

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

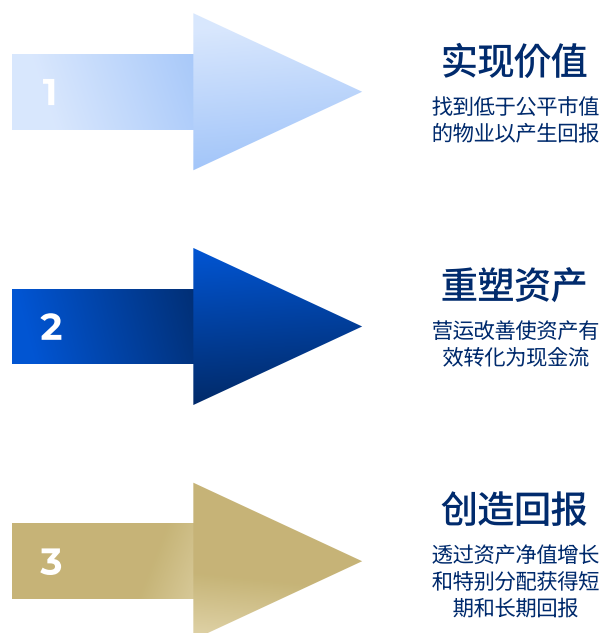


***45**
处物业

***14**
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。

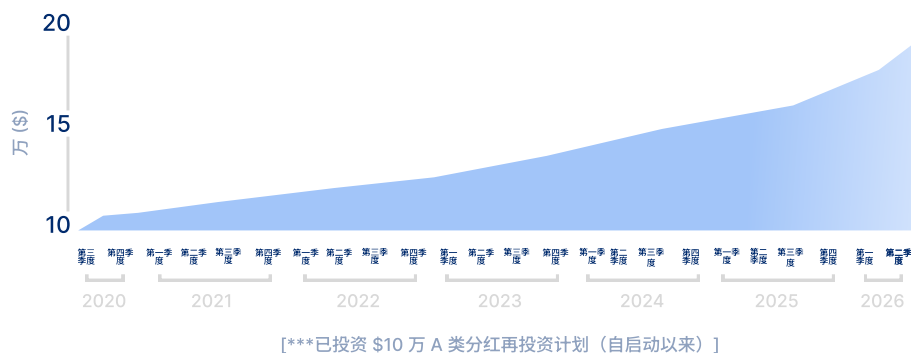
**回报率可能受费用影响，请参阅日期为 2026 年 9 月 1 日的《发行备忘录》。DRIP 由份额持有人自行选择（请参阅《发行备忘录》第 5.6 项及一般适用的认购协议）。

[截至2026年6月30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%		每年的目标净分配率为 8%	每年的目标净分配率为 8%		每年的目标净分配率为 8%		每年的目标净分配率为 8%		每年的目标净分配率为 8%		每年的目标净分配率为 8%		每年的目标净分配率为 8%	
	每年目标总净回报率为 12%-15%		每年目标总净回报率为 12%-15%	每年目标总净回报率为 12%-15%		每年目标总净回报率为 12%-15%		每年目标总净回报率为 12%-15%		每年目标总净回报率为 12%-15%		每年目标总净回报率为 12%-15%		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		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		不合格		符合资格		不合格		不合格	
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	1.99%		1.99%	1.74%		1.74%		1.74%		0.99%		0.99%		0.99%	
销售佣金	最高可達 6.5%		可协商（根据认购者投资本金）	最高可達 4.5%		最高可達 4.5%		最高可達 4.5%		无佣金		无佣金		最高可達 5.5%	
	10% 分红权益		1% 销售佣金	0.75% 销售佣金		0.75% 销售佣金		0.75% 销售佣金		无销售佣金		无销售佣金			
赎回时间表	第一年	第三年	6 个月	第一年	第三年	第一年	第四年	第一年	第四年	6 个月	6 个月	第一年	第三年		
	92%	96%	赎回时另加 3% 短期交易费	92%	96%	97%	97%	92%	97%	赎回时另加 3% 短期交易费	赎回时另加 3% 短期交易费	97%	99%		
	第二年	此后	此后	第二年	此后	第二年	第五年	第二年	第五年	此后	此后	第二年	此后		
	94%	100%	100%	94%	100%	98%	98%	94%	98%	100%	100%	98%	100%		
						第三年	此后	第三年	此后						
						96%	100%	96%	100%						
****赎回权	现金赎回限额：每季度净管理资产的 2.50%。														
	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	11.32%
1年	13.95%
2年	12.24%
3年	11.67%

