

Schreiben an die Anleger

Dundee REIT befindet sich trotz der andauernden wirtschaftlichen Unsicherheit in sehr guter Verfassung. Wir verzeichneten einen Anstieg unseres Vermietungsgrades und konnten die Mietverträge von zirka 20 % unseres Portfolios erneuern oder verlängern. Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („FFO“ – Funds from Operations) pro Anteil sind stabil geblieben, und das Nettobetriebseinkommen („NOI“ – Net Operating Income) ist gegenüber dem zweiten Quartal 2007 insgesamt um 16 % bzw. um 1 % auf Basis vergleichbarer Immobilien gestiegen. Obwohl die Situation auf den Finanzmärkten zunehmend härter und unbeständiger wird, sind wir hinsichtlich unseres Geschäfts sehr zuversichtlich. Wir werden uns weiterhin auf die Verwaltung unserer Immobilien konzentrieren und Disziplin und Geduld walten lassen, bis sich die passenden Gelegenheiten ergeben.

In der ersten Jahreshälfte waren wir in Bezug auf die Vermietung und Verlängerung von Mietverträgen äußerst erfolgreich und wir fahren damit fort, aus der beträchtlichen Differenz zwischen bestehenden Mietpreisen und Marktmieten Vorteile zu erzielen. Während der ersten sechs Monate des Jahres 2008 konnten wir Vertragsverlängerungen und neue Mietverträge für 126.000 Quadratmeter abschließen und steigerten die durchschnittliche Mietdauer unseres Portfolios von 3,9 Jahren am Ende des Jahres 2007 auf 4,7 Jahre zum 30. Juni 2008. Die meisten dieser Vermietungsaktivitäten haben sich noch nicht wesentlich auf das Ergebnis unseres zweiten Quartals ausgewirkt, wir erwarten jedoch im Laufe des dritten und vierten Quartals 2008 einen erheblichen Ertragszuwachs.

Im zweiten Quartal wurden 88 % unseres Nettobetriebseinkommens im Westen Kanadas erzielt, davon allein 68 % in der Provinz Alberta. Albertas Wirtschaft hat sich etwas abgekühlt und für den Rest des Jahres 2008 ist ein stabileres und nachhaltigeres Wachstumsniveau zu erwarten. Die Stärke des Energiesektors sowie steigende Einkommen bleiben jedoch mächtige Antriebsfaktoren für unsere Geschäftstätigkeit.

Unsere finanzielle Performance entspricht unseren Erwartungen. Während die Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit (FFO) im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres stabil geblieben und um 2 Cent gegenüber dem ersten Quartal 2008 angestiegen sind, bleiben die angepassten Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („AFFO“ – Adjusted Funds from Operations) unter dem im Jahr 2007 erreichten Niveau. Wir absorbieren immer noch strukturelle Veränderungen im Zusammenhang mit dem Verkauf unseres Portfolios im Osten Kanadas im vergangenen August und haben den Einsatz umfangreicher Geldmittel verschoben, bis sich uns passende Gelegenheiten bieten, was zu einer kurzfristigen Reduzierung unserer angepassten Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit (AFFO) geführt hat. Wesentlich wichtiger ist jedoch, dass wir mit den vorhandenen Grundlagen für ein signifikantes Wachstum in das zweite Halbjahr 2008 gehen.

Was den finanziellen Aspekt unseres Geschäfts anbelangt, sind wir mit der Stärke unserer Bilanz äußerst zufrieden. Wir haben die Marktunsicherheit früh erkannt und einen beträchtlichen Teil unseres Fremdkapitals zum Ende des letzten Jahres vorausschauend refinanziert. Während des zweiten Quartals 2008 haben wir Neufinanzierungen in der Höhe von ungefähr \$ 96 Millionen mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,2 % abgesichert und dadurch unseren Gesamtzinssatz auf 5,84 % senken können. Während unsere Nettoverschuldung im Verhältnis zum Unternehmenswert leicht auf 54 % angestiegen ist, verbleibt unser sechsmonatiger Zinsdeckungsgrad solide und steht bei einem Faktor von 2,35 im Einklang mit unseren Konkurrenten. Wir sind mit \$ 167 Millionen an Barliquidität und verfügbaren Kreditlinien in das zweite Halbjahr 2008 eingetreten, was uns ungefähr \$ 500 Millionen für Akquisitionen einräumt, sobald sich die passenden Gelegenheiten ergeben.

Im Laufe des Quartals haben wir einen Anteil von 33 % am IBM Corporate Park in Calgary erworben. Die übrigen 67 % dieser hochmodernen Immobilie von ungefähr 32.000 Quadratmetern in Calgarys Beltline-Viertel wurden im Auftrag eines europäischen Joint Venture-Partners erworben. Die Immobilie wird von einer Tochtergesellschaft von Dundee REIT verwaltet, sodass der Gesellschaft der Nutzen aus 100 % der vereinnahmten Verwaltungsgebühr zukommt. Nach Ende des Quartals haben wir 4370 Dominion Street in Burnaby, British Columbia für ca. \$ 11,5 Millionen erworben. Bislang waren unsere Akquisitionsaktivitäten in diesem Jahr niedriger als in früheren Jahren. Im Allgemeinen haben wir nur wenige Transaktionen gesehen, die für uns attraktiv waren.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Umfelds ist unser Hauptaugenmerk überwiegend auf unseren Betriebsablauf und die Verbesserung des Asset Managements des REIT gerichtet anstatt auf externe Akquisitionen. Wir wenden mehr Zeit für die Analyse unseres Portfolios sowie für die Bewertung der Performancemerkmale für jede einzelne Immobilie auf. Durch Verfahren dieser Art verbessern wir kontinuierlich unsere operative Performance. Wir sind mit den erzielten Fortschritten äußerst zufrieden.

Während des zweiten Quartals haben wir eine extreme Volatilität der Börsenkurse für REIT Anteile erlebt. Unsere Anteile werden gegenwärtig zu ungefähr \$ 32,50 gehandelt und erreichten Anfang Juli einen Tiefststand von unter \$ 30. Obwohl sich Dundee REIT im Handel innerhalb seines Marktsegments gut behauptet, sind wir überzeugt, dass die gegenwärtigen Börsenkurse den wahren Wert und das in unserem Portfolio enthaltene Potenzial nicht widerspiegeln. In Anbetracht der derzeitigen Marktvolatilität und des Mangels an Kaufgelegenheiten sowie der Verfügbarkeit über eine beträchtliche Menge an Barmitteln haben wir mit dem Rückkauf unserer eigenen Aktien begonnen. Im Verlauf des Monats Juli haben wir insgesamt 171.000 Anteile zu einem Durchschnittspreis von \$ 30,86 zurückgekauft und storniert.

Obwohl der Finanzmarkt härter und kritischer ist als im vergangenen Jahr, sind wir überzeugt, dass sich unser Unternehmen in sehr guter Verfassung befindet. Wir werden uns weiterhin auf das Wachstum unseres aktuellen Portfolios konzentrieren und wahrscheinlich viele unserer Konkurrenten übertreffen. Vor einiger Zeit haben wir unsere Absicht bekanntgegeben, uns in diesem Jahr in Zurückhaltung und Disziplin zu üben. Bislang ist uns das gelungen. Wir hoffen, dass wir durch Sorgfalt und Geduld in der Lage sein werden, in naher Zukunft äußerst attraktive Gelegenheiten wahrzunehmen. Währenddessen befindet sich unser Unternehmen in seinem gegenwärtigen Zustand in sehr guten Verfassung.