

CONNAÎTRE SON PRODUIT

NOVEMBRE 2025

QUI SOMMES-NOUS

Pier 4 REIT, fondée en 2020, rassemble plus de 100 ans d'expérience combinée grâce à ses cofondateurs Darrell, Adam, Michael Ashby et leur équipe.

Les trois cofondateurs, appuyés par une équipe solide, ont fait croître l'entreprise pour en faire un chef de file émergent dans le secteur multirésidentiel au Canada.

Animée par une véritable passion pour l'immobilier, cette entreprise familiale en pleine expansion vise à devenir le choix privilégié des conseillers dans le marché canadien de hauteur basse et intermédiaire.

NOTRE PORTEFEUILLE



39 *

PROPRIÉTÉS

12 *

COMMUNAUTÉS

3

PROVINCES

NOTRE STRATÉGIE

1

RÉALISATION

Identifier des propriétés en dessous de leur juste valeur marchande afin de générer des rendements.

2

REVITALISATION

Des améliorations opérationnelles permettent aux actifs de générer des flux de trésorerie de manière efficace.

3

RENDEMENT

Offrir des rendements à court et à long terme grâce à la croissance de la VAN et à des distributions spéciales.

NOS INITIATIVES ESG



RENDEMENT ANNUEL CIBLÉ: 12 À 15 %

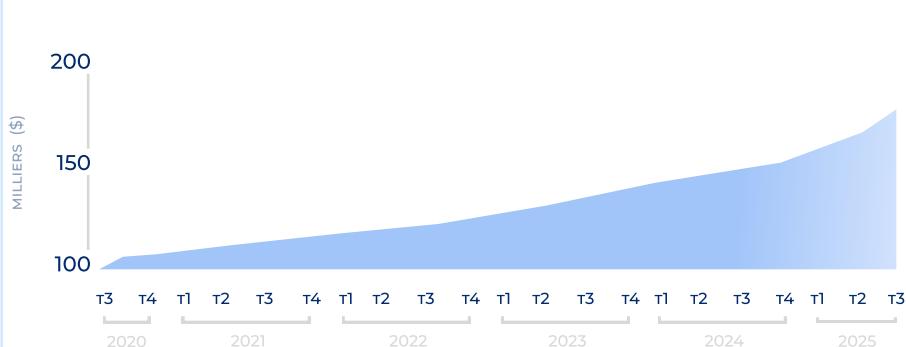
DÉTAILS DU PLACEMENT

[AU 30 SEPTEMBRE 2025]



	Catégorie A	Frais d'acquisition prélevés à l'achat Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	SEC Catégorie D	SEC Catégorie W
CODES FUNDSERV	BEL3201	BEL3202	BEL3203	BEL3205	BEL3250	BEL3251
OBJECTIFS DE RENDEMENT*	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %
FRÉQUENCE DE DISTRIBUTION	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle
PRIX PAR PART	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative
PLACEMENT MINIMAL	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	25 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	25 000 \$	100 000 \$
RRD	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)
RÉGIMES ENREGISTRÉS	Admissible	Admissible	Admissible	Admissible	Non-admissible	Non-admissible
INTÉRÊTS REPORTÉS	70 % (Investisseurs) / 30 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)
RFG	1,92 %	1,92 %	1,67 %	0,92 %	1,67 %	0,92 %
COMMISSIONS DE VENTE	Jusqu'à 6,5 % 10 % d'intérêts reportés	Négociables (sur le montant en capital du placement du souscripteur) Commission de suivi de 1 %	Jusqu'à 4,5 % Commissions de suivi de 0,75 %	Commissions de vente Aucune Commission	Jusqu'à 4,5 % Commissions de suivi de 0,75 %	Jusqu'à 5,5 %
CALENDRIER DE RACHAT	Année 1 Année 2 92 % 94 % Année 3 Par la suite 96 % 100 %	6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat Par la suite 100 %	Année 1 Année 2 92 % 94 % Année 3 Par la suite 96 % 100 %	6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat Par la suite 100 %	Année 1 Année 2 92 % 94 % Année 3 Année 4 96 % 97 % Année 5 Par la suite 98 % 100 %	Année 1 Année 2 97 % 98 % Année 3 Par la suite 99 % 100 %
DROITS DE RACHAT	Limite de rachat en espèces : le plus élevé de 25 000 \$ par trimestre OU 0,75 % de l'actif sous gestion par trimestre Billets de rachat : émis au lieu d'espèces si les demandes de rachat dépassent la limite de rachat en espèces Les billets de rachat ne sont PAS admissibles aux régimes enregistrés.					

