

Brief an die Anleger



MICHAEL J. COOPER
Vice Chairman and
Chief Executive Officer

"Unser Immobilienportfolio hat während schwieriger wirtschaftlicher Zeiten solide Resultate erzielt."

Wir sind mit unseren operativen sowie finanziellen Ergebnissen im Jahr 2009 sehr zufrieden. Unser Immobilienportfolio hat während schwieriger wirtschaftlicher Zeiten solide Resultate erzielt und wir konnten sowohl unseren Cashflow verbessern als auch unsere finanzielle Flexibilität erhöhen.

Unser Vermietungsgrad war während des gesamten Jahres sehr hoch und spiegelte unseren Erfolg in Zusammenhang mit Abschlüssen neuer Mietverträge mit bestehenden sowie neuen Mietern wider. Sowohl eine schrittweise Verbesserung unseres Vermietungsgrades als auch Akquisitionen trugen zu einem Anstieg des operativen Quartals- und Jahresergebnisses des Gesamt- und des Vergleichsportfolios bei. Des Weiteren hat ein beeindruckender Anstieg des Aktienkurses zusammen mit der Ausgabe von Eigenkapital den Börsenwert unseres Unternehmens beträchtlich erhöht und es uns ermöglicht, ohne eine Erhöhung des Verschuldungsgrades unseren Immobilienbestand zu vergrößern. Die im vierten Quartal sowie nach Jahresende abgeschlossenen Akquisitionen erhöhten die geographische Diversifikation unseres Portfolios und verbesserten insgesamt die Qualität unseres Cashflows. Kurzum, unser Unternehmen hat sich weiterhin verbessert und stellt für Investoren, welche an stabilen und verlässlichen Renditen interessiert sind, eine sehr attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Laut "Statistics Canada" ist das kanadische Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2009 um 5% gestiegen – ein wichtiger Indikator dafür, dass der Wirtschaftsaufschwung stärker ist, als ursprünglich angenommen. Dieser Anstieg war der höchste vierteljährliche Anstieg seit dem dritten Quartal 2000 und stellt einen positiven Trend für 2010 dar. Die Rezession in Kanada, welche sich über drei Quartale bis zur Jahresmitte 2009 erstreckte, hat sich signifikant von der Rezession in den Vereinigten Staaten abgezeichnet. Sowohl in Bezug auf Fremd- als auch Eigenkapital ist in Kanada Zuversicht und Liquidität in die Kapitalmärkte zurückgekehrt und wir rechnen im Jahr 2010 mit Verbesserungen sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Vermietung von Flächen.

Der Markt in Calgary stellt nach wie vor eine Herausforderung dar. Mietraten sind aufgrund erhöhter Konkurrenz beträchtlich gesunken. Der Vermietungsgrad unserer Immobilien, welche weiterhin einen beständigen Cashflow erzielen, liegt bedeutend über dem durchschnittlichen Vermietungsgrad. Wir sind der Meinung, dass es sich bei den meisten Unternehmen in Calgary grundsätzlich um solide Unternehmen handelt welche mit relativem Optimismus in die Zukunft blicken. Neue Büroimmobilien, welche in nächster Zeit auf den Markt kommen, werden weiteren Druck auf die am Markt erzielbaren Mieten ausüben. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich der Markt mittel- bis langfristig, sobald sich das generelle Marktumfeld verbessert, schneller als ursprünglich angenommen erholen wird. Es bleibt jedoch nach wie vor eine unserer Prioritäten, unsere Position in Calgary zu verringern. Vor einigen Jahren trugen unsere Büroimmobilien in Calgary 60% zum operativen Ergebnis bei. Aufgrund der kürzlich durchgeführten Akquisitionen konnte dieser Anteil auf unter 40% reduziert werden. Wir werden weiter mit der Diversifikation unseres Portfolios fortfahren und den prozentuellen Anteil der Erträge aus unserem Immobilienbestand in Calgary verringern und somit die Auswirkungen dieses Bestands auf unser Gesamtgeschäft weiter reduzieren.

Wir sind sehr optimistisch, was unsere Fähigkeit anbelangt, während eines Konjunkturaufschwungs Mieterhöhungen zu erzielen und unseren Bestand weiterhin zu vergrößern. Wir sind der Meinung, dass sich die Immobilien, welche wir zur Zeit

Brief an die Anleger

erwerben, im Vergleich zu unseren relativ konservativen, dem gegenwärtigen Umfeld entsprechenden Prognosen, gut bewähren werden. Die Neuerwerbungen der letzten Monate haben insgesamt die Qualität unseres Gesamtbestandes sowie unseres Cashflows verbessert. Wir gehen davon aus, dass wir die Einnahmen aus diesen Immobilien, welche sowohl unter den auf dem Markt erzielbaren Mieten als auch Leerstände aufweisen, über die Zeit hinweg weiterhin erhöhen können. Bei den Objekten, welche wir im Moment ins Auge fassen, handelt es sich grundsätzlich um Immobilien welche gute Renditen sowie steigende Einkünfte aufweisen. Wir gehen davon aus, dass wir dieses Jahr Immobilien für insgesamt 400 Millionen Dollar erwerben werden. Bei diesen Akquisitionen wird es sich ausschliesslich um Immobilien handeln, welche unseren Anforderungen in Bezug auf Qualität und Wertschöpfung entsprechen.

