

# 光大证券股份有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）

## 风险揭示书

尊敬的投资者：

投资有风险，投资需谨慎。公开募集不动产投资信托基金（REITs）（以下简称“不动产基金”）不同于银行储蓄等能够提供固定收益预期的金融工具，当您购买该类产品时，既可能按持有份额分享基金投资所产生的收益，也可能承担基金投资所带来的损失。

您在做出投资决策之前，请仔细阅读基金合同、基金招募说明书和基金产品资料概要等产品法律文件和本风险揭示书，充分认识不动产基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑不动产基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，理性判断并谨慎做出投资决策。

为使您更好地了解投资上海证券交易所、深圳证券交易所不动产基金相关风险，光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）依据相关法律、行政法规和证券交易所业务规则，特制订《光大证券股份有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资风险揭示书》（以下简称“风险揭示书”）。请在阅读并充分知悉不动产基金的各项风险后予以签署。

### 一、重要提示

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。

### 二、适当性相关风险

(一) 不动产基金实行投资者适当性制度，您有义务保证您提供的相关信息及材料真实、准确、完整。如您提供的信息及材料不真实、不准确或不完整，存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，可能会导致您的风险承受能力评定、适当性匹配意见存在偏差、与实际不符的风险，我公司有权拒绝为您提供服务或拒绝接受您的交易申请、业务申请，相关风险、责任、损失由您自行承担。

(二) 在您自身信息发生重要变化、可能影响我公司对您作出的投资者类别划分、风险承受能力认定时，应主动告知我公司，以便我公司作出调整。若您未能及时有效告知我公司，则存在适当性匹配意见与实际不符的风险，进而可能产生应由您自行承担的相应风险、责任、损失。

(三) 在您自身信息或不动产基金的信息发生变化时，我公司有权主动调整您的投资者分类、不动产基金交易的风险等级以及适当性匹配意见。我公司作出主动调整的，您参与不动产基金交易的资格可能受到影响，您应承担相应的风险。

### 三、不动产基金特定风险

投资不动产基金可能面临以下风险，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者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）基金管理人、基金托管人、相关专业机构等参与主体的尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于基金管理人、基金托管人、不动产资产支持证券管理人、相关专业机构等参与主体的尽责服务，存在相关违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

#### （七）不可抗力风险

不动产基金运行期间，直接或间接因基金管理人等所不能控制的情况、环境导致基金管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产投资信托基金损失的风险。此外，可能由于自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产投资信托基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

#### （八）特定项目风险

部分不动产项目还有可能因项目性质涉及灭失风险、运营收入波动风险、不动产价格波动风险、关联交易、利益冲突风险和利益输送风险等重要风险。

### 四、其他一般性风险：

#### （一）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

#### （二）证券市场风险

不动产基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险。

不动产基金不保证一定盈利，也不保证最低收益。不动产基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现，基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成对不动产基金业绩表现的保证。光大证券股份有限公司提醒您基金投资的“买

者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由您自行承担。基金管理人、基金托管人、基金销售机构及相关机构不对基金投资收益做出任何承诺或保证。

不动产基金的基金合同、基金招募说明书和基金产品资料概要已通过中国证监会基金电子披露网站【<http://eid.csrc.gov.cn/fund>】和基金管理人网站进行了公开披露。中国证监会对不动产基金的注册，并不表明其对不动产基金的投资价值、市场前景和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于不动产基金没有风险。

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。

如您通过账号、密码等身份验证方式登录我司指定交易平台，确认接受本《风险揭示书》，视为您本人签署。

#### 投资者申明

本人/本机构确认已认真阅读本《光大证券股份有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资风险揭示书》（以下简称《风险揭示书》），充分理解所提示的风险，知晓并理解参与公开募集不动产投资信托基金相关规则及全部内容，并了解自身的风险承受能力及不动产基金产品的风险特征，承诺遵守

“买卖自负”的原则,同意所作的约定。本人/本机构签署本《风险揭示书》,即表明本人/本机构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（自然人）签字：

投资者（机构）盖章：

法定代表人/执行事务合伙人/授权代理人（签字）：

签署日期：            年        月        日