回报历史 现金	
自启动以来	10.65%
1年	13.05%
2年	11.46%
3年	10.94%

	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%	5.07%	67.73%

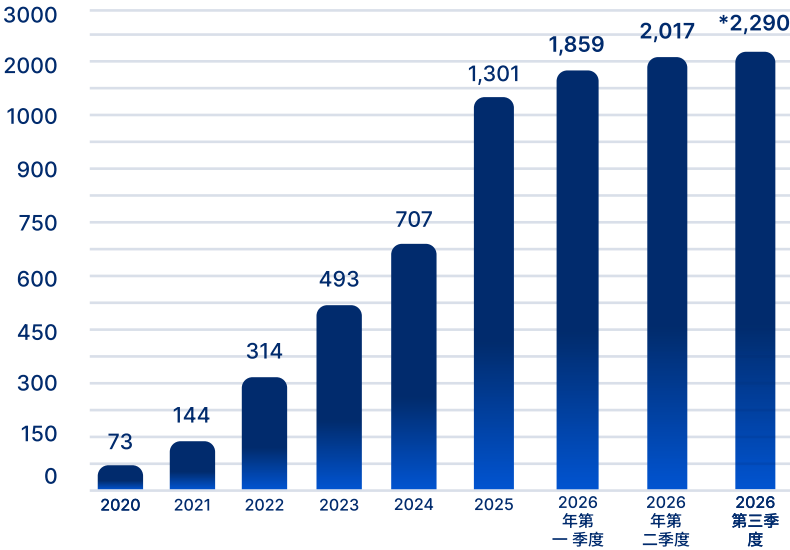
回表率可能受费用影响，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。DRIP由份额持有人自行选择（请参阅《发行备忘录》第5.6项及一般适用的认购协议）。所提供数据代表历史表现，不应作为未来结果的指标。实际结果可能随时间而变化。回表率计算不包括再投资收益。(b)表示所示数值按年化计算。除非另有说明，数据截至2026年6月30日。

****年度回表率根据2020年6月24日的初始认购日期计算。**

*****Pier 4 Real Estate Investment Trust 内部数据（未经审计）；回表率以10.00美元的初始净资产额（NAV）为基础。假设初始投资金额为100,000.00美元。**

******赎回请求必须在每月15日之前提交，方可纳入下个月的赎回周期。于该日期之后提交的赎回申请将归于下一个月度赎回周期支付。有关更多详情，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。**

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



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

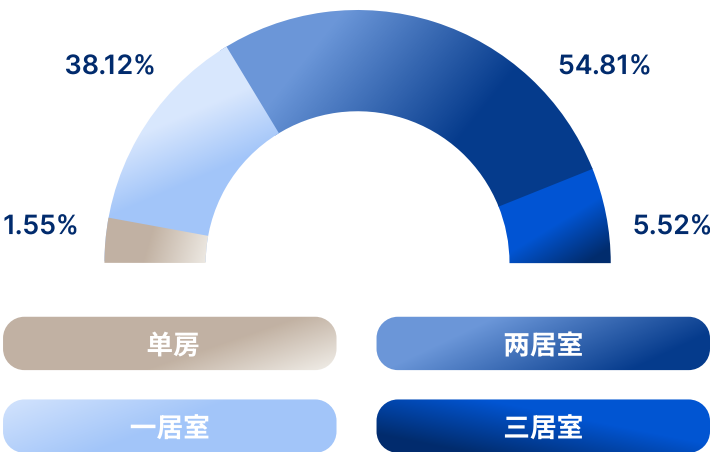
在再融资或出售财产时分配至少30%的超额利润



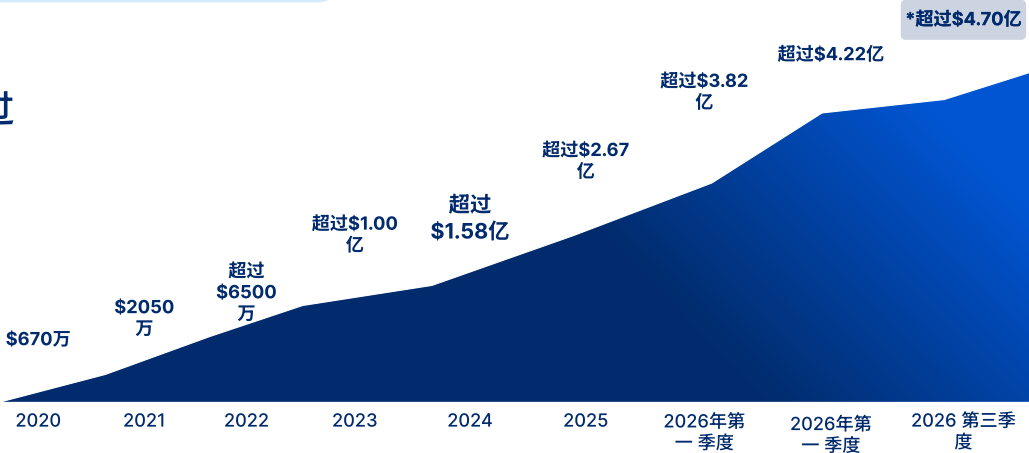
再投资折扣

分红再投资可享单位费用2%的折扣

**投资组合与市场的差距
41.09% 总计



资产管理规模增长总额超过
*+\$4.70亿



*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。
**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	占用率	目标分配	平均估值资本化率	贷款价值比
资产净值	95.74%	8.00%	4.55%	68.99%

