

华西证券股份有限公司

上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金风险揭示书

尊敬的投资者：

为了使您充分了解上海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）相关业务的风险，本公司特向您进行如下风险揭示，请您认真阅读并签署。

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。

华西证券股份有限公司郑重提示：

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。您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相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件 and 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。

我公司披露不动产基金的风险特征，履行投资者适当性职责，不构成对您投资收益的担保，不能取代您本人的投资判断，也不会降低投资的固有风险，相应的投资风险、履约责任以及费用应由您自行承担。

您在本风险揭示书上签字，即表明您已经理解并愿意自行承担参与不动产基金交易的风险和损失。

特别声明：

本人/本机构（投资者）已经认真阅读并全面接受《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金风险揭示书》全部条款，充分知晓并理解交易中存在的风险，自愿参与不动产基金相关业务，并承担证券市场的各种风险、法律后果及可能发生的一切损失。

投资者（个人签字/机构签章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日