



Im Jahr 2010 fuhren wir mit der Exekution unserer strategischen Ziele fort, welche eine bedeutende Veränderung der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr herbeiführte. In den letzten eineinhalb Jahren erwarben wir Immobilien in der Höhe von insgesamt 1,5 Milliarden Dollar und vergrößerten unseren Flächenbestand um fast 500.000 m².

MICHAEL J. COOPER
Vice Chairman and Chief Executive Officer

Obwohl die Grösse und Diversifikation unseres Unternehmens bedeutend anstieg, gingen wir in Bezug auf die Qualität unserer Geschäftstätigkeiten keine Kompromisse ein und konnten dies mit hohen Vermietungsraten sowie erhöhten Erträgen aus unserem Vergleichsportfolio demonstrieren. Gleichzeitig mit dem Wachstum unseres Immobilienbestandes hat sich auch unsere Kapitalstruktur bedeutend verändert. Mit insgesamt 54,3 Million Anteilen im Umlauf sowie einem beeindruckenden Anstiegs des Aktienkurses ist die Marktkapitalisierung auf über 1,7 Milliarden Dollar angestiegen und hat die Liquidität unseres Unternehmens bedeutend erhöht. Somit war es insgesamt ein sehr gutes Jahr für unsere Anleger.

Unsere operativen Kennzahlen waren auch in 2010 sehr gut. Der Vermietungsgrad stieg, unter anderem aufgrund von erhöhten Vermietungstätigkeiten sowie dem Erwerb von Immobilien mit einem hohen Vermietungsgrad, innerhalb des Jahres von 95,4% auf 96,1% an. Wichtiger noch ist der Vermietungsgrad aus dem Vergleichsportfolio, welcher nur diejenigen Objekte berücksichtigt, die sich während beider Vergleichszeiträume im Portfolio befanden. Dieser stieg im Vergleich zum Vorjahr von 95,4% auf 95,9% an. Der Anstieg von einem halben Prozent spiegelt die Stabilität und Stärke unseres Geschäftsbetriebes wider. Vermietungsaktivitäten sowie Akquisitionen trugen auch zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Vermietungsdauer bei. Diese stieg von 4,5 Jahren zum Jahresende 2009 auf 5,9 Jahre in 2010 an. Sowohl das Profil der Mietvertragsauslaufzeiten als auch die unter den Marktmieten liegenden Vertragsmieten sind positive Indikatoren für zukünftiges Wachstum.

Im Jahr 2010 entsprachen unsere finanziellen Resultate unseren Erwartungen. Wir erzielten einen Anstieg der Mieterträge in der Höhe von 45% sowie einen Anstieg des Nettobetriebsergebnisses in der Höhe von 43%. Das Nettobetriebsergebnis aus Vergleichsimmobilien stieg aufgrund eines hohen Vermietungsgrades um 2% im Vergleich zum Vorjahr an. Der angepasste Cashflow stieg um 33,8 Millionen Dollar bzw. 68% gegenüber 2009 an. Je Anteil sank dieser jedoch leicht von \$ 2,24 auf \$ 2,16. Grund dafür war die Zeitspanne zwischen Aufnahme und Verwendung des Eigenkapitals.

Wir schlossen im Jahr 2010 Akquisitionen in der Höhe von insgesamt 922 Millionen Dollar ab. Dabei handelte es sich um zirka 340,000 m² an Büroflächen und 160,000 m² an Industrieflächen. Unser Immobilienbestand, welcher sich mittlerweile wieder über ganz Kanada erstreckt, konnte in Toronto, Edmonton und Saskatoon beträchtlich erhöht werden. Ausserdem hat Dundee REIT nun wieder eine Präsenz in Ottawa sowie in Montreal.

