

主旨：

MB20 暫時停止交易通知

內容：

Hansard 於 1 月 8 號宣佈，Glanmore 地產基金(Hansard 基金代號 MB20)暫時停止交易，期間可能持續六個月、甚至更長，情形如下：

- 在停止交易期間，MB20 不接受資金流入或流出，客戶定期定額投入的資金將處於” holding”的狀態，這是沒有利息的，因此，我們建議目前仍以定期定額投資 MB20 的客戶，以” redirection” 不再投資 MB20。
- 針對日前沒有生效的轉換動作，Hansard 行政會將資料輸入系統，在可以轉出後自動生效，投資人不需要六個月後再次轉換。
- 基金仍維持月報價。

從目前市場情況來看，這項決定主要受到下面三個因素影響：

1. 市場對商用房地產的投資熱度降低
2. 面對銀行體系的混亂，資金緊縮使房地產投資人的舉債成本提高
3. 英格蘭銀行認為經濟正在趨緩

這些因素造成目前英國商用不動產的投資情緒轉差，因此，在過去幾個月裡，不僅 REITs 的基金遭到大幅贖回，房地產基金也面臨相同挑戰，Norwich、New Star 和 Friends Provident 的地產基金過去幾個月也面臨大幅贖回，Glanmore 地產基金也受到投資人情緒的影響。

而基金公司進行這個決策的目的，是基於保護仍待在基金內的長期投資人，目前市場的不確定性很高，如果為了應付贖回，便被迫以在短期不好的價格將建物賣出，會傷害基金與建物的價值，公司進行這個決策，是考量以下三點：

1. 讓債券市場有時間重新恢復運作，並使銀行間的信用或債務可以流通
2. 讓銀行體系有時間可以” 恢復正常”，亦即使房地產投資人可以持續以信用投資房地場。
3. 讓英格蘭銀行有時間進行降息，使目前短期與中期倫敦同業拆款利率(LIBOR)的差距可以縮小。

造成各位投資人與顧問的不便，我們感到非常抱歉，如果有任何問題，歡迎來信詢問，並預祝 2008 年各位事事順利！

(以下空白)

發 文

西元 2008 年 1 月 15 日