

公开募集不动产投资信托基金投资者风险揭示书

投资者名称:

客户号:

上海证券账户:

深圳证券账户:

风险测评等级:

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项, 未能详尽列明公开募集不动产投资信托基金 (REITs) (以下简称不动产基金) 的所有风险。您在参与不动产基金相关业务前, 应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件, 熟悉不动产基金相关规则, 对其他可能存在的风险因素有所了解和掌握, 确信自己已做好足够的风险评估与财务安排, 避免因参与不动产基金交易遭受难以承受的损失。

尊敬的投资者:

为使您充分了解上海、深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) (以下简称“不动产基金”) 的相关风险, 根据上海、深圳证券交易所相关要求制定《公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 投资者风险揭示书》(以下简称《风险揭示书》), 请您认真详细阅读并签署。

不动产基金采用“公募基金+资产支持证券”的产品结构, 主要特点如下: 一是不动产基金与投资股票或者债券等公募基金具有不同的风险收益特征, 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券, 并持有其全部份额, 基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权, 穿透取得不动产项目完全所有权或者经营权利; 二是不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的, 收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%; 三是不动产基金采取封闭式运作, 不开放申购与赎回, 在证券交易所上市, 场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或者申报预受要约。

投资不动产基金可能面临下列风险, 包括但不限于:

一、基金价格波动风险。不动产基金大部分资产投资于不动产项目, 具有权益属性, 受经济环境、运营管理等因素影响, 不动产项目市场价值以及现金流情况可能发生变化, 可能引起不动产基金价格波动, 甚至存在不动产项目遭遇极端事件(如地震、台风、火灾、战争等)发生较大损失而影响基金价格的风险。

二、不动产项目运营风险。不动产基金投资集中度高, 收益率很大程度依赖不动产项目运营情况, 不动产项目可能因经济环境变化或者运营不善等因素影响, 导致实际现金流大幅低于测算现金流, 存在基金收益率不佳的风险, 不动产项目运营过程中租金、收费等收入的

波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，不动产基金可直接或者间接对外借款，存在不动产项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

三、流动性风险。不动产基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

四、终止上市风险。不动产基金运作过程中可能因触发交易所业务规则规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

五、税收等政策调整风险。不动产基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

六、不动产基金是否纳入融资融券标的及可充抵保证金证券范围，请参照我司公告。

七、投资者在信用账户交易不动产基金期间，同时具备不动产基金交易风险及融资融券交易风险，结合融资融券具备财务杠杆放大效应，投资者可能面临投资损失放大的风险。

八、投资者在信用账户交易不动产基金期间，由于不动产基金存在基金价格波动风险、不动产项目运营风险、流动性风险、终止上市风险、税收等政策调整风险，可能导致担保物市值与其融资融券债务之间的比例低于平仓线，且不能按照约定的时间、数量追加担保物或补充资金时，将面临担保物被强制平仓的风险。甚至投资者可能面临因交易时间内维持担保比例低于即时平仓线被证券公司即时强制平仓的风险。出现其他严重违约或危及本公司债权的情况，也可能导致强制平仓风险。一旦实施强制平仓，本公司根据合同约定自主选择平仓的时间、品种、价格、数量、顺序等，投资者无权就此提出异议或索赔。

九、投资者在信用账户交易不动产基金期间有展期需求，如投资者持仓负债情况、维持担保比例水平等方面不符合本公司规定的标准，投资者将面临无法展期的风险，可能会给投资者造成经济损失。

十、投资者在信用账户交易不动产基金期间，证券公司有权根据法律法规、监管规定、市场情况、公司风险管理要求等不定期调整保证金比例、维持担保比例、预警线、平仓线、调整标的证券品种、可充抵保证金的证券范围及折算率等，上述调整可能导致投资者保证金可用余额不足、强制平仓等风险，给投资者造成经济损失。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有投资风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉不动产基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所业务规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

特别提示：请您确保提供的证件信息和资产证明等材料真实、有效，收入来源合法。若您的账户信息发生重要变化、可能影响其分类的，应当及时告知证券公司，如有不予配合或提供信息不真实、不准确、不完整的或您存在严重影响证券交易秩序的异常交易行为、涉嫌

违法违规的交易行为，证券公司有权采取限制账户交易权限、拒绝接受委托、解除委托代理协议等措施。

高龄投资者特别提醒：不动产基金交易业务适宜具有一定专业知识、身体健康、有资金实力、熟知各类风险、具有较强的风险承受能力和控制能力的投资者参与。我司特别提醒，敬请您高度重视，请切实对自身的健康状况、心理承受能力是否适合参与不动产基金交易，作出客观审慎的判断，避免因行情波动，交易亏损，给您身心健康造成伤害。

声明：本人确认已认真阅读上述《风险揭示书》，知晓并理解《风险揭示书》的全部内容，了解不动产基金相关业务规则、产品特性与相关风险，具有相应的风险承受能力，确认在本《风险揭示书》上签字，即表明已理解并愿意自行承担参与不动产基金交易风险和损失。

投资者（个人/代理人签字）：

营业网点经办人（签章）：

机构盖章：

营业网点盖章：

签署日期： 年 月 日

注：本揭示书一式两份，客户一份，营业网点存档一份。