

2026 年基金情况说明书

D类（有限合伙单位）| 2026年8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	1.74% [截至2026年6月30日]
销售佣金	高达 4.5% 0.75% 销售佣金
赎回时间表	第1年 92% 第2年 94% 第3年 96% 第4年 97% 第5年 98% 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。

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。



基金 统计

[截至2026年6月30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%	5.20%	25.53%

*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年第三季度完成交易。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 有限合夥單位



[截至2026年6月30日]

投资 目标

Pier 4 房地产投资信托基金（“Pier 4”）旨在通过投资于遍布加拿大的多元化多户住宅物业组合，为投资者提供每月收益分配及长期增长机会。

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
- 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6月30日]



每单位价格

资产净值



占用率

95.74%



目标分配

8.00%



平均估值资本化率

4.55%



贷款价值比

68.99%

‡ 本文件所载的所有信息虽来源于被认为可靠的资料，但不保证其准确性或完整性。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，以及这些因素可能对其所获得分配的稳定性产生的影响。本项投资所涉及的风险可能不同于其他类型的投资。有关投资于本信托所涉及风险的进一步说明，请参阅日期为 2026 年 5 月 1 日的《发行备忘录》。收益率计算未包含再投资因素。请注意，成立日期自 2020 年 6 月起计算。

历史业绩： 所引用的业绩表现代表过往表现，并不保证未来结果。投资可能涉及重大风险，投资价值可能上涨或下跌，从而导致年度表现不一致。如需了解更多信息，请参阅日期为 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。本文件纳入了 Pier 4 日期为 2026 年 5 月 1 日的发行文件中。有关投资机会的进一步信息及披露，请参阅可于 www.sedarplus.ca 查阅的《发行备忘录》。拟购买该投资机会的投资者将在进行任何投资之前获得正式《发行备忘录》，并必须符合投资资格要求。未经授权，任何人士不得提供正式《发行备忘录》中未包含的任何信息或作出任何陈述。任何证券监管机构或监管部门均未评估这些证券的优点或审阅本《发行备忘录》。任何与此相反的陈述均属违法行为。这是一项高风险投资。有关更多信息，请参阅《发行备忘录》中的第 10 项——风险因素，以了解详细信息。

有关我们的前瞻性陈述相关提示，请参阅以下内容及《发行备忘录》。本文中涉及 Pier 4 Real Estate Investment Trust（“Pier 4”、“Pier 4 REIT”或“本信托”）及相关方，以及其对未来可能发生的事件或情况、业务运营及战略的观点或预测的某些陈述，根据适用的加拿大证券法律中对该术语的定义，属于“前瞻性陈述”。

任何表达或涉及有关预测、预期、信念、计划、预测、目标、假设或未来事件或表现的讨论的陈述，均属于前瞻性陈述。前瞻性陈述通常（但并非总是）通过使用以下词语或类似表述来识别，包括“可能”、“将会”、“应该”、“预期”、“计划”、“预计”、“相信”、“估计”、“预测”、“潜在”、“目标”、“目标为”、“旨在”、“可能”、“或许”、“继续”，或这些词语的否定形式或其他类似术语。

这些陈述仅代表预测。投资者不应过度依赖这些前瞻性陈述，因为无法保证其所依据的计划、意图或预期一定会实现。由于其性质，前瞻性陈述涉及众多假设、已知及未知的风险和不确定因素，包括一般性及特定风险因素，这些因素可能导致预测、预估、规划及其他前瞻性陈述无法实现，并可能导致实际结果或事件与此类前瞻性陈述所预期的结果或事件产生重大差异。

本文件中包含的前瞻性陈述明确受本警告声明的限制，并截至本文日期作出。除法律另有要求外，Pier 4 无意且不承担因新信息、计划、事件或其他原因而更新或修订其提供的任何前瞻性陈述或其他前瞻性陈述的义务。提醒读者，不应过度依赖这些前瞻性陈述，因为无法保证其所依据的情况、事件、计划及假设一定会发生。

所有引用及参考均应以日期为 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