了解您的产品

2026年11月

PIER 4
Real Estate Investment Trust

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中层多户住宅市场中顾问们的首选合作伙伴。

我们的投资组合



**44
处物业

13
个城市

3
个省

战略

1

实现价值

找到低于公平市值的物业以产生回报

2

重塑资产

营运改善使资产有效转化为现金流

3

创造回报

透过资产净值增长和特别分配获得短期和长期回报

永续投资统计资料



**年回报率目标 12-15%

*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。

**回报率可能会受到费用影响，请参阅《发行备忘录》。分红再投资计划（DRIP）由单位持有人选择（参见备忘录第5.6条及认购协议）。

产品详情

[截至2026年9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% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 每年目标总净回报率为 12%-15%	每年的目标净分配率为 8% 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
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	2.13%	2.13%	1.88%	1.88%	1.88%	1.13%	1.13%	1.13%
销售佣金	最高可达 6.5% 10% 分红权益	可协商（根据认购者投资本金） 1% 销售佣金	最高可达 4.5% 0.75% 销售佣金	最高可达 4.5% 0.75% 销售佣金	最高可达 4.5% 0.75% 销售佣金	无佣金 无销售佣金	无佣金 无销售佣金	最高可达 5.5%
赎回时间表	**第一年** 92% **第二年** 94% **第三年** 96% **此后** 100%	**6 个月** 赎回时另加 3% 短期交易费 **此后** 100%	**第一年** 92% **第二年** 94% **第三年** 96% **此后** 100%	**第一年** 97% **第二年** 98% **第三年** 96% **第四年** 97% **第五年** 98% **此后** 100%	**第一年** 92% **第二年** 94% **第三年** 96% **第四年** 97% **第五年** 98% **此后** 100%	**6 个月** 赎回时另加 3% 短期交易费 **此后** 100%	**6 个月** 赎回时另加 3% 短期交易费 **此后** 100%	**第一年** 97% **第二年** 98% **第三年** 99% **此后** 100%

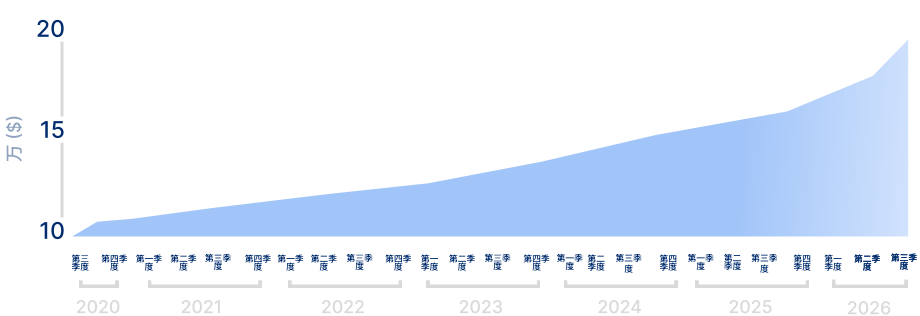
****赎回权**

现金赎回限额：每季度 25,000 加元或每季度资产管理规模的 0.75%，以较高者为准

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



[***已投资 $10 万 A 类分红再投资计划（自启动以来）]

回报历史红利再投资计划

自启动以来	11.20%
1年	11.90%
2年	12.24%
3年	11.67%

回报历史 现金

自启动以来	10.54%
1年	11.15%
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%	7.23%	94.18%

*回报率可能会受到费用影响，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。分红再投资计划（DRIP）由单位持有人选择（参见备忘录第5.6条及认购协议）。所提供的数据仅代表历史表现，不应被视为未来结果的指示。结果可能随时间变化。回报计算未包含再投资因素。（‡）表示所示数值为年化数据。