RENDEMENTS ANNUELS



[***100 000 \$ INVESTIS DANS LA CATÉGORIE A (DEPUIS LA CRÉATION)]

HISTORIQUE DES RENDEMENTS RÉGIME DE REINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES	
DEPUIS LA CRÉATION	11,07 %
1 AN	12,64 %
2 ANS	11,56 %
3 ANS	11,39 %

HISTORIQUE DES RENDEMENTS VERSEMENT EN ESPÈCES	
DEPUIS LA CRÉATION	10,42 %
1 AN	11,77 %
2 ANS	10,81 %
3 ANS	10,69 %

	AF 2020**	AF 2021	AF 2022	AF 2023	AF 2024	2025 AAJ	CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION
CATÉGORIE A	4,17 %	9,50 %	11,00 %	10,43 %	11,83 %	7,83 %	54,76 %

*Le taux de rendement peut être affecté par les frais; veuillez vous référer au mémoire d'offre. Le réinvestissement des distributions (DRIP) est choisi par le porteur de parts (article 5.6 du mémoire d'offre et de la convention de souscription, en général).

**Les rendements annuels sont calculés à partir de la date de souscription initiale du 24 Juin 2020.

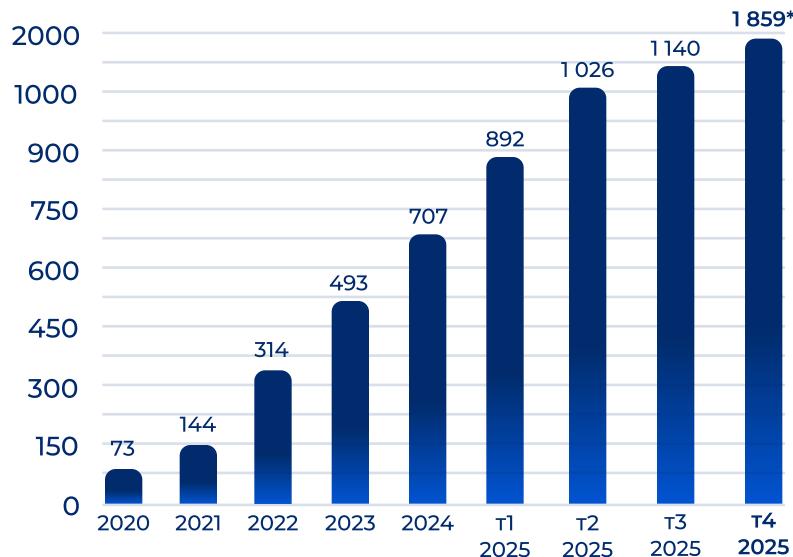
***Données internes de Pier 4 Real Estate Investment Trust (non vérifiées); les rendements sont basés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$. Hypothèse d'un investissement initial de 100 000,00 \$.

Mise en garde : Le taux de rendement peut être affecté par des frais, veuillez vous référer à la notice d'offre. Le RRD est choisi par le porteur de parts (article 5.6 de la notice d'offre et de l'entente de souscription en général). Les données fournies reflètent le rendement historique et ne doivent pas être considérées comme un indicateur des résultats futurs. Les résultats peuvent varier dans le temps. Les rendements ne tiennent pas compte du réinvestissement dans le calcul. (*) Indique des valeurs présentées sur une base annualisée. Les données sont à jour au 30 septembre 2025, sauf indication contraire.

