

# FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2024

Catégorie A | Novembre 2024

## OBJECTIFS DE PLACEMENT

Pier 4 Real Estate Investment Trust (« Pier 4 ») cherche à fournir aux investisseurs des distributions mensuelles tout en créant une croissance à long terme par le biais de l'investissement direct dans des immeubles d'appartements multifamiliaux. Pier 4 cherche à offrir aux investisseurs un portefeuille bien diversifié d'actifs situés dans tout le 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 dans la passation de marchés et la revitalisation immobilière
- Actifs diversifiés géographiquement
- Investissement dans des immeubles d'appartements productifs de revenus
- Distributions en espèces mensuelles avec un régime de réinvestissement des distributions

## BILAN DU FONDS [AU 30 SEPTEMBRE 2024]



VALEUR  
LIQUIDATIVE

10,75 \$ PAR PART



TAUX  
D'OCCUPATION

97,48 %



DISTRIBUTIONS  
CIBLÉES

8,00 %



TAUX DE  
CAPITALISATION MOYEN

5,47 %



PRÊT À LA  
VALEUR

64,02 %

## RENDEMENTS ANNUELS [%]

### STATISTIQUES

#### DU FONDS

[AU 30 SEPTEMBRE 2024]

	T3-T4 2020	AF 2021	AF 2022	AF 2023	2024 AAJ*	CRÉATION
CATÉGORIE A — ESPÈCES	4,17	9,50	11,00	10,43	7,90	40,82
CATÉGORIE A — RRD	4,26	10,46	12,65	10,59	8,02	42,26

**PIER 4**

Real Estate Investment Trust

**PIER 4 REIT: CATÉGORIE A**

Catégorie A	
<b>FUNDSERV CODES</b>	BEL3201
<b>OBJECTIFS DE RENDEMENT*</b>	Distribution nette ciblée de 8,0 % par année Rendement annuel net ciblé de 12,0 % à 15,0 %
<b>FRÉQUENCE DE DISTRIBUTION</b>	Mensuelle
<b>PRIX PAR PART</b>	10,75 \$ par part
<b>PLACEMENT MINIMAL</b>	10 000 \$ (Admissible aux REER, FRR, CRI, CELI, REEE)
<b>RRD</b>	Oui (2 % de réduction par part au prix du marché actuel)
<b>RÉGIMES ENREGISTRÉS</b>	Admissible
<b>INTÉRÊTS REPORTÉS</b>	70 % (Investisseurs) / 30 % (Direction) (Taux plancher 8,0 %)
<b>COMMISSIONS DE VENTE</b>	Jusqu'à 6,5 % 10,0 % d'intérêts reportés
<b>CALENDRIER DE RACHAT</b>	Année 1 92 % Année 2 94 % Année 3 96 % Par la suite 100 %
<b>DROITS DE RACHAT</b>	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.

**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 à fort potentiel de rendement  
Évaluer le potentiel de croissance  
Éviter la concurrence du marché avec des acquisitions hors marché

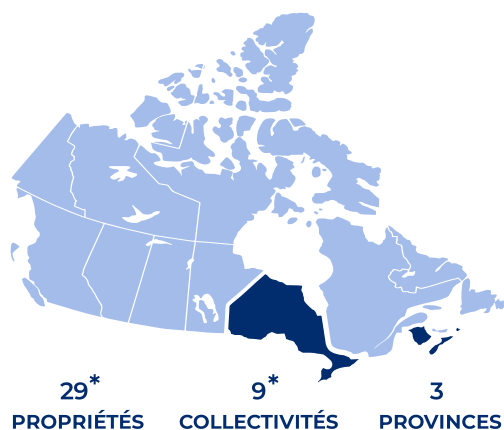
**2 REVITALISER**

Accroître les sources de revenus et réduire les dépenses  
Coûts de rénovations consciencieuses  
Éliminer les coûts des services publics

**3 RENDEMENT**

Distributions mensuelles à court terme  
Rendements à long terme par le biais de :

- Croissance de la valeur liquidative
- Distributions spéciales

**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 DIVERSIFICATION**

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.

\*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 2024 et du T1 2025. 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.

**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 29 août 2024.

**Clause de non-responsabilité:** Ceci n'est pas un document d'offre formel. 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 du placement proposé ni n'ont examiné la notice d'offre formelle. Cette occasion de placement est spéculative et implique un degré de risque élevé. Il existe un risque que tout investissement effectué soit entièrement ou partiellement perdu. Seuls les investisseurs potentiels qui n'ont pas besoin de liquidité immédiate de leurs placements et qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement devraient envisager ce placement. 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 des 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 futur 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 29 août 2024.



