



MICHAEL J. COOPER
Vice Chairman and Chief
Executive Officer

Dundee REIT befindet sich während wirtschaftlich ungewisser Zeiten in einer guten Ausgangsposition. Die Vermietungsrate unseres Portfolios ist mit 97% weiterhin hoch, und wir verzeichnen fortwährende Verbesserungen unserer angepassten Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („AFFO“ – Adjusted Funds from Operations) sowie Verbesserungen der vergleichbaren Immobilienperformance. Wir verfügen auch über eine solide Bilanz und eine bedeutende Liquidität, was uns Flexibilität und Stärke gibt, mit unvorhergesehenen Situationen umzugehen.

Gegenwärtig befindet sich Kanada finanziell in einer besseren Lage als die meisten anderen Länder der Welt. Das World Economic Forum stufte Kanadas Bankensystem im letzten Jahr als das weltweit beste ein, und unser Bankensektor bleibt weiterhin gut kapitalisiert. Das Land kann sich seit mehr als einem Jahrzehnt jährlicher Haushaltsüberschüsse erfreuen und konnte bislang die negativsten Aspekte der Finanzkrise umgehen. Gegen Ende des Jahres 2008 begann sich die kanadische Wirtschaft jedoch mehr abzuschwächen als vielerorts ursprünglich erwartet, und es begann sich ein Anstieg der Arbeitslosenrate abzuzeichnen. Trotz des grundlegend gesunden Zustands unserer Wirtschaft sind wir dennoch nicht immun gegen die weltweit wirtschaftlichen Turbulenzen.

Der Großteil der Immobilien von Dundee REIT befindet sich im Westen Kanadas, besonders in den Metropolen Calgary und Edmonton. Seit einiger Zeit gilt die Wirtschaft der Provinz Alberta als eine der am schnellsten wachsenden Nordamerikas, doch lassen sich auch dort Anzeichen erkennen, dass sich die jüngste Konjunkturabschwächung und der damit einhergehende Rückgang der Ölpreise – von CAD 147 pro Barrel noch im Juli 2008 bis unter CAD 40 im Dezember 2008 – auch auf die Immobilienmärkte der Provinz auswirken. Nichtsdestotrotz erzielten wir im Jahr 2008 unsere erwarteten Mietpreise und die Vermietungsrate unserer Flächen bleibt weiterhin hoch. Während sich ein Rückgang der Marktmietpreise abzeichnen lässt und ein offensichtliches Potenzial besteht, dass der Leerstand ansteigen wird, befinden sich unsere bestehenden Mietpreise noch immer weit unter den Marktmieten. Dieser Umstand ermöglicht es uns, von Mieterhöhungen beim Abschluss neuer Mietverträge sowie bei Mietvertragsverlängerungen für die 9% der in 2009 auslaufenden Verträge zu profitieren.

Wir sind mit unserer finanziellen Performance im Jahr 2008 sehr zufrieden. Während wir weiterhin die strukturellen Veränderungen in Verbindung mit dem Verkauf unseres Portfolios im Osten Kanadas („Eastern Portfolio“) im August 2007 absorbierten, wurde eine Basis geschaffen, welche Dundee REIT in der zweiten Jahreshälfte 2008 erhebliches Wachstum ermöglichte. Die Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („FFO“) pro Anteil stiegen im vierten Quartal auf CAD 0,82 an, was einem Zuwachs von 8% im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres entspricht.

Unsere bereinigten Mittel aus laufender Geschäftstätigkeit („AFFO“) stiegen um 10% pro Anteil von CAD 0,52 im vierten Quartal des Jahres 2007 auf CAD 0,57 an.

Der Trust verfügt über eine solide Bilanz mit einem beträchtlichen Volumen an Barmitteln sowie einer Kreditlinie in der Höhe von CAD 55 Millionen, welche bislang nicht in Anspruch genommen wurde. In Anbetracht der Ungewissheit auf den Finanzmärkten gibt uns das Aufrechterhalten von Liquidität die nötige Flexibilität im Umgang mit unvorhergesehenen Situationen und ermöglicht uns, schnell zu handeln, sollten sich besonders interessante Investitionsmöglichkeiten bieten. Wir beabsichtigen jedoch nicht, langfristig Liquidität in dieser Höhe zu führen. Wir werden aber größere Betonung auf Liquidität setzen, bis wir davon überzeugt sind, dass uns Kredite problemlos zur Verfügung stehen und sich die wirtschaftliche Situation stabilisiert hat.

Während diese Strategie unsere Erträge beeinflusst, reiht sie uns gleichzeitig unter den stärksten und flexibelsten REITs ein. Die Debt-to-Value-Ratios für unsere Immobilien – Maßstäbe, welche Kreditgeber bei der Hypothekenfinanzierung einsetzen – sind sehr günstig. Wir gehen nicht davon aus, dass sich die Ungewissheit auf den Kreditmärkten bedeutend auf unsere Fähigkeit, auslaufende Hypotheken zu refinanzieren, auswirken wird. Ein weiterer günstiger Umstand besteht darin, dass unsere Immobilien kostengünstig und langfristig finanziert wurden und innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Anteil unseres Fremdkapitals neu finanziert werden muss.

In der ersten Jahreshälfte 2008 führten wir weiterhin Akquisitionen durch und schlossen den Kauf von drei Büroimmobilien für etwa CAD 161 Millionen ab. Die Akquisition des IBM Corporate Park, einer hochmodernen Immobilie in Calgarys Beltline-Viertel, wurde gemeinsam mit einem europäischen Joint-Venture-Partner durchgeführt, welcher 67% der Immobilie erwarb. Die gesamte Immobilie wird von einer Tochtergesellschaft von Dundee REIT verwaltet, wobei uns 100% der Immobilienverwaltungsgebühr zukommen. In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres boten sich wenige interessante Investitionsmöglichkeiten, weshalb wir uns entschlossen, im Hintergrund zu bleiben.

Die Performance des Aktienmarktes im Jahr 2008 lässt sich quer durch die meisten Sektoren mit einem Wort zusammenfassen: verheerend. Der Abwärtsstrudel der Aktienkurse im vierten Quartal 2008 setzte sich im Jahr 2009 fort. Auch die Kurse gewerblicher Immobilien waren vom allgemeinen Rückgang betroffen, und der Preis unserer Anteile sank gegen das Jahresende 2008 hin drastisch ab. Zwar hat sich der Preis unserer Anteile seither etwas erholt, doch sehen wir uns weiterhin einer beispiellosen Marktvolatilität gegenübergestellt.

Obleich die vorherrschende Unsicherheit des Marktes für alle Betroffenen Herausforderungen mit sich bringt, konnte Dundee REIT das Jahr 2008 dennoch in sehr guter Verfassung abschließen. Der disziplinierte Ansatz, auf dessen Grundlage wir im Verlauf der Jahre unser Geschäft geführt haben, hat uns in eine gute Ausgangsposition versetzt, wirtschaftliche Turbulenzen zu überstehen. Wir werden uns weiterhin darauf konzentrieren, unser Geschäft in effizienter Weise zu verwalten und das Fachwissen und das Engagement unserer Mitarbeiter optimal einzusetzen. In ungewissen Zeiten haben wir die Gewissheit, dass wir uns auf ihre Fähigkeit verlassen können, mit Mietern, Kreditgebern und anderen wichtigen Geschäftspartnern zusammenzuarbeiten, um operative Bestleistungen zu erzielen und langfristige Werte für unsere Anleger zu schaffen.



MICHAEL J. COOPER
Vice Chairman and
Chief Executive Officer