

À PROPOS DE NOUS

Fondée en 2020, Pier4 REIT réunit plus de 100 ans d'expérience combinée grâce aux cofondateurs Darrell, Adam, Michael Ashby et à leur équipe.

Les trois cofondateurs, appuyés par une équipe solide, ont fait croître l'entreprise pour en faire un acteur émergent du secteur multirésidentiel canadien.

Animée par une forte passion pour l'immobilier, cette entreprise familiale connaît une croissance rapide et vise à devenir le partenaire privilégié des conseillers dans le marché canadien du multirésidentiel de faible et moyenne hauteur.

NOTRE PORTEFEUILLE

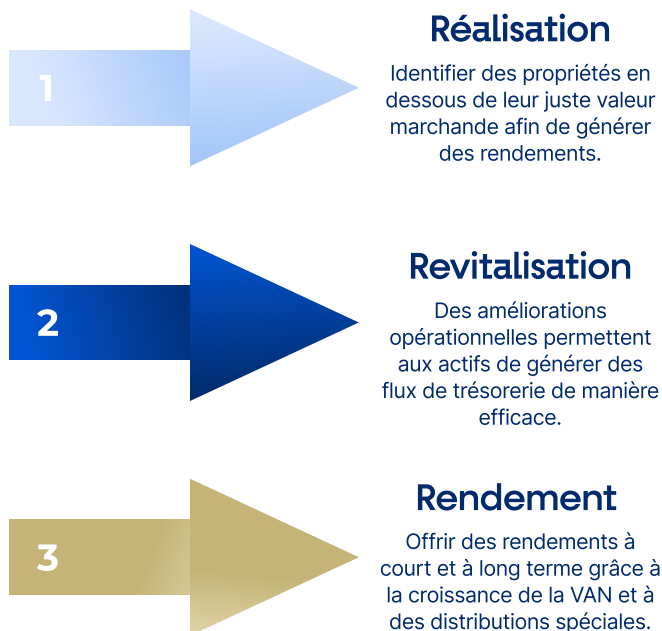


41*
Propriétés

13*
Communautés

3
Provinces

NOTRE STRATÉGIE



NOS INITIATIVES ESG



****RENDEMENT ANNUEL CIBLÉ: 12 À 15 %**

*À la date de cette présentation, les chiffres figurant sur cette diapositive incluent l'ensemble des propriétés sous gestion ainsi que les propriétés sous contrat. La direction estime que les acquisitions des propriétés sous contrat devraient être conclues au cours du T2 2026. . Sous réserve de circonstances imprévues échappant au contrôle de la direction, nous ne pouvons pas garantir que ces transactions seront conclues, ni qu'elles le seront aux dates prévues.

**Le taux de rendement peut être affecté par les frais. Veuillez vous référer à la notice d'offre. Le régime de réinvestissement des distributions (RRD) est choisi par le porteur de parts (article 5.6 de la notice d'offre et généralement dans l'entente de souscription).

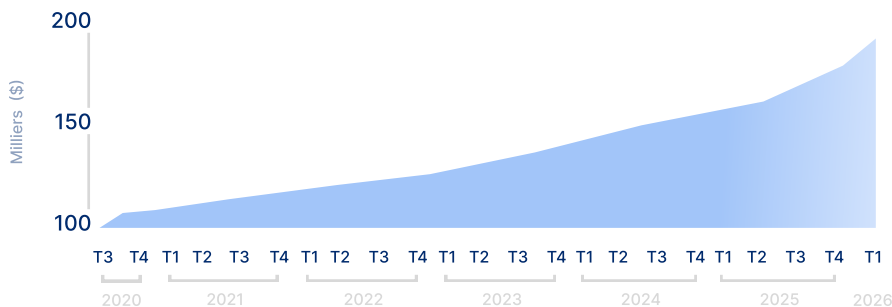
DÉTAILS DU PLACEMENT

[AU 31 MARS 2026]



