

华宝证券股份有限公司

公开募集不动产投资信托基金风险揭示书

尊敬的投资者：

公开募集不动产投资信托基金（REITs）（以下简称不动产基金），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法律法规或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、不动产基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

声明：

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，即表明投资者已经理解并愿意自行承担参与不动产基金相关业务的风险和损失。

投资者签署栏：

本人/本机构/本产品管理人确认，如因公开募集不动产投资信托基金交易发生争议的，应依据本人/本机构/本产品管理人与华宝证券股份有限公司签署的协议合同所约定的争议解决方式进行解决。

本人/本机构/本产品管理人通过电子方式签署本风险揭示书的，本人/本机构/本产品管理人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。

本人/本机构/本产品管理人已认真阅读、全面理解并接受本风险揭示书的全部内容，对公开募集不动产投资信托基金交易特有的规则和风险已有清晰的了解和掌握。本人/本机构/本产品管理人确信已根据自身财务状况、实际需求、风险识别和承受能力等因素做好足够的风险评估与财务安排，已自行决策参与公开募集不动产投资信托基金交易，并愿意承担参与公开募集不动产投资信托基金交易给本人/本机构/本产品管理人造成的一切风险、损失和法律后果。

投资者签章：

签署日期： 年 月 日

（个人投资者签章/机构投资者法定代表人或者其授权代理人签署并加盖机构公章或者合同专用章/资产管理、理财等产品管理人法定代表人或者其授权代理人签署并加盖管理人公章）