

NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE
CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

DATE 1^{er} mai 2025

L'ÉMETTEUR

Nom : Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (« **Centurion Apartment REIT** » ou la « **Fiducie** »)

Siège social

Adresse : 25 Sheppard Avenue West, suite 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S6
Téléphone : 416-733-5617 ou 1-833-733-5617
Adresse du site Web : www.centurion.ca
Courriel : investoradmin@centurion.ca
Télécopieur : (416) 733-5619

Actuellement coté ou inscrit à la cote d'une bourse? Non – Ces titres ne sont négociés sur aucune bourse ni aucun marché

Émetteur assujetti? Non

LE PLACEMENT

Titres offerts : Parts de fiducie de catégorie A, catégorie F, et catégorie I de Centurion Apartment REIT (collectivement, les « **Parts** »)

Prix par titre : Déterminé par les fiduciaires de Centurion Apartment REIT de temps à autre et défini dans l'entente ou les ententes de souscription conclues entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.

Placement minimum/maximum : Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Vous pouvez être l'unique souscripteur. La Fiducie de placement immobilier (FPI) offrira en permanence un nombre illimité de Parts. Les fonds disponibles dans le cadre du Placement peuvent ne pas être suffisants pour la réalisation de nos objectifs.

Souscription minimale : 25 000 \$

Montant des placements 5 000 \$

Modalités de paiement : Virement télégraphique ou règlement Fundserv à la date de clôture

Dates de clôture proposées : La clôture aura lieu de temps à autre, la date de clôture initiale étant fixée vers le 1^{er} juin 2025.

Incidences fiscales : D'importantes incidences fiscales découlent de la propriété de ces titres. Se reporter à la rubrique 8 « Conséquences fiscales et admissibilité à un REER »

INSUFFISANCE DES FONDS Les fonds disponibles dans le cadre du Placement peuvent ne pas être suffisants pour la réalisation des objectifs proposés. Se reporter à la rubrique 2.6 « Insuffisance des fonds ».

RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES Oui – Une personne a reçu ou recevra une rémunération pour la vente de titres dans le cadre du présent placement. Se reporter à la rubrique 9 « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d'actifs »), son gestionnaire d'actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes, ce qui pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts potentiels. Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs eu égard aux facteurs décrits dans la présente Notice d'offre sous la rubrique « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs », du fait que le président de Centurion Apartment REIT et le président exécutif du Gestionnaire d'actifs sont la même personne, et que M. Gregory Romundt détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées, y compris l'Administrateur de prêts hypothécaires, qui offrent chacun des services à la Fiducie. Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner un nombre déterminé de candidats au conseil d'administration de Centurion Apartment REIT. Se reporter aux rubriques « Administrateurs » et « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs » et à la rubrique 9 « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

RESTRICTIONS À LA REVENTE

Vous ne pourrez pas revendre vos titres pendant une durée indéterminée ou pendant quatre mois et un jour, en fonction de votre province de résidence. Se reporter à la rubrique 12 « Restrictions à la revente ».

PAIEMENTS À UNE PARTIE LIÉE

Une part de votre placement peut être versée à une partie liée de Centurion Apartment REIT. Se reporter à la rubrique 1.2 « Utilisation des fonds disponibles » et à la rubrique « Facteurs de risque – Conflits d'intérêts potentiels » à l'Annexe I.

CONDITIONS RELATIVES AUX RACHATS

Vous aurez le droit d'exiger de la Fiducie qu'elle rachète les titres que vous détenez, mais ce droit est assujéti à certaines restrictions. Par conséquent, vous pourriez ne pas recevoir le produit que vous souhaitez. Se reporter à la rubrique 5.1 « Modalités applicables aux titres ».

DROITS DU SOUSCRIPTEUR

Si vous souscrivez des parts aux termes de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre visée à l'article 2.9 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « **Règlement 45-106** »), vous disposez de deux (2) jours ouvrables pour annuler votre contrat d'achat de ces titres. Si la présente Notice d'offre contient de l'information fausse ou trompeuse, vous avez le droit d'intenter une action en dommages-intérêts ou d'annuler le contrat. Se reporter à la rubrique 13 « Droits des souscripteurs ».

Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne se sont prononcés sur la qualité de ces titres ni n'ont examiné la présente Notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Se reporter à la rubrique 10 « Facteurs de risque ».

COMMENT LIRE LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE

Le présent placement de Parts (le « **Placement** ») est effectué par Centurion Apartment REIT aux termes d'une dispense (la « **Dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre** ») de prospectus prévue par la législation en valeurs mobilières applicable. Les Parts sont vendues uniquement par l'entremise de courtiers en valeurs mobilières, de courtiers sur le marché non réglementé ou d'autres courtiers attitrés qui sont autorisés à offrir et à vendre les Parts.

La Dispense pour placement au moyen de la notice d'offre exige de Centurion Apartment REIT qu'elle fournisse aux investisseurs un formulaire de notice d'offre dans la forme prescrite. Les émetteurs sont autorisés à « adjoindre » le formulaire prescrit de notice d'offre à un autre document d'information et à faire mention de l'information qu'il contient.

Est jointe en Annexe I de la présente Notice d'offre la Notice d'offre confidentielle (la « **Notice d'offre confidentielle** ») de Centurion Apartment REIT utilisée en lien avec le placement de Parts auprès d'« **investisseurs qualifiés** » en Ontario et au Québec. La présente Notice d'offre fait mention de certaines informations figurant dans la Notice d'offre confidentielle. La direction de Centurion Apartment REIT estime que le fait de joindre la Notice d'offre confidentielle en Annexe I de la présente Notice d'offre permettra aux investisseurs de mieux cerner le profil de Centurion Apartment REIT.

Centurion Apartment REIT n'est pas un « émetteur assujéti » au sens des législations en matière de valeurs mobilières applicables et n'est donc pas tenue de publier, de communiquer, ni de déposer en permanence des informations relatives à ses transactions et activités. Cependant, la direction de Centurion Apartment REIT a fourni des liens Web dans des rubriques précises de la présente Notice d'offre confidentielle, lesquels proposent de temps à autre des mises à jour (non vérifiées) desdites rubriques dans le but de maintenir les porteurs de Parts au courant des nouveaux développements concernant Centurion Apartment REIT. Ces informations sont fournies de manière permanente et ne sont pas intégrées à la présente Notice d'offre.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente Notice d'offre (et toute disposition de la notice d'offre intégrée par renvoi aux présentes) contient des énoncés prospectifs. Toutes les déclarations, autres que celles portant sur des faits historiques, qui concernent les activités, les événements ou les évolutions futurs reposant sur des estimations, des attentes ou des projections de la Fiducie (y compris, mais de façon non limitative, les déclarations relatives aux objectifs et aux stratégies de la Fiducie) constituent des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs sont généralement reconnaissables à l'utilisation de termes tels que « anticiper »,

« continuer », « estimer », « attendre », « pouvoir », « vouloir », « projeter », « devoir », « croire » et les expressions similaires. Ces déclarations comportent des risques connus et inconnus (y compris les risques évoqués dans la rubrique 10 « Facteurs de risque »), des incertitudes et d'autres facteurs susceptibles de faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent considérablement de ceux prévus dans de tels énoncés prospectifs. Le Gestionnaire d'actifs (et ses sociétés affiliées, le cas échéant) estime que les attentes exprimées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables, mais rien ne garantit que ces attentes seront comblées, par conséquent, le lecteur ne devrait pas se fier indûment aux énoncés prospectifs figurant dans la présente Notice d'offre (et toute disposition de la Notice d'offre intégrée par renvoi aux présentes). Ces énoncés ne sont valables qu'à la date de la présente Notice d'offre ou à la date indiquée dans ces énoncés, suivant le cas, et sauf dans la mesure où les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent, la Fiducie et le Gestionnaire d'actifs (et ses sociétés affiliées) déclinent toute intention ou obligation de mettre à jour quelques énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements ou de résultats futurs ou autrement.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Centurion Apartment REIT emploie les termes tels que Bénéfice distribuable, Bénéfice d'exploitation net normalisé (ou « BENN ») et Résultats nets immobiliers selon le sens qui leur est attribué dans le Glossaire. La direction de Centurion Apartment REIT estime que ces mesures non conformes aux IFRS constituent un outil précieux d'évaluation de ses performances opérationnelles et de l'atteinte de ses objectifs. Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS et aucune d'entre elles ne doit être considérée comme une solution alternative au résultat net, au flux de trésorerie découlant des activités d'exploitation ou à d'autres mesures chiffrées de performance financière conformes aux IFRS. Nous tenons également à avertir les lecteurs du fait que le Revenu distribuable, le BENN et les Résultats nets immobiliers tels que calculés par Centurion Apartment REIT, peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

PROCÉDURE ET LISTE DE CONTRÔLE DE SOUSCRIPTION

Les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables exigent la préparation d'une documentation précise aux fins de souscription de parts. Les documents à remplir varient en fonction de votre territoire de résidence et de la dispense de prospectus à laquelle vous vous conformez. Ci-dessous figure un résumé des documents requis :

IMPORTANT : Les documents suivants doivent être remplis et signés en vue de votre souscription (tel que décrit dans le contrat de souscription des parts (le « contrat de souscription »)). Toutes les références aux pages et aux annexes ci-dessous renvoient aux pages ou annexes correspondantes du contrat de souscription.

Tous les souscripteurs

Remplir et signer toutes les lignes applicables aux pages 1, 2 et 3 du Contrat de souscription.

Présenter un chèque certifié ou une traite bancaire ou un virement télégraphique à l'ordre de la Fiducie d'un montant correspondant au Prix de souscription total (tel que défini dans le Contrat de souscription) indiqué à la page 1 du Contrat de souscription. Fournir un chèque séparé portant la mention « NUL » tiré sur le compte devant être crédité des distributions, dans le cas où vous avez coché les distributions en espèces.

Dispense pour placement auprès d'investisseurs qualifiés – Tous les territoires et toutes les provinces du Canada

Si un « investisseur qualifié » remplit et signe l'Annexe A - Attestation d'investisseur qualifié, indiquant la catégorie appropriée. Vous n'êtes **pas** tenu(e) de remplir l'Annexe B, C ou D si l'Annexe A est remplie. Les investisseurs sont tenus de remplir le tableau A de l'annexe A.

Dispense pour investissement d'une somme minimale – Tous les territoires et toutes les provinces du Canada

Si vous vous prévaluez de la dispense pour « investissement d'une somme minimale », veuillez remplir et signer l'Annexe C – Attestation pour investissement d'une somme minimale. Vous n'êtes **pas** tenu(e) de remplir l'Annexe A, B ou D si l'Annexe C est remplie. La présente dispense ne s'applique **pas** à tout le monde.

Dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre – Tous les territoires et toutes les provinces du Canada

Si vous vous prévaluez de la dispense pour placement au moyen d'une « Notice d'offre », veuillez remplir et signer l'Annexe D – Certificat d'investisseur admissible ainsi que le Tableau A qui y est joint. Si vous résidez en Alberta, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario, ou en Saskatchewan, vous devez remplir les Annexes A et B du Tableau A de l'Annexe D. Vous n'êtes pas obligé(e) de remplir l'Annexe A, B ou C si l'Annexe D est déjà remplie, à moins que cette dernière ne stipule expressément que vous devriez remplir soit l'Annexe A, soit l'Annexe B.

Dispense relative aux parents, amis et partenaires – Tous les territoires et toutes les provinces du Canada

Si vous vous prévaluez de la dispense relative aux « Parents, amis et partenaires », veuillez remplir et signer l'Annexe B – Certificat attestant de la qualité de parents, d'amis et partenaires, indiquant la catégorie appropriée. Vous n'êtes pas tenu(e) de remplir l'Annexe A, C ou D si l'Annexe B est remplie. Si vous résidez en Saskatchewan, vous devez également remplir le Tableau A de l'Annexe B. Si vous résidez en Ontario, vous devez également remplir le Tableau B de l'Annexe B.

Tous les souscripteurs doivent produire un exemplaire original du contrat de souscription rempli et signé, y compris la présente feuille d'instructions et les éléments obligatoires à remplir comme indiqué ci-dessus.

