

À PROPOS DE NOUS

Fondée en 2020, Pier4 REIT réunit plus de 100 ans d'expérience combinée grâce aux cofondateurs Darrell, Adam, Michael Ashby et à leur équipe.

Les trois cofondateurs, appuyés par une équipe solide, ont fait croître l'entreprise pour en faire un acteur émergent du secteur multirésidentiel canadien.

Animée par une forte passion pour l'immobilier, cette entreprise familiale connaît une croissance rapide et vise à devenir le partenaire privilégié des conseillers dans le marché canadien du multirésidentiel de faible et moyenne hauteur.

NOTRE PORTEFEUILLE



45

Propriétés*

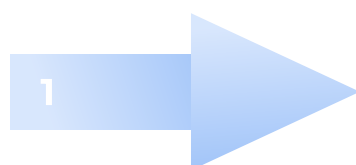
14

Communautés*

3

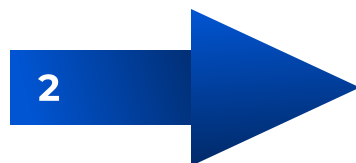
Provinces

NOTRE STRATÉGIE



Réalisation

Identifier des propriétés en dessous de leur juste valeur marchande afin de générer des rendements.



Revitalisation

Des améliorations opérationnelles permettent aux actifs de générer des flux de trésorerie de manière efficace.



Rendement

Offrir des rendements à court et à long terme grâce à la croissance de la VAN et à des distributions spéciales.

NOS INITIATIVES ESG



****RENDEMENT ANNUEL CIBLÉ: 12 À 15 %**

*En date de la présente présentation, les chiffres de cette diapositive comprennent toutes les propriétés sous gestion ainsi que les propriétés sous contrat. La direction estime que la conclusion des transactions pour les propriétés sous contrat devrait avoir lieu au T3 2026. Sous réserve de circonstances imprévues indépendantes de la volonté de la direction, nous ne pouvons garantir que lesdites propriétés seront acquises, ou qu'elles le seront à la date de clôture prévue.

**Le taux de rendement peut être affecté par les frais; veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026. Le RRD est choisi par le porteur de parts (article 5.6 de la notice d'offre et de l'entente de souscription en général).

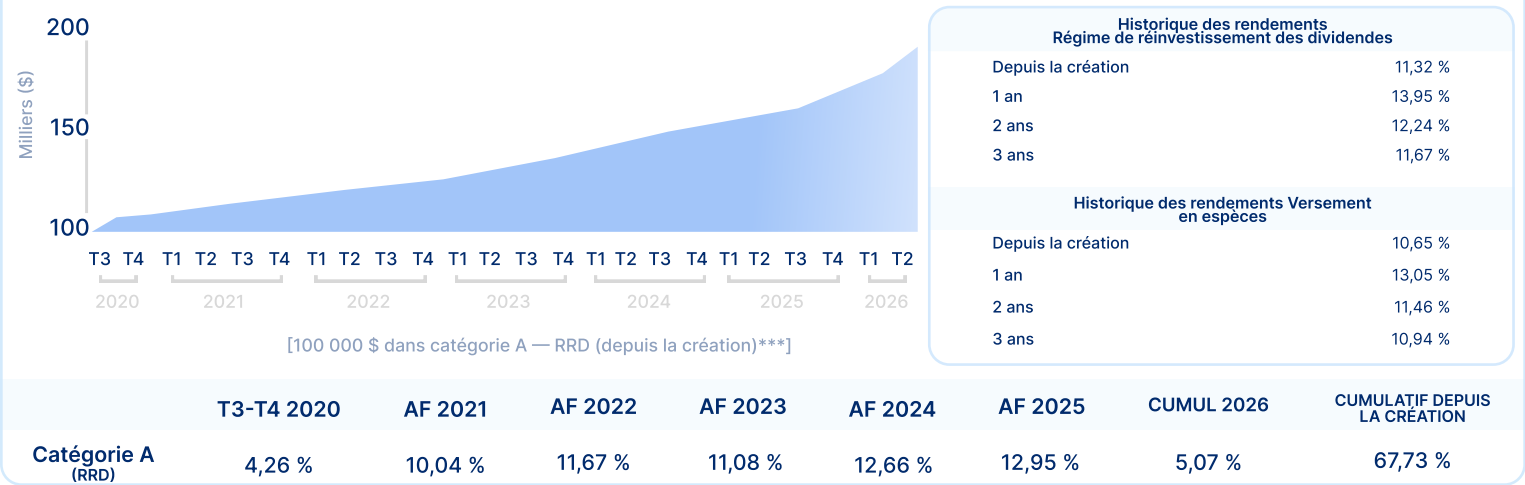
DÉTAILS DU PLACEMENT

[AU 30 JUIN 2026]



