. Die neu erworbenen Immobilien haben sich sehr bewährt und tragen zur Verbesserung des Nettobetriebsergebnisses sowie des Cashflows aus dem operativen Betrieb bei. Weitere treibende Kräfte in Bezug auf unsere Ergebnisse sind die Zinssätze, die eine weitere Reduzierung unseres Zinsaufwandes bewirken, sowie die Vorteile einer voll integrierten Gebäudeverwaltung, welche alle unsere Erwartungen übertroffen haben. Man könnte davon ausgehen, dass unser Wachstum zu einem drastischen Anstieg unserer Verwaltungskosten geführt hat. Tatsache ist aber, dass diese Kosten nicht proportional angestiegen sind, da wir viele Kosten entweder verrechnen beziehungsweise auf ein größeres Portfolio verteilen können und somit eine weitere Verbesserung unserer Erträge erzielen konnten.

Die kanadische Wirtschaft ist robust, vor allem im Westen des Landes. Unser Immobilienportfolio ist regional diversifiziert und die Ergebnisse in den jeweiligen Regionen entsprechen den dort herrschenden Marktbedingungen beziehungsweise übertreffen diese. Was die Verbesserung der Ergebnisse aus Vergleichsimmobilien anbelangt, bieten sich die größten Chancen im Bereich von Mieterhöhungen und der effizienteren Verwaltung der Immobilien. Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass wir unsere Ergebnisse aufgrund der Erhöhung unseres Vermietungsgrades verbessern können, da ein Großteil unserer Gebäude voll vermietet ist. Wir erwarten, dass wir weiterhin konstante Erträge aus unseren Vergleichsimmobilien erhalten und dass wir in Alberta für neue Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen überdurchschnittliche Mieterhöhungen erzielen können.

Investoren haben auf unsere soliden Ergebnisse reagiert. Der Börsenkurs ist über das Jahr hinweg kontinuierlich angestiegen und die Rendite nach Berücksichtigung der Ausschüttungen liegt bei über 43%. Ein höherer Kurs sowie geringere Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital hat zu einer beträchtlichen Reduzierung unserer Kapitalkosten geführt. Obwohl der Kaufpreis für Immobilien angestiegen ist, führten niedrigere Kapitalkosten dazu, dass Akquisitionen

im Vergleich zu vor sechs Monaten einen höheren Beitrag zu den Gesamtergebnissen der Gesellschaft leisteten. Solange sich auf dem Akquisitionsmarkt gute Möglichkeiten bieten, werden wir mit unserem dynamischen Akquisitionsprogramm fortsetzen.

Es würde an Nachlässigkeit grenzen, wenn ich die Ankündigung unseres Finanzministers in Bezug auf die Besteuerung von börsennotierten *Income Trusts* nicht anspräche. Die neuen Regelungen betreffen sogenannte *Specified Investment Flow-Throughs* („SIFTs“), welche unter anderem börsennotierte *Income Trusts* und Kommanditgesellschaften betreffen. Unsere Auffassung ist es, dass bestimmte REITs nicht in diese Gruppe fallen, was bedeutet, dass sie von der SIFT-Regelung ausgeschlossen werden. Wir gehen davon aus, dass auch Dundee von dieser neuen Regelung ausgeschlossen wird. Es gibt im Moment noch keine Entwürfe zur neuen Gesetzgebung. Wir sind aber dabei, diese Situation genau zu verfolgen und werden die Gesetzgebung, sobald diese vorliegt, genauer betrachten um festzustellen, inwiefern sich diese zukünftig auf Dundee REIT auswirken wird. Schlussendlich werden wir von dieser Gesetzgebung profitieren, da sie Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Besteuerung unserer Gesellschaft aus dem Wege räumen wird. Außerdem werden wir aufgrund dieser neuen Regelungen weniger Konkurrenz von anderen *Income Trusts* erhalten.

Die kanadischen Immobilienmärkte sind sehr solide und bieten uns nach wie vor vielerlei Chancen. Wir finden immer wieder attraktive Möglichkeiten, unser Unternehmen zu vergrößern. Wir haben ein sehr gut funktionierendes Unternehmen, welches den Wachstumsanforderungen mit Enthusiasmus und Effizienz entgegenseht. Unsere finanziellen Ergebnisse haben den Aufwärtstrend beibehalten und unsere Investoren sind zuversichtlich, dass die Ausschüttungen durch Einkünfte gedeckt werden. Dies hat sich positiv auf den Kurs ausgewirkt. Wir sind mit den Fortschritten während des Jahres sehr zufrieden und sehen weiteren Chancen mit großer Erwartung entgegen.