

Schreiben an die Anleger

Dundee REIT erzielt inmitten dieser Zeit langwieriger Marktunruhen weiterhin solide Ergebnisse. Unser Vermietungsgrad bleibt mit 95% nach wie vor sehr hoch, zwar hinter dem Vergleichszeitraum, jedoch vor dem nationalen Branchendurchschnitt. Die Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („FFO“ – Funds from Operations) je Anteil belaufen sich auf CAD 0,74 und sind somit gegenüber dem ersten Quartal 2007 um 4% gestiegen. Das Nettobetriebseinkommen („NOI“ – Net Operating Income) ist gegenüber dem ersten Quartal 2007 um 30% auf CAD 27 Millionen gestiegen und bei vergleichbarer Immobilienbasis stabil geblieben. Die Stärke unserer Ergebnisse wird durch die Zusammensetzung unseres Immobilienportfolios sowie aufgrund von Mieterhöhungen bei Mietvertragsverlängerungen und neuen Vermietungsaktivitäten im Westen Kanadas gefördert.

Im Jahresvergleich ist unser Vermietungsgrad von 97% auf 95% gesunken. Dieser Rückgang spiegelt vorwiegend einige Leerstände wider, vor allem zirka 6.000 Quadratmeter an Industrieflächen an einem Standort, welcher am Jahresende vorübergehend vermietet war und jetzt leer steht. Dieser Standort allein macht ungefähr die Hälfte der Zunahme an Leerständen aus. Der Rest spiegelt die für die Vermietung nötige Zeit wider, sowie auch den Leerstand im AIR MILES Tower, welcher während des Quartals erworben wurde. Grundsätzlich dauert der Vermietungsprozess im Vergleich zur Vergangenheit etwas länger. Wir erzielen jedoch weiterhin positive Ergebnisse in Bezug auf unsere Mietpreise, da wir von der Differenz zwischen den bestehenden Mieten und den Marktmieten profitieren. Die bestehenden Mietpreise nahmen um fast 40% im Vergleich zum Vorjahr und um 5% verglichen mit dem letzten Quartal zu.

Der Markt in Calgary wird zur Zeit durch ein beträchtliches Angebot neuer Büroprodukte, den Druck eines lang anhaltenden Aufschwungs und die Sorge über das neue Öl- und Gasgebührensensystem beeinflusst. Im Allgemeinen finden wir, dass Leerstände etwas schwerer zu vermieten sind und Mieter, welche expandieren, im Vergleich zum Vorjahr nicht so schnell gewillt sind, ihre bestehenden Verträge zu verlängern bzw. für eine lange Laufzeit abzuschließen. Jedoch sind diese Änderungen nur am Rande von Relevanz. Insgesamt scheinen die Mieter zu glauben, dass der Markt für sie günstiger werden wird. Wir haben für lange Zeit einen starken Vermietermarkt erlebt, und denken deshalb, dass ein ausgeglichener Markt immer noch sehr gut wäre. Zum Beispiel gibt es zahlreiche Gebäude mit Mieten in der Höhe von CAD 16,- pro Quadratfuß, während der Marktpreis gegenwärtig bei CAD 32,- pro Quadratfuß liegt. Selbst wenn die Mieten um 25% sinken sollten, wären sie noch immer um 50% höher als die gegenwärtigen Vertragsmieten.

Unsere finanziellen Ergebnisse entsprechen unseren Erwartungen. Die Performance der Verleichtsimmobilien ist im Vergleich zum letzten Jahr und letzten Quartal flach. Die Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit sind um 4% pro Anteil gestiegen. Die bereinigten Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („AFFO“) sind jedoch um 11% gesunken. AFFO wurde durch einige Dinge beeinträchtigt. Erstens hat der Verkauf der stabileren, ertragreicheren