| | Catégorie A (Frais de vente différés) | | Catégorie A Frais d'acquisition prélevés à l'achat | | Catégorie C (Parts de fiducie) | | Catégorie D (Parts de fiducie) | | Catégorie D (Parts SEC) | | Catégorie F (Parts de fiducie) | | Catégorie F (Parts SEC) | | Catégorie W (Parts SEC) | |
|---------------------------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|
| Codes FundSERV | BEL3201 | | BEL3202 | | BEL3203 | | BEL3204 | | BEL3250 | | BEL3205 | | BEL3255 | | BEL3251 | |
| Objectifs de rendement* | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | | Distribution nette ciblée de 8 % par année | |
| | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | | Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | |
| Fréquence de distribution | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | | Mensuelle | |
| Prix par part | Valeur liquidative | | Valeur liquidative | | 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) | | 25 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE) | | 25 000 \$ | | 10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE) | | 10 000 \$ | | 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) | | 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 | | 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 %) | | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %) | | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %) | |
| | RFG | 1,98 % | | 1,98 % | | 1,73 % | | 1,73 % | | 1,73 % | | 0,98 % | | 0,98 % | | 0,98 % |
| 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 % | | Jusqu'à 4,5 % Commissions de suivi de 0,75 % | | Jusqu'à 4,5 % Commissions de suivi de 0,75 % | | Commissions de vente Aucune Commission | | Commissions de vente Aucune Commission | | Jusqu'à 5,5 % | |
| | Calendrier de rachat | Année 1 92 % | Année 2 94 % | 6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat | Année 1 92 % | Année 2 94 % | Année 3 96 % | Année 4 97 % | Année 1 92 % | Année 2 94 % | Année 3 96 % | Année 4 97 % | 6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat | Année 1 97 % | Année 2 98 % | Année 3 99 % |
| 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 réinvestissement des dividendes

| | |
|--------------------|---------|
| Depuis la création | 11,27 % |
| 1 an | 12,95 % |
| 2 ans | 12,81 % |
| 3 ans | 12,23 % |

Historique des rendements Versement en espèces

| | |
|--------------------|---------|
| Depuis la création | 10,61 % |
| 1 an | 12,13 % |
| 2 ans | 11,98 % |
| 3 ans | 11,46 % |

| | T3-T4 2020 | AF 2021 | AF 2022 | AF 2023 | AF 2024 | AF 2025 | CUMUL 2026 | CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION |
|--------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|------------------------------|
| Catégorie A (RRD) | 4,26 % | 10,04 % | 11,67 % | 11,08 % | 12,66 % | 12,95 % | 2,05 % | 64,71 % |

*Le taux de rendement peut être affecté par les frais. Veuillez vous référer à la notice d'offre. Le régime de réinvestissement des distributions (RRD) est choisi par le porteur de parts (article 5.6 de la notice d'offre et généralement dans l'entente de souscription). Les données fournies représentent des performances historiques 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 leur calcul. (†) Indique des valeurs présentées sur une base annualisée. Les données sont à jour au 31 mars 2026, sauf indication contraire.

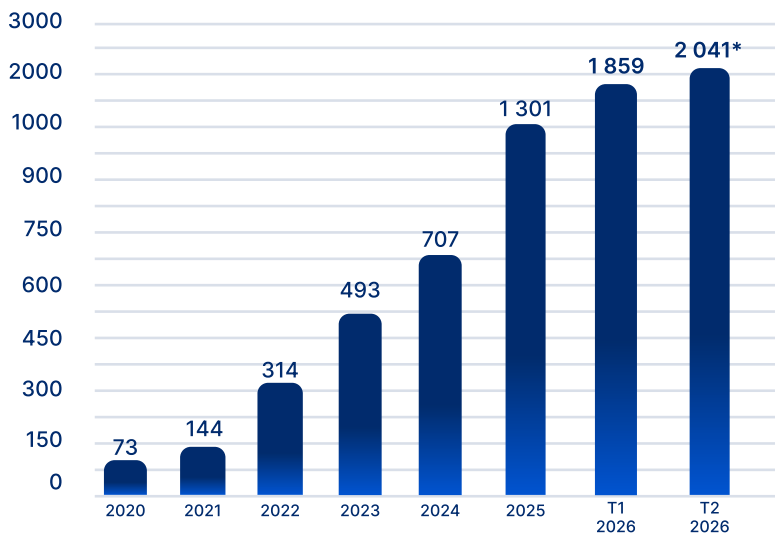
**Les rendements annuels sont calculés à partir de la date de souscription initiale du 24 juin 2020.

