

上交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：

当您决定参与公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）交易之前，请务必认真阅读上海证券交易所等相关规定及业务规则，并签署诚通证券股份有限公司《上交所公开募集不动产投资信托基金风险揭示书》。

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。

参与不动产基金交易，您除应关注证券市场中的宏观经济风险、政策风险、上市公司经营风险、技术风险、不可抗力因素导致的风险之外，还应关注包括但不限于以下因素带来的风险：

（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。

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。

请您遵守交易规则，主动抵制非法证券活动，参与非法证券活动受到的损失，由参与者自行承担。请避免上当受骗，保护自身合法权益不受侵害，注意投资风险。