Darrell Ashby, Président  
dashby@pier4reit.com



Adam Ashby, Directeur Général  
aashby@pier4reit.com



Michael Ashby, Directeur Financier  
mashby@pier4reit.com

# FICHE D'INFORMATION SUR LE FONDS 2024

Catégorie C | Novembre 2024

## OBJECTIFS DE PLACEMENT

Pier 4 Real Estate Investment Trust (« Pier 4 ») cherche à fournir aux investisseurs des distributions mensuelles tout en créant une croissance à long terme par le biais de l'investissement direct dans des immeubles d'appartements multifamiliaux. Pier 4 cherche à offrir aux investisseurs un portefeuille bien diversifié d'actifs situés dans tout le 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 dans la passation de marchés et la revitalisation immobilière
- Actifs diversifiés géographiquement
- Investissement dans des immeubles d'appartements productifs de revenus
- Distributions en espèces mensuelles avec un régime de réinvestissement des distributions

## BILAN DU FONDS [AU 30 SEPTEMBRE 2024]



VALEUR  
LIQUIDATIVE

**10,75 \$ PAR PART**



TAUX  
D'OCCUPATION

**97,48 %**



DISTRIBUTIONS  
CIBLÉES

**8,00 %**



TAUX DE  
CAPITALISATION MOYEN

**5,47 %**



PRÊT À LA  
VALEUR

**64,02 %**



# PIER 4

Real Estate Investment Trust

20241114J

## PIER 4 REIT: CATÉGORIE C

Class C	
FUNDSERV CODES	BEL3203
OBJECTIFS DE RENDEMENT*	8 % de distribution nette ciblée au prix unitaire investi par an Rendement annuel net ciblé de 12,0 % à 15,0 %
FRÉQUENCE DE DISTRIBUTION	Mensuelle
PRIX PAR PART	10,75 \$ par part
PLACEMENT MINIMAL	25 000 \$ (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 8,0 %)
COMMISSIONS DE VENTE	Jusqu'à 4,5 % Commissions de suivi de 0,75 %
CALENDRIER DE RACHAT	Année 1 92 % Année 2 94 % Année 3 96 % 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.

## 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

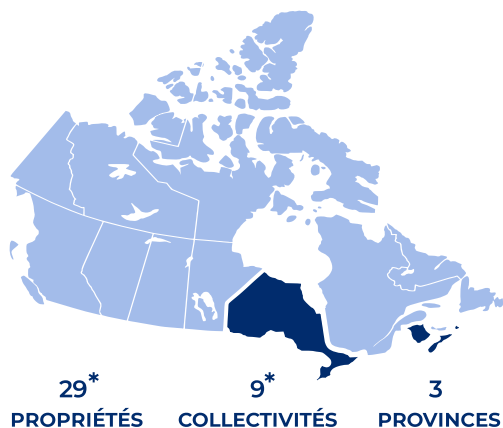
- Propriétés sous-évaluées à fort potentiel de rendement
- Évaluer le potentiel de croissance
- Éviter la concurrence du marché avec des acquisitions hors marché

### 2 REVITALISER

- Accroître les sources de revenus et réduire les dépenses
- Coûts de rénovations consciencieuses
- Éliminer les coûts des services publics

### 3 RENDEMENT

- Distributions mensuelles à court terme
- Rendements à long terme par le biais de:
  - Croissance de la valeur liquidative
  - Distributions spéciales



### 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 DIVERSIFICATION

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.

\*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 2024 et du T1 2025. 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.

**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 29 août 2024.

**Clause de non-responsabilité:** Ceci n'est pas un document d'offre formelle. 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 du placement proposé ni n'ont examiné la notice d'offre formelle. Cette occasion de placement est spéculative et implique un degré de risque élevé. Il existe un risque que tout investissement effectué soit entièrement ou partiellement perdu. Seuls les investisseurs potentiels qui n'ont pas besoin de liquidité immédiate de leurs placements et qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement devraient envisager ce placement. 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 des 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 futur 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 29 août 2024.



Darrell Ashby, Président  
dashby@pier4reit.com



Adam Ashby, Directeur Général  
aashby@pier4reit.com



Michael Ashby, Directeur Financier  
mashby@pier4reit.com