# CONNAÎTRE SON PRODUIT

**NOVEMBRE 2026**

PIER 4
Real Estate Investment Trust

## À PROPOS DE NOUS

Fondée en 2020, Pier 4 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




**44**
Propriétés*

**13**
Communautés

**3**
Provinces

## NOTRE STRATÉGIE

1

### Réalisation

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

2

### Revitalisation

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

3

### 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 %

*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.

**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).

# DÉTAILS DU PLACEMENT

*[AU 30 SEPTEMBRE 2026]*

PIER 4 Real Estate Investment Trust

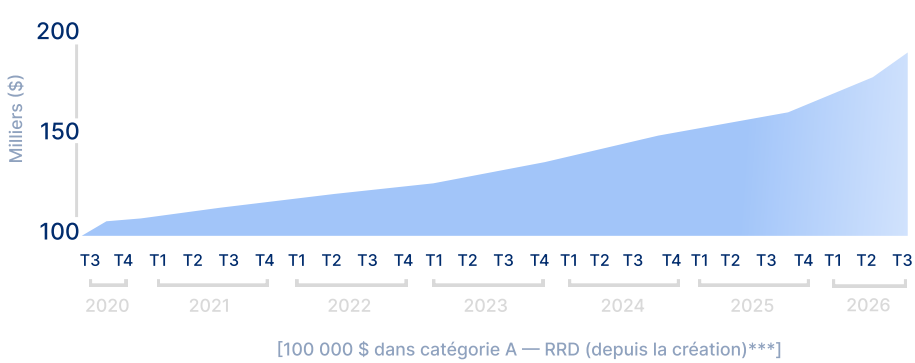
| | Catégorie A *(Frais de vente différés)* | Catégorie A *Frais d'acquisition prélevés à l'achat* | Catégorie C *(Parts de fiducie)* | Catégorie D *(Parts de fiducie)* | Catégorie D *(Parts SEC)* | Catégorie F *(Parts de fiducie)* | Catégorie F *(Parts SEC)* | Catégorie W *(Parts SEC)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Codes FundSERV** | BEL3201 | BEL3202 | BEL3203 | BEL3204 | BEL3250 | BEL3205 | BEL3255 | BEL3251 |
| **Objectifs de rendement*** | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 % | Distribution nette ciblée de 8 % par année<br>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)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) | 80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction)<br>(Taux plancher 8 %) |
| **RFG** | 2,13 % | 2,13 % | 1,88 % | 1,88 % | 1,88 % | 1,13 % | 1,13 % | 1,13 % |
| **Commissions de vente** | Jusqu'à 6,5 %<br>10 % d'intérêts reportés | Négociables (sur le montant en capital du placement du souscripteur)<br>Commission de suivi de 1 % | Jusqu'à 4,5 %<br>Commissions de suivi de 0,75 % | Jusqu'à 4,5 %<br>Commissions de suivi de 0,75 % | Jusqu'à 4,5 %<br>Commissions de suivi de 0,75 % | Commissions de vente<br>Aucune Commission | Commissions de vente<br>Aucune Commission | Jusqu'à 5,5 % |
| **Calendrier de rachat** | **Année 1** 92 %<br>**Année 2** 94 %<br>**Année 3** 96 %<br>**Par la suite** 100 % | **6 mois**<br>Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat<br>**Par la suite** 100 % | **Année 1** 92 %<br>**Année 2** 94 %<br>**Année 3** 96 %<br>**Par la suite** 100 % | **Année 1** 92 %<br>**Année 2** 94 %<br>**Année 3** 96 %<br>**Année 4** 97 %<br>**Année 5** 98 %<br>**Par la suite** 100 % | **Année 1** 92 %<br>**Année 2** 94 %<br>**Année 3** 96 %<br>**Année 4** 97 %<br>**Année 5** 98 %<br>**Par la suite** 100 % | **6 mois**<br>Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat<br>**Par la suite** 100 % | **6 mois**<br>Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat<br>**Par la suite** 100 % | **Année 1** 97 %<br>**Année 2** 98 %<br>**Année 3** 99 %<br>**Par la suite** 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

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**




[100 000 $ dans catégorie A — RRD (depuis la création)***]

**Historique des rendements**
**Régime de réinvestissement des dividendes**

| | |
|---|---|
| Depuis la création | 11,20 % |
| 1 an | 11,90 % |
| 2 ans | 12,24 % |
| 3 ans | 11,67 % |

**Historique des rendements Versement en espèces**

| | |
|---|---|
| Depuis la création | 10,54 % |
| 1 an | 11,15 % |
| 2 ans | 11,46 % |
| 3 ans | 10,94 % |

| | T3-T4 2020 | AF 2021 | AF 2022 | AF 2023 | AF 2024 | AF 2025 | CUMUL 2026 | CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Catégorie A (RRD)** | 4,26 % | 10,04 % | 11,67 % | 11,08 % | 12,66 % | 12,95 % | 7,23 % | 94,18 % |

*Le taux de rendement peut être affecté par les frais. Veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026. 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 données fournies représentent des performances historiques et ne doivent pas être considérées comme un indicateur des résultats futurs. Les résultats peuvent varier dans le temps. Les rendements ne tiennent pas compte du réinvestissement dans leur calcul. (‡) Indique des valeurs présentées sur une base annualisée.