	Catégorie A (Frais de vente différés)	Catégorie A Frais d'acquisition prélevés à l'achat	Catégorie C (Parts de fiducie)	Catégorie D (Parts de fiducie)	Catégorie D (Parts SEC)	Catégorie F (Parts de fiducie)	Catégorie F (Parts SEC)	Catégorie W (Parts SEC)			
Codes FundSERV	BEL3201	BEL3202	BEL3203	BEL3204	BEL3250	BEL3205	BEL3255	BEL3251			
Objectifs de rendement*	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année	Distribution nette ciblée de 8 % par année			
	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %	Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %			
Fréquence de distribution	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle			
Prix par part	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative	Valeur liquidative			
Placement minimal	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	25 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	25 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	25 000 \$	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)	10 000 \$	100 000 \$			
RRD	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)			
Régimes enregistrés	Admissible	Admissible	Admissible	Admissible	Non-admissible	Admissible	Non-admissible	Non-admissible			
Intérêts reportés	70 % (Investisseurs) / 30 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)			
RFG	1,99 %	1,99 %	1,74 %	1,74 %	1,74 %	0,99 %	0,99 %	0,99 %			
Commissions de vente	Jusqu'à 6,5 %	Négociables (sur le montant en capital du placement du souscripteur) Commission de suivi de 1 %	Jusqu'à 4,5 %	Jusqu'à 4,5 %	Jusqu'à 4,5 %	Commissions de vente	Commissions de vente	Jusqu'à 5,5 %			
	10 % d'intérêts reportés		Commissions de suivi de 0,75 %	Commissions de suivi de 0,75 %	Commissions de suivi de 0,75 %	Aucune Commission	Aucune Commission				
Calendrier de rachat	Année 1 92 %	Année 2 94 %	6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat	Année 1 92 %	Année 2 94 %	Année 1 92 %	Année 2 94 %	6 mois Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat	Année 1 97 %	Année 2 98 %	
	Année 3 96 %	Par la suite 100 %	Par la suite 100 %	Année 3 96 %	Par la suite 100 %	Année 3 96 %	Année 4 97 %	Par la suite 100 %	Année 3 99 %	Par la suite 100 %	
Droits de rachat****	Limite de rachat en espèces : 2,50 % des actifs nets 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.										

Rendements annuels**



*Le taux de rendement peut être affecté par les frais; veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026. Le RRD est choisi par le porteur de parts (article 5.6 de la notice d'offre et de l'entente de souscription en général). Les données fournies représentent les rendements historiques et ne doivent pas être considérées comme un indicateur des résultats futurs. Les résultats peuvent varier au fil du temps. Les rendements n'incluent pas le réinvestissement dans le calcul. (\$) Indique les valeurs présentées sur une base annualisée. Les données sont à jour au 30 juin 2026, sauf indication contraire.

**Les rendements annuels sont calculés en fonction de la date de souscription initiale du 24 juin 2020.

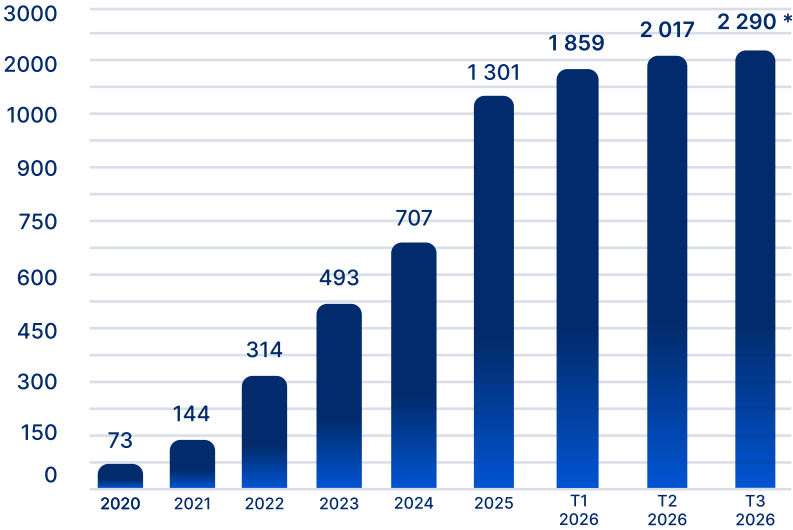
***Données internes de Pier 4 Real Estate Investment Trust (non auditées); les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$. En supposant un investissement initial de 100 000,00 \$.

