

# 了解您的产品

2026年2月

## 我们是谁

Pier 4 REIT 成立于 2020 年，由联合创始人 Darrell、Adam、Michael Ashby 及其团队共同打造，汇聚了超过 100 年的行业经验。

在三位联合创始人和一支强大团队的带领下，公司已成长为加拿大多户住宅行业中的新兴领导者。

这是一家充满房地产热情的家族企业，发展迅速，致力于成为加拿大低层和多层住宅市场中顾问们的首选合作伙伴。

## 我们的投资组合

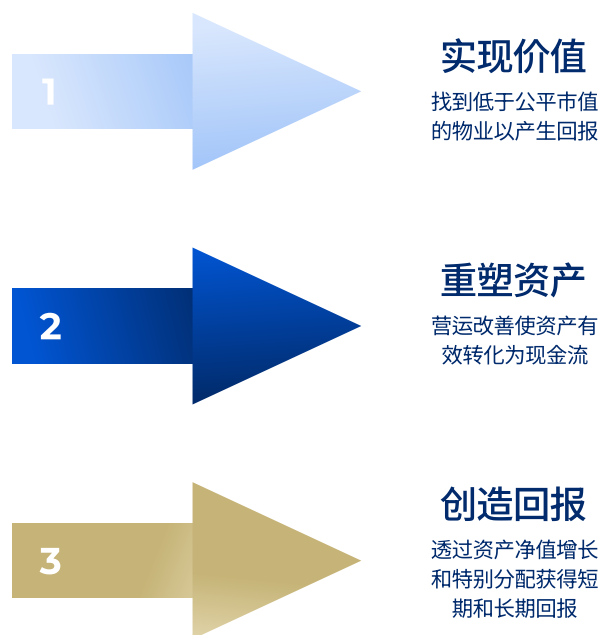


\* **41**  
处物业

\* **13**  
个城市

**3**  
个省

## 战略



## 永续投资统计资料



**年回报率目标 12-15%**

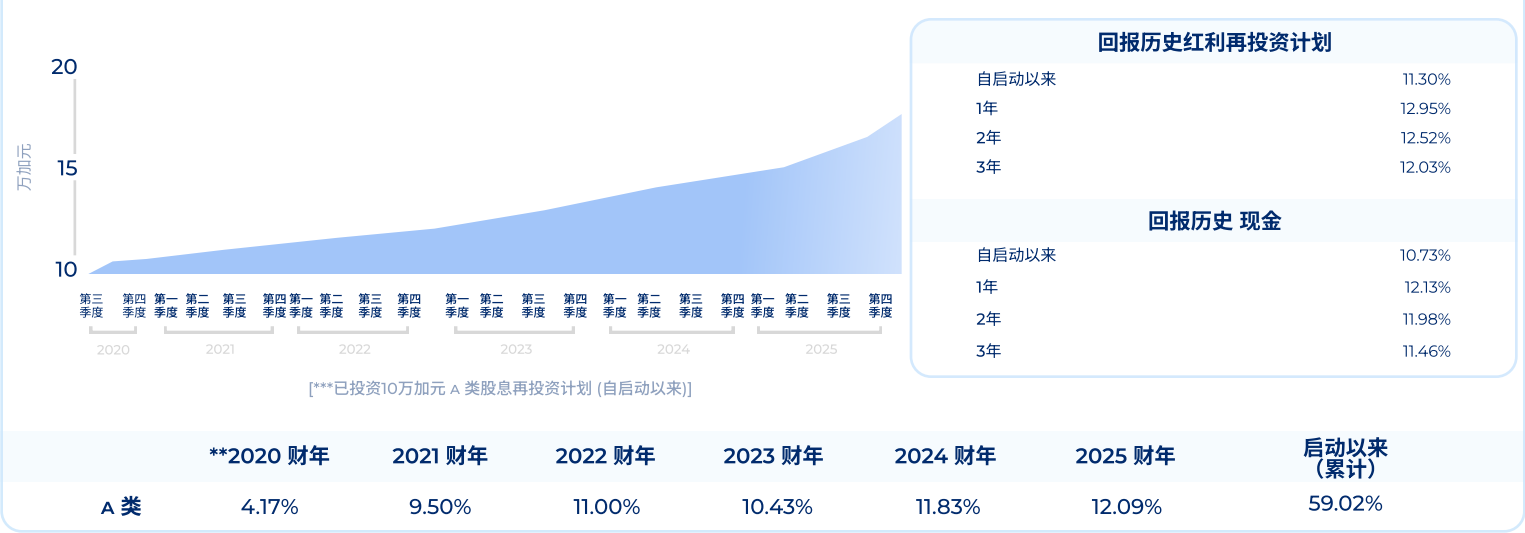
# 产品详情

[截至2025年12月31日]



