

FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2026



Catégorie A (Frais D'acquisition Prélevés À L'achat) | Février 2026

OBJECTIFS DE PLACEMENT

Pier 4 Real Estate Investment Trust («Pier 4») cherche à fournir aux investisseurs des distributions mensuelles tout en créant une croissance à long terme par le biais de l'investissement direct dans des immeubles d'appartements multifamiliaux. Pier 4 cherche à offrir aux investisseurs un portefeuille bien diversifié d'actifs situés dans tout le Canada.

QUI INVESTIT ?

- Un investisseur cherchant un revenu mensuel
- Un investisseur cherchant à diversifier son portefeuille de placements et à obtenir une exposition directe dans l'immobilier
- Un investisseur à la recherche d'une volatilité potentiellement réduite pendant la période de placement
- Un investisseur à la recherche d'une équipe de direction expérimentée avec une solide gouvernance d'entreprise
- Un investisseur cherchant à obtenir des rendements grâce à des stratégies de création de valeur
- Un investisseur cherchant la propriété immobilière sans la responsabilité de la gestion

AVANTAGES DE PIER 4

- Plus de 100 ans d'expérience combinée dans l'immobilier et dans la gestion d'actifs
- Plus de 100 ans d'expérience combinée dans la passation de marchés et la revitalisation immobilière
- Actifs diversifiés géographiquement
- Investissement dans des immeubles d'appartements productifs de revenus
- Choisissez des distributions mensuelles en espèces ou par réinvestissement des distributions (DRIP)

BILAN DU FONDS [AU 31 DÉCEMBRE 2025]



PRIX UNITAIRE

VALEUR
LIQUIDATIVE



TAUX
D'OCCUPATION

96,77 %



DISTRIBUTIONS
CIBLÉES

8,00 %



TAUX DE CAPITALISATION
MOYEN ESTIMÉ

4,50 %



PRÊT À LA
VALEUR

67,31 %

STATISTIQUES DU FONDS [AU 31 DÉCEMBRE 2025]

RENDEMENTS ANNUELS

	AF 2024*	AF 2025	CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION
CATÉGORIE A	4,00 %	12,09 %	16,09 %

*Les rendements annuels sont calculés à partir de la date de souscription initiale du 27 septembre 2024.

‡ 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 influencer 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. Les rendements ne tiennent pas compte du réinvestissement dans leur calcul. Veuillez noter que la date de constitution correspond à juin 2020.

PIER 4 REIT: CATÉGORIE A (FRAIS D'ACQUISITION PRÉLEVÉS À L'ACHAT)

[AU 31 DÉCEMBRE 2025]



Catégorie A (Frais d'acquisition prélevés à l'achat)

CODES FUNDSERV	BEL3202
OBJECTIFS DE RENDEMENT*	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %
FRÉQUENCE DE DISTRIBUTION	Mensuelle
PRIX PAR PART	Valeur liquidative
PLACEMENT MINIMAL	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)
RRD	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)
RÉGIMES ENREGISTRÉS	Admissible
INTÉRÊTS REPORTÉS	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)
RFG	1,95 %
COMMISSIONS DE VENTE	Négociables (sur le montant en capital du placement du souscripteur) Commission de suivi de 1 %
CALENDRIER DE RACHAT	6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat Par la suite 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.

DISTRIBUTIONS SPÉCIALES

Lors d'un refinancement ou d'une vente d'une propriété, Pier 4 REIT s'engage à distribuer au minimum 30 % des bénéfices excédentaires aux investisseurs.

PORTFOLIO DIVERSIFICATION

Permet d'être propriétaire d'un bien immobilier et d'investir dans le secteur multifamilial sans avoir à en assumer la gestion.

DISTRIBUTIONS MENSUELLES CIBLÉES

Les distributions sont disponibles pour être payées sur une base mensuelle.

CROISSANCE À LONG TERME

La possibilité de gagner des fonds propres grâce au remboursement du capital des prêts hypothécaires et à l'appréciation globale de la propriété.

STRATÉGIE DE PLACEMENT

Pier 4 cible les actifs sous-gérés et sous-performants dans des régions qui présentent des fondamentaux de marché solides. Pier 4 recherche à acquérir des immeubles hors marché, car la direction est encline à acheter des propriétés sous-évaluées afin de générer de la valeur dès le départ. En tant que société, Pier 4 s'est engagée à appliquer l'approche « **Triple R** » :

1 RÉALISER

Propriétés sous-évaluées à fort potentiel de rendement
Évaluer le potentiel de croissance
Éviter la concurrence du marché avec des acquisitions hors marché

2 REVITALISER

Augmenter les sources de revenus
Coûts de rénovations consciencieuses
Réduire les dépenses opérationnelles

3 RENDEMENT

Distributions mensuelles à court terme
Rendements à long terme par le biais de:
• Croissance de la valeur liquidative
• Distributions spéciales



41 ** 13 ** 3
PROPRIÉTÉS COLLECTIVITÉS PROVINCES

*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).

**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 des T1 et T2 de 2026. 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.

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 formel. 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 ou 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 », « cibler », « 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 ou attentes sur lesquels ils sont basés se concrétiseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs mettent 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 donnés 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 DATÉE DU 2 SEPTEMBRE 2025.

Darrell Ashby, Président

dashby@pier4reit.com

Adam Ashby, Directeur Général

aashby@pier4reit.com

Michael Ashby, Directeur Financier

mashby@pier4reit.com