**年度回报率是根据初始认购日期2020年6月24日计算的。

***Pier 4房地产投资信托内部数据（未经审计）；回报基于初始每单位净值10.00加元。假设初始投资金额为100,000.00加元。

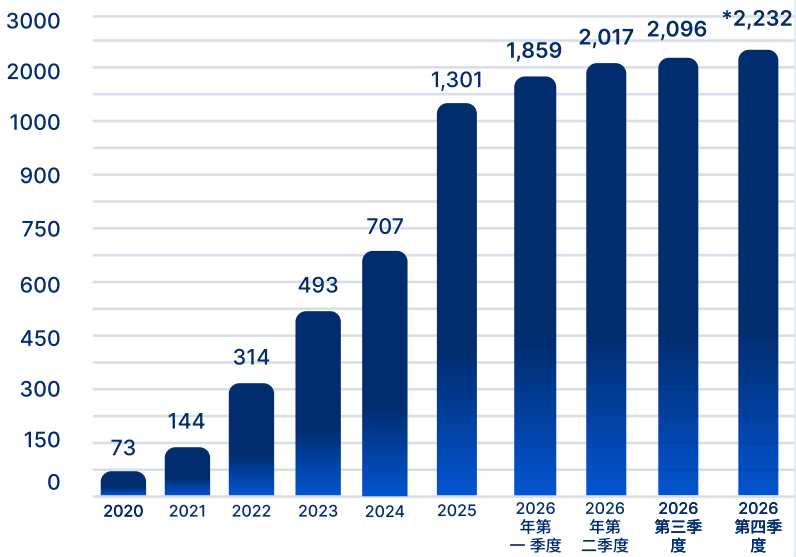
****赎回申请必须在每月15日或之前提交，方可纳入当月赎回周期。逾期提交的赎回申请将于下一个月度赎回周期支付。详情请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。

‡ 本文件所载信息虽来源于被认为可靠的资料，但其准确性或完整性不作任何保证。投资者应充分考虑可能影响其所投资行业的特定风险因素，以及由此可能影响其所获得分配的稳定性。此类投资所涉及的风险可能与其他类型的投资有所不同。有关投资信托风险的进一步讨论，请参阅《发行备忘录》。回报率的计算未包括再投资。请注意，启动日期为2020年6月。

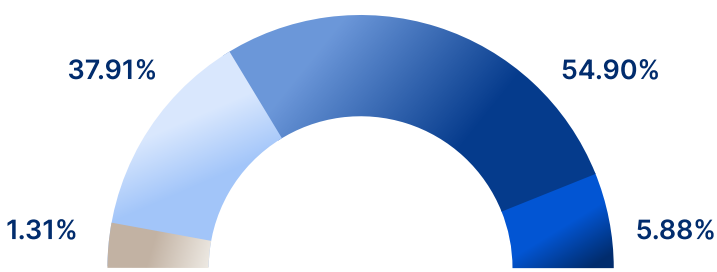
投资组合指针

PIER 4
Real Estate Investment Trust

单位增长



**投资组合与市场的差距
總計41.74%



单房
两居室
一居室
三居室

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

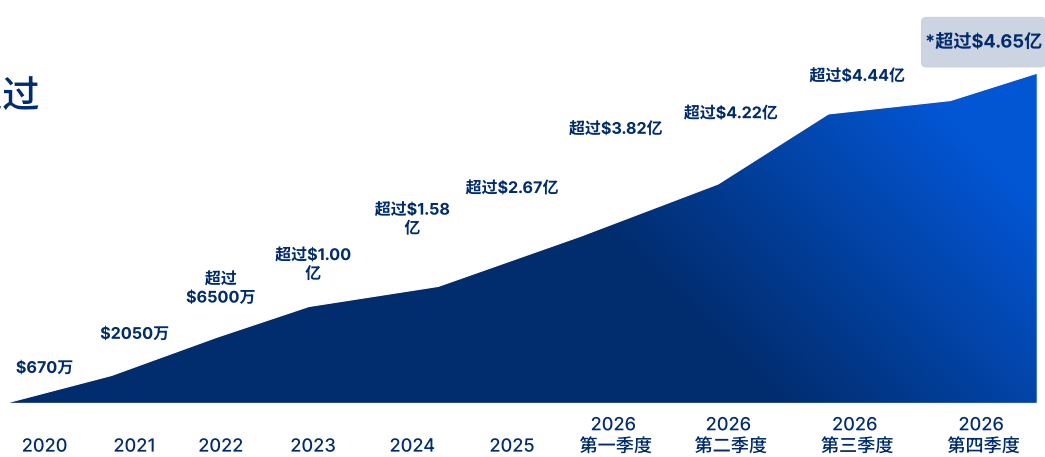
低波动性
投资期间的波动性可能降低

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

资产管理规模增长总额超过
*超过$4.65亿



*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。

**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

PIER 4
Real Estate Investment Trust



每单位价格

资产净值



占用率

95.09%



目标分配

8.00%



平均估值资本化率

4.45%



贷款价值比

67.50%

以下投資組合指標比較2026年第三季度與2025年第三季度。

[截至2026年9月30日]

投资组合表现	2026年第三季度	2025年第三季度	差额
整体投资组合入住率 [1]	95.09%	96.67%	(1.58%)
按各项按揭金额比例计算的平均利率	$1,247	$1,222	$25
营业收入 [2]	$19,236,896	$9,879,932	$9,356,964
净经营收入[2]	$9,985,714	$4,762,784	$5,222,930
净经营收入利润率 [2]	51.91%	48.21%	3.70%