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

***Données internes de Pier 4 Real Estate Investment Trust (non vérifiées) ; les rendements sont basés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 $. Hypothèse d'un investissement initial de 100 000,00 $.

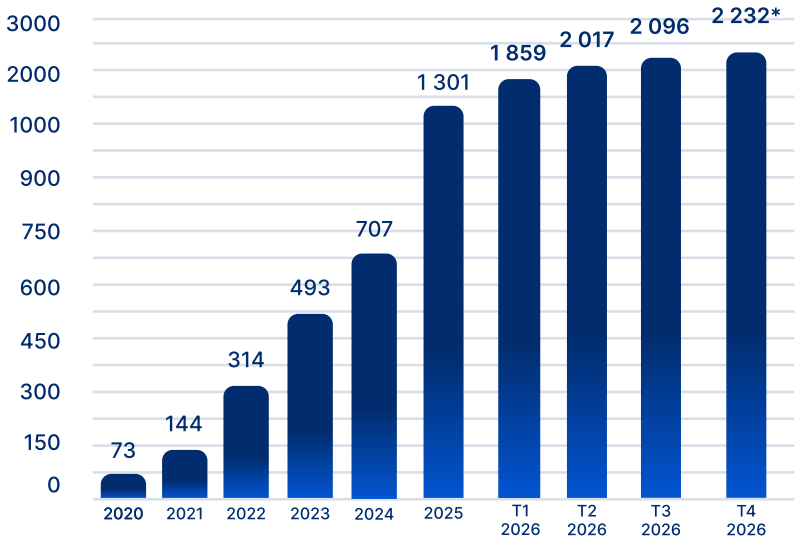
****Les demandes de rachat doivent être soumises au plus tard le 15 du mois afin d'être incluses dans le cycle de rachat du mois en cours. Les demandes de rachat reçues après cette date seront versées lors du prochain cycle de rachat mensuel. Veuillez consulter la notice d'offre datée du 1er septembre 2026 pour plus de détails.

‡ Tous les renseignements contenus dans le présent document, bien qu'obtenus de sources jugées fiables, ne sont garantis ni quant à leur exactitude ni quant à leur exhaustivité. Il est important pour tout investisseur de prendre en considération les facteurs de risque particuliers susceptibles d'affecter le secteur dans lequel il investit, et par conséquent la stabilité des distributions qu'il reçoit. Les risques inhérents à ce placement peuvent différer de ceux associés à d'autres types d'investissement. Veuillez vous reporter à la Notice d'offre pour un examen approfondi des risques liés à l'investissement dans la Fiducie. Les rendements présentés n'intègrent pas le réinvestissement dans leur calcul. Veuillez noter que la date d'entrée en vigueur est établie à compter de juin 2020.

# PARAMÈTRES DU PORTEFEUILLE

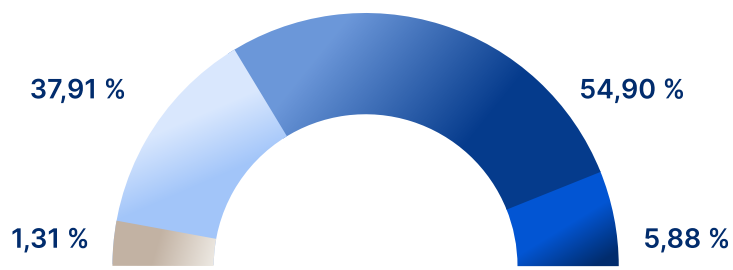
PIER 4
Real Estate Investment Trust

## CROISSANCE DES UNITÉS




## ÉCART DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AU MARCHÉ**

**41,74 % total**




- Studio
- Deux chambres à coucher
- Une chambre à coucher
- Trois chambres à coucher

## 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

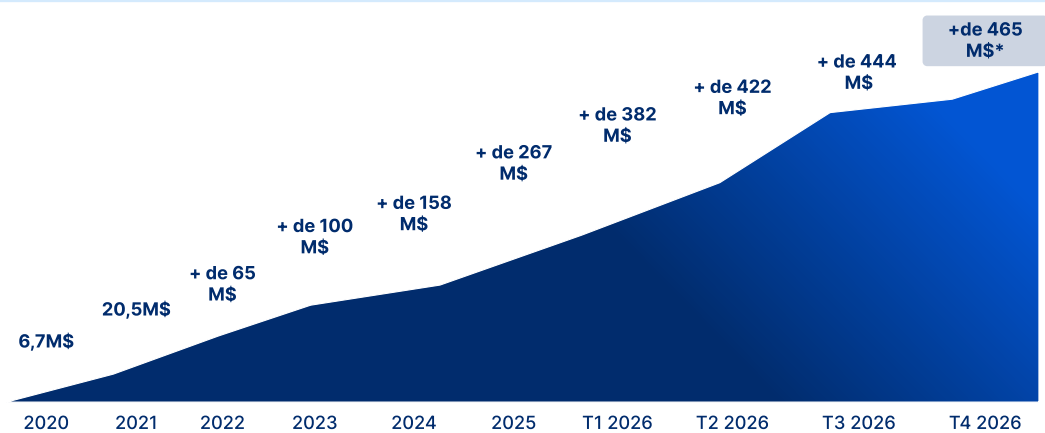
### Haute direction
Gestion expérimentée avec gouvernance d'entreprise

