

## 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

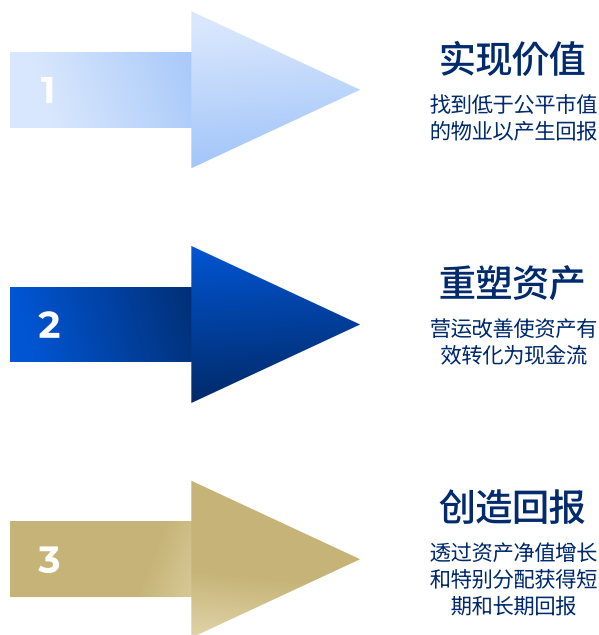


**\*41**  
处物业

**\*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%**

\*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。

\*\*回报率可能会受到费用影响，请参阅《发行备忘录》。分红再投资计划 (DRIP) 由单位持有人选择 (参见备忘录第 5.6 条及认购协议)。

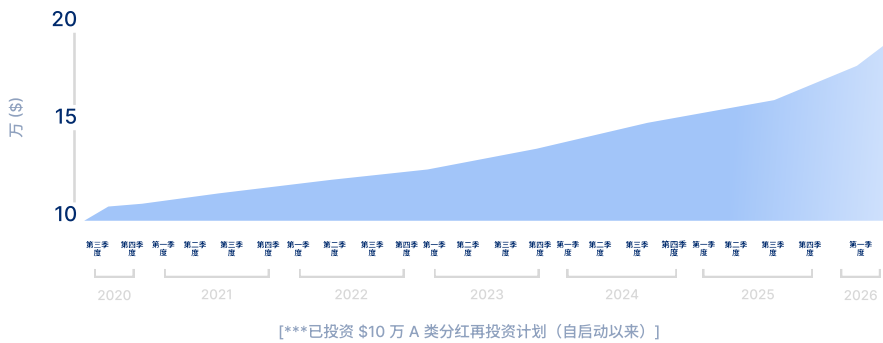
# 产品详情

[2026年3月31日]



	A类	A类 前收型佣金	C类 信托单位	D类 信托单位	D类 有限合伙	F类 信托单位	F类 有限合伙	W类 有限合伙			
基金服务代码	BEL3201	BEL3202	BEL3203	BEL3204	BEL3250	BEL3205	BEL3255	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%	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	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	资产净值	资产净值			
最低投资额	\$10,000 (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 (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 (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 (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	\$10,000 (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	\$100,000			
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)	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	符合资格	符合资格	符合资格	符合资格	不符合	符合资格	不符合	不符合			
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%)	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	1.98%	1.98%	1.73%	1.73%	1.73%	0.98%	0.98%	0.98%			
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	高达4.5% 0.75% 销售佣金	高达4.5% 0.75% 销售佣金	无佣金 无销售佣金	无佣金 无销售佣金	高达5.5%			
赎回时间表	第一年 92% 第二年 94%	第三年 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%	第一年 97% 第二年 98% 第三年 96%	第四年 97% 第五年 98% 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%	6个月 赎回时另加3%短期交易费 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



### 回报历史 红利再投资计划

自启动以来	11.27%
1年	12.95%
2年	12.81%
3年	12.23%

### 回报历史 现金

自启动以来	10.61%
1年	12.13%
2年	11.98%
3年	11.46%

	2020年第三至第四季度	2021财年	2022财年	2023财年	2024财年	2025财年	*2026年年初至今	启动以来 (累计)
A类 分红再投资计划	4.26%	10.04%	11.67%	11.08%	12.66%	12.95%	2.05%	64.71%

\*回报率可能会受到费用影响，请参阅《发行备忘录》。分红再投资计划 (DRIP) 由单位持有人选择 (参见备忘录第5.6条及认购协议)。所提供的数据仅代表历史表现，不应被视为未来结果的指示。结果可能随时间变化。回报计算未包含再投资因素。(†) 表示所示数值为年化数据。除非另有说明，数据截至2026年3月31日。