****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 mensuel de rachat. Veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026 pour plus de détails.

PARAMÈTRES DU PORTEFEUILLE



CROISSANCE DES UNITÉS



AVANTAGES D'INVESTIR AVEC NOUS:



Revenu mensuel

Distributions mensuelles prévues en espèces ou par réinvestissement des distributions (DRIP)



Portefeuille diversifié

Accès facile à des placements immobiliers gérés par des professionnels



Stratégies de création de valeur

Investir dans des propriétés où nous avons identifié des occasions d'accroître la valeur



Croissance à long terme

Croissance à long terme grâce à nos stratégies à valeur ajoutée dans les investissements multifamiliaux



Faible volatilité

Volatilité potentiellement réduite pendant la période de placement



Haute direction

Gestion expérimentée avec gouvernance d'entreprise



Distributions spéciales

Distribuer au moins 30 % des bénéfices excédentaires lors du refinancement ou de la vente d'une propriété

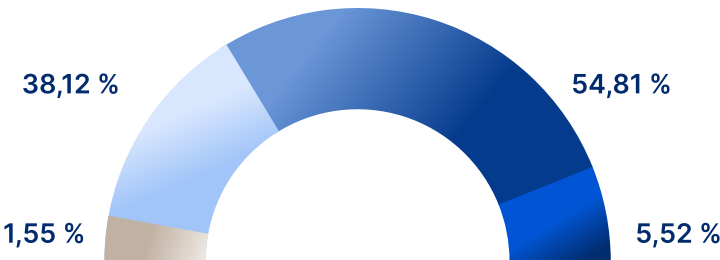


Escompte sur réinvestissement

Les distributions réinvesties bénéficient d'une décote de 2 % sur le coût unitaire

ÉCART DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AU MARCHÉ**

41,09 % total



Studio

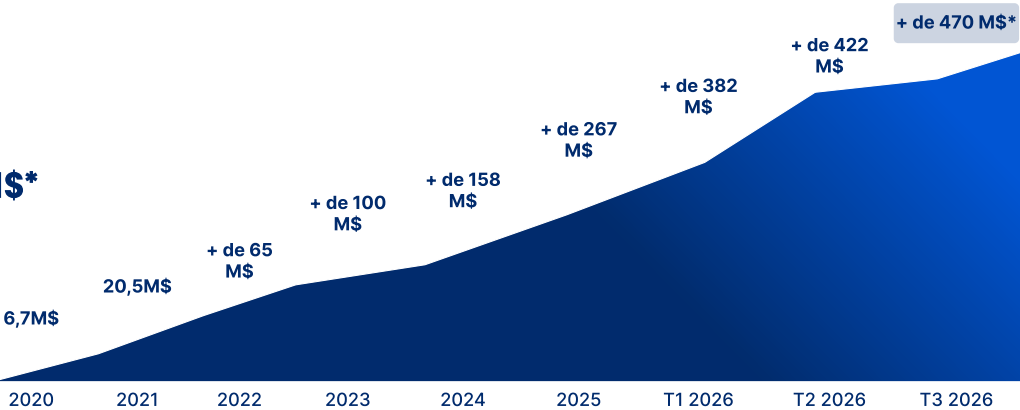
Deux chambres à coucher

Une chambre à coucher

Trois chambres à coucher

CROISSANCE DES ACTIFS SOUS GESTION

TOTALISANT + DE 470 M\$*



*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.

**L'écart par rapport au marché correspond à la différence entre les loyers en place et les loyers du marché.

				
Prix unitaire	Taux d'occupation	Distributions ciblées	Taux de capitalisation moyen estimé	Prêt à la valeur
Valeur liquidative	95,74 %	8,00 %	4,55 %	68,99 %

LES INDICATEURS DE PORTEFEUILLE SUIVANTS COMPARENT LE T2 2026 AU T2 2025.

[AU 30 JUIN 2026]

Rendement du portefeuille	T2 2026	T2 2025	ÉCART
Occupation globale du portefeuille ^[1]	95,74 %	97,09 %	(1,35 %)
Portefeuille global Loyers mensuels moyens nets	1 240 \$	1 245 \$	(5 \$)
Revenus d'exploitation ^[2]	12 151 621 \$	6 096 255 \$	6 055 366 \$
RNE ^[2]	6 075 515 \$	2 878 098 \$	3 197 417 \$
Marge RNE ^[2]	50,00 %	47,21 %	2,79 %

Loyers moyens par type de logement	T2 2026	T2 2025	ÉCART
Studio	959 \$	1 142 \$	(183 \$)
1 chambre	1 140 \$	1 123 \$	17 \$
2 chambres	1 303 \$	1 279 \$	24 \$
3 chambres	1 615 \$	1 650 \$	(35 \$)
Tous les types	1 240 \$	1 245 \$	(5 \$)

LES INDICATEURS FINANCIERS SUIVANTS COMPARENT LE T2 2026 AU T4 2025.