### 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

## CROISSANCE DES ACTIFS SOUS GESTION

**+DE 465 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 T4 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.

# ICP DU PORTEFEUILLE

| Prix unitaire | Taux d'occupation | Distributions ciblées | Taux de capitalisation moyen estimé | Prêt à la valeur |
|---|---|---|---|---|
| **Valeur liquidative** | **95,09 %** | **8,00 %** | **4,45 %** | **67,50 %** |

## LES INDICATEURS DE PORTEFEUILLE SUIVANTS COMPARENT LE T3 2026 AU T3 2025.

*[AU 30 SEPTEMBRE 2026]*

| Rendement du portefeuille | T3 2026 | T3 2025 | ÉCART |
|---|---|---|---|
| Occupation globale du portefeuille [1] | 95,09 % | 96,67 % | (1,58 %) |
| Portefeuille global Loyers mensuels moyens nets | 1 247 $ | 1 222 $ | 25 $ |
| Revenus d'exploitation[2] | 19 236 896 $ | 9 879 932 $ | 9 356 964 $ |
| RNE[2] | 9 985 714 $ | 4 762 784 $ | 5 222 930 $ |
| Marge RNE [2] | 51,91 % | 48,21 % | 3,70 % |

| Loyers moyens par type de logement | T3 2026 | T3 2025 | ÉCART |
|---|---|---|---|
| Studio | 984 $ | 1 129 $ | (145 $) |
| 1 chambre | 1 152 $ | 1 110 $ | 42 $ |
| 2 chambres | 1 309 $ | 1 255 $ | 54 $ |
| 3 chambres | 1 606 $ | 1 656 $ | (50 $) |
| Tous les types | 1 247 $ | 1 222 $ | 25 $ |

## LES INDICATEURS FINANCIERS SUIVANTS COMPARENT LE T3 2026 AU T4 2025.

| Rendement du portefeuille | T3 2026 | T4 2025 | ÉCART |
|---|---|---|---|
| Ratio prêt-valeur (LTV) [5] | 67,50 % | 67,62% | (0,12 %) |
| Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré [3] | 4,26 % | 4,50 % | (0,24 %) |
| Durée moyenne des prêts (années) [3] | 4,19 | 3,78 | 0,41 |
| Couverture des intérêts (fois) [4] | 1,37 | 1,36 | 0,01 |
| Écart de revenus par rapport au marché | 41,74 % | 51,21 % | (9,47 %) |

| Actifs sous gestion | 444 M$ | 267 M$ |
|---|---|---|
| Croissance de l'actif sous gestion – T3 2026 vs T4 2025 | 66,05 % | |
| Croissance des revenus d'exploitation – T3 2026 vs T3 2025 | 94,71 % | |
| Croissance du RNE – T3 2026 vs T3 2025 | 109,66 % | |

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

[2] Selon le cumul annuel au 30 septembre 2026. Le RNE du T3 2026 exclut des dépenses en immobilisations de 5 130 556 $ (T3 2025 : 4 393 887 $) liées à l'amélioration des immeubles de placement et aux rénovations à l'intérieur des logements.

[3] Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à celles d'autres secteurs ou entreprises.

[4] Sur la base de 12 mois mobiles

[5] Comprend les ajustements d'évaluation internes.

‡ 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 un investisseur de tenir compte des facteurs de risque particuliers qui peuvent influer le secteur dans lequel il investit et par conséquent, la disponibilité et la stabilité des distributions qu'il reçoit. Les risques inhérents à ce type de placement peuvent être plus importants que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez vous reporter à la notice d'offre **datée du 1er septembre 2026** pour une analyse plus détaillée des risques liés à un investissement dans la Fiducie. Les rendements ne tiennent pas compte du réinvestissement dans leur calcul. Veuillez noter que la date de constitution correspond à juin 2020.

**Rendement antérieur:** Les performances passées peuvent ne pas se répéter, car il n'y a aucune garantie de performance d'une année sur l'autre. 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 septembre 2026.

**Mise en garde:** Ceci n'est pas un document d'offre formel. Ce document est destiné à la formation des conseillers. 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 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 SEPTEMBRE 2026.