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
RUBRIQUE 1 :UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES	1
1.1. Fonds	1
1.2. Utilisation des fonds disponibles	1
1.3. Produit transféré à d’autres émetteurs	2
RUBRIQUE 2 :ACTIVITÉS DE CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST ET AUTRES INFORMATIONS ET OPÉRATIONS	2
2.1. Structure	2
2.2. Activités	2
2.3. Évolution des activités	2
2.4. Objectifs à long terme	3
2.5. Objectifs à court terme	3
2.6. Insuffisance des fonds	3
2.7. Information supplémentaire concernant les émissions avec revenus importants	3
2.8. Contrats importants	3
2.9. Opérations entre parties liées	3
RUBRIQUE 3 :RÉMUNÉRATION ET PARTICIPATIONS DE CERTAINES PARTIES	3
3.1. Rémunération et participation	3
3.2. Expérience de la direction	5
3.3. Pénalités, sanctions, faillites, insolvabilité et questions criminelles ou quasi criminelles	5
3.4. Certains prêts	5
RUBRIQUE 4 :STRUCTURE DU CAPITAL	6
4.1 Titres autres que des titres de créance	6
4.2. Dette à long terme	6
4.3. Ventes antérieures	6
RUBRIQUE 5 :TITRES OFFERTS	8
5.1. Modalités applicables aux titres	8
5.2.Procédure de souscription	8
RUBRIQUE 6 : DEMANDES DE RACHAT	8
RUBRIQUE 7 :CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS	9
RUBRIQUE 8 :CONSÉQUENCES FISCALES ET ADMISSIBILITÉ À UN REER	9
RUBRIQUE 9 :RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES	9
RUBRIQUE 10 :FACTEURS DE RISQUE	9
RUBRIQUE 11 :OBLIGATIONS D’INFORMATION	9
RUBRIQUE 12 :RESTRICTIONS À LA REVENTE	10
RUBRIQUE 13 :DROITS DES SOUSCRIPTEURS	10
RUBRIQUE 14 :ÉTATS FINANCIERS	21
RUBRIQUE 15 :DATE ET ATTESTATION	22
ANNEXE « I » – NOTICE D’OFFRE CONFIDENTIELLE	23
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	25
RÉSUMÉ	25
Description de Centurion Apartment REIT	25
Le Placement	26
Facteurs de risque	30
Répartition des occasions de placement	31
Risques liés au régime fiscal	31
GESTION DE CENTURION APARTMENT REIT	57
Gestionnaire d’actifs	59

Contrat de gestion d'actifs	61
Stratégie de gestion et de placement	62
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION	65
POLITIQUE D'ÉVALUATION	76
Évaluation des immeubles de placement	76
Évaluation des placements hypothécaires (avoirs hypothécaires)	77
Évaluation des placements en actions dans des lotissements	78
Évaluation des autres placements	78
Calcul de la valeur de l'actif net des Parts de la FPI et Prix affichés	78
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	79
Taux de distribution par Part de la FPI	80
Régime de réinvestissement des distributions (RRD)	80
OPTIONS D'ACHAT	80
Parts de catégorie « A »	80
Parts de catégorie « F »	80
Parts de catégorie « I »	80
CLÔTURE DU PLACEMENT	80
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	81
Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement	82
Règles relatives aux EIPD	82
Imposition de Centurion Apartment REIT	82
Imposition des Porteurs de parts de la FPI	83
FACTEURS DE RISQUE	84
Risques liés aux crises de santé publique	84
Propriété d'un bien immobilier	85
Risques liés à l'aménagement	85
Acquisitions futures de biens	86
Biens productifs de revenus	86
Ni garantie ni assurance sur les placements hypothécaires	86
Risques liés au renouvellement et au défaut de remboursement de l'hypothèque	86
Forclusion ou pouvoir de vente et frais associés aux placements hypothécaires	87
Risques liés aux litiges	87
Concurrence pour réaliser des placements immobiliers	87
Concurrence pour attirer les locataires	87
Taux d'intérêt	87
Financement par emprunt	88
Conditions économiques et politiques générales	88
Sinistres généraux non assurés	88
Liquidités disponibles en vue des distributions	88
Réglementation gouvernementale	89
Questions environnementales	89
Responsabilité des porteurs de parts	90
Dépendance à l'égard du personnel clé	90
Cybersécurité	90
Défaillance ou indisponibilité des systèmes informatiques et logiciels de traitement de données	90
Conflits d'intérêts potentiels	91
Risques liés au régime fiscal	91
Estimations, hypothèses et jugements critiques	93
Absence d'experts indépendants représentant les Porteurs de parts	93

Accords de coentreprise	94
Dilution	94
Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance à l'égard des facilités de crédit	94
Incapacité potentielle de financer les investissements	94
Risque lié à la liquidité et au rachat des Parts de la FPI	94
Nature des parts de la FPI	94
CERTAINES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA LÉGISLATION EN VALEURS MOBILIÈRES	95
Déclaration des souscripteurs	95
Restrictions à la revente	96
Droits d'action des souscripteurs	96
DROIT DE RÉOLUTION DANS LES DEUX JOURS	96
Langue des documents	96
QUESTIONS ACCESSOIRES	97
Contrats importants	97
Auditeur, agent des transferts et agent comptable des registres	97
ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS	98
ANNEXE « B » – BIENS IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ	113
ANNEXE « C » – BIENS VISÉS PAR LE CONTRAT	115
ANNEXE « D » – IMMEUBLES EN COURS D'AMÉNAGEMENT	116
ANNEXE « E » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES	117
ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS	151
HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ	
ANNEXE « G » – RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES DU FORMULAIRE 45-106F2	155
ANNEXE « H » – ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS	157

NOTICE D'OFFRE

GLOSSAIRE

Les termes en majuscules employés et qui ne sont pas définis autrement dans les présentes ont le sens qui leur est attribué dans la Notice d'offre confidentielle. Se reporter au « Glossaire » de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I.

RUBRIQUE 1 : UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

1.1. Fonds

Le tableau ci-après présente l'estimation totale des fonds disponibles chez Centurion Apartment REIT par suite du Placement.

		Dans l'hypothèse d'un placement minimum	Dans l'hypothèse d'un placement maximum	Remarques
A.	Montant à mobiliser dans le cadre du présent placement	S.O.	S.O.	
B.	Commissions et frais liés au placement	S.O.	S.O.	(2)
C.	Coûts estimatifs du Placement (p. ex., dépens, coût comptable, coût	S.O.	S.O.	
D.	Fonds disponibles : $D = A - (B + C)$	S.O.	S.O.	
E.	Autres sources de financement requises	S.O.	S.O.	
F.	Insuffisance du fonds de roulement	S.O.	S.O.	
G.	Total : $G = (D+E) - F$	S.O.	S.O.	

Remarques :

- (1) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Centurion Apartment REIT offrira en permanence un nombre illimité de Parts.
- (2) Centurion Apartment REIT vend des Parts par l'entremise de courtiers en valeurs mobilières. Il incombe à Centurion Apartment REIT de verser une rémunération à ces courtiers en valeurs mobilières, jusqu'à concurrence d'environ 5 % du produit des activités de souscription. En conséquence, Centurion Apartment REIT versera également des commissions de suivi aux courtiers pour les Parts vendues par ces derniers ou détenues dans leurs comptes clients. La commission de suivi sera fonction de l'option de souscription des parts choisie. Pour autant que Centurion Apartment REIT assure le versement d'une rémunération aux courtiers en valeurs mobilières, les fonds dont elle dispose seront réduits. Se reporter à la rubrique 9 « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

1.2 Utilisation des fonds disponibles

Le tableau ci-dessous présente une répartition de l'utilisation des fonds disponibles par Centurion Apartment REIT.

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles présentés par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'un placement minimum	Dans l'hypothèse d'un placement maximum
Le produit net du Placement sera utilisé à des fins d'investissement conformément aux objectifs d'investissement de Centurion Apartment REIT. Ces objectifs comprennent l'acquisition d'immeubles, les améliorations apportées aux immobilisations, les rachats des placements hypothécaires et des projets de mobilisation de capitaux propres, les frais de gestion d'actifs, le montage financier et les objectifs généraux liés au fonds de roulement. (1)(2)	S.O.	S.O.
Total : Égal à G dans le tableau des fonds ci-dessus	S.O.	S.O.

Remarques :

- (1) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Centurion Apartment REIT offrira en permanence un nombre illimité de Parts.
- (2) Une fraction des fonds disponibles peut être utilisée par la Fiducie en vue de la rémunération des Parties liées, y compris le Gestionnaire d'actifs, le Gestionnaire immobilier et l'Administrateur de prêts hypothécaires. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Conflits d'intérêts potentiels » en Annexe I.

1.3 Produit transféré à d'autres émetteurs

Sans objet.

RUBRIQUE 2 : ACTIVITÉS DE CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST ET AUTRES INFORMATIONS ET OPÉRATIONS

2.1. Structure

Pour en savoir plus sur la structure de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter les rubriques suivantes de la Notice d'offre confidentielle jointe en Annexe I :

- (a) « Centurion Apartment REIT »; et
- (b) « Structure opérationnelle de Centurion Apartment REIT ».

2.2 Activités

Le secteur d'activité de la Fiducie est hautement compétitif. Plusieurs entités concurrentes exercent dans la même sphère d'activités. Au rang des concurrents de la Fiducie peut-on citer les particuliers, les prêteurs non bancaires, les fonds de placement immobilier, les sociétés de placement privées et publiques, les caisses de retrait et les compagnies d'assurance. Sans prétendre à une quelconque exhaustivité, cette liste donne tout de même un aperçu du paysage concurrentiel. Les principaux obstacles à l'entrée sur le marché où la Fiducie opère sont le capital, les contacts, l'expérience dans l'évaluation des investissements et la conjoncture économique générale.

Pour en savoir plus sur les activités de Centurion Apartment REIT depuis sa création jusqu'à la date de la Notice d'offre confidentielle, veuillez consulter la rubrique « *Centurion Apartment REIT* » ci-jointe en Annexe I.

Pour plus d'informations sur les objectifs de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Objectifs de Centurion Apartment REIT* » ci-jointe en Annexe I.

Pour en savoir plus sur les immeubles de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Immeubles* » ci-jointe en Annexe I.

Pour obtenir des renseignements sur les secteurs dans lesquels Centurion Apartment REIT investit, y compris le secteur des immeubles résidentiels à logements multiples et son effet sur Centurion Apartment REIT, veuillez consulter les rubriques « *Secteurs dans lesquels Centurion Apartment REIT investit* », en général, et « *Secteurs dans lesquels Centurion Apartment REIT investit – Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples* » ci-jointes en Annexe I.

Pour plus d'informations sur la gestion de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Gestion de Centurion Apartment REIT* » ci-jointe en Annexe I.

Pour en savoir plus sur les lignes directrices en matière de placement et les principes d'exploitation de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation* » en Annexe I.

2.3 Évolution des activités

Pour en savoir plus sur les activités de Centurion Apartment REIT depuis sa création jusqu'à la date de la Notice d'offre confidentielle, veuillez consulter les rubriques « *Centurion Apartment REIT – Historique de Centurion Apartment REIT avant sa conversion en FPI* » et « *Centurion Apartment REIT – Histoire de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI* » en Annexe I.

2.4 Objectifs à long terme

Pour en savoir plus sur les objectifs à long terme de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Objectifs de Centurion Apartment REIT* » en Annexe I. Pour que Centurion Apartment REIT puisse atteindre ses objectifs à long terme, elle doit accomplir ses objectifs à court terme décrits dans la rubrique 2.5 « Objectifs à court terme » ci-dessous, notamment la réalisation du Placement et la mobilisation de fonds suffisants en vue de la poursuite de l'expansion et de la diversification du portefeuille de la Fiducie.

2.5 Objectifs à court terme

Le tableau suivant présente les objectifs de Centurion Apartment REIT pour la période de 12 mois suivant la date de la Notice d'offre.

Mesures à prendre	Date d'achèvement cible ou, si elle n'est pas connue, nombre de mois avant l'achèvement	Coût à l'achèvement
Dans les 12 prochains mois, Centurion Apartment REIT s'est fixée pour objectifs de mobiliser suffisamment de fonds afin de mener à bien l'acquisition de nouveaux biens immobiliers au Canada et aux États-Unis, d'apporter des améliorations aux immobilisations et de bâtir un portefeuille d'acquisitions immobilières futures.	S.O.	S.O.

2.6 Insuffisance des fonds

Les fonds mobilisés par Centurion Apartment REIT dans le cadre du Placement peuvent s'avérer insuffisants pour accomplir tous les objectifs proposés de Centurion Apartment REIT et rien ne garantit que d'autres sources de financement seront disponibles.²

2.7 Information supplémentaire concernant les émissions avec revenus importants

Sans objet.

2.8 Contrats importants

Pour en savoir plus sur les accords importants de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter les rubriques suivantes de la Notice d'offre confidentielle jointe en Annexe I :

- (a) « Questions accessoires – Contrats importants »;
- (b) « Déclaration de fiducie » et « Description des parts »; et
- (c) « Gestion de Centurion Apartment REIT »

2.9 Opérations entre parties liées

Sans objet.

RUBRIQUE 3 : RÉMUNÉRATION ET PARTICIPATIONS DE CERTAINES PARTIES

3.1. Rémunération et participation

Une personne qui est employée par et reçoit un salaire de Centurion Apartment REIT ou d'une société affiliée ne reçoit pas de rémunération de la part de Centurion Apartment REIT pour ses fonctions de Fiduciaire. Pour un résumé de la rémunération payable par Centurion Apartment REIT au Gestionnaire d'actifs, voir « Frais et répartition de l'intéressement du Gestionnaire d'actifs ». Le tableau suivant fournit des informations sur le nom, les municipalités de résidence, les fonctions, la rémunération et les participations de chacun des Administrateurs, les membres de la haute direction, les conseillers et les principaux porteurs de Parts de Centurion Apartment REIT. La rémunération des Administrateurs indépendants et des Conseillers au titre de l'exercice 2025 est répartie de manière équitable en espèces

et en parts à dividende différé qui sont immédiatement acquises, mais doivent être détenues pendant une période de trois ans.