Rendement du portefeuille	T2 2026	T4 2025	ÉCART
Ratio prêt-valeur (LTV) ^[5]	68,99 %	67,62 %	1,37 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ^[3]	4,18 %	4,50 %	(0,32 %)
Durée moyenne des prêts (années) ^[3]	4,37	3,78	0,59
Couverture des intérêts (fois) ^[4]	1,38	1,36	0,02
Écart de revenus par rapport au marché	41,09 %	51,21 %	(10,12 %)

Actifs sous gestion	422,3 M\$	267,3 M\$
Croissance de l'actif sous gestion – T2 2026 vs T4 2025	57,99 %	
Croissance des revenus d'exploitation – T2 2026 vs T2 2025	99,33 %	
Croissance du revenu net d'exploitation – T2 2026 vs T2 2025	111,09 %	

[1] Logements loués au 30 juin 2026 et au 30 juin 2025. Ces chiffres ne tiennent pas compte des propriétés acquises au cours des trimestres concernés ni de celles en cours de stabilisation.

[2] Basé sur les 12 derniers mois. Le revenu net d'exploitation du T2 2026 exclut 2 619 322 \$ en dépenses en capital (2 807 840 \$ au T2 2025) liées à l'amélioration des immeubles de placement et aux rénovations des logements.

[3] Les mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et peuvent ne pas être comparables avec d'autres secteurs ou entreprises.

[4] Sur la base de 12 mois mobiles.

[5] Comprend les ajustements d'évaluation internes.

Rendements passés: Les rendements présentés reflètent les rendements passés et ne garantissent pas les résultats futurs. Investir peut comporter des risques importants, et la valeur des investissements peut augmenter ou diminuer, entraînant des résultats variables d'une année à l'autre. Pour plus d'informations, veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026.

Mise en garde: Le présent document est intégré à la notice d'offre de Pier 4 datée du 1er septembre 2026 (la « Notice d'offre ») et doit être lu conjointement avec celle-ci. Veuillez consulter la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026, disponible sur www.sedarplus.ca, pour obtenir de plus amples renseignements et informations concernant les occasions de placement. Les acquéreurs potentiels de cette occasion de placement recevront un exemplaire de la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026 et devront être admissibles pour investir avant de pouvoir effectuer un placement. Nul n'est autorisé à fournir des renseignements ou à faire des déclarations qui ne figurent pas dans la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026. Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun organisme de réglementation des valeurs mobilières n'a évalué le bien-fondé de ces titres ni examiné la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026. Toute déclaration contraire constitue une infraction. Il s'agit d'un placement comportant des risques élevés. Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à l'article 10 – Facteurs de risque de la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026. Veuillez vous reporter aux informations ci-dessous ainsi qu'à la Notice d'offre datée du 1er septembre 2026 pour obtenir notre mise en garde concernant les énoncés prospectifs. Certaines déclarations contenues dans le présent document concernant Pier 4 Real Estate Investment Trust (« Pier 4 », « Pier 4 REIT » ou la « FPI »), les parties liées ainsi que leurs opinions ou prévisions respectives concernant des événements ou conditions futurs possibles et leurs activités et stratégies commerciales 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, événements ou résultats 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 induite à ces énoncés prospectifs, puisqu'il n'existe aucune garantie que les plans, intentions ou attentes sur lesquels ils reposent se réaliseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs reposent sur de nombreuses hypothèses et comportent des risques et incertitudes connus et inconnus, tant généraux que spécifiques, qui font en sorte que les prévisions, projections et autres énoncés prospectifs pourraient ne pas se réaliser et que les résultats ou événements réels pourraient différer sensiblement de ceux anticipés dans ces énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent document sont expressément soumis à cette mise en garde et sont fournis à la date des présentes. Sauf exigence légale contraire, Pier 4 décline toute intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser ces énoncés prospectifs, ni tout autre énoncé prospectif qu'elle pourrait fournir, que ce soit en raison de nouvelles informations, de nouveaux plans ou événements futurs. Les lecteurs sont avertis de ne pas accorder une confiance induite à ces énoncés prospectifs, puisqu'il n'existe aucune garantie que les conditions, événements, plans ou hypothèses sur lesquels ils reposent se réaliseront.