

平成20年12月17日

「FC ファンドーレジット不動産証券投資信託」投資家の皆様へ

FCインベストメント・リミテッド

「FC ファンドーレジット不動産証券投資信託」の純資産価格の決定の再開について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、既にご案内のとおり、FC ファンドーレジット不動産証券投資信託（以下、「本ファンド」といいます。）につきましては、誠に遺憾ながら平成20年11月28日（金）より純資産価格の決定を停止させていただいておりましたが、平成20年12月22日（月）より純資産価格の決定を再開（純資産価格算出日は平成21年1月6日（火））させていただくことといたしましたので、ご案内申し上げます。

本ファンドは、11月28日時点において、全ての買戻し請求に応じることができるだけの現金を保有しておらず、その買戻し請求に応じるためには本ファンドに間接的に組入れられている不動産（以下「組入れ収益源物件」といいます。）の早期売却を進めざるを得ない状況となりました。本年9月に米大手証券リーマン・ブラザーズが経営破たん、10月にはJ-REITのニューシティ・レジデンス投資法人が破たんするなどわが国の不動産市況が急激に悪化する中で、本ファンドの組入れ収益源物件を早期に売却する必要性がある場合には平常時における評価額では売却できず、これを大きく下回る売却価格となる可能性が高いことが見込まれます。こうしたことから、全投資家の方々の公平性を保ちつつ利益保護を図るためには、早期売却を前提とする評価額を全物件について取得することが適切であるものと管理会社が判断し、交付目論見書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 7. 管理及び運営の概要 (1) 資産の評価 ③純資産価格の決定の中止」の項に記載された事由により、純資産価格の決定を停止しておりました。

その後、全物件について第三者である不動産鑑定士による早期売却を前提とする評価額を取得できる見込みとなりましたので、以下のとおり、純資産価格の決定を再開させていただくことといたしました。また、12月分の買戻し請求お申込みについては12月22日（月）までとし、購入お申込みについては12月30日（火）までとなります。12月の申込締切日（12月30日（火））の純資産価格は、平成21年1月9日（金）に算出されます。

■ 純資産価格の決定の再開日

平成20年12月22日（月）（純資産価格算出日は平成21年1月6日（火））

■ 12月の購入申込み・買戻し請求のお申込み

買戻し請求：12月22日（月）まで

購入申込み：12月30日（火）まで

また、純資産価格の決定が停止されている間は分配金の支払いも停止されておりましたが、平成21年1月より再開される見込みであり、1月19日（月）に支払いが行われる予定です。本ファンドの分配金は、主に組入れ収益源物件から生じる毎月の不動産収益から分配を行っております。平成20年11月末現在の本ファンドの組入れ収益源物件は、東京都心の一等地を中心に50物件と分散されたポートフォリオとなっており、その稼働率は11月末現在で97.3%と安定的に高稼働率を維持しています。組入れ収益源物件からは引き続き賃料収入が見込まれることから、本ファンドが現金を保有していれば分配を継続できる原資はあるものと想定され、純資産価格の水準や本ファンドの有する現金残高の動向等を勘案して分配金の額を決定することとなります。

● 分配金支払い再開予定日

● 平成21年1月19日（月）

本ファンドの純資産価格の決定は12月22日（月）に再開されますが、全収益源物件について再開前までの平常時における不動産鑑定士による評価額ではなく、今回新たに取得する早期売却を前提とする評価額に基づいて算出されますので、平成20年10月末日の純資産価格9,969円と比べて大きく下落することが予想され、現時点において管理会社が独自に予想した12月22日（月）の純資産価格は2,500～3,500円程度と想定しております。ただし、上記予想純資産価格は現時点において管理会社が信頼性の高いと判断した情報に基づき独自に算出しておりますが、正式な12月22日（月）の純資産価格ではなく、その正確性を保証するものではありません。正式な12月22日（月）の純資産価格は、平成21年1月6日（火）に受託会社により算出されます。

今後の本ファンドの純資産価格は、全物件について第三者である不動産鑑定士による早期売却を前提とする評価額等に基づいて算出されますが、将来、平常時における評価額に戻る可能性があります。平常時の評価額に戻る時期は、①本ファンドの受益証券の購入申込み・買戻し請求の状況、②本ファンドが保有する現金残高の状況、③不動産マーケットの状況（不動産需給・価格の状況、不動産関連融資の状況等）などを総合的に勘案したうえで管理会社が判断します。

今後は、投資家の皆様より本ファンドへの一層のご理解を賜り、受益証券の購入申込みが買戻し請求を上回ることに至るよう鋭意努力してまいります。また、今まで以上に適正な物件管理を行い高稼働率が維持できるよう努めていくほか、本ファンドの適切なキャッシュマネジメントを行ってまいります。

投資家の皆様には、大変ご迷惑をお掛けいたしましたことを心より深くお詫び申し上げます。

何卒、ご理解の程、よろしくお願い申し上げます。

以上