Nom et municipalité de résidence	Fonctions occupées	Rémunération versée par Centurion Apartment REIT ou une Partie liée au cours du dernier exercice financier clos et rémunération à verser au cours de l'exercice financier en cours	Nombre, type et pourcentage de titres de Centurion Apartment REIT détenus après la réalisation du placement minimum ou du placement maximum (1)(2)(3)(8)(9)
Gregory Gunter Romundt (4) Grand Caïman, Îles Caïmans Depuis août 2009	Président, Administrateur	2025 – 0 \$ 2024 – 0 \$	2 794 407,58 1,5391 %
John McKinlay (5) (7) Toronto, Ontario Depuis mars 2025	Président et chef de la direction (Gestionnaire d'actifs)	2025 – 525 000 \$ 2024 – 0 \$	-
Paul Chin (5)(6) Toronto, Ontario Depuis novembre 2024	VPE, chef des finances	2025 – 425 000 \$ 2024 – 43 589,74 \$	-
Robert Kennedy Orr (5) Toronto, Ontario Depuis janvier 2013	VPE, chef des finances, chef de la conformité Fiduciaire	2025 – 420 000 \$ 2024 – 1 121 084,11 \$	11 567,65 (8)
Stephen Douglas Stewart (5) Toronto, Ontario Depuis janvier 2013	VPE intérimaire, Évaluations et analyse	2025 – 257 500 \$ 2024 – 1 068 103,45 \$	29 883,95 (8)
Lucian Ionescu (5) Oakville, Ontario Depuis novembre 2012	VPE et chef de l'exploitation, Activités immobilières	2025 – 420 000 \$ 2024 – 1 228 148,11 \$	107,46 (8)
Gordon Ross Amos Mississauga, Ontario Depuis août 2009	Administrateur, Président	2025 – 80,000 \$ 2024 – 160 000 \$	3 181,72 (8)
Andrew Alexander Jones Toronto, Ontario Depuis septembre 2019	Fiduciaire	2025 – 70 000 \$ 2024 – 183 750 \$	7 841,07 (8)
Ansil Kenneth Miller Oakville, Ontario Depuis janvier 2021	Fiduciaire	2025 – 100 000 \$ 2024 – 116 250 \$	-
Michael Douglas Lovett Mississauga, Ontario Depuis janvier 2021	Conseiller	2025 – 40 000 \$ 2024 – 40 000 \$	-
Peter Reginald Smith Mississauga, Ontario Depuis janvier 2021	Fiduciaire	2025 – 70 000 \$ 2024 – 70 000 \$	-

Remarques :

- (1) « Nombre » désigne le nombre de parts détenues et ne comprend pas les parts acquises à dividende différé.
- (2) Au 1^{er} avril 2025.
- (3) Les parts détenues sont des parts de catégorie A, à l'exception de M. Romundt, qui détient des parts de catégorie A et de catégorie F. .
- (4) M. Romundt perçoit un salaire de 0 \$ et n'a pas droit à une prime octroyée par la Fiducie. Toutefois, il détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d'actifs, de ses sociétés affiliées et du Commanditaire spécial. Par conséquent, M. Romundt a un intérêt dans les frais payables au Gestionnaire d'actifs et les distributions payables au Commanditaire spécial.
- (5) Ces personnes sont des employés du Gestionnaire d'actifs et leur rémunération est versée par le Gestionnaire d'actifs. La rémunération prévue au titre de l'exercice courant, soit 2025, ne comprend pas de prime incitative.
- (6) Cette personne est entrée au service en novembre 2024.
- (7) Cette personne est entrée au service en mars 2025.
- (8) Le pourcentage des titres de Centurion Apartment REIT détenus par ces personnes est nettement inférieur à 1 % et n'est pas divulgué.
- (9) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Centurion Apartment REIT offrira en permanence un nombre illimité de Parts.

3.2 Expérience de la direction

Pour en savoir plus sur l'expérience de la direction, se reporter à la rubrique « Gestion de Centurion Apartment REIT – Administrateurs, dirigeants et conseillers » en Annexe I.

3.3 Pénalités, sanctions, faillites, insolvabilité et questions criminelles ou quasi criminelles

Au cours des dix dernières années précédant la date de la présente Notice d'offre, aucun Fiduciaire, ni aucun membre de la haute direction ni aucune personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT, ni aucun administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle d'un émetteur a fait l'objet :

- (a) d'une pénalité ou d'une autre sanction imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation sur les valeurs mobilières;
- (b) d'un ordre limitant la négociation de titres, à l'exclusion d'un ordre en vigueur pour moins de 30 jours consécutifs.

Au cours des dix dernières années précédant la date de la présente Notice d'offre, aucun Fiduciaire, ni aucun membre de la haute direction ni aucune personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT, ni aucun administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle d'un émetteur a fait l'objet : a) d'une pénalité ou d'une autre sanction imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation sur les valeurs mobilières; ou b) d'un ordre limitant la négociation de titres, à l'exclusion d'un ordre en vigueur pour moins de 30 jours consécutifs.

Au cours des dix dernières années précédant la date de la présente Notice d'offre, aucune des situations suivantes n'est survenue en ce qui concerne un Fiduciaire, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT, ou un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle d'un émetteur : a) une déclaration de faillite; b) une cession volontaire en faillite; c) une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité; ou d) une procédure, un arrangement ou un concordat avec des créanciers, ou une nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens.

De plus, ni Centurion Apartment REIT, ni un fiduciaire, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT n'a jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable a) d'une déclaration sommaire de culpabilité par procédure sommaire ou d'un acte criminel en vertu du Code criminel (Canada); b) d'une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou un territoire étranger; c) d'un méfait ou d'un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis, ou de tout État ou territoire des États-Unis; d) d'une infraction en vertu de la législation pénale de tout autre territoire étranger.

3.4 Certains prêts

À la date de la présente Notice d'offre, Centurion Apartment REIT n'a aucune débenture, obligation ou convention de prêt avec une partie liée.

RUBRIQUE 4 : STRUCTURE DU CAPITAL

4.1 Titres autres que des titres de créance

Le tableau suivant présente les titres de capitaux propres émis et en circulation de Centurion Apartment REIT à la date des présentes.

Description des titres	Nombre de titres pouvant être émis	Prix par titre	Nombre de titres en circulation au 1 ^{er} avril 2025	Nombre de titres en circulation après le placement minimum	Nombre de titres en circulation après le placement maximum
Parts de	Illimité	(3)	86 126 985,10	(2)	(2)
Parts de catégorie F	Illimité	(3)	74 413 650,11	(2)	(2)
Parts de catégorie I	Illimité	(3)	21 015 494,86	(2)	(2)

Remarques :

- (1) Cette entrée comprend le nombre de Parts de catégorie « B » et de catégorie « C » échangeables de CAP II LP qui sont émises et en circulation, lesquelles sont convertibles en Parts de catégorie « A » de la FPI sur la base d'un pour un conformément aux Conventions d'échange.
- (2) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Centurion Apartment REIT offrira en permanence un nombre illimité de Parts.
- (3) Prix d'offre unitaire est déterminé par les fiduciaires de Centurion Apartment REIT de temps à autre et défini dans l'entente ou les ententes de souscription conclues entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.

Pour en savoir plus sur les clauses substantielles associées aux Parts de catégories A, F et I, veuillez consulter la rubrique « Déclaration de fiducie et Description des parts – Parts » à l'Annexe I.

4.2 Dette à long terme

Pour en savoir plus sur les prêts et les créances de Centurion Apartment REIT, veuillez vous reporter à l'*Annexe « H » – États financiers audités* de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I. Ces prêts et créances sont résumés au 31 décembre 2024. Le montant réel des prêts et créances de Centurion Apartment REIT peut être différent de celui indiqué dans l'*Annexe « H »* de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I, en fonction des remboursements de capital et de tout éventuel refinancement. En outre, dans la mesure où d'autres immeubles sont acquis, Centurion Apartment REIT devrait assurer le financement partiel de ces acquisitions par le biais de prêts hypothécaires et/ou d'autres dettes à long terme. Toute acquisition et tout recours à l'endettement devront être conformes aux lignes directrices en matière de placement et aux principes d'exploitation de Centurion Apartment REIT comme indiqué dans la Déclaration de fiducie.

Les principes d'exploitation de Centurion Apartment REIT comprennent une politique selon laquelle aucune dette ne doit être contractée ou prise en charge si, après avoir contracté ou pris en charge cette dernière, la valeur comptable brute était supérieure à 75 % de la dette, y compris les montants tirés dans le cadre d'une facilité de crédit d'acquisition.

Pour en savoir plus sur les lignes directrices en matière de placement et les principes d'exploitation de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation* » en Annexe I.

4.3 Ventes antérieures

Le tableau suivant présente les titres de Centurion Apartment REIT qui ont été émis depuis janvier 2020 jusqu'à mars 2025. Ce tableau ne tient pas compte de toutes les Parts émises à la suite d'échanges effectués par des Porteurs de parts de catégories « B » et « C » échangeables de CAP II LP existantes parmi ces Parts de société en commandite, contre des Parts de catégorie « A » de Centurion Apartment REIT et ne tient pas compte des Parts émises dans le cadre du Régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, ce tableau comprend les Parts émises sous la forme d'apports en nature en échange de l'intégralité ou de la quasi-totalité des actifs de CREOT, en vertu de la fusion de CREOT (tel que décrite dans les présentes, se reporter à « Historique de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI »).

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
2 janvier 2020	Parts de catégorie A,	2 680 001	18,720 \$	50 169 619 \$
3 février 2020	Parts de catégorie A,	3 338 252	18,896 \$	63 079 613 \$
2 mars 2020	Parts de catégorie A,	85 013	18,896 \$	1 606 400 \$
1 ^{er} avril 2020	Parts de catégorie A,	956 424	18,896 \$	18 072 595 \$
1 ^{er} mai 2020	Parts de catégorie A,	702 133	18,896 \$	13 267 509 \$
1 ^{er} juin 2020	Parts de catégorie A,	804 459	18,896 \$	15 201 064 \$
2 juillet 2020	Parts de catégorie A,	1 022 027	18,896 \$	19 312 227 \$
4 août 2020	Parts de catégorie A,	1 486 922	19,243 \$	28 612 845 \$
1 ^{er} septembre 2020	Parts de catégorie A,	1 393 126	19,243 \$	26 807 921 \$
1 ^{er} octobre 2020	Parts de catégorie A,	1 276 245	19,243 \$	24 558 778 \$
2 novembre 2020	Parts de catégorie A,	1 541 874	19,340 \$	29 819 849 \$
1 ^{er} décembre 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 763 367	19,340 \$	34 103 522 \$
4 janvier 2021 (1)	Parts de catégorie A, F, I	10 415 779	19,340 \$	201 441 161 \$
1 ^{er} février 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 219 601	19,340 \$	23 587 075 \$
1 ^{er} mars 2021	Parts de catégorie A, F, I	347 966	19,340 \$	6 729 668 \$
1 ^{er} avril 2021	Parts de catégorie A	293	19,340 \$	5 662 \$
3 mai 2021	Parts de catégorie A, F, I	5 593 052	19,355 \$	108 253 520 \$
1 ^{er} juin 2021	Parts de catégorie A, F, I	2 444 400	19,355 \$	47 311 354 \$
2 juillet 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 546 230	19,355 \$	29 927 279 \$
3 août 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 253 014	19,745 \$	24 740 768 \$
1 ^{er} septembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 480 321	19,745 \$	29 228 947 \$
1 ^{er} octobre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 908 615	19,745 \$	37 685 612 \$
1 ^{er} novembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 559 480	20,628 \$	32 168 961 \$
1 ^{er} décembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	2 780 723	20,628 \$	57 360 744 \$
4 janvier 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 506 565	20,628 \$	51 705 421 \$
1 ^{er} février 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 738 415	20,764 \$	36 096 441 \$
1 ^{er} mars 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 073 893	20,764 \$	43 062 307 \$
1 ^{er} avril 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 258 135	20,764 \$	46 887 920 \$
2 mai 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 791 510	21,935 \$	39 296 776 \$
1 ^{er} juin 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 813 366	21,935 \$	39 776 189 \$
4 juillet 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 658 585	21,935 \$	36 381 061 \$
2 août 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 495 148	22,222 \$	33 225 187 \$
1 ^{er} septembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 892 223	22,222 \$	42 048 979 \$
3 octobre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 532 686	22,222 \$	34 059 353 \$
1 ^{er} novembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 815 734	22,592 \$	41 021 062 \$
1 ^{er} décembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 805 794	22,592 \$	40 796 504 \$
3 janvier 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 529 958	22,592 \$	34 564 821 \$
1 ^{er} février 2023	Parts de catégorie A, F, I	2 650 520	22,672 \$	59 993 588 \$
1 ^{er} mars 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 868 746	22,672 \$	42 368 963 \$
3 avril 2023	Parts de catégorie A, F, I	3 427 260	22,672 \$	77 704 223 \$
1 ^{er} mai 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 479 582	23,256 \$	34 409 157 \$

1 ^{er} juin 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 619 324	23,256 \$	37 659 002 \$
4 juillet 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 820 626	23,256 \$	42 340 488 \$
1 ^{er} août 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 452 814	22,978 \$	33 382 758 \$
1 ^{er} septembre 2023	Parts de catégorie A, F, I	2 518 633	22,978 \$	57 873 141 \$
2 octobre 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 246 377	22,978 \$	28 639 244 \$
1 ^{er} novembre 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 348 692	23,159 \$	31 234 096 \$
1 ^{er} décembre 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 450 325	23,159 \$	33 587 778 \$
2 janvier 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 425 037	23,176 \$	33 027 093 \$
1 ^{er} février 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 555 394	23,267 \$	36 188 892 \$
1 ^{er} mars 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 646 638	23,388 \$	38 511 398 \$
1 ^{er} avril 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 167 041	23,399 \$	27 307 939 \$
1 ^{er} mai 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 493 887	23,501 \$	35 107 847 \$
3 juin 2024	Parts de catégorie A, F, I	3 154 302	23,695 \$	74 013 098 \$
2 juillet 2024	Parts de catégorie A, F, I	2 047 679	23,695 \$	47 552 227 \$
1 ^{er} août 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 894 752	23,806 \$	44 208 054 \$
3 septembre 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 531 375	23,982 \$	35 996 879 \$
1 ^{er} octobre 2024	Parts de catégorie A, F, I	1 658 294	24,112 \$	39 187 086 \$
1 ^{er} novembre 2024	Parts de catégorie A, F, I	2 858 600	24,179 \$	68 348 830 \$
2 décembre 2024	Parts de catégorie A, F, I	2 133 777	24,188 \$	51 612 647 \$
2 janvier 2025	Parts de catégorie A, F, I	4 183 246	24,261 \$	101 487 644 \$
3 février 2025	Parts de catégorie A, F, I	1 438 079	24,337 \$	34 998 100 \$
3 mars 2025	Parts de catégorie A, F, I	2 428 570	24,240 \$	58 867 316 \$
Total		158 436 925		3 227 055 407

(1) 7 461 598,466 Parts ont été émises conformément à la fusion CREOT; les Parts qui ont été émises à Centurion Apartment REIT dans le cadre de la fusion de CREOT ont été annulées par la suite.