In der Vergangenheit haben wir unsere Initiativen, die Umweltbelastung unseres Immobilienbestandes zu verringern, nicht öffentlich publiziert. Es ist uns jedoch bewusst, dass wir diesbezüglich Verantwortung tragen und wir haben damit begonnen, Rahmenbedingungen für die Berichterstattung in Bezug auf soziale Verantwortung und Umweltverträglichkeit zu schaffen. Diese Berichterstattung wird unsere gegenwärtigen Methoden, Zielsetzungen sowie unsere Fortschritte in Bezug auf die Realisierung dieser Ziele effektiv zum Ausdruck bringen. Obwohl wir nach wie vor an den Rahmenbedingungen arbeiten, möchten wir unsere gegenwärtigen Methoden kurz erläutern.

Die Vereinigung der Immobilienbesitzer und Objektverwalter („BOMA“) hat ein landesweites Programm entwickelt (BOMA BEST), welches realistische Standards für bestehende Objekte angesichts ihres Energieverbrauchs und ihrer Umweltfreundlichkeit setzt. Diese Standards basieren auf präzisen, von unabhängigen Gutachtern verifizierten Informationen. Bis heute haben zirka die Hälfte bzw. 3,2 Millionen Quadratfuss unserer Büroimmobilien ein „BOMA BEST green building“ Zertifikat erhalten und wir gehen davon aus, dass weitere 1,3 Millionen Quadratfuss bzw. 20% im Jahr 2010 dieses Zertifikat erhalten werden. Diese Zertifizierung bringt zum Ausdruck, dass wir mit den bewährten Methoden übereinstimmen und beinhaltet Betriebsprüfungen für Energie und Wasser, die kontinuierliche Messung des Ressourcenverbrauchs sowie vorbeugende Instandhaltungsinitiativen. Die Überprüfungen des Energie- und Wasserverbrauchs geben uns detaillierte Hinweise in Bezug auf gegenwärtige Methoden und Verbesserungsmöglichkeiten. Als nächsten Schritt werden wir Pläne für die Reduzierung des Elektrizitäts-, Gas- und Wasserverbrauchs für jedes einzelne Objekt erstellen. Unsere strikten präventiven Instandhaltungsmassnahmen versichern nicht nur die Effizienz unseres Systems sondern ermöglichen es uns auch, Probleme frühzeitig zu korrigieren. Zusätzlich haben wir umweltfreundliche Maßnahmen und Verfahren eingeführt, um uns zu vergewissern, dass wir allen Umweltgesetzen und -vorschriften in Zusammenhang mit der Verwaltung unserer Immobilien entsprechen. Es wurden Richtlinien hinsichtlich der Reduzierung von Müll, Wasserkonsum und der Verwendung von Ökoprodukten und -dienstleistungen erstellt.

Im Jahr 2008 erhielten wir zwei Öko-Auszeichnungen in Zusammenhang mit einem Gebäude in Yellowknife, welches eine neue Fassade erhielt. Diese trug nicht nur zur Verbesserung des Komforts der Mieter sondern auch zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Ich bin mit den erzielten Fortschritten während des letzten Jahres sehr zufrieden. Dundee REIT ist sowohl auf Unternehmensebene als auch als Aktiengesellschaft in weitaus besserer Verfassung als ich das vor einem Jahr erwartet hätte. Angesichts der Unsicherheit auf den Märkten generell und den unzufriedenstellenden Renditen, welche Investoren während der letzten zwei Jahre auf den Aktienmärkten erzielten, gewinnen verlässliche Einkünfte mehr und mehr an Attraktivität. Wir sind damit beschäftigt, den Wert von Dundee REIT zu erhöhen, und zwar auf eine Art und Weise, welche Investoren die Zuversicht gibt, dass es sich um eine zuverlässige Investition handelt. Solange wir in der Lage sind, weiteres Eigenkapital auszugeben und eine konservative Bilanz beizubehalten, können wir unser Unternehmen ungeachtet des wirtschaftlichen Umfelds vergrößern und absichern. Wir sind sehr zuversichtlich, dass sich 2010 als gutes Jahr für kanadische Immobilieninvestitionen herausstellen wird und wir die Chancen nützen werden, Dundee REIT wiederum in ein weitreichendes, diversifiziertes Unternehmen zu vergrößern und die Kennzahlen unseres Unternehmens zu verbessern.

MICHAEL J. COOPER
Vice Chairman and
Chief Executive Officer