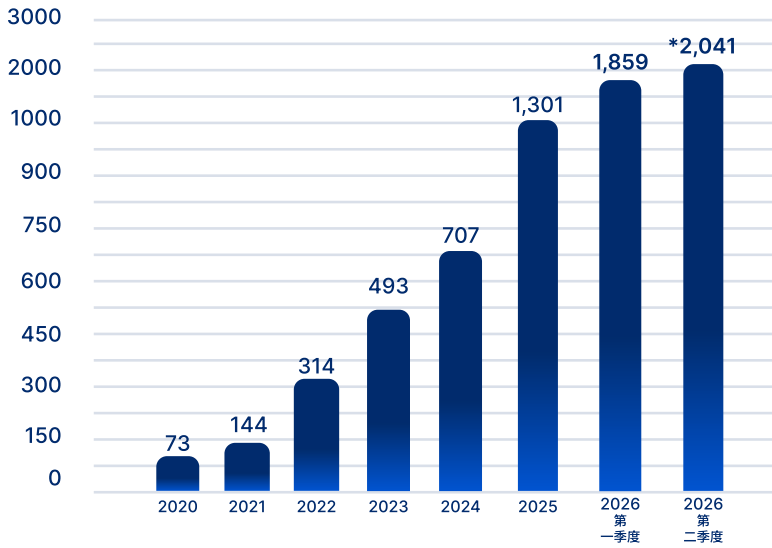
\*\*年度回报率是根据初始认购日期2020年6月24日计算的。

\*\*\*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10.00加元。假设初始投资金额为100,000.00加元。

\*\*\*\*赎回申请必须在每月15日之前提交，方可纳入当月赎回周期。逾期提交的赎回申请将于下一个月度赎回周期支付。详情请参阅《发行备忘录》。

† 本文件所载信息来源于被认为可靠的资料，但其准确性或完整性不作任何保证。投资者应考虑可能影响其所投资行业的特定风险因素，以及由此可能影响其所获得分配的稳定性。与其他类型的投资相比，此类投资所涉及的风险可能更高。请参阅《发行备忘录》以了解关于投资信托的进一步风险说明。请注意，启动日期自2020年6月起计算。

## 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

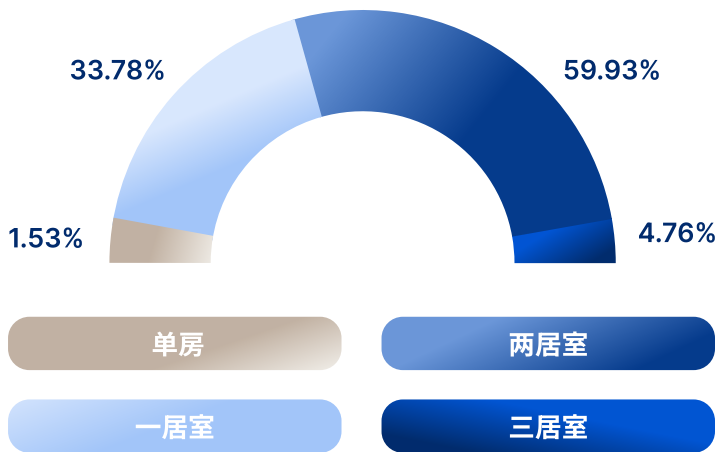
投资于我们发现增值机会的房产



### 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

## \*\*投资组合与市场的差距 43.40% 总计



### 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

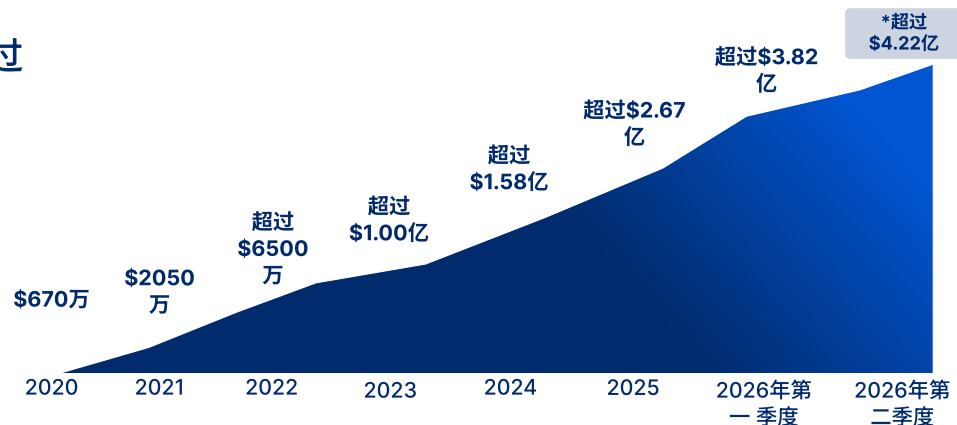


### 再投资折扣

分红再投资可享单位费用2%的折扣

## 资产管理规模增长总额超过

\*总计超过\$4.22亿



\*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。

\*\*与市场租金的差距是指现有租金与市场租金之间的差额。

# 投资组合关键绩效指标



每单位价格

资产净值



占用率

95.21%



目标分配

8.00%



平均估值资本化率

4.49%



贷款价值比

69.72%

以下投资组合指标为2026年第一季度与2025年第一季度的对比数据。

[2026年3月31日]