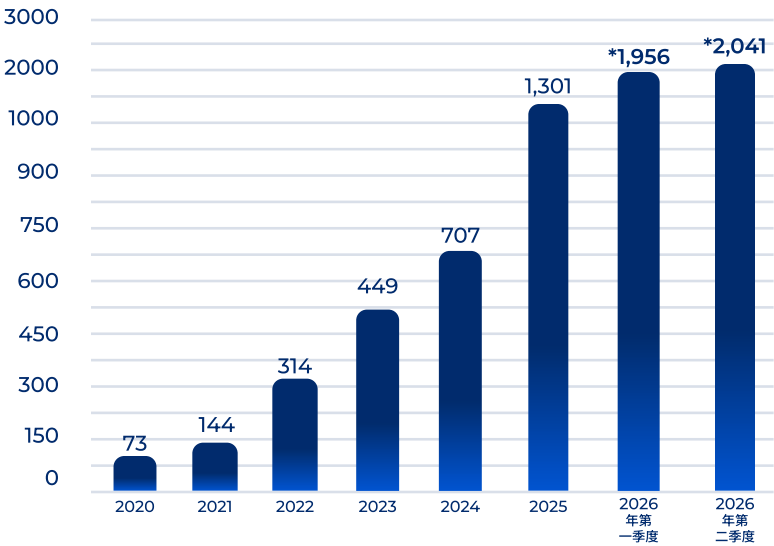
	A 类		A 类 前收型佣金	C 类		F 类	D 类 有限合伙		W 类 有限合伙		
基金服务代码	BEL3201		BEL3202	BEL3203		BEL3205	BEL3250		BEL3251		
*目标回报率	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%		每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%		每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%		每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%		
分配频率	每月		每月	每月		每月	每月		每月		
单价	资产净值		资产净值	资产净值		资产净值	资产净值		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-符合资格）		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-符合资格）	25,000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-符合资格）		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-符合资格）	25,000加元		100,000加元		
分红再投资计划	是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）		是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）	是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）		是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）	是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）		是（以当前市场价格每单位 2% 折扣）		
注册计划	有资格		有资格	有资格		有资格	不合格		不合格		
附带权益	70%（投资者） / 30%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)		80%（投资者） / 20%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)	80%（投资者） / 20%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)		80%（投资者） / 20%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)	80%（投资者） / 20%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)		80%（投资者） / 20%（管理层） (最低资本报酬率为 8%)		
管理费用比率	1.95%		1.95%	1.70%		0.95%	1.70%		0.95%		
销售佣金	高达 6.5% 10% 分红权益		可转让 (根据认购者投资的本金) 1% 销售佣金	高达 4.5% 0.75% 销售佣金		无佣金 无销售佣金	高达 4.5% 0.75% 销售佣金		高达 5.5%		
赎回时间表	第一年 92% 第二年 94%	第三年 96% 此后 100%	6 个月 赎回时另加 3% 短期交易费 此后 100%	第一年 92% 第二年 94%	第三年 96% 此后 100%	6 个月 赎回时另加 3% 短期交易费 此后 100%	第一年 92% 第二年 94% 第三年 96%	第四年 97% 第五年 98% 此后 100%	第一年 97% 第二年 98%	第三年 99% 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										

## \*年回报率



\*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）。  
\*\*年度回报是根据初始认购日期2020年6月24日计算的。  
\*\*\*Pier 4 房地产投资信托内部数据（未经审计）；回报基于初始每单位净值为10.00美元。假设初始投资为100,000.00美元。  
免责声明：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条及认购协议）。所提供的数据代表历史业绩，不应被视为未来结果的指标。结果可能会随时间变化。回报率计算中未包含再投资。(†) 表示所示数值为年化基础。除非另有说明，数据截至2025年12月31日。  
† 本文件中所包含的所有信息均来自被认为可靠的来源，但不保证其准确性或完整性。投资者应特别考虑可能影响其所投资行业的特定风险因素，以及这些因素对其所获得分配收益稳定性的影响。此类投资所涉及的风险可能高于通常与其他类型投资相关的风险。有关投资本信托基金的风险的更多信息，请参阅《发售备忘录》。请注意，起始日期为2020年6月。

