# 2026 年基金情况说明书

## F类（有限合伙单位）| 2026年11月

| | F 类 |
|---|---|
| **基金服务代码** | BEL3205 |
| ***目标回报率** | 每年的目标净分配率为 8%<br>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** | $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） |
| **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** | 符合资格 |
| **附带权益** | 80%（投资者）/ 20%（管理层）<br>(最低资本报酬率为 8%) |
| **管理费用比率** | 1.13% [截至2026年9月30日] |
| **销售佣金** | 无佣金<br>无销售佣金 |
| **赎回时间表** | **6 个月** 兑换时另加 3% 短期交易费<br>**此后** 100% |
| **‡赎回权** | 现金赎回限额：每季度净管理资产的 2.50%。<br>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。<br>赎回票据不符合注册计划的资格 |

### 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。

## 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



**44 物业 | 13 社区 | 3 个省

## 基金 统计

### [截至2026年9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） |
|---|---|---|---|---|
| **F类 （股息再投资计划）** | 11.02% | 14.10% | 8.05% | 36.88% |

*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）。
‡赎回申请必须在每月15日或之前提交，方可纳入当月的赎回周期。于该日期之后提交的赎回申请将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》。
**截至本演示文稿日期，本页所列数据包括所有正在管理的物业以及已签订合同的物业。管理层认为，已签订合同的物业预计将于 2026 年第四季度完成交割。受管理层无法控制的不可预见情况影响，我们无法保证上述物业一定会完成交割，或会在预期的交割日期内完成交割。
***年度回报率根据2020年6月24日的初始认购日期计算。

# PIER 4 REIT: F 类信托单位

*[截至2026年9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的投资者
- 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9月30日]**

| 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 | 95.09% | 8.00% | 4.45% | 67.50% |

**历史业绩：** 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（但并非总是）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、推测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。

**如需更多信息，请联系 Pier 4 的代表：** sales@pier4.ca