***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 \$.

****Les demandes de rachat doivent être soumises au plus tard le 15 du mois afin d'être incluses dans le cycle de rachat du mois en cours. Les demandes de rachat reçues après cette date seront versées lors du prochain cycle de rachat mensuel. Veuillez consulter la notice d'offre pour plus de détails.

† 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. Veuillez noter que la date de constitution correspond à juin 2020.

CROISSANCE DES UNITÉS



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

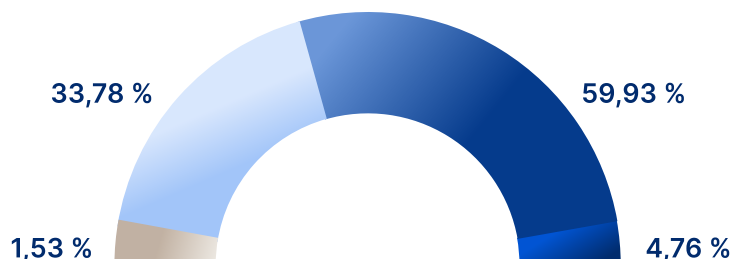


Escompte sur réinvestissement

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

ÉCART DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AU MARCHÉ**

43,40 % total



Studio

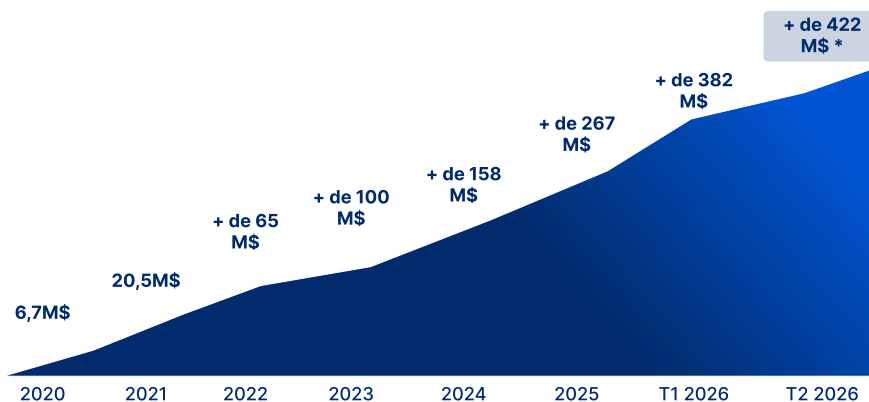
Deux chambres à coucher

Une chambre à coucher

Trois chambres à coucher






CROISSANCE DES ACTIFS SOUS GESTION

+ DE 422 M\$ TOTAL*



*À la date de cette présentation, les chiffres figurant sur cette diapositive incluent l'ensemble des propriétés sous gestion ainsi que les propriétés sous contrat. La direction estime que les acquisitions des propriétés sous contrat devraient être conclues au cours du T2 2026. Sous réserve de circonstances imprévues échappant au contrôle de la direction, nous ne pouvons pas garantir que ces transactions seront conclues, ni qu'elles le seront aux dates prévues.

**L'écart par rapport 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 | 95,21 % | 8,00 % | 4,49 % | 69,72 % |

LES INDICATEURS DE PORTEFEUILLE SUIVANTS COMPARENT LES RÉSULTATS DU T1 2026 AU T1 2025.