RUBRIQUE 5 : TITRES OFFERTS

5.1 Modalités applicables aux titres

Pour en savoir plus sur les clauses substantielles relatives aux Parts, veuillez consulter la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts* » à l'Annexe I.

5.2. Procédure de souscription

Un aperçu détaillé des procédures de souscription est présenté à la rubrique « Procédure et liste de contrôle de souscription » de la présente Notice d'offre.

Dans la mesure où les Parts sont émises sur la base d'une dispense pour placement au moyen de la Notice d'offre, la contrepartie sera détenue en fiducie jusqu'à la date de clôture du Placement (et dans tous les cas jusqu'à minuit du deuxième jour ouvrable suivant la date à laquelle Centurion Apartment REIT aura reçu votre convention de souscription remplie et signée, ainsi que vos fonds), laquelle sera déterminée à la discrétion de Centurion Apartment REIT. Dans le cas où une clôture n'est pas effectuée favorablement à une souscription, Centurion Apartment REIT retournera les fonds au souscripteur, sans intérêt ni déduction.

RUBRIQUE 6 : DEMANDES DE RACHAT

Pour en savoir plus sur les demandes de rachat, consultez la rubrique *Déclaration de fiducie et description des parts – Rachat des Parts de la FPI* en Annexe I.

RUBRIQUE 7 : CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS

Sans objet.

RUBRIQUE 8 : INCIDENCES FISCALES ET ADMISSIBILITÉ À UN REER

Pour obtenir un aperçu de certaines incidences fiscales fédérales canadiennes, se reporter aux rubriques suivantes de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I :

« *Admissibilité aux placements* »; et

« *Incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

Vous devriez consulter votre conseiller professionnel pour obtenir des conseils sur les incidences fiscales qui vous concernent.

RUBRIQUE 9 : RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES

Pour en savoir plus sur la rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires, se reporter à la rubrique « *Options d'achat* » en Annexe I. **Les législations sur les valeurs mobilières en vigueur sur certains territoires interdisent le versement de frais ou de commission aux personnes autres que des courtiers attitrés dans le cadre de placements réalisés sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre prévue à l'article 2.9 du Règlement 45-106. La FPI ne versera aucune commission à des personnes à qui elle n'est pas autorisée à en verser, compte non tenu de l'option d'achat choisie par l'acheteur.**

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d'actifs »), son gestionnaire d'actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes.

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs eu égard à divers facteurs, y compris le fait que M. Gregory Romundt soit à la fois le président de Centurion Apartment REIT et le président exécutif du Gestionnaire d'actifs, et que M. Romundt détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées, qui offrent chacun des services à la Fiducie. Centurion Apartment REIT a retenu les services du Gestionnaire d'actifs conformément au Contrat de gestion d'actifs tel qu'il est décrit à la rubrique « *Contrat de gestion d'actifs* » et pour qu'il verse au gestionnaire les frais décrits aux présentes à la rubrique « *Frais et répartition de l'intéressement du Gestionnaire d'actifs* ».

Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner, pendant la durée du Contrat de gestion d'actifs, un nombre déterminé de candidats au conseil d'administration de Centurion Apartment REIT, lesquels sont présentés en détail dans la rubrique « *Administrateurs* ». Le nombre prescrit de candidats que le Gestionnaire d'actifs a le droit de désigner varie en fonction du nombre de membres du conseil, mais est supérieur à 20 % du nombre d'administrateurs. Se reporter à la rubrique « *Administrateurs* ».

La décision d'offrir des parts a été prise sur recommandation du gestionnaire d'actifs. Une partie du produit du Placement sera utilisée par Centurion Apartment REIT aux fins de versement des frais payables au Gestionnaire d'actifs en vertu du Contrat de gestion d'actifs comme décrit précédemment.

RUBRIQUE 10 : FACTEURS DE RISQUE

Se reporter à la rubrique « *Facteurs de risque* » à l'Annexe I.

RUBRIQUE 11 : OBLIGATIONS D'INFORMATION

Pour en savoir plus sur les informations que Centurion Apartment REIT est tenue de communiquer aux porteurs de Parts (« **Porteurs de parts** ») ou que ces derniers ont le droit de recevoir sur demande, veuillez vous reporter à la rubrique « *Déclaration de fiducie* » et « *Description des parts – Informations et rapports* » à l'Annexe I.

RUBRIQUE 12 : RESTRICTIONS À LA REVENTE

Certaines restrictions, notamment l'interdiction d'effectuer des opérations, s'appliqueront à la revente des Parts offertes et aux investisseurs réalisant des opérations en Alberta, en Colombie-Britannique, au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec, en Saskatchewan et au Yukon. Vous ne pourrez effectuer d'opérations sur ces titres avant la levée de l'interdiction, à moins de vous conformer à une dispense de prospectus et d'inscription en vertu de la législation en valeurs mobilières. Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d'opérations sur les titres dans un délai de quatre mois et un jour après la date à laquelle Centurion Apartment REIT devient un émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada.

Dans le cas des opérations effectuées au Manitoba, sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les titres sans obtenir au préalable l'autorisation écrite de l'organisme de réglementation au Manitoba que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- (a) Centurion Apartment REIT a déposé un prospectus portant sur les Parts souscrites auprès de l'organisme de réglementation de Manitoba et l'organisme l'a visé;
- (b) vous détenez les parts depuis au moins 12 mois.

L'agent responsable au Manitoba consentira à l'opération que vous projetez s'il juge qu'elle n'est pas contraire à l'intérêt public.

RUBRIQUE 13 : DROITS DES SOUSCRIPTEURS

Les titres offerts sont assortis de certains droits, dont les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

L'énoncé qui suit consiste en un résumé des droits prévus par la loi ou des droits contractuels en matière d'action en dommages-intérêts ou de résolution dont dispose un souscripteur de parts. Les lois sur les valeurs mobilières applicables dans certains territoires prévoient ou exigent que les souscripteurs disposent de recours dommages-intérêts ou en annulation, ou les deux, si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) ou une version modifiée de celle-ci, ou tout autre renseignement ou autres documents intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans celle-ci renferment une « information fausse ou trompeuse ». Lorsque employée ci-dessous, l'expression « **information fausse ou trompeuse** » s'entend d'une fausse déclaration relative à un fait important ou d'une omission d'indiquer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour formuler une déclaration qui n'est pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été formulée. Les recours suivants ou l'avis relatif à ces recours doivent être exercés ou transmis, selon le cas, par vous dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les souscripteurs doivent se reporter aux dispositions législatives applicables pour obtenir le texte intégral de ces droits.

Tous les documents de commercialisation relatifs à une notice d'offre dans le cadre du placement qui sont remis à un souscripteur ou mis à sa disposition de manière raisonnable avant la clôture de la souscription de parts par ce souscripteur sont réputés être intégrés par renvoi dans la présente Notice d'offre.

DROIT DE RÉOLUTION DANS LES DEUX JOURS

Si vous souscrivez des parts dans le cadre de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre visée à l'article 2.9 du Règlement 45-106, vous pouvez annuler votre contrat de souscription des parts offertes dans le cadre de la présente Notice d'offre. Pour ce faire, vous devez faire parvenir au gestionnaire d'actifs un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat de souscription.

Ontario

L'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario stipule que chaque souscripteur de titres dans le cadre d'une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) doit disposer de recours statutaires en dommages-intérêts ou en annulation contre l'émetteur et tout porteur dont les titres ont été souscrits dans l'éventualité où la notice d'offre contiendrait de l'information fausse ou trompeuse. Un acquéreur qui souscrit des titres offerts en vertu de la notice d'offre au cours de la période de distribution dispose, sans considération du fait que l'acquéreur se soit fié à une présentation inexacte des faits, du droit d'intenter une action en dommages-intérêts ou, à défaut, pendant qu'il est encore propriétaire des parts, une action en annulation contre l'émetteur et tout porteur dont les titres ont été souscrits :

- (a) si le souscripteur exerce son droit d'annulation, il perd son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et le porteur dont les titres ont été souscrits, le cas échéant;
- (b) l'émetteur et le porteur dont les titres ont été souscrits, le cas échéant, ne seront pas responsables s'ils prouvent que le souscripteur a fait l'acquisition des titres en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (c) l'émetteur et le porteur dont les titres ont été souscrits, le cas échéant, ne seront pas responsables de l'intégralité ou d'une partie des dommages-intérêts s'ils prouvent que la somme en question ne correspond pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable à la présentation inexacte des faits;
- (d) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts;
- (e) l'émetteur et le porteur dont les titres ont été souscrits, le cas échéant, ne seront pas responsables d'une présentation inexacte des faits dans une information prospective s'ils prouvent que :
 - (i) la notice d'offre comporte, à proximité de l'information prospective, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et d'autre part, un énoncé des facteurs ou hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à effectuer une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
 - (ii) Ils avaient un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et projections qui figurent dans l'information prospective.

L'article 138 de la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités à moins que l'exercice des droits n'intervienne :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :
 - (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
 - (ii) trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

La présente Notice d'offre peut aussi être délivrée sous le régime d'une dispense de prospectus prévue à l'article 2.3 du Règlement 45-106 (la « dispense pour placement auprès d'investisseurs qualifiés »). Les droits auxquels fait référence l'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ne s'appliquent pas dans le cadre d'une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) remise à un acheteur éventuel en vue d'un placement fait aux termes de la dispense pour placement auprès d'investisseurs qualifiés si l'acheteur éventuel est :

- (a) une institution financière canadienne ou une banque de l'annexe III (dans chaque cas, au sens du Règlement 45-106);
- (b) la Banque de développement du Canada constituée en vertu de la Loi sur la Banque de développement du Canada (Canada);
- (c) une filiale d'une personne visée aux paragraphes a) et b), dans la mesure où elle détient la totalité des titres comportant droit de vote de la filiale, à l'exception de ceux que détiennent les administrateurs de la filiale en vertu de la loi.

Saskatchewan

L'article 138 de la *Securities Act, 1988* (Saskatchewan), dans sa version modifiée (la « **Loi de la Saskatchewan** ») prévoit que si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre), avec toute modification de celle-ci, est transmise ou remise à un acquéreur alors qu'elle contient des informations fausses ou trompeuses, un acquéreur qui fait l'acquisition de titres visés par la notice d'offre ou une modification de celle-ci a, qu'il se soit fié ou non à ces informations fausses ou trompeuses, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts ou une action en annulation contre :

- (a) l'émetteur ou le porteur dont les titres ont été souscrits au nom duquel le placement est effectué;

- (b) chaque promoteur et administrateur de l'émetteur ou le porteur dont les titres ont été souscrits, selon le cas, qui était en fonction au moment où la notice d'offre ou la modification de celle-ci a été transmise ou remise;
- (c) chaque personne ou société dont le consentement a été déposé relativement au placement, mais uniquement à l'égard des rapports, des avis ou des déclarations préparés ou formulés par cette personne ou société;
- (d) chaque personne ou société qui, outre les personnes ou sociétés mentionnées aux points a) à c) précités, a signé la notice d'offre ou la modification de celle-ci; et
- (e) chaque personne ou société qui vend les titres au nom de l'émetteur ou du porteur dont les titres ont été souscrits aux termes de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci.

Ces droits d'action en dommages-intérêts et en annulation sont assujettis à certaines restrictions, dont les suivantes :

- (a) si l'acquéreur décide d'exercer son droit d'annulation contre l'émetteur ou le porteur dont les titres ont été placés, il perdra son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la partie en cause;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêt, un défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses sur lesquelles s'est fié le demandeur;
- (c) aucune personne ou société, autre que l'émetteur ou un porteur dont les titres ont été souscrits, n'est responsable de toute partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci n'étant pas présentée comme préparée par un expert et ne prétendant pas être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société n'ait pas effectué une enquête suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'informations fausses ou trompeuses ou qu'elle estimait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse;
- (d) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts;
- (e) aucune personne ni aucune société n'est responsable eu égard à une action en dommages-intérêts ou en annulation si elle prouve que l'acquéreur a réalisé l'acquisition de titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses.

