

首创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（REITs）投资风险揭示书

尊敬的投资者：

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）具有特定的风险，为了使您更好地了解不动产基金的相关风险，根据有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）及交易所业务规则的规定，本公司特向您进行不动产基金相关风险揭示（以下简称《风险揭示书》）。

本风险揭示书并不能揭示进行不动产基金投资交易的全部风险，您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否参与不动产基金交易。当您决定参与不动产基金之前，请您务必认真阅读并了解以下风险：

【不动产基金自身特点】

不动产基金采用区别于其他基金类型，采用“公募基金+资产支持证券”的产品结构，主要具有以下特点：

一、不动产基金与其他投资股票或债券的公募基金相比较具有不同的风险收益特征，其投资于不动产资产支持证券的资金将达到80%以上，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经营权利。

二、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、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。

【基金价格波动风险】

四、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。

【不动产项目运营风险】

五、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。

【流动性风险】

六、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。同时作为上市基金，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

【终止上市风险】

七、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。

【税收等政策调整风险】

八、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。

【特别提示】

九、不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%。请您在投资时增强风险意识，树立长期投资理念，保持审慎、合规交易。交易所将对异常交易行为依规采取自律监管措施，并严格管控存在的拉抬打压、维持涨跌幅限制价格等异常交易行为，敬请知悉。

本《风险揭示书》的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明不动产基金的所有风险特征，投资者在参与交易前，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、规范性文件和交易所业务规则，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和掌握，并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。投资有风险，入市需谨慎。

本人/机构承诺：不进行内幕交易；不操纵市场价格；不以虚假报价或其他违规行为扰乱正常的证券交易秩序，不误导他人的投资决策，将自觉遵守法律法规、证券交易所和首创证券相关业务规则的规定，合法合规参与证券交易，不参与任何形式的非法证券活动。

本人/机构确认已阅读并理解相关规则和上述风险揭示内容，具备相应的风险承受能力，自愿参与不动产基金交易业务，并愿意承担相关投资风险和损失。同时承诺办理业务时所提供的所有证明材料是真实有效的，如提供虚假证明材料，所产生的一切法律后果由本人/机构自行承担。

特别声明：投资者通过电子方式签署本风险揭示书的，投资者电子签署方式与在纸质风险揭示书上手写签名或盖章具有同等法律效力，无须另行签署纸质版本风险揭示书。

投资者本人/机构线下签署风险揭示书时，需抄写以下内容：

本人/机构确认已阅读并理解相关规则和上述风险揭示内容，具备相应的风险承受能力，自愿参与不动产基金交易业务，并愿意承担相关投资风险和损失。同时承诺办理业务时所提供的所有证明材料是真实有效的，如提供虚假证明材料，所产生的一切法律后果由本人/机构自行承担。

客户：

(个人签字/机构盖章) 签署

日期： 年 月 日