单位增长



我们的优势



### 月收入

预计通过现金或分红再投资计划 (DRIP) 进行每月分配



### 多样投资组合

轻松获得专业管理的房地产投资



### 价值创造策略

投资于我们发现增值机会的房产



### 长期增长

透过我们在多户住宅投资中的增值策略创造长期增长



### 低波动性

投资期间的波动性可能降低



### 高管

经验丰富的管理团队，具备公司治理能力



### 特殊分配

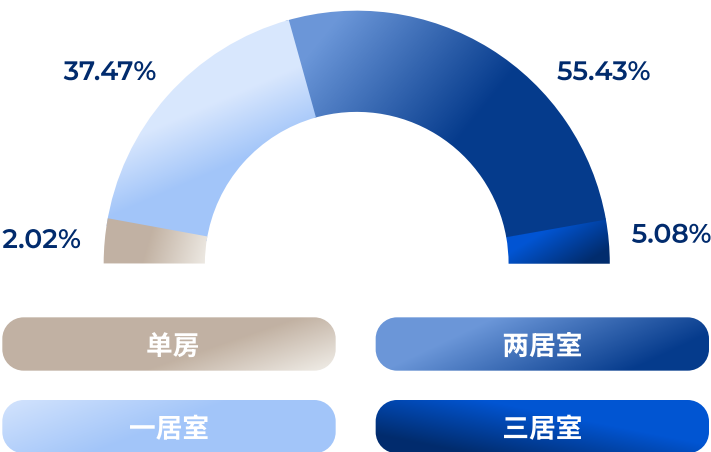
在再融资或出售财产时分配至少30%的超额利润



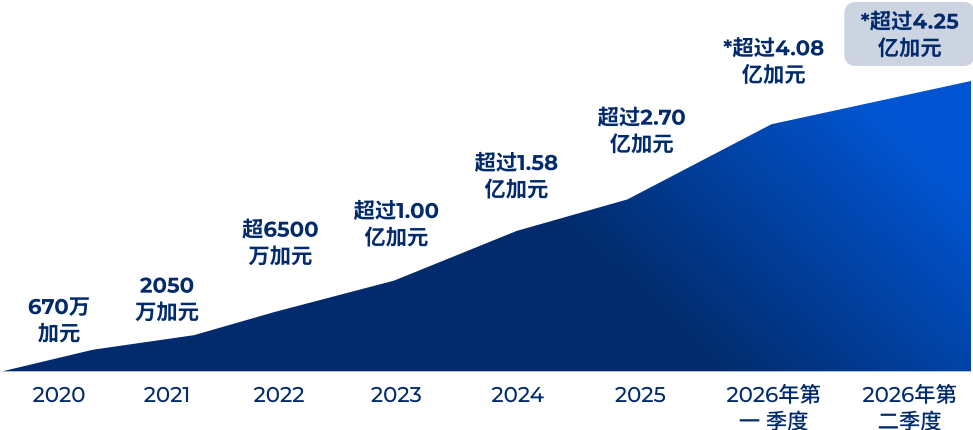
### 再投资折扣

分红再投资可享单位费用2%的折扣

\*\*投资组合与市场的差距  
51.21% 总计



资产管理规模  
增长总额超过  
\*4.25亿加元



\*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。  
\*\*市场差距是指现有租金与市场租金之间的差异。

# 投资组合关键绩效指标



每单位价格

资产净值



占用率

96.77%



目标分配

8.00%



平均估值资本化率

4.50%



贷款价值比

67.31%

## 以下投资组合指标为2025年第四季度与2024年第四季度的对比数据

[截至2025年12月31日]