En outre, aucune personne ou société, à l'exclusion de l'émetteur ou du porteur dont les titres ont été souscrits, n'est responsable si elle prouve ce qui suit :

- (a) que la notice d'offre ou la modification de celle-ci a été transmise ou remise à son insu ou sans son consentement et qu'elle en a immédiatement donné un avis général raisonnable dès qu'elle a eu connaissance de la transmission ou de la remise;
- (b) qu'après la délivrance d'un accusé de réception à l'égard de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci et avant l'acquisition des titres par l'acquéreur, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses dans la notice d'offre ou la modification de celle-ci, elle a retiré son consentement à son égard et a transmis un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
- (c) que, à l'égard d'une partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci présentée comme préparée par un expert ou comme une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou que cette partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Une personne ou une société qui vend des titres pour le compte de l'émetteur ou du porteur dont les titres ont été souscrits en vertu de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci ne peut être tenue responsable relativement à une annulation ou à des dommages-intérêts au sens des articles (138)(1) ou (138)(2) de la Loi de la Saskatchewan si elle peut prouver qu'on ne peut pas raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses dans la notice d'offre ou la modification de celle-ci.

Tous les moyens de défense que nous ou d'autres personnes pouvons faire valoir ne sont pas décrits dans les présentes. Veuillez consulter le texte intégral de la Loi de la Saskatchewan pour prendre connaissance de la totalité de ces moyens.

L'article 138.1 de la Loi de la Saskatchewan renferme des droits d'action en annulation et en dommages-intérêts analogues en ce qui concerne les informations fausses ou trompeuses figurant dans les documents de publicité et de vente diffusés dans le cadre d'un placement de titres.

L'article 138.2 de la Loi de la Saskatchewan stipule également que, si un particulier fait à un acquéreur éventuel une déclaration verbale qui renferme des informations fausses ou trompeuses se rapportant aux titres achetés, et que la déclaration verbale est faite avant l'acquisition des titres ou simultanément, l'acquéreur est réputé s'être fié à des informations fausses et trompeuses, si elles étaient telles au moment de l'achat, et peut intenter une action en dommages-intérêts contre le particulier qui a fait la déclaration verbale.

L'article 141(1) de la Loi de la Saskatchewan confère à un acquéreur le droit d'invalider la convention d'acquisition et de recouvrer toute somme d'argent ou autre contrepartie qu'il a versée pour les titres si ces derniers sont vendus en infraction avec la Loi de la Saskatchewan, les règlements édictés en vertu de celle-ci ou une décision de la commission des services financiers de la Saskatchewan.

L'article 141(2) de la Loi de la Saskatchewan confère également un droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts à un acquéreur de titres qui n'a pas reçu la notice d'offre ou toute modification de celle-ci avant la conclusion d'une convention d'acquisition ou en même temps, ainsi que l'exige l'article 80.1 de la Loi de la Saskatchewan.

Le droit d'intenter une action en dommages-intérêts ou en nullité en vertu de la Loi de la Saskatchewan s'ajoute à tout autre droit conféré à l'acquéreur par la loi et n'y déroge pas.

L'article 147 de la Loi de la Saskatchewan prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités à moins que l'exercice des droits n'intervienne :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas de toute autre action, sauf une action en annulation, dans le plus court des délais suivants :
 - (i) un an après que l'acheteur a eu connaissance pour la première fois des faits ayant donné lieu à la cause d'action; ou
 - (ii) six ans après la date de l'opération à l'origine de la cause de poursuite.

La Loi de la Saskatchewan confère également à un acheteur qui a reçu une version modifiée de la notice d'offre livrée conformément au paragraphe 80.1(3) de la Loi de la Saskatchewan le droit de se retirer du contrat de souscription des titres sur remise d'un avis à la personne ou la société qui vend les titres, indiquant l'intention de l'acheteur de ne pas être lié par le contrat de souscription, pour autant que cet avis soit remis par l'acheteur dans les deux jours ouvrables suivants la réception d'une version modifiée de la notice d'offre.

Nouveau-Brunswick

L'article 150 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick) prévoit que, si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) renferme de l'information fausse ou trompeuse, l'acquéreur qui achète les titres est réputé s'être fié à cette information fausse ou trompeuse si elle en constituait une au moment de l'acquisition et :

- (a) l'acquéreur a un droit d'action en dommages-intérêts contre :
 - (i) l'émetteur;
 - (ii) le porteur dont les titres ont été souscrits au nom duquel le placement est effectué;
 - (iii) toute personne qui était un administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre;
 - (iv) toute personne qui a signé la notice d'offre; ou
- (b) lorsque l'acquéreur a fait l'acquisition des titres auprès d'une personne visée au paragraphe (a), l'acquéreur peut choisir de faire valoir un droit d'action en annulation contre la personne en question, auquel cas l'acquéreur perdra le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre ladite personne.

Ce droit d'intenter une action est conféré aux acquéreurs du Nouveau-Brunswick, qu'ils se soient fiés à l'information fausse ou trompeuse ou non. Cependant, l'émetteur et le porteur dont les titres ont été souscrits disposent de certaines défenses. En particulier, aucune personne ne peut être responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse si

elle prouve que l'acquéreur a fait l'acquisition des titres en ayant connaissance de l'existence de cette information fausse ou trompeuse. En outre, dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le montant pouvant être recouvré ne sera supérieur aux prix d'offre des titres aux termes de la notice d'offre et aucun défendeur ne peut être tenu responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des titres attribuable à l'information fausse ou trompeuse à laquelle l'acquéreur s'est fié.

Si l'acquéreur entend faire valoir les droits décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, il doit le faire dans un certain délai. L'acquéreur doit intenter une action en annulation de l'opération dans les 180 jours qui suivent la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action. L'acquéreur doit intenter une action en dommages-intérêts dans le plus court des délais suivants :

- (a) un an après que l'acheteur a eu connaissance pour la première fois des faits ayant donné lieu à la cause d'action; et
- (b) six ans après la date de l'opération à l'origine de la cause de poursuite.

Nouvelle-Écosse

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 138 de la loi intitulée *Securities Act* (loi sur les valeurs mobilières, Nouvelle-Écosse). L'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) prévoit, dans ses passages pertinents, que si une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) ainsi qu'une modification de celle-ci ou des documents de publicité ou de vente (au sens de cette expression dans la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse)) renferment des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur est réputé s'être fié à des informations fausses ou trompeuses si elles étaient telles au moment de l'acquisition et dispose, sous réserve de certaines restrictions et moyens de défense, d'un droit légal d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et, sous réserve de certains moyens de défense supplémentaires, chaque administrateur de l'émetteur qui était en fonction à la date de la notice d'offre et les signataires de la notice d'offre ou, subsidiairement, le porteur dont les titres ont été souscrits, lequel peut plutôt décider d'intenter un recours statuaire en annulation contre l'émetteur, auquel cas l'acquéreur perdra son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur, ses administrateurs ou les signataires de la notice d'offre, sous réserve, entre autres restrictions, de ce qui suit :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir le droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts conféré à un acquéreur de la Nouvelle-Écosse plus de 120 jours après la date du paiement initial des titres;
- (b) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses;
- (c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucun défendeur ne sera tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et
- (d) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

En outre, aucune personne ou société, autre que l'émetteur, ne peut être tenue responsable si elle prouve ce qui suit :

- (a) que la notice d'offre ou la modification de celle-ci a été transmise ou remise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et, dès qu'elle a appris sa remise, que la personne ou la société a donné un avis général raisonnable indiquant qu'elle avait été remise sans qu'elle le sache ou y ait consenti;
- (b) qu'après la remise de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci et avant l'acquisition des titres par l'acquéreur, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses dans la notice d'offre ou dans la modification de celle-ci, que la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci, et a transmis un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
- (c) que, à l'égard d'une partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci présentée i) comme préparée par un expert ou ii) comme une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice ou de la modification de celle-ci ne reflétait pas

fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

En outre, aucune personne ou société, sauf l'émetteur, n'est responsable de toute partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci qui n'est pas censée (a) être préparée sous la supervision d'un expert ou et ne prétendant pas (b) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société n'ait : i) omis de mener une enquête raisonnable en vue de disposer de motifs raisonnables pour conclure à l'absence d'informations fausses ou trompeuses; ou ii) n'ait cru qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses.

Si des informations fausses ou trompeuses figurent dans un registre intégré par renvoi ou réputé intégré par renvoi dans la notice d'offre ou la modification de celle-ci, les informations fausses ou trompeuses sont réputées figurer dans la notice d'offre ou la modification de celle-ci.

Manitoba

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 141.1 de la loi intitulée *The Securities Act* (loi sur les valeurs mobilières, Manitoba). L'article 141.1 de la loi intitulée *The Securities Act* (Manitoba) prévoit, dans ses passages pertinents, que si une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) renferme des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur est réputé s'être fié à des informations fausses ou trompeuses si elles étaient telles au moment de l'acquisition et dispose, sous réserve de certaines restrictions et de certains moyens de défense, d'un droit légal d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et, sous réserve de certains moyens de défense supplémentaires, chaque fiduciaire de l'émetteur qui était en fonction à la date de la notice d'offre et chaque personne ou société ayant signé la notice d'offre ou, subsidiairement, il peut plutôt décider d'intenter un recours statutoire en annulation contre l'émetteur, auquel cas l'acquéreur perdra son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur, ses administrateurs ou les personnes ou sociétés ayant signé la notice d'offre, étant entendu, entre autres restrictions, que :

- (a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et
- (c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

En outre, aucune personne ou société, autre que l'émetteur, ne peut être tenue responsable si elle prouve ce qui suit :

- (a) que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, dès qu'elle a appris la transmission de la notice d'offre, la personne ou la société a immédiatement adressé à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été transmise sans qu'elle le sache et y ait consenti;
- (b) que dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait des informations fausses et trompeuses, la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis raisonnable du retrait et des motifs le justifiant; ou
- (c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée : i) être préparée sous la supervision d'un expert ou ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Par ailleurs, dans la mesure où des informations fausses ou trompeuses figurent dans une notice d'offre, les administrateurs de l'émetteur et chaque personne ou société ayant signé la notice d'offre, ne verront pas leur responsabilité engagée à l'égard de toute partie d'une notice d'offre n'étant pas censée être établie sous la supervision d'un expert et ne prétendant pas être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société n'ait pas mené une enquête suffisante en vue de disposer de motifs raisonnables lui permettant de conclure à l'absence d'informations fausses ou trompeuses ou qu'elle ne croyait qu'il y avait eu des informations fausses ou trompeuses.

Si des informations fausses ou trompeuses figurent dans un registre intégré par renvoi ou réputé intégré par renvoi dans la notice d'offre, les informations fausses ou trompeuses sont réputées figurer dans la notice d'offre.

L'article 141.4(2) de la loi intitulée *The Securities Act* (Manitoba) prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits d'action précités après l'expiration des délais suivants :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :
 - (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
 - (ii) deux ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

Terre-Neuve-et-Labrador

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 130.1 de la loi intitulée *Securities Act* (loi sur les valeurs mobilières, Terre-Neuve-et-Labrador). L'article 130.1 de la loi intitulée *The Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador) prévoit, dans ses passages pertinents, que si une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) renferme des informations fausses ou trompeuses, compte non tenu du fait qu'il se soit fié ou non à des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur peut se prévaloir, sous réserve de certaines restrictions et certains moyens de défense, d'un droit légal d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et, sous réserve de certains moyens de défense supplémentaires, chaque administrateur de l'émetteur qui était en fonction à la date de la notice d'offre et toute personne ou société signataire de la notice d'offre ou, subsidiairement, l'acquéreur peut se prévaloir d'un recours statuaire en annulation contre l'émetteur, auquel cas il perdra tout droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, les administrateurs ou les personnes ou sociétés signataires de la notice d'offre, étant entendu, entre autres restrictions, que :

- (a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle établit la preuve que l'acquéreur connaissait la nature fausse ou trompeuse de l'information;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et
- (c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

En outre, aucune personne ou société, autre que l'émetteur, ne peut être tenue responsable si elle prouve ce qui suit :

- (a) que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, dès qu'elle a appris la transmission de la notice d'offre, la personne ou la société a immédiatement adressé à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été transmise sans qu'elle le sache et y ait consenti;
- (b) que dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait des informations fausses et trompeuses, la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis raisonnable du retrait et des motifs le justifiant;
- (c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée : i) être préparée sous la supervision d'un expert ou ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Par ailleurs, dans la mesure où des informations fausses ou trompeuses figurent dans une notice d'offre, les administrateurs de l'émetteur et chaque personne ou société ayant signé la notice d'offre, ne verront pas leur responsabilité engagée à l'égard de toute partie d'une notice d'offre n'étant pas censée être établie sous la supervision d'un expert et ne prétendant pas être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société n'ait pas mené une enquête suffisante en vue de disposer de motifs raisonnables

lui permettant de conclure à l'absence d'informations fausses ou trompeuses ou qu'elle ne croyait qu'il y avait eu des informations fausses ou trompeuses.

Si des informations fausses ou trompeuses figurent dans un registre intégré par renvoi ou considéré comme étant intégré par renvoi dans la notice d'offre, les informations fausses ou trompeuses sont considérées comme figurant dans la notice d'offre.

