

汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金

风险揭示书

尊敬的基金投资者：

非常感谢您/贵机构对我公司旗下汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金的关注。汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）由汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“汇添富基金”）依照有关法律法规的规定及《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》的约定发起，于2026年4月23日获中国证监会准予注册（证监许可[2026]965号）。中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。本基金的《基金合同》和《招募说明书》已通过中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）和汇添富基金网站（www.99fund.com）进行了公开披露。

汇添富基金提醒您/贵机构，投资有风险。投资者拟认购本基金时应认真阅读基金管理人提供的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要、风险揭示书等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，自主判断基金的投资价值，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

根据有关法律法规，汇添富基金做出如下风险揭示及声明：

一、特别风险揭示：

（一）不动产投资信托基金（REITs）（以下简称“不动产基金”）采用“公募基金+不动产资产支持证券”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，不动产基金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项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体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入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并在符合相关条件后于上交所上市，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。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金主要投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。**投资者应充分了解不动产基金投资风险及《招募说明书》所披露的风险因素，审慎作出投资决定。**

(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。本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，不动产项目的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。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

2、不动产项目运营风险。本基金投资集中度高，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、政策变化、运营管理不善、租户支付能力发生变化无法支付租金、不可抗力等因素影响，存在因上述条件变化导致实际现金流大幅低于预测值，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。本基金采用封闭式运作，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。本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。



5、税收等政策调整风险。本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、不动产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) 在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、登记机构、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

二、投资者声明

作为基金的投资者，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/机构合法合规购买基金。

2、本人/机构承诺本次投资资金为本人/机构合法持有资金、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、风险揭示书等信息披露文件。

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，愿意自行承担参与基金投资的全部风险和损失。

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，对其他可能存在的风险因素也应当了解和掌握，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。

您/贵机构应当通过基金管理人或具有基金销售业务资格的其他机构购买基金，基金销售机构名单详见汇添富基金网站《汇添富基金管理股份有限公司旗下基金销售机构信息表》。

投资者在本《风险揭示书》上签字，即表明投资者已经充分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。

汇添富基金管理股份有限公司