投资组合表现	2025年第四季度	2024年第四季度	差额
整体投资组合入住率 <sup>[1]</sup>	96.77%	98.30%	(1.53%)
按各项按揭金额比例计算的平均利率 <sup>[3]</sup>	1,222 加元	1,234 加元	(\$12)
营业收入 <sup>[2]</sup>	14,240,501 加元	7,908,904 加元	6,331,597 加元
净经营收入 <sup>[2]</sup>	6,788,694 加元	4,070,275 加元	2,718,419 加元
净经营收入利润率 <sup>[2]</sup>	47.67%	51.46%	(3.79%)

按套房类型划分的平均租金	2025年第四季度	2024年第四季度	差额
单房	923 加元	1,080 加元	(157 加元)
一居室	1,098 加元	1,090 加元	8 加元
两居室	1,251 加元	1,286 加元	(35 加元)
三居室	1,650 加元	1,543 加元	107 加元
所有类型	1,206 加元	1,234 加元	(28 加元)

## 以下财务指标为2025年第四季度与2024年第四季度的对比数据

投资组合表现	2025年第四季度	2024年第四季度	差额
抵押贷款债务与账面总价值之比	67.62%	65.61%	2.01%
加权平均抵押贷款利率 <sup>[3]</sup>	4.50%	4.06%	0.44%
平均贷款剩余时间 (年) <sup>[3]</sup>	3.78	5.05	(1.27)
利息覆盖率 (倍) <sup>[4]</sup>	1.36	1.47	(0.11)
与市场的收入差距	51.21%	54.48%	(3.27%)

管理资产规模	2025年第四季度	2024年第四季度
管理资产增长 – 2025年第四季度与2024年第四季度比较	70.03%	
运营收入增长 – 2025年第四季度与2024年第四季度比较	80.06%	
净营业收入增长 – 2025年第四季度与2024年第四季度比较	66.79%	

[1] 截至2025年12月31日和2024年12月31日的已出租单元数量。  
[2] 基于过去十二个月。2025年第四季度的NOI不包括与投资性物业改良及套内翻修相关的7,046,448美元的资本性支出（2024年第四季度为2,511,934美元）。  
[3] 这些指标未由国际财务报告准则（IFRS）定义，无标准含义，可能无法与其他行业或公司的数据进行比较。  
[4] 基于滚动12个月的数据。

† 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，从而可能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。请注意，启动日期为2020年6月。

过去表现：过去的表现可能不会重现，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。潜在的投资者将在进行任何投资之前提供正式的发行备忘录，并需要进行资格审核。没有人被授权提供未包含在正式发行备忘录中的任何信息或作出任何声明。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。此投资机会具有投机性，并涉及较高的风险。任何投资可能会完全或部分损失。只有不需要立即流动性的潜在投资者，以及能够承担全部投资损失的人，才应考虑此投资。请参阅以下内容和发行备忘录，以获取我们关于前瞻性声明的建议。此处包含的某些声明与 Pier 4 房地产投资信托（“Pier 4”、“Pier 4 REIT”或“该 REIT”）及其各方及其各自关于可能的未来事件或条件以及其商业运营和战略的观点或预测有关，被视为根据适用的加拿大证券法的“前瞻性声明”。任何表达或涉及对预测、期望、信念、计划、预测、目标、假设或未来事件或业绩的讨论的声明都是前瞻性声明。前瞻性声明通常通过使用“可能”、“将”、“应该”、“期望”、“计划”、“预测”、“相信”、“估计”、“预测”、“潜力”、“针对”、“打算”、“能够”、“可能”、“继续”或这些术语的否定形式或其他可比术语来识别。这些声明仅为预测，不应对这些前瞻性声明过度依赖，因为无法保证基于这些声明的计划、意图或期望会发生。由于其性质，前瞻性声明涉及众多假设，已知和未知的风险和不确定性，包括一般和特定的，这些因素可能导致预测、预期和其他前瞻性声明无法实现，并可能导致实际结果或事件与这些前瞻性声明中预期的结果或事件显著不同。本文档中包含的前瞻性声明明确受到此警示声明的限制，并以本日期为准。除非法律另有要求，Pier 4 无意且不承担更新或修订其提供的这些或其他前瞻性声明的义务，无论是由于新信息、计划或事件还是其他原因。读者应谨慎对待这些前瞻性声明，不应对其过度依赖，因为无法保证基于这些声明的条件、事件、计划和假设会发生。所有参考应以 2025 年 9 月 2 日的发行备忘录为准。