L'article 138 de la *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador) prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités après l'expiration des délais suivants :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :
 - (i) 180 jours après que l'acheteur a eu connaissance pour la première fois des faits ayant donné lieu à la cause d'action; ou
 - (ii) trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

Colombie-Britannique

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 132.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Colombie-Britannique). L'article 132.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Colombie-Britannique) prévoit, dans ses passages pertinents, que si une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) renferme des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur est réputé s'être fié à des informations fausses ou trompeuses si elles étaient telles au moment de l'acquisition et qu'il dispose, sous réserve de certaines restrictions et moyens de défense, du droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et, sous réserve de certains moyens de défense supplémentaires, chaque administrateur de l'émetteur qui était en fonction à la date de la notice d'offre, chaque personne dont le consentement à la divulgation de renseignements dans la notice d'offre a été déposé et chaque personne ayant signé la notice d'offre. Par ailleurs, l'acquéreur peut plutôt décider d'intenter un recours statutaire en annulation contre l'émetteur, auquel cas l'acquéreur perdra son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur, sous réserve, entre autres restrictions, de ce qui suit :

- (a) aucune personne ne sera tenue responsable si elle établit la preuve que l'acquéreur connaissait la nature fausse ou trompeuse de l'information;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et
- (c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

En outre, aucune personne, autre que l'émetteur, ne sera tenue responsable si elle prouve ce qui suit :

- (a) que la notice d'offre a remise à l'acquéreur sans que la personne en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, dès qu'elle a appris la remise de la notice d'offre, la personne a remis à l'émetteur un avis écrit indiquant qu'elle avait été remise sans qu'elle le sache ou y ait consenti;
- (b) que dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait des informations fausses et trompeuses, la personne a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis écrit du retrait et des motifs le justifiant;
- (c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée : i) être préparée sous la supervision d'un expert ou ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Par ailleurs, dans la mesure où des informations fausses ou trompeuses figurent dans une notice d'offre, une personne, autre que l'émetteur, ne sera pas tenue responsable si elle prouve qu'à l'égard de toute partie d'une notice d'offre n'étant pas censée être établie sous la supervision d'un expert ou être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis

ou d'une déclaration d'un expert, elle avait, après avoir effectué une enquête raisonnable, des motifs raisonnables de croire et croyait à l'absence d'informations fausses ou trompeuses.

Aucune personne ne peut être tenue responsable de toute information fausse ou trompeuse figurant dans un énoncé prospectif si elle démontre que le document comportant l'énoncé prospectif comportait, d'une part, à proximité de l'énoncé prospectif, une mise en garde raisonnable qualifiant l'énoncé prospectif de tel, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'énoncé prospectif et, d'autre part, une déclaration portant sur les facteurs ou hypothèses importants qui ont abouti à la conclusion ou aux prévisions et projections qui figurent dans l'énoncé prospectif, et que la personne disposait de motifs raisonnables lui permettant de tirer les conclusions ou de réaliser les prévisions et les projections figurant dans l'énoncé prospectif.

Si des informations fausses ou trompeuses figurent dans un registre intégré par renvoi ou réputé intégré par renvoi dans la notice d'offre, les informations fausses ou trompeuses sont réputées figurer dans la notice d'offre.

L'article 140 de la *Loi sur les valeurs mobilières* de Colombie-Britannique prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités après l'expiration des délais suivants :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :
 - (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
 - (ii) trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

Île-du-Prince-Édouard, Yukon, Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest

À l'Île-du-Prince-Édouard, la loi intitulée *Securities Act (Île-du-Prince-Édouard)*, au Yukon, la *législation en valeurs mobilières* (Yukon), au Nunavut, la *législation en valeurs mobilières* (Nunavut) et dans les Territoires du Nord-Ouest, la *législation en valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest) confère un droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation aux acquéreurs établis sur l'Île-du-Prince-Édouard, au Yukon, au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest, dans l'éventualité où une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) ou toute modification de celle-ci contiendrait une information fausse ou trompeuse. Les droits précités sont comparables, mais pas identiques, aux droits conférés aux acquéreurs qui résident à Terre-Neuve-et-Labrador.

Québec

Outre les autres droits et recours prévus par la loi, si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) est remise à un investisseur qui réside au Québec alors qu'elle contient des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur peut se prévaloir des droits suivants : (1) les droits aux termes de la législation québécoise décrits à l'article 221 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec); ou (2) les droits contractuels dans l'éventualité où la législation québécoise ne confère pas de tels droits, ainsi qu'il suit :

- (a) un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur ou le porteur, selon le cas, dont les titres ont été distribués, ses dirigeants ou administrateurs, le courtier (le cas échéant) engagé envers l'émetteur ou le porteur, toute personne tenue de signer une attestation dans la notice d'offre et tout expert dont l'avis, renfermant une information fausse ou trompeuse, figurait, avec son consentement, dans la notice d'offre;
- (b) l'exercice d'une action en annulation en vue de la résolution du contrat d'achat ou de la révision du prix auquel les titres ont été placés auprès de l'investisseur, sans préjudice de la réclamation de dommages-intérêts de l'investisseur.

Cependant, les personnes ou les sociétés contre lesquelles vous avez un droit d'action disposent de plusieurs moyens de défense. Au rang de ceux-ci, aucun défendeur ne peut être tenu responsable s'il établit la preuve :

- (a) que l'investisseur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- (b) que, dans une action en dommages-intérêts, le défendeur a agi avec prudence et diligence, sauf dans une action intentée contre l'émetteur ou le porteur.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir de tels droits d'action :

- (a) pour résiliation ou révision du prix plus de trois ans à partir de la date de l'achat; ou
- (b) pour dommages-intérêts après la première des éventualités suivantes :
 - (i) trois ans après que l'acquéreur a initialement pris connaissance des faits donnant lieu à l'action, sauf preuve d'une connaissance tardive imputable à la négligence de l'acquéreur; ou
 - (ii) cinq ans à compter de la date du dépôt de la notice d'offre auprès de l'Autorité des marchés financiers (Québec).

Alberta

L'article 204 de la *Securities Act* (Alberta) prévoit que si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) contient une information fausse ou trompeuse, l'acheteur qui achète des titres offerts par la notice d'offre a, sans égard à la question de savoir si l'acheteur s'est fondé sur cette information fausse ou trompeuse, un droit d'action : a) en dommages-intérêts contre : i) l'émetteur ou le porteur vendeur à l'égard desquels la distribution est effectuée; ii) chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre; et iii) chaque personne ou société qui a signé la notice d'offre; et b) visant l'annulation contre l'émetteur ou le porteur vendeur :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre la personne ou l'entreprise mentionnée ci-dessus;
- (b) aucune personne ou société mentionnée ci-dessus ne peut être tenue responsable si elle établit la preuve que l'acquéreur connaissait la nature fausse ou trompeuse de l'information;
- (c) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne peut être tenue responsable si elle démontre que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur à son insu ou sans son consentement et qu'après avoir eu connaissance de la transmission de la notice, ladite personne ou société a immédiatement avisé de manière raisonnable le directeur exécutif (selon la définition de la *Securities Act* (Alberta)) et l'émetteur du fait que la notice avait été transmise à son insu et sans son consentement;
- (d) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) dont il est question ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve que la personne ou la société, après la transmission de la notice d'offre et avant l'achat des titres, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses, a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis raisonnable au directeur exécutif et à l'émetteur du retrait et du motif du retrait;
- (e) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve, à l'égard d'une partie de la notice d'offre censée être faite sous l'autorité d'un expert ou censée être une copie ou un extrait fidèle d'un rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert, qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas :
 - i. qu'il y avait une telle information fausse ou trompeuse;
 - ii. que la partie pertinente de la notice d'offre : A) ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert; ou B) ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration;
- (f) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve, à l'égard d'une partie de la notice d'offre n'étant pas censée être faite sous l'autorité d'un expert ou n'étant pas censée être une copie ou un extrait d'un rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert, après avoir effectué une enquête raisonnable, que la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait une information fausse ou trompeuse :
- (g) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts en vertu de la notice d'offre;
- (h) le défendeur ne peut être responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il apporte la preuve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable à l'information fausse ou trompeuse;

L'article 211 de la *Securities Act* (Alberta) prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités après l'expiration des délais suivants :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours à compter de la date à laquelle l'opération ayant donné lieu à l'action a été conclue; ou
- (b) dans le cas de toute autre action, à la plus éloignée des dates suivantes :
 - (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; et
 - (ii) 3 ans à compter du jour où l'opération ayant donné lieu à l'action a été réalisée.

GÉNÉRALITÉS

Les résumés qui précèdent sont assujettis aux dispositions expresses des législations en valeurs mobilières de chacun des territoires dans lesquels le Placement est effectué, ainsi qu'aux règlements, règles et instructions générales qui s'y rapportent, et il est recommandé de consulter le texte intégral de ces dispositions. **Les droits d'action en dommages-intérêts ou en annulation visés aux présentes s'ajoutent à tous les autres droits ou recours que la loi confère aux acquéreurs, sans y déroger.**

MISE EN GARDE RELATIVE AUX RAPPORTS, DÉCLARATIONS OU OPINIONS D'UN EXPERT

La présente Notice d'offre fait référence à une opinion de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de la Fiducie, concernant l'admissibilité des parts aux fins de placement et les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur de parts. La présente Notice d'offre comprend également un Rapport de l'auditeur indépendant préparé par KPMG S.E.N.C.R.L., s.r.l., auditeur de la Fiducie, en date du 12 mai 2025, dans lequel KPMG S.E.N.C.R.L., s.r.l. donne une opinion sur la présentation des états financiers ci-joints. Dans certains territoires de placement, il se peut que vous n'ayez pas de droit de poursuite prévu par la loi contre ces parties en cas d'information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre. Vous devriez consulter un conseiller juridique pour obtenir de plus amples renseignements.

RUBRIQUE 14 : ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers suivants sont inclus dans l'Annexe « H » de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I : États financiers audités de Centurion Apartment REIT pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

RUBRIQUE 15 : DATE ET ATTESTATION

Le 1^{er} mai 2025

La présente Notice d'offre ne renferme aucune information fausse ou trompeuse.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Gregory Gunter Romundt

Par : _____
GREGORY GUNTER ROMUNDT
Président

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC.

(signé) Gregory Gunter Romundt

Par : _____
GREGORY GUNTER ROMUNDT
Président exécutif

(Signé) Robert Kennedy Orr

Par : _____
ROBERT KENNEDY ORR
Chef des finances et chef de la conformité

POUR LE COMPTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Gregory Gunter Romundt

Par : _____
GREGORY GUNTER ROMUNDT
ADMINISTRATEUR

ADMINISTRATEUR

Par : (Signé) Robert Kennedy Orr

ROBERT KENNEDY ORR
ADMINISTRATEUR

(Signé) Gordon Ross Amos

Par : _____
GORDON ROSS AMOS
ADMINISTRATEUR

(Signé) Peter Reginald Smith

Par : _____
PETER REGINALD SMITH
ADMINISTRATEUR

(Signé) Andrew Alexander Jones

Par : _____
ANDREW ALEXANDER JONES
ADMINISTRATEUR

(Signé) Stephen Douglas Stewart

Par : _____
STEPHEN DOUGLAS STEWART
ADMINISTRATEUR

(Signé) Ansil Ken Miller

Par : _____
ANSIL KEN MILLER

ANNEXE « I » – NOTICE D’OFFRE CONFIDENTIELLE

Les titres décrits dans la présente Notice d’offre confidentielle ne sont offerts que dans le cadre d’un placement effectué en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse, à l’Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut et au Yukon, et ne sont destinés qu’aux personnes auxquelles ils peuvent être légalement offerts et aux personnes autorisées à en effectuer le placement. La présente Notice d’offre confidentielle ne constitue pas, et ne doit en aucun cas être interprétée comme, un prospectus ni une publicité ni une offre publique de titres. Aucune commission des valeurs mobilières ni aucune autorité comparable au Canada ou dans tout autre territoire n’a examiné la présente Notice d’offre confidentielle ni ne s’est prononcée de quelque manière que ce soit sur la qualité des titres offerts aux termes des présentes. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les acquéreurs éventuels des titres en vertu de la présente Notice d’offre confidentielle ne tireront pas parti de l’examen du présent document par une commission des valeurs mobilières ou une autorité de la même nature.

La présente Notice d’offre confidentielle n’est destinée qu’aux investisseurs dans le cadre exclusif de l’acquisition des présents titres. Personne n’est autorisé à divulguer des informations ni à formuler des déclarations qui ne figurent pas dans la présente Notice d’offre confidentielle et qui se rapportent au placement des présents titres et, dans le cas contraire, il est vivement recommandé de ne pas se fier de telles informations ou déclarations. La présente Notice d’offre confidentielle revêt un caractère secret. En acceptant ce fait, les investisseurs éventuels s’engagent à ne pas reproduire, transmettre, ni divulguer à quiconque la présente Notice d’offre confidentielle ou toute information qu’elle renferme.

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d’actifs »), son gestionnaire d’actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d’exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes, ce qui pourrait donner lieu à des conflits d’intérêts potentiels. Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d’actifs eu égard aux facteurs décrits dans la présente Notice d’offre sous la rubrique « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d’actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d’actifs », du fait que le président de Centurion Apartment REIT et le président exécutif du Gestionnaire d’actifs sont la même personne, et que M. Gregory Romundt détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d’actifs et de ses sociétés affiliées. Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d’actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner un nombre déterminé de candidats au conseil d’administration de Centurion Apartment REIT. Se reporter aux rubriques « Administrateurs » et « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d’actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d’actifs ».