按套房类型划分的平均租金	2026年第三季度	2025年第三季度	差额
单房	$984	$1,129	($145)
一居室	$1,152	$1,110	$42
两居室	$1,309	$1,255	$54
三居室	$1,606	$1,656	($50)
所有类型	$1,247	$1,222	$25

以下财务指标对比2026年第三季度与2025年第四季度。

投资组合表现	2026年第三季度	2025年第4季	差额
贷款价值比 [5]	67.50%	67.62%	(0.12%)
加权平均抵押贷款利率 [3]	4.26%	4.50%	(0.24%)
平均贷款剩余时间（年）[3]	4.19	3.78	0.41
利息覆盖率（倍）[4]	1.37	1.36	0.01
与市场的收入差距	41.74%	51.21%	(9.47%)

管理资产规模	$444M	$2.67亿
資產管理規模增長 — 2026年第三季度 vs 2025年第四季度	66.05%	
營運收入增長 — 2026年第三季對比2025年第三季	94.71%	
淨營運收入增長 — 2026年第三季對比2025年第三季	109.66%	

[1] 截至2026年9月30日及2025年9月30日的已出租单位。数据不包含各相应季度内收购的物业，以及处于稳定化过程中的物业。

[2] 基于截至2026年9月30日的年初至今数据。2026年第三季度净营业收入（NOI）不包括5,130,556加元的资本性支出（2026年第三季度：4,393,887加元），该等支出用于投资性物业的改善及单元内部翻新。

[3] 这些指标并非国际财务报告准则（IFRS）所定义，没有标准化含义，可能无法与其他行业或公司的类似指标进行比较。

[4] 基於滚動12個月。

[5] 包括内部估值調整。

‡ 本文件所载信息虽来源于被认为可靠的资料，但其准确性或完整性不作任何保证。投资者应充分考虑可能影响其所投资行业的特定风险因素，以及由此可能影响其所获得分配的稳定性。与其他类型的投资相比，此类投资所涉及的风险可能更高。有关投资信托风险的进一步讨论，请参阅日期为2026年9月1日的《发行备忘录》。回报率的计算未包括再投资。请注意，启动日期为2020年6月。

过往业绩：所引用的业绩代表过往表现，不能保证未来结果。投资可能涉及重大风险，投资价值可能上升或下降，导致逐年业绩不一致。如需了解更多信息，请参阅 2026年9月1日的《发行备忘录》。投资可能涉及重大风险，投资价值可能上涨或下跌，从而导致逐年结果不一致。更多信息请参阅2026年9月1日的《发行备忘录》

免责声明： 本文件并非正式发行文件，仅供顾问用于教育及信息参考之目的。拟购买该投资机会的投资者将在进行任何投资之前获得正式《发行备忘录》，并必须符合投资资格要求。未经授权，任何人士不得提供正式《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部门均未评估这些证券的优点或审阅《发行备忘录》。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《发行备忘录》中的第 10 项——风险因素，以了解详细信息。
有关我们的前瞻性陈述相关提示，请参阅以下内容及《发行备忘录》。本文中涉及 Pier 4 Real Estate Investment Trust（"Pier 4"、"Pier 4 REIT"或"本信托"）及相关方，以及其对未来可能发生的事件或情况、业务运营及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中对该术语的定义，属于"前瞻性陈述"。任何表达或涉及有关预测、预期、信念、计划、预测、目标、假设或未来事件或业绩的讨论的陈述，均属于前瞻性陈述。前瞻性陈述通常（但并非总是）通过使用以下词语或类似表述来识别，包括"可能"、"将会"、"应该"、"预期"、"计划"、"预计"、"相信"、"估计"、"预测"、"潜在"、"目标"、"目标为"、"旨在"、"可能"、"或许"、"继续"，或这些词语的否定形式或其他类似术语。
这些陈述仅代表预测。投资者不应过度依赖这些前瞻性陈述，因为无法保证其所依据的计划、意图或预期一定会实现。由于其性质，前瞻性陈述涉及众多假设、已知及未知的风险和不确定因素，包括一般性及特定风险因素，这些因素可能导致预测、预估、规划及其他前瞻性陈述无法实现，并可能导致实际结果或事件与此类前瞻性陈述所预期的结果或事件产生重大差异。本文件中包含的前瞻性陈述明确受本警示声明的限定，并截至本文日期作出。除法律另有要求外，Pier 4 无意且不承担因新信息、计划、事件或其他原因而更新或修订其提供的任何前瞻性陈述或其他前瞻性陈述的义务。提醒读者，不应过度依赖这些前瞻性陈述，因为无法保证其所依据的情况、事件、计划及假设一定会发生。
所有引用及参考均应以日期为2026年9月1日的《发行备忘录》为准。