Toutes les informations contenues dans ce document, bien qu'obtenues de sources considérées comme fiables, ne sont pas garanties quant à leur exactitude ou leur exhaustivité. Il est important que l'investisseur tienne compte des facteurs de risque particuliers pouvant affecter le secteur dans lequel il investit, et donc de la stabilité des distributions qu'il reçoit. Les risques associés à ce type d'investissement peuvent être plus élevés que ceux généralement associés à d'autres types de placements. Veuillez vous reporter à la notice d'offre pour une analyse plus détaillée des risques liés à un investissement dans la Fiducie. Veuillez noter que la date de constitution correspond au 30 juillet 2025.

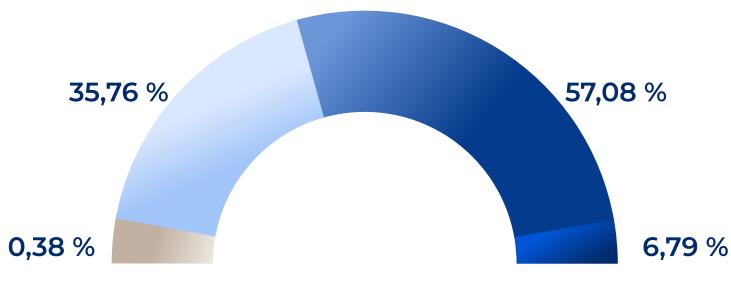
PARAMÈTRES DU PORTEFEUILLE

CROISSANCE DES UNITÉS



ÉCART DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AU MARCHÉ**

50,28 % TOTAL



STUDIO

DEUX CHAMBRES À COUCHER

UNE CHAMBRE À COUCHER

TROIS CHAMBRES À COUCHER

AVANTAGES D'INVESTIR AVEC NOUS:



REVENU MENSUEL

Distributions mensuelles prévues en espèces ou par réinvestissement des distributions (DRIP)



PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ

Accès facile à des placements immobiliers gérés par des professionnels



STRATÉGIES DE CRÉATION DE VALEUR

Investir dans des propriétés où nous avons identifié des occasions d'accroître la valeur



CROISSANCE À LONG TERME

Croissance à long terme grâce à nos stratégies à valeur ajoutée dans les investissements multifamiliaux



FAIBLE VOLATILITÉ

Volatilité potentiellement réduite pendant la période de placement



HAUTE DIRECTION

Gestion expérimentée avec gouvernance d'entreprise



DISTRIBUTIONS SPÉCIALES

Distribuer au moins 30 % des bénéfices excédentaires lors du refinancement ou de la vente d'une propriété



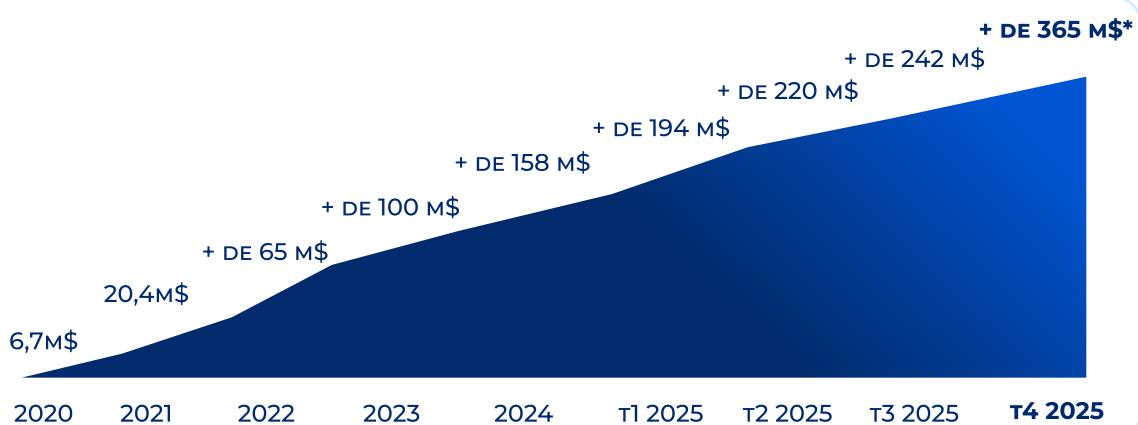
ESCOMPTE SUR RÉINVESTISSEMENT

Les distributions réinvesties bénéficient d'une décote de 2 % sur le coût unitaire