[AU 31 MARS 2026]

| Rendement du portefeuille | T1 2026 | T1 2025 | ÉCART |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Occupation globale du portefeuille ^[1] | 95,21 % | 97,09 % | (1,88 %) |
| Portefeuille global Loyers mensuels moyens nets | 1 235 \$ | 1 270 \$ | (35 \$) |
| Revenus d'exploitation ^[2] | 5 222 186 \$ | 2 831 249 \$ | 2 390 937 \$ |
| RNE ^[2] | 2 745 811 \$ | 1 430 070 \$ | 1 315 741 \$ |
| Marge RNE ^[2] | 52,58 % | 50,51 % | 2,07 % |

| Loyers moyens par type de logement | T1 2026 | T1 2025 | ÉCART |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Studio | 937 \$ | 1 060 \$ | (123 \$) |
| 1 chambre | 1 144 \$ | 1 134 \$ | 10 \$ |
| 2 chambres | 1 284 \$ | 1 306 \$ | (22 \$) |
| 3 chambres | 1 669 \$ | 1 654 \$ | 15 \$ |
| Tous les types | 1 235 \$ | 1 270 \$ | (35 \$) |

LES INDICATEURS FINANCIERS SUIVANTS COMPARENT LES RÉSULTATS DU T1 2026 AU T4 2025.

| Rendement du portefeuille | T1 2026 | T4 2025 | ÉCART |
|--|---------|---------|----------|
| Ratio prêt-valeur (LTV) ^[5] | 69,72 % | 67,62 % | 2,10 % |
| Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ^[3] | 4,26 % | 4,50 % | (0,24 %) |
| Durée moyenne des prêts (années) ^[3] | 4,35 | 3,78 | 0,57 |
| Couverture des intérêts (fois) ^[4] | 1,46 | 1,36 | 0,10 |
| Écart de revenus par rapport au marché | 43,40 % | 51,21 % | (7,81 %) |

| Actifs sous gestion | T1 2026 | T4 2025 |
|--|------------|------------|
| Croissance des ASG – T1 2026 par rapport au T4 2025 | 382,3 M \$ | 267,3 M \$ |
| Croissance des revenus d'exploitation – T1 2026 par rapport au T1 2025 | 43,02 % | 84,45 % |
| Croissance du RNE – T1 2026 par rapport au T1 2025 | 92,01 % | |

[1] Unités louées au 31 mars 2026 et au 31 mars 2025.

[2] Basé sur les 12 derniers mois. Le RNE du T1 2026 exclut 1 282 955 \$ de dépenses en capital (T1 2025 : 1 218 541 \$) liées à l'amélioration des immeubles de placement et à la rénovation des logements.

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

[4] Basé sur une période glissante de 12 mois.

[5] Inclut les ajustements d'évaluation internes.

† 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.

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 1er mai 2026.

Clause de non-responsabilité: Ceci n'est pas un document d'offre formelle. Les investisseurs potentiels de cette occasion de placement recevront une notice d'offre formelle et devront être admissibles avant de pouvoir investir. Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations non contenues 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 comporte des facteurs de risque. Il existe un risque de perte totale ou partielle de tout investissement effectué. Seuls les investisseurs qui n'ont pas besoin de liquidité immédiate de leurs placements et qui peuvent supporter la perte de 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 mise en garde concernant 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, ainsi que leurs opinions ou prévisions concernant d'éventuels événements ou conditions futurs et à leurs activités et stratégies, constituent des « énoncés prospectifs » au sens tel que défini dans les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Toute déclaration exprimant ou impliquant des prévisions, attentes, croyances, plans, projections, objectifs, hypothèses ou événements futurs constitue un énoncé prospectif. 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 accorder une confiance excessive à ces énoncés prospectifs, car rien ne garantit que les plans, intentions ou attentes sur lesquels ils reposent se réaliseront. Par leur nature, les énoncés prospectifs comportent de nombreuses hypothèses, risques connus et inconnus ainsi que des incertitudes, générales et spécifiques, qui font en sorte que les résultats réels peuvent différer de façon importante de ceux anticipés. Les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont expressément soumis à cette mise en garde et sont fournis à la date des présentes. Sauf exigence légale contraire, Pier 4 n'a pas l'intention et ne s'engage aucunement à mettre à jour ou réviser ces énoncés prospectifs, que ce soit en raison de nouvelles informations, de nouveaux plans ou d'événements futurs. Les lecteurs sont avertis de ne pas accorder une confiance excessive à ces énoncés.

TOUTE RÉFÉRENCE DOIT ÊTRE FAITE À LA NOTICE D'OFFRE DATÉE DU 1ER MAI 2026.