

# 2026 年基金情况说明书

D 类（有限合伙）| 2026年5月



## D 类

基金服务代码	BEL3250												
*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	\$25,000												
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	不合格												
附带权益	80%（投资者）/ 20%（管理层） （最低资本报酬率为 8%）												
管理费用比率	1.73% [截至2026年3月31日]												
销售佣金	高达 4.5% 0.75% 销售佣金												
赎回时间表	<table><thead><tr><th>第1年</th><th>第2年</th><th>第3年</th><th>第4年</th><th>第5年</th><th>此后</th></tr></thead><tbody><tr><td>92%</td><td>94%</td><td>96%</td><td>97%</td><td>98%</td><td>100%</td></tr></tbody></table>	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	此后	92%	94%	96%	97%	98%	100%
第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	此后								
92%	94%	96%	97%	98%	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。												

## 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 致力于三R“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

## 基金统计

[截至2026年3月31日]

### \*\*\*年回报率

	2024 财年	2025 财年	2026年年初至今	启动以来 (累计)
D类（股息再投资计划）	7.08%	13.24%	2.12%	22.44%

\*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）。

‡赎回申请必须在每月15日或之前提交，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》。

\*\*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。

\*\*\*年度回报率是根据初始认购日期2024年6月14日计算的。

# PIER 4 REIT: D 类有限合伙



[截至2026年3月31日]

## 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
- 寻求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2026年3月31日]



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%

† 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。回报计算未包含再投资因素。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。

如需更多信息，请联系 Pier 4 的代表：



sales@pier4.ca