

公开募集不动产投资信托基金投资者风险揭示书

尊敬的投资者（姓名/名称： ；资金账号： ）

为了使您/贵机构（以下简称投资者）充分了解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，第一创业证券股份有限公司（以下简称本公司）制定《公开募集不动产投资信托基金投资者风险揭示书》（以下简称《风险揭示书》）向参与认购或买入不动产基金份额的投资者充分揭示风险。

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债券的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申报预受要约。

投资者应该在投资不动产基金前仔细阅读并签署《风险揭示书》，充分知悉不动产基金的各项风险、法律法规和交易所业务规则，应当根据自身财务状况、实际需求等因素，客观评估自身的风险认知和承受能力，审慎决定是否投资不动产基金。

投资不动产基金的投资者需关注并承担的风险包括但不限于下列内容：

（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。投资者应关注不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，注意到其与主板A股等其他业务的涨跌幅规则存在差异。

（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法律法规或交易所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) 本公司将按照监管规定持续对投资者进行适当性管理，若投资者的信息、风险承受能力、投资目标、投资期限等发生变化，应及时告知本公司，如投资者的风险承受能力等级调整为风险承受能力最低类别，本公司有权保留不开通或取消投资者从事与其风险承受能力不匹配的业务权限。

若投资者符合下列情形之一的，作为风险承受能力最低类别的投资者： 1. 不具有完全民事行为能力； 2. 没有风险容忍度或者不愿意承受任何投资损失； 3. 法律、行政法规规定的其他情形。

(七) 特别风险

1. 因上述风险的存在，可能导致投资者的投资收益不能达到投资目标，甚至可能直接导致投资者本金的损失；

2. 因上述风险的存在，可能直接导致投资者超过原始本金的损失，包括但不限于投资者利用融资融券等金融杠杆工具进行投资的情形；

3. 基金管理人及本公司可能发生业务或者财产状况变化而存在影响投资者判断的重要事由，包括但不限于：

(1) 基金管理人可能因所处市场、行业整体经营形势的变化，或其经营管理等方面的因素，如经营决策重大失误、高级管理人员变更、重大诉讼等可能引起公司的股份被暂停转让或终止转让；

(2) 本公司可能因政策风险或自身因素导致暂停或终止销售不

动产基金；

- (3) 基金管理人或本公司可能发生经营情况恶化或财务状况变化；
- (4) 基金管理人或本公司可能发生解散、依法被撤销、破产等情况；

4. 基金管理人或本公司可能发生业务或财产状况变化，可能导致投资者本金或者原始本金发生亏损；

5. 请投资者特别注意与本公司签署《第一创业证券股份有限公司证券交易协议文本》中约定的限制投资者权利行使期限或者可解除合同期限等全部限制内容，包括但不限于：

(1) 如投资者以前开立的账户有假名、资产权属不清、代理关系不规范或缺少关键信息或信息不准确等情况，投资者应按本公司要求配合规范账户，如投资者不配合，本公司将对投资者采取包括但不限于账户限制、停用、限制或拒绝投资者进行交易和委托、终止与本公司之间的委托代理关系等措施。

(2) 如投资者先前提交的身份证件或者身份证明文件已过有效期的，请投资者及时更新。如投资者没有在合理期限内更新且没有提出合理理由的，本公司认为必要时，将限制投资者的交易活动（包括但不限于注销客户账户、限制账户交易或取款等）；

(3) 如本公司发现投资者的资金来源不合法或违反反洗钱相关规定的，本公司依法协助、配合司法机关和行政执法机关打击洗钱活动，依照法律法规的规定协助司法机关、海关、税务等部门查

询、冻结和扣划投资者的存款；

(4) 如投资者存在从事属于交易所、监管机构以及本公司认定的严重影响证券交易秩序的异常交易行为，频繁进行异常交易行为，或涉嫌存在从事其他违法违规行为，本公司有权对投资者采取限制交易和委托等相应措施。

6. 特别提醒投资者注意，本公司出具的投资者适当性评估意见不代表对不动产基金的风险或收益作出实质性判断和保证。

7. **【防范非法证券活动】**特别提醒投资者，参与非法证券活动并不受法律保护，根据国家规定，未经批准任何机构和个人不得经营证券期货业务，投资者一定要加强自我保护意识，到依法设立的证券期货经营机构和证券交易所进行证券投资，切勿参与非法证券活动，远离非法证券期货陷阱，不轻易相信任何可疑网站、陌生电话、手机短信发送的投资信息，不随意泄露自己的个人信息，通过证券公司官方公示的网站、统一客服电话等正规渠道核实真伪，避免上当受骗，保护自身合法权益不受侵害。

8. **【防范非法配资】**特别提醒投资者，国家司法机关明确场外配资合同无效，投资者参与场外配资将面临重大投资风险，自身权益将无法得到有效保护。请投资者远离场外配资，拒绝高杠杆比例，坚持余钱投资、理性投资、价值投资。如确有融资需求，可通过合法的证券经营机构进行融资融券交易。

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风险。投资者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。

投资者在本《风险揭示书》上签字（个人投资者）或加盖公章且法定代表人（或负责人）签字（或签章）（机构投资者或产品投资者），即表明投资者已经理解并愿意自行承担投资不动产基金的风险和损失。

（以下无正文）

（个人投资者）

签字：_____

日期： 年 月 日

（机构/产品投资者）

法定代表人（或负责人）签署：_____

（加盖公章）

日期： 年 月 日