

中信证券公开募集不动产投资信托基金(REITs)

投资者风险揭示书（场外版本）

特别提示：本风险揭示书所称“中信证券”，指“中信证券股份有限公司”或“中信证券(山东)有限责任公司”或“中信证券华南股份有限公司”之一，具体视签约客户认购对应主体销售之公开募集不动产投资信托基金(REITs)时实际使用的账户开立机构而定，例如：对于使用在中信证券(山东)有限责任公司开立的账户进行交易的客户，本风险揭示书中的“中信证券”指中信证券(山东)有限责任公司。

尊敬的投资者：

投资有风险。当您/贵机构认购中信证券销售的公开募集不动产投资信托基金(REITs)（以下简称不动产基金、基金）时，可能获得投资收益，但同时也面临着投资风险。您/贵机构在参与不动产基金相关业务前，务必认真阅读基金管理人提供的基金合同、招募说明书、风险揭示书等法律文件以及中信证券作为销售机构提供的本《风险揭示书》，熟悉不动产基金相关规则，充分了解不动产基金产品结构、风险收益特征和可能存在的各类风险，充分考虑自身的财务状况、投资目标和风险承受能力，理性判断并谨慎做出投资决策，自行承担投资风险。

根据有关法律法规，本基金的销售机构中信证券及投资者分别作出如下风险揭示及声明：

一、销售机构特别风险揭示

（一）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申报预受要约。

（二）投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1. 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。

2. 不动产项目运营风险。不动产基金投资集中度高，收益率很大程度上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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

（三）中信证券作为本基金的销售机构，如因基金设计、运营和基金管理人提供的信息不真实、不准确、不完整而产生的责任，将由基金管理人承担，中信证券不承担任何保证担保责任。

（四）中信证券虽已对本基金的风险要素、客户的风险承受能力进行了评估，实施了客户适当性管理，但受限于评估技术等因素，不能确保基金风险等级与您的实际风险承受能力完全相适应。您应当充分了解本基金的基本性质、风险收益特征、管理费用等信息，根据自身的实际情况审慎选择。

（五）在基金认购过程中，可能存在因为中信证券、证券交易所、证券登记结算公司，或基金管理人等的技术系统故障或操作差错而影响交易结算的正常进行，从而导致投资者的利益受到影响。

（六）如国家法律法规和相关政策发生变化，或应监管机构或有权机关之要求，中信证券有可能按规定暂停全部或部分本基金的销售，

并按规定办理后续手续。

(七) 本基金认购可能面临合作的本基金管理人因机构解散、依法被撤销、被宣告破产、业务终止等风险。

(八) 本基金在存续期间, 如果因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不可预见、不能避免或无法克服的不可抗力情形, 可能会给投资者造成经济损失。

(九) 中信证券在投资者签署基金合同前已向投资者说明有关法律法规、业务规则, 详细说明了产品结构和风险收益特征, 充分揭示了相关风险; 已了解投资者的风险偏好、风险认知能力和承受能力; 已向投资者说明投资者的权利。

(十) 中信证券不对本基金的管理人行为承担任何保证或连带责任。如基金运作管理过程中出现任何非中信证券职责范围内的问题导致投资者损失, 中信证券不承担任何责任。

二、销售机构关于本基金的补充风险揭示

(一) 投资者应仔细阅读并充分理解基金合同中关于本基金风险揭示、基金基本情况、发售、当事人权利和义务、基金投资、估计与核算、费用与税收、收益分配、信息披露、合同变更、终止和基金财产清算的相关内容;

(二) 投资者应充分了解本基金的产品特征和主要风险, 包括基金管理人提供的基金合同、风险揭示书以及本《风险揭示书》所揭示的各类风险;

(三) 中信证券作为销售机构, 已向投资者提供了本基金管理人出具的完整的风险揭示书, 向投资者进行了充分的风险揭示。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项, 且为中信证券在基金管理人全面揭示风险的基础上进行的补充风险揭示和特别提示, 未能详尽列明投资者参与本基金投资所面临的所有投资风险和可能导致投资者资产损失的所有因素。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, 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, 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投资遭受难以承受的损失。

三、投资者声明

作为本基金的投资者，本人/机构已充分了解并谨慎评估自身风险承受能力，自愿自行承担投资本基金所面临的风险。本人/机构做出以下陈述和声明，并确认（自然人投资者在尾页签名，机构投资者在尾页盖章）以下内容的真实和正确：

1、本人/机构承诺本次投资行为是为本人/机构自身购买本基金。

2、本人/机构承诺本次投资资金为本人/机构合法自有资金、不存在非法汇集他人资金等情况。

3、本人/机构已仔细阅读并完全理解基金管理人提供的基金合同、招募说明书、风险揭示书等法律文件以及中信证券作为销售机构提供的本《风险揭示书》。

4、本人/机构已熟悉不动产基金相关规则，充分了解不动产基金产品结构、风险收益特征和可能存在的各类风险，在充分考虑自身的财务状况、投资目标和风险承受能力的基础上，理性判断并谨慎做出投资决策，愿意自行承担参与本基金投资的全部风险和损失。

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。

客户资金账号：

基金投资者：

（自然人签字）

（机构法定代表人或授权代理人签字并加盖公章）

日期： 年 月 日