

# 2026 年基金情况说明书



A 类 | 2026年2月

## 投资目标

Pier 4房地产投资信托基金 ("Pier 4") 旨在为投资者提供月度分红，同时透过直接投资多户型家庭公寓实现长期增长。Pier 4旨在为投资者提供遍布加拿大的多元化资产组合。

### 谁会 投资

- 寻求每月收入的投资者
- 希望实现投资组合多元化并直接投资房地产的投资者
- 寻求投资期间降低潜在波动性的投资者
- 寻找经验丰富且具有强大公司治理能力的管理团队的投资者
- 透过价值创造策略追求回报的投资者
- 寻求房地产所有权而不承担管理责任的投资者

### PIER 4 的优势

- 公司在房地产和资产管理领域拥有超过 100 年的综合经验
- 公司在总承包和房地产振兴方面拥有超过 100 年的综合经验
- 资产地域分布广
- 投资创收型公寓大楼
- 选择以现金或分红再投资计划 (DRIP) 方式按月分配

### 基金 概要

[截至2025年12月31日]



每单位价格



占用率



目标分配



平均估值资本化率



贷款价值比

资产净值

96.77%

8.00%

4.50%

67.31%

### 基金 统计

[截至2025年12月31日]

### 年回报率

	*2020 财年	2021 财年	2022 财年	2023 财年	2024 财年	2025 财年	启动以来 (累计)
A 类	4.17%	9.50%	11.00%	10.43%	11.83%	12.09%	59.02%

\*年度回报是根据初始认购日期2020年6月24日计算的。

† 本文所包含的所有信息虽然均来自被认为可靠的来源，但不保证其准确性或完整性。对于投资者来说，重要的是要考虑可能影响其投资行业的特定风险因素，从而影响其收入分配的稳定性。此类投资涉及的风险可能比其他类型投资通常涉及的风险更大。有关投资信托风险的进一步讨论，请参阅发行备忘录。回报率的计算未包括再投资。请注意，启动日期为2020年6月。

# PIER 4 REIT: A 类

[截至2025年12月31日]



## A类

基金服务代码	BEL3201								
*目标回报率	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%								
分配频率	每月								
单价	资产净值								
最低投资额	10,000加元 (注册退休储蓄计划、退休收入基金、自管锁定退休账户、免税储蓄账户、注册教育储蓄计划-符合条件)								
分红再投资计划	是 (以当前市场价格每单位 2% 折扣)								
注册计划	有资格								
附带权益	70% (投资者) / 30% (管理层) (最低资本报酬率为 8%)								
管理费用比率	1.95%								
销售佣金	高达 6.5% 10% 分红权益								
赎回时间表	<table><tr><td>第1年</td><td>92%</td></tr><tr><td>第2年</td><td>94%</td></tr><tr><td>第3年</td><td>96%</td></tr><tr><td>此后</td><td>100%</td></tr></table>	第1年	92%	第2年	94%	第3年	96%	此后	100%
第1年	92%								
第2年	94%								
第3年	96%								
此后	100%								
赎回权	现金赎回限额：每季度 25,000 加元或每季度资产管理规模的 0.75%，以较高者为准 赎回票据：如果赎回申请超过现金赎回限额，则发行赎回票据替代现金。 赎回票据不符合注册计划的资格								

## 投资策略

Pier 4 的目标是市场基本面强劲的地区管理不善和表现不佳的资产。Pier 4 寻求场外构建，因为管理层倾向于购买价值被低估的房产，以便在启动时创造价值。作为一家公司，Pier 4 致力于“3R”方法：

### 1 实现价值

- 具有强劲回报潜力的被低估房产
- 评估增长潜力
- 透过场外收购避免市场竞争

### 2 重塑资产

- 增加收入来源和减少开支
- 具有成本效益的翻新
- 减少公用事业费用

### 3 创造回报

- 短期每月分红
- 透过以下方式获得长期回报：
  - 资产净值成长
  - 特别分配

### 特别发行

在再融资或出售房产时，Pier 4 承诺将至少 30% 的超额利润分配给投资者。

### 投资组合多元化

允许拥有房地产并有能力投资多户住宅产业，而无需承担管理责任。

### 每月目标分红

可以按月支付分红

### 长期增长

透过偿还主要抵押贷款以及透过物业的整体升值来赚取净值的能力。



\*\* 41  
处物业

\*\* 13  
个城市

3  
个省

\*回报率可能会受到费用的影响。请参阅发售备忘录。分红再投资计划 (DRIP) 由单位持有人选择 (通常见于发售备忘录第5.6条和认购协议)。

\*\*截至本演示稿发布之日，本页所列数据包括所有在管物业以及已签约物业。管理层认为，已签约物业预计将于2026年第一季度和第二季度完成交易。鉴于存在管理层无法控制的不可预见情况，我们无法保证上述物业一定能够完成交易，或能在预期的时间内完成交易。

过去表现：过去的表現可能不会重现，因为每年的业绩没有保证。投资可能涉及重大风险，投资价值可能会上升或下降，导致年度表现不一致。有关更多信息，请查阅日期为2025年9月2日的发行备忘录。

**免责声明：**这不是正式的发行文件。潜在投资者将在进行任何投资之前获得正式的发行备忘录，并需要经过投资资格审核。没有人被授权提供未包含在正式发行备忘录中的信息或作出任何陈述。没有证券监管机构或监管机构评估拟议发行的优点或审查正式发行备忘录。此投资机会是投机性的，涉及高度风险。投资可能全部或部分损失的风险存在。只有那些不需要立即流动性并能够承受整个投资损失的潜在投资者应考虑此项投资。请参考以下内容和发行备忘录中的前瞻性声明建议。某些陈述与 Pier 4 房地产投资信托 (“Pier 4”、“Pier 4 REIT”或“该 REIT”) 及相关方及其可能的未来事件或条件、商业运作和战略的看法或预测有关，属于适用加拿大证券法下的“前瞻性陈述”。任何表达或涉及与预测、期望、信念、计划、预测、自信、假设或未来事件或表现相关的讨论的陈述都是前瞻性陈述。前瞻性陈述通常但并不总是通过使用“可能”、“将”、“应该”、“期望”、“计划”、“预期”、“预测”、“潜在”、“目标”、“意图”、“可以”、“可能”、“继续”或这些术语的否定形式或其他类似术语来识别。这些陈述仅为预测，不应对应这些前瞻性陈述过度依赖，因为不能保证其基于的计划、意图或期望将会发生。由于其性质，前瞻性陈述涉及许多假设，已知和未知的风险和不确定性，包括一般和具体的，这些因素可能导致预测、预估、计划和其他前瞻性陈述无法实现，实际结果或事件可能与这些前瞻性陈述中预期的结果有重大差异。本文件中的前瞻性陈述明确以此警示声明为限，且以本文件日期为准。除非法律另有要求，Pier 4 不打算并且不承担更新或修订这些或其他可能提供的前瞻性陈述的义务，无论是由于新信息、计划、事件还是其他原因。读者被提醒不要对这些前瞻性陈述过度依赖，因为不能保证其所基于的条件、事件、计划和假设将会发生。所有参考均应指向2025年9月2日的发行备忘录。

Darrell Ashby, 主席兼联合创始人

dashby@pier4reit.com

Adam Ashby, 首席执行官兼联合创始人

aashby@pier4reit.com

Michael Ashby, 首席财务官兼联合创始人

mashby@pier4reit.com