Kapitalanlagen in Ontario und Quebec letzten Sommer vorübergehend den AFFO reduziert. Wir erwarten jedoch, dass wir vor dem Jahresende alle strukturellen Änderungen in Verbindung mit diesem Verkauf absorbiert haben und unser AFFO einen neuen Höchststand erreichen wird. Zweitens haben wir in der Erwartung, dass es im Laufe der Zeit schwieriger werden würde, Fremdfinanzierung zu sichern, im ersten Quartal eine Wandelschuldverschreibung in der Höhe von CAD 125 Millionen abgeschlossen, um unsere Kapitalreserve aufzustocken. Dies hat sich als klug erwiesen, da es tatsächlich schwieriger geworden ist, Neufinanzierungen durchzuführen. Da die Immobilienpreise nach wie vor sehr hoch sind, zögern wir den Einsatz von Geldmitteln hinaus, bis die Immobilienpreise sinken oder weniger Unsicherheit auf den Märkten herrscht. Dies hat eine kurzfristige Reduzierung des AFFO mit sich gebracht. Wir rechnen damit, dass die zweite Jahreshälfte wieder Zunahmen des AFFO mit sich bringen wird.

Der Vorteil einer großen Barmittelreserve ist, dass Dundee REIT bedeutende Wachstumskapazität hat. Dies ist ein Wettbewerbsvorteil für uns, weil viele andere REITs an ihre finanziellen Grenzen stoßen. Angesichts der verfügbaren Barmittel und der uns zur Verfügung stehenden Darlehen haben wir genügend Kapazität, um Immobilien im Wert von ungefähr CAD 500 Millionen zu erwerben.

Während des Quartals erwarben wir den AIR MILES Tower im Zentrum von Toronto. Das Gebäude, welches einige Leerstände aufwies, wurde zu einer Kapitalisierungsrate von 6,3% erworben. Innerhalb einiger Monate konnten wir einen beträchtlichen Anteil der Leerstände vermieten und unsere Rendite verbessern. Außerdem konnten wir vertraglich eine Beteiligung am IBM Corporate Park in Calgary absichern. Der drei Gebäude umfassende Komplex ist von außerordentlich hoher Qualität und hat zudem erstklassige Mieter. Das erste Gebäude wurde 2002 und die zwei weiteren Gebäude im Jahr 2008 fertiggestellt. Dundee REIT wird sich mit einem Drittel und ein europäischen institutionellen Partner mit zwei Drittel an der Immobilie beteiligen. Dundee REIT wird die Immobilie verwalten. Dies ist ein wahrer Gewinn für uns – wir erwerben eine Beteiligung an einer hochwertigen Immobilie und wir werden des weiteren die Verwaltungsgebühren für das gesamte Objekt erhalten, was sich ertragssteigernd auf unser Ergebnis auswirken wird.

Es herrscht nach wie vor eine hohe Unsicherheit auf dem Markt, und es müssen einige bedeutende Makroaspekte bedacht werden. Obwohl wir keine eindeutigen Hinweise haben, dass unsere Immobilien oder unser Geschäft wesentlich von diesen Aspekten beeinträchtigt werden, sind wir nicht bereit, unser Kapital zu investieren, es sei denn, die Preise für Immobilien werden reduziert oder wir haben mehr Gewissheit, was den Markt angeht. Ich glaube, dass Investoren genauso denken – sie warten ab, um zu sehen, ob wir das geplante Wachstum auch erzielen können. Momentan konzentrieren wir uns auf hervorragende operative Leistungen, lesen und recherchieren, prüfen unser Portfolio und hören uns um, um zu sehen, ob es irgendwelche Anzeichen dafür gibt, dass sich das Umfeld verbessert oder verschlechtert.

Dundee REIT ist ein weitaus besseres Unternehmen, als es gewesen wäre, wenn wir den Verkauf des Portfolios im Osten Kanadas letztes Jahr nicht durchgeführt hätten. Zusätzlich zur Verbesserung unserer Gesellschaft konnten wir unseren Anteilsinhabern auch eine beachtliche Rendite bieten. Auch unsere Akquisitionskapazität ist größer als je zuvor. Dies ist eine gute Position für uns. Genauso wie alle anderen in so gut wie allen Märkten warten wir jedoch momentan ab, um zu sehen, welcher nächste Schritt am sinnvollsten ist.