CROISSANCE DES ACTIFS SOUS GESTION

+ DE 365 M\$

TOTAL*



* À la date de cette présentation, les chiffres figurant sur cette diapositive incluent l'ensemble des propriétés qui sont sous gestion ainsi que les propriétés sous contrat. La direction estime que l'acquisition des propriétés sous contrat devraient être conclues au cours du T4 2025. Sous réserve de circonstances imprévues échappant au contrôle de la direction, nous ne pouvons garantir que ces transactions seront conclues, ni qu'elles le seront aux dates prévues.

**L'écart au marché correspond à la différence entre les loyers en place et les loyers du marché.

				
PRIX UNITAIRE	TAUX D'OCCUPATION	DISTRIBUTIONS CIBLÉES	TAUX DE CAPITALISATION MOYEN ESTIMÉ	PRÊT À LA VALEUR
VALEUR LIQUIDATIVE	96,67 %	8,00 %	4,58 %	66,21 %

LES INDICATEURS DE PORTEFEUILLE SUIVANTS COMPARENT LES RÉSULTATS DU T3 2025 AU T3 2024.

[AU 30 SEPTEMBRE 2025]

RENDEMENT DU PORTEFEUILLE	T3 2025	T3 2024	VARIANCE
OCCUPATION GLOBALE DU PORTEFEUILLE ^[1]	96,67 %	97,48 %	(0,81 %)
PORTEFEUILLE GLOBAL LOYERS MENSUELS MOYENS NETS	1 222 \$	1 212 \$	10 \$
REVENUS D'EXPLOITATION ^[2]	9 879 932 \$	5 663 504 \$	4 216 428 \$
RNE ^[2]	4 762 784 \$	3 070 993 \$	1 691 791 \$
MARGE RNE ^[2]	48,21 %	54,22 %	(6,01 %)
LOYERS MOYENS PAR TYPE DE LOGEMENT	T3 2025	T3 2024	VARIANCE
STUDIO	1 129 \$	759 \$	370 \$
1 CHAMBRES	1 110 \$	1 056 \$	54 \$
2 CHAMBRES	1 255 \$	1 246 \$	9 \$
3 CHAMBRES	1 656 \$	1 513 \$	143 \$
TOUS LES TYPES	1 222 \$	1 212 \$	10 \$

LES INDICATEURS FINANCIERS SUIVANTS COMPARENT LES RÉSULTATS DU T2 2025 AU T4 2024.

RENDEMENT DU PORTEFEUILLE	T3 2025	T4 2024	VARIANCE
DETTE HYPOTHÉCAIRE PAR RAPPORT À LA VALEUR COMPTABLE BRUTE	66,21 %	65,61 %	0,60 %
TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE MOYEN PONDÉRÉ ^[3]	4,71 %	4,06 %	0,65 %
DURÉE MOYENNE DES PRÊTS (ANNÉES) ^[3]	3,92	5,05	(1,13)
COUVERTURE DES INTÉRêTS (FOIS) ^[4]	1,23	1,47	(0,24)
ÉCART DE REVENUS PAR RAPPORT AU MARCHÉ	50,28 %	54,48 %	(4,20 %)
ACTIFS SOUS GESTION		242,6 M \$	158,8 M \$
CROISSANCE DES ASG – T3 2025 PAR RAPPORT AU T4 2024		53 %	
CROISSANCE DES REVENUS D'EXPLOITATION – T3 2025 PAR RAPPORT AU T3 2024		74 %	
CROISSANCE DU RNE – T3 2025 PAR RAPPORT AU T3 2024		55 %	

[1] Unités louées au 30 septembre 2025 et au 30 septembre 2024.

[2] Basé sur les 12 derniers mois. Le revenu net d'exploitation (NOI) du T3 2025 exclut 4 393 877 \$ de dépenses en capital (T3 2024 – 1 609 733 \$) liées à l'amélioration des immeubles de placement et aux rénovations des suites.

[3] Les mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de significations standards et peuvent ne pas être comparables avec d'autres secteurs ou entreprises.