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



Placement continu

Parts de la FPI de catégories « A », « F » et « I »

La présente notice d’offre confidentielle (la « **notice d’offre** ») constitue une offre (le « **Placement** ») de parts (les « **parts de FPI** ») dans Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (la « **Centurion Apartment REIT** »). Centurion Apartment REIT est une fiducie de placement à but restreint, à capital variable et non constituée en société qui est régie par les lois de la province de l’Ontario et les législations fédérales canadiennes qui y sont en vigueur. Centurion Apartment REIT n’est pas une société de fiducie et n’est pas immatriculée en vertu de la législation applicable régissant les activités des sociétés de fiducie dans la mesure où elle ne mène ni n’entend mener quelque activité inhérente à une société de fiducie. Les Parts de la FPI ne s’assimilent pas à des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d’assurance-dépôts du Canada (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre législation.

Les objectifs de Centurion Apartment REIT sont les suivants : i) verser aux porteurs inscrits de Parts de la FPI inscrits (les « **Porteurs de parts** ») des distributions en espèces stables, croissantes, mensuelles et, dans toute la mesure du

possible, avec report d'impôt, provenant de placements réalisés dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus, de placements hypothécaires et de mobilisations de capitaux propres, notamment au Canada et aux États-Unis; et ii) maximiser la valeur des Parts de la FPI par la gestion permanente des actifs de la FPI et grâce à l'acquisition future de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples ainsi qu'à des placements hypothécaires et des capitaux propres. Se reporter à la rubrique « Objectifs de Centurion Apartment REIT ».

Le prix par Part de la FPI sera déterminé par les Administrateurs de Centurion Apartment REIT de temps à autre et défini dans le(s) contrat(s) de souscription conclu(s) entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.

Les dépenses relatives au Placement seront déduites de son produit et le solde sera employé aux fins d'investissement dans les immeubles à logements multiples productifs de revenus et les placements hypothécaires au Canada et aux États-Unis, et aux autres fins générales de la Fiducie. Le Gestionnaire d'actifs décidera, à son entière discrétion, de la date de conclusion des ventes des Parts de la FPI. Selon toute vraisemblance, la première clôture (la « Première clôture ») devrait alors lieu au plus tard le 1^{er} juin 2025.

Les clôtures auront lieu à la date déterminée par Centurion Apartment REIT, à mesure que des Parts de la FPI supplémentaires seront souscrites et acceptées par Centurion Apartment REIT.

En fonction du territoire de résidence d'une Personne, chaque Personne souhaitant acquérir des Parts de la FPI dans le cadre du présent Placement (le « **Souscripteur** ») doit être un « **investisseur qualifié** », un « **investisseur admissible** », un investisseur assujéti à un « **placement à montant minimal** » ou se prévaloir d'une autre dispense prévue dans le Règlement 45-106 sur les *Dispenses de prospectus* (« **Règlement 45-106** ») pour souscrire les Parts de la FPI. Se reporter à la rubrique « Déclaration des souscripteurs ».

Le placement des Parts de la FPI n'est effectué que dans le cadre d'un placement privé et aux termes des dispenses d'établissement et de dépôt d'un prospectus auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes dont peut se prévaloir Centurion Apartment REIT. Par conséquent, toute revente des Parts de la FPI doit être effectuée conformément aux législations canadiennes en valeurs mobilières applicables qui peuvent exiger que la revente soit effectuée aux termes des obligations relatives au prospectus et à l'inscription des courtiers ou des dispenses de prospectus et d'inscription des courtiers. Les souscripteurs de Parts de la FPI devraient consulter un conseiller juridique avant d'entreprendre toute revente des Parts de la FPI. Se reporter à la rubrique « Restrictions à la revente ».

Le placement des Parts de la FPI comporte d'importants risques. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les Parts de la FPI pourraient être vendues et rien ne garantit la création future d'un tel marché. Un rendement du capital investi dans les Parts de la FPI chez Centurion Apartment REIT n'est pas comparable au rendement du capital investi dans un titre à revenu fixe. Le retour du capital initial investi est sujet à des risques et le rendement escompté d'un tel placement repose sur nombre d'hypothèses. Bien que Centurion Apartment REIT envisage d'effectuer des distributions régulières aux porteurs de parts sur la base de sa trésorerie disponible, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué sera fonction de multiples facteurs, y compris les performances financières de Centurion Apartment REIT, les clauses restrictives et les titres de créances, les taux d'intérêt, les taux d'occupation des immeubles de Centurion Apartment REIT, les demandes de rachat, les exigences relatives au fonds de roulement et les exigences relatives aux capitaux futurs. Par ailleurs, la valeur marchande des Parts de la FPI peut se déprécier si Centurion Apartment REIT n'est pas en mesure d'atteindre ses objectifs futurs en matière de distribution en espèces, et une telle dépréciation peut être substantielle. Il est important pour un investisseur de tenir compte des facteurs de risques particuliers susceptibles d'avoir un effet défavorable sur le marché dans lequel il opère, et par ricochet, sur la stabilité des distributions qu'il perçoit. Rien ne garantit que les lois sur les impôts et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de sorte à avoir une incidence défavorable sur Centurion Apartment REIT ou sur les Porteurs de parts de la FPI. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de Centurion Apartment REIT, pourvu qu'en tout temps Centurion Apartment REIT soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application, dans sa version modifiée (collectivement, la « **Loi de l'impôt** »), les parts de FPI seront une fiducie régie par un régime enregistré.

Même si les Parts de la FPI constituent des placements admissibles pour un REEI, un REEE, un CELI, un CELIAPP, un REER ou un FEER, le titulaire d'un CELI ou d'un CELIAPP, ou le rentier d'un REEI, le bénéficiaire d'un REEE ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, (chacun, un « particulier participant au contrôle ») sera assujéti à une pénalité fiscale si les Parts de la FPI constituent un « placement interdit » (en vertu de la Loi de l'impôt). En règle générale, les Parts de la FPI ne constitueront pas un placement interdit si le participant au contrôle : i) a un lien de dépendance à l'égard de Centurion Apartment REIT aux fins de la Loi de l'impôt et ii) n'a pas de « participation notable » (au sens du paragraphe 207.01(4) de la Loi de l'impôt) dans Centurion Apartment REIT. De plus, les Parts de la FPI ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus » (au sens de la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un CELI, un CELIAPP, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE. Les investisseurs éventuels qui souhaitent détenir leurs Parts de la FPI dans des régimes enregistrés devraient consulter leur conseiller fiscal en vue de l'application des dispositions susmentionnées eu égard à leur situation particulière.

RÉSUMÉ

Le texte qui suit ne constitue qu'un résumé et est donné sous réserve des renseignements et états financiers plus détaillés, y compris les notes y afférentes, présentés ailleurs dans la présente Notice d'offre. Certains des termes utilisés dans la présente Notice d'offre sont définis dans le Glossaire. Tous les montants exprimés en dollars dans la présente Notice d'offre sont présentés en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Description de Centurion Apartment REIT

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (Centurion Apartment REIT) est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société, créée en date du 31 août 2009 et régie par une troisième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 13 janvier 2022 (la « **Déclaration de fiducie** »), et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada y applicables. Les objectifs de Centurion Apartment REIT sont les suivants : i) verser aux porteurs de parts des distributions en espèces stables, croissantes, mensuelles et, dans toute la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements réalisés dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à logement multiples productifs de revenus, de placements hypothécaires et de mobilisations de capitaux propres, notamment au Canada et aux États-Unis; et ii) maximiser la valeur des Parts de la FPI par la gestion permanente des actifs de la FPI et grâce à l'acquisition future de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples ainsi qu'à des placements hypothécaires et des capitaux propres. Se reporter à la rubrique « Objectifs de Centurion Apartment REIT ». En date du 31 août 2009, Centurion Apartment Properties Limited Partnership (« **CAP I LP** »), Centurion Apartment Properties II Limited Partnership (« **CAP II LP** ») et Centurion Apartment REIT ont conclu une convention de roulement (la « **Convention de roulement** ») et un contrat d'échange (le « **Contrat d'échange** ») conférant certains avantages en ce qui a trait à certains biens de Centurion Apartment REIT et relativement à certains biens de CAP I LP. Le transfert libre d'impôt de CAP I LP à la Fiducie est intervenu le 30 juin 2010.

Au 1^{er} avril 2025, les biens concernés sont 23 060 unités locatives à logements multiples non diluées réparties dans 162 immeubles en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique, au Minnesota et au Texas. Se reporter aux rubriques « Biens » et « Utilisation du produit ». Les membres du conseil de Centurion Apartment REIT (les « **Administrateurs** ») sont responsables du contrôle et de la direction des activités générales de Centurion Apartment REIT. La gestion quotidienne de Centurion Apartment REIT est assurée par la Direction de la FPI.

Le placement

Émission :	Parts des catégories « A », « F » et « I » (« Parts de la FPI »)
Prix :	Le prix par Part de la FPI sera déterminé par les Administrateurs de temps à autre et défini dans le(s) contrat(s) de souscription conclu(s) entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.
Montant minimum :	25 000 \$ Le montant minimal du placement subséquent est de 5 000 \$
Souscripteurs admissibles des parts :	Les investisseurs qui sont admissibles à l'acquisition des Parts de la FPI en vertu d'une dispense et, sous réserve du respect, des législations en valeurs mobilières applicables.
Dates de clôture :	Les parts des investisseurs de la FPI seront offertes en permanence, à compter de la date de l'attestation jointe à la présente Notice d'offre jusqu'à une date déterminée par les fiduciaires. Les dates de clôture seront définies par la Fiducie. Toutes les souscriptions peuvent être rejetées ou acceptées en tout ou partie et la Fiducie se réserve le droit de suspendre ou de relancer le Placement à tout moment et sans préavis.
Distributions :	Dans la déclaration de fiducie, il est précisé que la Fiducie peut répartir entre les porteurs de parts le pourcentage du bénéfice distribuable correspondant au mois civil clos à la date déterminée par les fiduciaires au titre de la période visée. Les distributions au titre des 12 mois à venir à compter de la date de la présente Notice d'offre confidentielle devraient s'établir à 0,9600 \$ par Part de la FPI de catégorie « A » et à 1,1600 \$ pour les Parts de la FPI de catégorie « F » et de catégorie « I » sur une base entièrement libérée.
Droits rattachés aux parts :	Les Parts de la FPI représentent la participation effective des porteurs de ces parts dans Centurion Apartment REIT. Chaque Part de la FPI confère à son porteur un (1) vote lors de l'assemblée des Porteurs de parts et chaque porteur a droit aux distributions décrites ci-dessus. Voir « Déclaration de fiducie » et « Description des parts ».
Utilisation du produit :	Le produit net de Centurion Apartment REIT résultant du Placement après déduction des dépenses relatives à ce dernier devrait être utilisé aux fins d'améliorations apportées aux immobilisations, de placements immobiliers et hypothécaires, de frais de gestion d'actifs et de rachats, et aux fins diverses de la Fiducie. Centurion Apartment REIT se réserve le droit d'utiliser le produit net du Placement à d'autres fins selon son bon jugement commercial.
Options d'achat :	Les souscripteurs peuvent acquérir des parts par l'entremise d'un courtier inscrit au moyen de cinq options d'achat :

Parts de catégorie A :

- (1) un mode avec frais de souscription différés;
- (2) un mode avec frais d'acquisition réduits;
- (3) un mode avec frais d'acquisition initiaux.

Parts de catégorie F :

- (4) un mode avec compte à honoraires (comptes à honoraires uniquement).

Parts de catégorie I :

- (5) un mode avec compte institutionnel.

Se reporter à « Options d'achat ».

Gestion de Centurion Apartment REIT

Les politiques de placement et les opérations de Centurion Apartment REIT sont soumises au contrôle et à la supervision des Administrateurs, dont la majorité doit résider au Canada et être constituée d'administrateurs indépendants (au sens de la Norme canadienne 52-110 sur le *comité d'audit* ({« **Norme canadienne 52-110** »}). Conformément à la Norme canadienne 52-110, un « **Administrateur indépendant** » en est un s'il n'a pas de relation importante, directe ou indirecte avec Centurion Apartment REIT, dont le Conseil d'administration pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement d'un administrateur. La Déclaration de fiducie prévoit au minimum cinq (5) et au maximum onze (11) administrateurs. Pendant la durée du Contrat de gestion d'actifs et de toute reconduction de ce dernier, le Gestionnaire d'actifs peut nommer deux (2) administrateurs au sein d'un conseil de cinq (5) membres ou moins et (4) administrateurs au sein d'un conseil de neuf (9) ou dix (10) membres et cinq administrateurs au sein d'un conseil d'onze (11) membres, pourvu que la majorité soit des Administrateurs indépendants. Les autres membres du conseil doivent être élus annuellement par résolution adoptée à la majorité des voix à l'occasion d'une assemblée des Porteurs de parts. Certaines décisions concernant les affaires de Centurion Apartment REIT doivent être prises par les Administrateurs indépendants. La Déclaration de fiducie prévoit la formation d'un comité d'audit (le « **Comité d'audit** ») dont les membres sont nommés par les Administrateurs, ainsi que la nomination d'autres comités (les « **Comités supplémentaires** ») selon le besoin. Chaque comité doit être composé d'une majorité d'Administrateurs indépendants. Se reporter à « Gestion de Centurion Apartment REIT ».