投资组合表现	2026年第一季度	2025年第一季度	差额
整体投资组合入住率 <sup>[1]</sup>	95.21%	97.09%	(1.88%)
按各项按揭金额比例计算的平均利率	\$1,235	\$1,270	(\$35)
营业收入 <sup>[2]</sup>	\$5,222,186	\$2,831,249	\$2,390,937
净经营收入 <sup>[2]</sup>	\$2,745,811	\$1,430,070	\$1,315,741
净经营收入利润率 <sup>[2]</sup>	52.58%	50.51%	2.07%

按套房类型划分的平均租金	2026年第一季度	2025年第一季度	差额
单房	\$937	\$1,060	(\$123)
一居室	\$1,144	\$1,134	\$10
两居室	\$1,284	\$1,306	(\$22)
三居室	\$1,669	\$1,654	\$15
所有类型	\$1,235	\$1,270	(\$35)

以下财务指标为2026年第一季度与2025年第四季度的对比数据。

投资组合表现	2026年第一季度	2025年第四季度	差额
贷款价值比 <sup>[5]</sup>	69.72%	67.62%	2.10%
加权平均抵押贷款利率 <sup>[3]</sup>	4.26%	4.50%	(0.24%)
平均贷款剩余时间(年) <sup>[3]</sup>	4.35	3.78	0.57
利息覆盖率(倍) <sup>[4]</sup>	1.46	1.36	0.10
与市场的收入差距	43.40%	51.21%	(7.81%)

管理资产规模	\$3.823 亿	\$2.673 亿
管理资产增长 - 2026年第一季度 VS 2025年第四季度	43.02%	
运营收入增长 - 2026年第一季度 VS 2025年第一季度	84.45%	
净营业收入增长 - 2026年第一季度 VS 2025年第一季度	92.01%	

[1] 截至2026年3月31日及2025年3月31日的已出租单元。

[2] 基于过去12个月(TTM)。2026年第一季度净营业收入(NOI)不包括用于投资物业改良及套内翻新的1,282,955加元的资本支出。(2025年第一季度为1,218,541加元)。

[3] 该等指标未按IFRS定义,亦无统一标准,可能与其他行业或公司不可比。

[4] 基于滚动12个月计算。

[5] 包含内部估值调整。

† 本文件所载信息虽来源于被认为可靠的资料,但其准确性或完整性不作任何保证。投资者应充分考虑可能影响其所投资行业的特定风险因素,以及由此可能影响其所获得分配的稳定性。与其他类型的投资相比,此类投资所涉及的风险可能更高。请参阅《发行备忘录》以了解关于投资本信托的进一步风险说明。请注意,启动日期自2020年6月起计算。

过往业绩:过往业绩未必会重复,且无法保证逐年表现一致。投资可能涉及重大风险,投资价值可能上涨或下跌,从而导致逐年结果不一致。更多信息请参阅2026年5月1日的《发行备忘录》。

免责声明:本文件并非正式发行文件。潜在投资者将在投资前获得正式《发行备忘录》,并需通过资格审核。任何人均未获授权提供未包含于正式《发行备忘录》中的信息或陈述。任何证券监管机构均未对拟议发行的优劣进行评估,也未审核正式《发行备忘录》。本投资机会具有投机性质并存在风险因素。

存在全部或部分损失投资本金的风险。仅适用于不需要即时流动性且能够承受全部投资损失的投资者。请参阅以下内容及《发行备忘录》中关于前瞻性声明的说明。本文件中涉及Pier 4 Real Estate Investment Trust("Pier 4","Pier 4 REIT"或"本信托")及相关方的部分陈述,及其对未来事件、经营状况或业务战略的观点或预测,均构成加拿大证券法所定义的"前瞻性陈述"。凡涉及预测、预期、信念、计划、目标、假设或未来事件或表现的陈述均为前瞻性陈述。此类陈述通常并非总是使用"可能""将""应""预期""计划""预计""相信""估计""预测""潜在""目标""意图""继续"等词语或其否定形式或类似表述。

这些陈述仅为预测,不应过度依赖。无法保证其所依据的计划、意图或预期一定实现。前瞻性陈述本质上涉及大量已知及未知的风险与不确定性,可能导致实际结果与预测存在重大差异。本文件中的前瞻性陈述受上述警示限制,并以本文件日期为准。除法律另有要求外,Pier 4不承担更新或修订任何前瞻性陈述的义务,无论因新信息、计划或事件等原因。读者不应过度依赖这些陈述。所有信息请以2026年5月1日的《发行备忘录》为准。