[4] Basé sur les 12 derniers mois.

† Tous les renseignements contenus dans les présentes proviennent de sources considérées comme fiables, mais leur exactitude et leur exhaustivité ne peuvent être garanties. Il est important pour un investisseur de tenir compte des facteurs de risque particuliers qui peuvent influer le secteur dans lequel il investit et par conséquent, la disponibilité et la stabilité des distributions qu'il reçoit. Les risques inhérents à ce type de placement peuvent être plus importants que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez vous reporter à la notice d'offre pour une analyse plus détaillée des risques liés à un investissement dans la Fiducie. Veuillez noter que la date de constitution correspond à juin 2020.

Rendement antérieur: Les performances passées peuvent ne pas se répéter, car il n'y a aucune garantie de performance d'une année sur l'autre. Les placements peuvent comporter des risques importants et la valeur des placements peut augmenter ou diminuer, ce qui entraîne des résultats irréguliers d'une année sur l'autre. Pour plus d'informations, veuillez consulter la notice d'offre datée du 2 septembre 2025.

Clause de non-responsabilité: Ceci n'est pas un document d'offre formelle. Les acquéreurs potentiels de cette occasion d'investissement recevront une notice d'offre formelle et devront être qualifiés pour investir avant d'effectuer un investissement. Nul n'est autorisé à faire quelque déclaration que ce soit à donner quelque garantie que ce soit qui n'est pas mentionnée dans la notice d'offre formelle. Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne se sont prononcés sur la qualité du placement proposé ni n'ont examiné la notice d'offre formelle. Cette occasion de placement est spéculative et implique un degré de risque élevé. Il existe un risque que tout investissement effectué soit entièrement ou partiellement perdu. Seuls les investisseurs potentiels qui n'ont pas besoin de liquidité immédiate de leurs placements et qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement devraient envisager ce placement. Veuillez vous reporter à ce qui suit et à la notice d'offre pour obtenir notre avis sur les énoncés prospectifs. Certaines déclarations figurant aux présentes qui ont trait à Pier 4 Real Estate Investment Trust (« Pier 4 », « Pier 4 REIT » ou la « Fiducie ») et aux parties liées et leurs points de vue ou les prévisions respectives concernant des événements futurs possibles ou conditions et leurs activités et stratégies, sont des « énoncés prospectifs » au sens tel que défini dans les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Toutes les déclarations qui expriment ou impliquent des discussions concernant des prédictions, des attentes, des convictions, des plans, des projections, des objectifs, des hypothèses ou des événements ou performances futurs sont des énoncés prospectifs. Dans certains cas, les énoncés prospectifs se reconnaissent à l'emploi du futur, du conditionnel ou de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « planifier », « anticiper », « croire », « estimer », « éventuel », « cibler », « cible », « avoir l'intention », « continuer » ou la forme négative de ces termes ou d'une autre terminologie semblable, le cas échéant. Ces énoncés ne sont que des prévisions. Il ne faut pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs puisqu'il n'y a aucune garantie que les plans, intentions et attentes sur lesquels ils sont basés se concrétisent. De par leur nature, les énoncés prospectifs peuvent, en cause de nombreuses hypothèses, des risques connus et inconnus et des incertitudes de nature générale et spécifique qui contribuent aux possibilités que les prévisions, prédictions, projections et autres énoncés prospectifs ne se réalisent pas et peuvent entraîner des résultats réels ou événements qui différeront substantiellement de ceux prévus dans de tels énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont expressément qualifiés par cette mise en garde et données à la date des présentes. Pier 4 décline toute intention ou obligation de mettre à jour publiquement ces énoncés prospectifs, que ce soit suite à de nouveaux renseignements, des événements ou des résultats futur ou autrement, sauf tel que requis par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les lecteurs sont avertis de ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, car il ne peut y avoir aucune assurance que les conditions, les événements, les plans et les hypothèses sur lesquelles ils ont été fondés vont se produire. TOUTE RÉFÉRENCE DOIT ÊTRE FAITE À LA NOTICE D'OFFRE DÉTALÉE DU 2 SEPTEMBRE 2025.