

FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2026



Catégorie A (Frais de vente différés) | Mai 2026

| Catégorie A | | | | |
|---------------------------|---|---------|---------|--------------|
| Codes FundSERV | BEL3201 | | | |
| 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 | 70 % (Investisseurs) / 30 % (Direction) (Taux plancher 8 %) | | | |
| RFG | 1,98 % [Au 31 mars 2026] | | | |
| Commissions de vente | Jusqu'à 6,5 % 10 % d'intérêts reportés | | | |
| Calendrier de rachat | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Par la suite |
| | 92 % | 94 % | 96 % | 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 diversifié

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

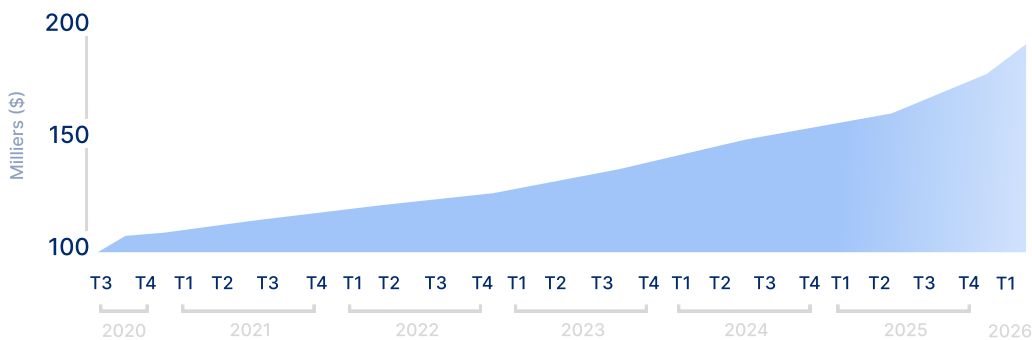
La possibilité de gagner des fonds propres grâce au remboursement du capital des prêts hypothécaires et à l'appréciation globale de la propriété.

STATISTIQUES DU FONDS

[Au 31 mars 2026]

Rendements annuels***

| | 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 % |



[100 000 \$ dans catégorie A — RRD (depuis la création)****]



41 Propriétés** **13** Collectivités** **3 Provinces**

*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 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.

**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.

****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 \$. 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).

PIER 4 REIT: Catégorie A

(Frais de vente différés)

[Au 31 mars 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.

STRATÉGIE DE PLACEMENT

Pier 4 cible des actifs sous-optimisés et sous-performants dans des régions présentant des fondamentaux de marché solides. Pier 4 privilégie les acquisitions hors marché, la direction étant orientée vers l'achat de propriétés sous-évaluées afin de créer de la valeur dès l'acquisition.

1 Réaliser

Propriétés sous-évaluées présentant un fort potentiel de rendement

Évaluation du potentiel de croissance

Acquisitions hors marché pour éviter la concurrence directe.

2 Revitaliser

Augmentation des sources de revenus

Rénovations axées sur la maîtrise des coûts

Réduction des dépenses opérationnelles

3 Redistribuer

Distributions mensuelles à court terme

Rendements à long terme grâce à :

- Croissance de la valeur liquidative (NAV)
- Distributions spéciales

BILAN DU FONDS

[Au 31 mars 2026]



Prix unitaire

Valeur liquidative



Taux d'occupation

95,21 %



Distributions ciblées

8,00 %



Taux de capitalisation moyen estimé

4,49 %



Prêt à la valeur

69,72 %

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 en entrepreneuriat général et en 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)

† 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.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec un représentant de Pier 4 à



sales@pier4.ca