Seit Jahresbeginn 2011 konnten wir weitere Akquisitionen in der Höhe von 462 Millionen Dollar abschliessen. Die Akquisition von Realex Properties Corporation führte zu einem Erwerb von 24 Büro- und Industrieimmobilien in Ontario und Alberta, welche unseren Flächenbestand um zirka 180.000 m² erhöhten. Sieben der Objekte welche zirka 95.000 m² an Büroflächen umfassen, befinden sich in der Innenstadt von Kitchener und dem Waterloo Technology Park der Universität Waterloo in Ontario und geben uns eine signifikante Präsenz in diesem Markt. Ausserdem umfasst das Portfolio fünf Büroimmobilien in Calgary und weitere sechs in Edmonton in der Provinz Alberta, welche zirka 44.000 m² sowie 28.000 m² umfassen,

sowie zwei Industrieimmobilien in Edmonton und vier Industrieimmobilien in kleineren Zentren in den Provinzen Alberta und British Kolumbien. Diese sehr komplexe Transaktion ermöglichte es uns, qualitativ hochwertige Immobilien mit einer Rendite von mehr als 8% zu erwerben. In Zukunft werden wir unser Wachstum weiterhin mittels gewinnbringender Akquisitionen erhöhen. Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass wir die Geschwindigkeit unseres Wachstums beibehalten, vor allem aufgrund des weiter ansteigenden Interesses seitens heimischer sowie internationaler Immobilieninvestoren.

Im Rahmen der Wachstumsfinanzierung schlossen wir fünf Eigenkapitalsemissionen ab und gaben 24,3 Millionen Anteile für insgesamt 593 Millionen Dollar aus. Diese Eigenkapitalsausgaben in Kombination mit einem beeindruckenden Kursanstieg in der Höhe von 70% hat zu einer Verdreifachung unserer Marktkapitalisierung geführt. Zusätzlich schlossen wir während des Jahres neue Kreditverträge sowie Verlängerungen von Krediten in der Höhe von insgesamt 467 Millionen Dollar ab und konnten unseren durchschnittlichen Zinssatz um 0,32% auf 5,43% senken.

Wir befassen uns unablässig mit der Verbesserung der Nachhaltigkeit unserer Objekte, um eine Reduzierung unseres CO₂-Ausstoßes zu bewirken. Wir versuchen, BOMA BEST Zertifizierungen für unsere Büroimmobilien zu erhalten. Bei BOMA BEST handelt es sich um Programm, welches von der Vereinigung der Immobilienbesitzer und Objektverwalter (BOMA) entwickelt wurde, um realistische Standards für bestehende Objekte angesichts ihres Energieverbrauchs und ihrer Umweltfreundlichkeit zu setzen. Wir konnten bislang für insgesamt 68 Prozent aller Büroobjekte diese Zertifizierungen entweder bereits erhalten oder stehen kurz davor. Wir sind ausserdem

dabei, in Kooperation mit einem wichtigen Mieter in einem Bürogebäude in Toronto eine LEED LB Zertifizierung zu erhalten und arbeiten mit einem weiteren Mieter an wichtigen Energiesparmassnahmen, unter anderem der Lieferung von kaltem Wasser zur Kühlung (Enwave Deep Water Cooling). Wir werden auch in Zukunft alles daransetzen, die Nachhaltigkeit unserer Objekte zu verbessern und sind davon überzeugt, dass unsere Initiativen schlussendlich von unseren gegenwärtigen und zukünftigen Mietern geschätzt werden. Trotzdem sind wir immer darauf bedacht, ein Gleichgewicht zwischen Kapitalaufwand und der Erschwinglichkeit der Mieten in unseren Immobilien zu finden.

Das Jahr 2010 war ein transformatives Jahr für Dundee REIT. Unsere Ziele beinhalteten die Vergrößerung und Diversifikation unseres Unternehmens, die Verbesserung des Cashflows sowie die Erhöhung der Liquidität auf dem Aktienmarkt. Wir sind mit unserem Erfolg in jedem dieser Bereiche sehr zufrieden. Bei den neuerworbenen Immobilien handelt es sich um qualitativ hochwertige Objekte in guten Innenstadtlagen, welche aussergewöhnliches internes Wachstumspotential aufweisen. Wir werden intensiv daran arbeiten, dieses Wachstumspotential zu nützen und werden uns weiterhin auf hervorragendes Objektmanagement, auf unsere Mieter sowie die Nachhaltigkeit unserer Objekte konzentrieren. Wir sind zuversichtlich, dass die Transformation unserer Gesellschaft in Kombination mit einer positiven Prognose für den gewerblichen Immobilienmarkt eine gute Basis für weiteres Wachstum schafft.

MICHAEL J. COOPER

31. März 2011