以下投资组合指标为2026年第二季度与2025年第二季度的对比数据。

[2026年6月30日]

投资组合表现	2026年第二季度	2025年第二季度	差额
整体投资组合入住率 ^[1]	95.74%	97.09%	(1.35%)
按各项按揭金额比例计算的平均利率	\$1,240	\$1,245	(\$5)
营业收入 ^[2]	\$12,151,621	\$6,096,255	\$6,055,366
净经营收入 ^[2]	\$6,075,515	\$2,878,098	\$3,197,417
净经营收入利润率 ^[2]	50.00%	47.21%	2.79%

按套房类型划分的平均租金	2026年第二季度	2025年第二季度	差额
单房	\$959	\$1,142	(\$183)
一居室	\$1,140	\$1,123	\$17
两居室	\$1,303	\$1,279	\$24
三居室	\$1,615	\$1,650	(\$35)
所有类型	\$1,240	\$1,245	(\$5)

以下财务指标为2026年第二季度与2025年第四季度的对比数据。

投资组合表现	2026年第二季度	2025年第四季度	差额
贷款价值比 ^[5]	68.99%	67.62%	1.37%
加权平均抵押贷款利率 ^[3]	4.18%	4.50%	(0.32%)
平均贷款剩余时间 (年) ^[3]	4.37	3.78	0.59
利息覆盖率 (倍) ^[4]	1.38	1.36	0.02
与市场的收入差距	41.09%	51.21%	(10.12%)

管理资产规模	4.223亿元	2.673亿元
管理资产增长 - 2026年第二季度与2025年第四季度比较	57.99%	
运营收入增长 - 2026年第二季度与2025年第二季度比较	99.33%	
净营业收入增长 - 2026年第二季度与2025年第二季度比较	111.09%	

[1] 截至2026年6月30日及2025年6月30日的已出租单元数。上述数据未包括各相关季度内收购且仍处于稳定运营期的物业。

[2] 基于过去十二个月。2026年第二季度的NOI不包括与投资性物业改良及套内翻修相关的2,619,322美元的资本性支出（2025年第二季度为2,807,840美元）。

[3] 这些指标未由国际财务报告准则（IFRS）定义，无标准含义，可能无法与其他行业或公司的数据进行比较。

[4] 基于滚动12个月的数据。

[5] 包括内部估值调整。

过往业绩：所列表现反映过往业绩，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，从而导致年度表现有所波动。有关更多信息，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》

免责声明：本文件已纳入Pier 4日期为2026年9月1日的《发行备忘录》（以下简称“《发行备忘录》”），并应与该《发行备忘录》一并阅读。有关投资机会的更多信息及披露，请参阅可在www.sedarplus.ca获取的2026年9月1日《发行备忘录》。有意购买该投资机会的潜在购买者将在进行任何投资之前获得一份日期为2026年9月1日的《发行备忘录》副本，并须通过投资资格审核。任何人均未获授权提供《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机构均未对这些证券的投资价值进行评估，也未对日期为2026年9月1日的《发行备忘录》进行审核。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，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》第10项——“风险因素”。有关我们对前瞻性声明的相关说明，请参阅以下内容及日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。本文件中涉及Pier 4 Real Estate Investment Trust (“Pier 4”、“Pier 4 REIT”或“本REIT”)、相关方及其各自对未来可能发生的事件或情况以及其业务运营和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，属于“前瞻性声明”。任何表达或涉及预测、预期、信念、计划、预测、目标、假设或未来事件或业绩的陈述，均属于前瞻性声明。前瞻性声明通常（但并不总是）通过使用“可能”、“将”、“应”、“预计”、“计划”、“预期”、“相信”、“估计”、“预测”、“潜在”、“目标”、“旨在”、“可以”、“或许”、“继续”等词语，或这些词语的否定形式或其他类似术语加以识别。这些陈述仅为预测。投资者不应过度依赖这些前瞻性声明，因为无法保证其所依据的计划、意图或预期一定会实现。前瞻性声明的性质决定了其涉及众多假设以及已知和未知的一般及特定风险和不确定性，这些因素均可能导致相关预测、预报、推论及其他前瞻性声明无法实现，并可能导致实际结果或事件与前瞻性声明中预期的结果或事件产生重大差异。本文件所载的前瞻性声明明确受本警示性声明的约束，并以本文件日期为准。除法律另有要求外，Pier 4无意且不承担任何义务因新信息、新计划或新事件或其他原因而更新或修订本文件中的前瞻性声明或其可能提供的其他前瞻性声明。敬请读者不要过度依赖这些前瞻性声明，因为无法保证其所依据的情况、事件、计划及假设一定会实现。所有信息请以2026年9月1日的《发行备忘录》为准。