FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2026

Catégorie A (Frais d'acquisition prélevés à l'achat) | Novembre 2026

Catégorie A	
Codes FundSERV	BEL3202
Objectifs de rendement*	Distribution nette ciblée de 8 % par année Rendement annuel net ciblé de 12 % à 15 %
Fréquence de distribution	Mensuelle
Prix par part	Valeur liquidative
Placement minimal	10 000 $ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)
RRD	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)
Régimes enregistrés	Admissible
Intérêts reportés	80 % (Investisseurs) / 20 % (Direction) (Taux plancher 8 %)
RFG	2,13 % [En date du 30 septembre 2026]
Commissions de vente	Négociables (sur le montant en capital du placement du souscripteur) Commission de suivi de 1 %
Calendrier de rachat	**6 Mois** Frais de négociation à court terme de 3 % ajoutés au rachat **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.

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



44 Propriétés**

13 Communautés

3 Provinces

STATISTIQUES DU FONDS

[En date du 30 septembre 2026]

Rendements annuels***	AF 2024	AF 2025	CUMUL 2026	CUMULATIF DEPUIS LA CRÉATION
Catégorie A (RRD)	4,11 %	12,95 %	7,23 %	26,09 %

*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 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.

**À la date du présent document, 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.

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

PIER 4 REIT: Catégorie A

(Frais d'acquisition prélevés à l'achat)

[En date du 30 septembre 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 (RRD)

BILAN DU FONDS

[En date du 30 septembre 2026]

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 %**

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 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 indue 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 d'événements futurs. Les lecteurs sont avertis de ne pas accorder une confiance indue à ces énoncés prospectifs, puisqu'il n'existe aucune garantie que les conditions, événements, plans ou hypothèses sur lesquels ils reposent se réaliseront. TOUTE RÉFÉRENCE DOIT ÊTRE FAITE À LA NOTICE D'OFFRE DATÉE DU 1ER SEPTEMBRE 2026.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec un représentant de Pier 4 à sales@pier4.ca