

# FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2026



## Catégorie D (SEC) | Août 2026

| Catégorie D               |                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Codes FundSERV            | BEL3250                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                       |
| Objectifs de rendement*   | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %                                                                                                                                                 |                 |                       |
| Fréquence de distribution | Mensuelle                                                                                                                                                                                                                               |                 |                       |
| Prix par part             | Valeur liquidative                                                                                                                                                                                                                      |                 |                       |
| Placement minimal         | 25 000 \$                                                                                                                                                                                                                               |                 |                       |
| RRD                       | Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)                                                                                                                                                                                |                 |                       |
| Régimes enregistrés       | Non-Admissible                                                                                                                                                                                                                          |                 |                       |
| Intérêts reportés         | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %)                                                                                                                                                                          |                 |                       |
| RFG                       | 1,74 % [En date du 30 juin 2026]                                                                                                                                                                                                        |                 |                       |
| Commissions de vente      | Jusqu'à 4,5 %<br>Commissions de suivi de 0,75 %                                                                                                                                                                                         |                 |                       |
| Calendrier de rachat      | Année 1<br>92 %                                                                                                                                                                                                                         | Année 2<br>94 % | Année 3<br>96 %       |
|                           | Année 4<br>97 %                                                                                                                                                                                                                         | Année 5<br>98 % | Par la suite<br>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<br>Billets de rachat : émis au lieu d'espèces si les demandes de rachat dépassent la limite de rachat en espèces |                 |                       |

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.

## STRATÉGIE DE PLACEMENT

Pier 4 cible les actifs sous-gérés et sous-performants dans des régions qui présentent des fondamentaux de marché solides. Pier 4 recherche à acquérir des immeubles hors marché, car la direction est encline à acheter des propriétés sous-évaluées afin de générer de la valeur dès le départ. En tant que société, Pier 4 s'est engagée à appliquer l'approche « Triple R » :

- 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



## STATISTIQUES DU FONDS

[En date du 30 juin 2026]

| Rendements annuels*** |         |         |            |                              |
|-----------------------|---------|---------|------------|------------------------------|
|                       | AF 2024 | AF 2025 | CUMUL 2026 | CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION |
| Catégorie D (RRD)     | 7,08 %  | 13,24 % | 5,20 %     | 25,53 %                      |

\*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 de cette diapositive incluent toutes les propriétés qui sont sous gestion ainsi que les propriétés sous contrat. La direction estime que les propriétés sous contrat devraient être conclues au cours du T3 2026. Sous réserve de circonstances imprévues échappant au contrôle de la direction, nous ne pouvons pas stipuler que les acquisitions des propriétés en question seront conclues ou qu'elles seront conclues à la date de clôture prévue.

\*\*\*Les rendements annuels sont calculés à partir de la date de souscription initiale du 14 juin 2024.

# PIER 4 REIT: Catégorie D (SEC)



[En date du 30 juin 2026]

## OBJECTIFS DE PLACEMENT

Pier 4 Real Estate Investment Trust (« Pier 4 ») vise à offrir aux investisseurs des distributions mensuelles ainsi qu'une croissance à long terme grâce à un portefeuille diversifié d'immeubles multirésidentiels situés partout au Canada.

### 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)

## BILAN DU FONDS

[En date du 30 juin 2026]



Prix unitaire

**Valeur  
liquidative**



Taux d'occupation

**95,74 %**



Distributions ciblées

**8,00 %**



Taux de capitalisation  
moyen estimé

**4,55 %**



Prêt à la valeur

**68,99 %**

† 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 les investisseurs de tenir compte des facteurs de risque qui peuvent affecter le secteur dans lequel ils investissent et donc la stabilité des distributions qu'ils reçoivent. Les risques inhérents au présent placement peuvent différer de ceux associés à d'autres types de placements. Veuillez vous reporter à la notice d'offre datée du 1er mai 2026 pour une analyse plus détaillée des risques liés à un investissement dans la Fiducie. Les rendements ne tiennent pas compte du réinvestissement dans le calcul. Veuillez noter que la date de constitution correspond à juin 2020.

**Rendement antérieur :** Les rendements indiqués reflètent des résultats passés et ne garantissent pas les résultats futurs. 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.

**Mise en garde :** Ceci n'est pas un document d'offre formel. Le présent document fait partie intégrante de la notice d'offre de Pier 4 daté du 1er mai 2026. Veuillez consulter la notice d'offre, disponible sur [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), pour obtenir de plus amples renseignements et divulgations concernant les occasions de placement. Les acquéreurs potentiels de cette occasion d'investissement recevront une notice d'offre formelle et devront être qualifiés pour investir avant d'effectuer un investissement. Nul n'est autorisé à faire quelque déclaration que ce soit ou à donner quelque garantie que ce soit qui n'est pas mentionnée dans la notice d'offre formelle. Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne se sont prononcés sur la qualité de ces titres ni n'ont examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Pour plus de renseignements, veuillez vous reporter à l'Article 10 – Facteurs de risque de la notice d'offre pour de plus amples détails. Veuillez vous reporter à ce qui suit et à la notice d'offre pour obtenir notre avis sur 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 et leurs points de vue ou les prévisions respectives concernant des événements futurs possibles ou conditions et leurs activités et stratégies, sont des « énoncés prospectifs » au sens tel que défini dans les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Toutes les déclarations qui expriment ou impliquent des discussions concernant des prédictions, des attentes, des convictions, des plans, des projections, des objectifs, des hypothèses ou des événements ou performances futurs sont des énoncés prospectifs. 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 se fier indûment à ces énoncés prospectifs puisqu'il n'y a aucune garantie que les plans, intentions ou attentes sur lesquels ils sont basés se concrétiseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs mettent en cause de nombreuses hypothèses, des risques connus et inconnus et des incertitudes de nature générale et spécifique qui contribuent aux possibilités que les prévisions, prédictions, projections et autres énoncés prospectifs ne se réalisent pas et peuvent entraîner des résultats réels ou événements qui différeront substantiellement de ceux prévus dans de tels énoncés prospectifs.

Les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont expressément qualifiés par cette mise en garde et donnés à la date des présentes. Pier 4 décline toute intention ou obligation de mettre à jour publiquement ces énoncés prospectifs, que ce soit suite à de nouveaux renseignements, des événements ou des résultats futurs ou autrement, sauf tel que requis par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les lecteurs sont avertis de ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, car il ne peut y avoir aucune assurance que les conditions, les événements, les plans et les hypothèses sur lesquelles ils ont été fondés vont se produire. 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](mailto:sales@pier4.ca)