Gestionnaire d'actifs

Centurion Asset Management Inc. (le Gestionnaire d'actifs) est une société régie par les lois de la province de l'Ontario. Le Gestionnaire d'actifs est responsable de la gestion quotidienne de la FPI et de ses sociétés affiliées, y compris l'élaboration et de l'exécution d'une procédure de diligence raisonnable à l'égard des acquisitions et des aliénations de placements pour le compte de la FPI ainsi que de l'offre de conseils et d'orientations à la FPI. Le Gestionnaire d'actifs reçoit des frais de gestion des actifs aux termes du Contrat de gestion d'actifs. De plus, un membre du groupe du Gestionnaire d'actifs a le droit de recevoir la répartition de l'intérêt cumulé à titre de distribution de bénéfices en vertu du contrat de société en commandite de CAP I LP. Le Contrat de gestion d'actifs a été modifié et reformulé le 1^{er} septembre 2023, la durée initiale commençant le 1^{er} septembre 2023 et venant à échéance le 1^{er} septembre 2028, à moins qu'il ne soit résilié, prolongé ou renouvelé conformément à ses modalités. Se reporter aux rubriques « Contrat de gestion d'actifs » et « Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intérêt cumulé ».

Responsabilités du Gestionnaire d'actifs

Le Gestionnaire d'actifs assure la conduite quotidienne des activités de Centurion Apartment REIT. Entre autres tâches, le Gestionnaire d'actifs est responsable de repérer des occasions de placement dans des immeubles résidentiels à logements multiples, des occasions en matière de prêts hypothécaires et d'autres occasions de placement, qui répondent aux critères de placement de Centurion Apartment REIT, conformément aux lignes directrices énoncées dans la déclaration de fiducie; fournir aux fiduciaires des renseignements et des conseils concernant les acquisitions, les dispositions, les développements et les financements proposés; établir, au moins une fois par année, des plans de placement et d'exploitation pour la période subséquente; la supervision de la diligence raisonnable requise relativement aux acquisitions proposées et la supervision de l'exécution de toute opération qui en découle; la tenue des registres et des registres financiers de Centurion Apartment REIT; la prestation de conseils sur les désignations; choix et décisions à prendre aux fins fiscales et comptables; préparation des rapports et autres renseignements devant être envoyés aux porteurs de parts et autres documents d'information; calcul et détermination de toutes les répartitions, communication avec les porteurs de parts et d'autres personnes; y compris les courtiers en placement, les prêteurs et les professionnels; fournir une équipe de la haute direction; fournir des bureaux et de l'équipement ainsi que le personnel de bureau et de secrétariat nécessaire pour l'administration des affaires quotidiennes de Centurion Apartment REIT; fournir la supervision et de surveillance des fonctions de gestion immobilière de Centurion Apartment REIT; et l'administration ou la supervision de l'administration, pour le compte de Centurion Apartment REIT, du paiement du revenu distribuable et d'autres distributions par Centurion Apartment REIT. Se reporter aux rubriques « Historique depuis la conversion en FPI », « Gestion de Centurion Apartment REIT », « Le Gestionnaire d'actifs » et « Contrat de gestion d'actifs ».

Gestion des biens

À compter du 1^{er} janvier 2015, le transfert de Centurion Property Associates Inc. vers la FPI a été effectué, ce qui a permis d'assurer toutes les fonctions de gestion immobilière au sein de la structure de la FPI. Lorsque les capacités

internes de gestion immobilière de la FPI s'avèrent limitées dans certaines localités, celle-ci peut solliciter les services d'un gestionnaire immobilier tiers.

Suite à l'internalisation de Centurion Property Associates Inc., entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, la FPI n'est pas tenue de verser des frais de gestion immobilière et le contrat de gestion immobilière entre la FPI et Centurion Property Management Inc. a été annulé. Se reporter à « Histoire de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI ».

Stratégie de gestion et de placement

Le personnel de la FPI et du Gestionnaire d'actifs possède une riche expérience significative dans tous les aspects du secteur du logement locatif, y compris les acquisitions et les aliénations, les finances et l'administration, la gestion immobilière, la construction et la rénovation, le marketing, les ventes et les placements hypothécaires. Ces compétences permettront à Centurion Apartment REIT de tirer parti de nombreuses occasions de placement dans les immeubles résidentiels à logements multiples et les prêts hypothécaires qui pourraient ne pas être accessibles à d'autres investisseurs immobiliers ne disposant pas de la diversité d'expérience requise en matière immobilière.

Dans le cadre du mandat du Gestionnaire d'actifs de gérer Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs a l'intention d'accroître la valeur des propriétés de Centurion Apartment REIT au moyen d'un certain nombre de stratégies distinctes et bien exécutées, notamment un engagement à l'égard de la satisfaction de la clientèle, des programmes d'entretien et de réparation, du personnel de construction de qualité sur place, des rapports financiers détaillés; gestion stratégique de la dette; amélioration du portefeuille de Centurion Apartment REIT; et communications et information opportunes. Le Gestionnaire d'actifs s'appuiera également sur le bon équilibre du portefeuille pour obtenir un financement et des prix plus compétitifs relativement aux produits de base et aux postes de dépenses prévus aux contrats.

Le Gestionnaire d'actifs estime que les immeubles résidentiels à logements multiples offrent une possibilité de placement prometteuse et présentent un potentiel de sécurité du rendement, de protection contre l'inflation et de croissance. En priorisant une classe d'actifs particulière, Centurion Apartment REIT devrait atteindre une masse critique de logements. Elle devrait permettre à Centurion Apartment REIT de renforcer sa présence sur le marché, ce qui pourrait décupler les possibilités d'acquisition de futurs immeubles résidentiels à logements multiples à des prix avantageux. Grâce aux futures acquisitions d'immeubles, conformément à ses lignes directrices en matière de placement, Centurion Apartment REIT entend diversifier géographiquement son portefeuille au fil du temps en achetant des immeubles dans des communautés prospères qui continueront à renforcer sa présence et à réduire le risque pour elle de posséder des biens dans une seule communauté ou zone géographique. Par ailleurs, en continuant de se développer par le biais de l'acquisition de nouveaux immeubles et de l'émission de Parts de la FPI additionnelles, Centurion Apartment REIT prévoit d'optimiser la régularité de ses flux de rentrées et d'augmenter les distributions versées aux Porteurs de parts.

En général, le Gestionnaire d'actifs envisage de cibler les communautés qui ont un faible taux d'inoccupation et une forte densité démographique, lesquels correspondent à la catégorie d'immeubles résidentiels à logement multiple acquis par Centurion Apartment REIT. Se reporter à la rubrique « Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples ». Le Gestionnaire d'actifs envisage de développer le portefeuille de Centurion Apartment REIT par le biais de l'obtention et du renforcement des placements sur le marché canadien qui offre un important potentiel de plus-value immobilière.

Immeubles

Le 31 août 2009, Centurion Apartment REIT a conclu une Convention de roulement avec CAP 1 LP, laquelle conférerait à Centurion Apartment REIT certains avantages inhérents aux Biens existants. Au 31 mars 2025, les Biens existants représentaient 162 immeubles d'habitation à logements multiples dont 32 coentreprises, pour un total de 23 060 logements locatifs non dilués. Au 31 mars 2025, le taux d'occupation du portefeuille était de 93 %. Le taux d'occupation stabilisé global du portefeuille s'est établi à 97,5 %; le taux d'occupation stabilisé du portefeuille d'appartements a été de 97,3 % et celui du portefeuille de logements pour étudiants, de 98,2 %.

Les immeubles (les « **Immeubles** ») constituent une source de flux de trésorerie stable et sécuritaire pour Centurion Apartment REIT et peuvent offrir des possibilités de plus-value en capital. Les Immeubles représentent un portefeuille bien diversifié de bâtiments résidentiels à logements multiples situés dans des communautés stratégiques qui s'arriment avec la stratégie de placement. Étant donné que les loyers actuels de nombreux Immeubles sont inférieurs aux loyers maximums autorisés par la loi, le Gestionnaire d'actifs estime que ces Immeubles représentent une possibilité de plus-value réalisée par des améliorations apportées aux immobilisations qui entraîneront une augmentation des revenus locatifs nets à mesure de la réduction des taux d'inoccupation et de la hausse de la cote de

solvabilité des locataires. De plus, le prix d'achat attribuable à chacun des Immeubles est inférieur à son coût de remplacement respectif. Se reporter à « Immeubles ».

Améliorations apportées aux immobilisations et dépenses

La majorité des Immeubles consiste en des bâtiments d'habitation à logements multiples construits entre les années 1960 et 2000. Les réparations et l'entretien des systèmes intégrés aux Immeubles dépendaient essentiellement des politiques et de la capacité financière des anciens propriétaires de chacun des anciens Immeubles. Au moment de l'acquisition de chacun des Immeubles, des enquêtes de diligence raisonnable ont été menées, notamment en ce qui a trait aux questions liées aux finances, aux titres, à la construction, à l'environnement et aux opérations.

Pendant la procédure de diligence raisonnable, le Gestionnaire d'actifs s'appuie sur sa propre expérience pour inspecter les immeubles faisant l'objet de l'enquête. Au besoin, le Gestionnaire d'actifs fait appel à diverses personnes de métier pour inspecter les systèmes dans lesquels il se spécialise et en rendre compte. Le gestionnaire d'actifs suggère et supervise les mises à niveau et les investissements dans les immeubles qui, de son avis, pourraient être bénéfiques pour le portefeuille et qui seront effectués en tenant compte du prix et de l'efficacité. L'expérience du Gestionnaire d'actifs est mise à contribution pour la réalisation d'améliorations non quantitatives qui ajouteront également de la valeur au portefeuille par l'optimisation de la valeur des immeubles et/ou du flux de rentrées. Lorsque les institutions de crédit exigent la production de rapports techniques, le Gestionnaire d'actifs retient les sociétés qualifiées afin d'évaluer l'état du bâtiment et de formuler des recommandations.

Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation

La déclaration de fiducie renferme des lignes directrices en matière de placement et des principes d'exploitation. Les lignes directrices en matière de placement comprennent, entre autres, les critères relatifs aux immeubles que Centurion Apartment REIT peut acquérir et d'autres directives. Les principes d'exploitation portent, entre autres, sur le degré d'endettement de Centurion Apartment REIT et les exigences se rapportant aux évaluations, à la garantie et aux audits environnementaux.

Les lignes directrices en matière de placement et certains principes d'exploitation ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation d'une majorité des deux tiers des voix exprimées par les Porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés moyennant approbation d'une majorité des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin. Se reporter à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation ».

Emprunt

Centurion Apartment REIT ne peut contracter de dette ni en prendre en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette en pourcentage était supérieur à 75 % de la valeur comptable brute. Se reporter à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation ».

Politique de distribution

Dans la Déclaration de fiducie, il est précisé que Centurion Apartment REIT peut répartir entre les Porteurs de parts le pourcentage du « **Bénéfice distribuable** » correspondant au mois civil clos à la date déterminée par les Administrateurs au titre de la période visée. Au cours de la période de douze mois précédant la date de la présente Notice d'offre confidentielle, Centurion Apartment REIT envisage de verser des distributions en espèces de 0,9600 \$ par Part de la FPI de catégorie « A » et de 1,1600 \$ pour les Parts de la FPI de catégorie « F » et de catégorie « I » par an, lesquelles distributions sont payables mensuellement.

En outre, les Administrateurs peuvent déclarer être payables et effectuer des distributions, de temps à autre, provenant des revenus de Centurion Apartment REIT, des gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT, des revenus nets de récupération de Centurion Apartment REIT, du capital de Centurion Apartment REIT ou autrement, en un exercice, à concurrence du ou des montants, et aux dates fixées au plus tard le 31 décembre de l'exercice auquel la distribution se rapporte, lesquelles dates seront déterminées à la discrétion des Administrateurs, dans la mesure où ces revenus, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, attribués ou distribués aux Porteurs de parts de la FPI.

Chaque année, Centurion Apartment REIT déduit dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt la partie des montants payés ou payables aux Porteurs de parts de la FPI au titre de l'exercice applicable dans la mesure où il

est primordial de veiller à ce que Centurion Apartment REIT ne soit redevable d'aucun impôt sur le revenu en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt applicable à cette année d'imposition. Les Administrateurs doivent déduire ou retenir sur les distributions payables aux Porteurs de parts de la FPI les montants que la loi exige de déduire ou de retenir sur les distributions des Porteurs de parts concernés. Voir « Politique en matière de distribution ». Les distributions sont déclarées et versées à l'appréciation des Administrateurs.

Incidences fiscales fédérales canadiennes

Le présent résumé est de nature générale et ne se veut pas exhaustif. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux pour en savoir plus sur les conséquences fiscales qui découlent de leur investissement dans les Parts.

Le présent résumé se fonde sur l'hypothèse que Centurion Apartment REIT demeurera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes des dispositions de la *Loi de l'impôt* à tout moment pertinent. Dans l'éventualité où Centurion Apartment REIT ne serait pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les conséquences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-dessus seraient, à certains égards, sensiblement et défavorablement différentes.

Le présent résumé suppose que Centurion Apartment REIT ne sera en aucun cas une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Pourvu que les « placements » (au sens de l'article 122.1 de la *Loi de l'impôt*) dans Centurion Apartment REIT ne soient pas inscrits ni négociés sur une bourse ou un autre « marché public », au sens de la Loi de l'impôt, Centurion Apartment REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux fiducies intermédiaires de placement déterminées. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés au régime fiscal ».

En vertu de la « Loi de l'impôt », le revenu imposable et les gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT seront généralement soumis à l'impôt dans l'année d'imposition, sauf dans la mesure où ce revenu imposable et ces gains en capital nets réalisés sont payés ou payables ou réputés être payés ou payables au cours de l'année d'imposition applicable aux Porteurs de parts de la FPI et déduits par Centurion Apartment REIT à des fins fiscales. Centurion Apartment REIT a l'intention de déduire, dans le calcul de son revenu pour chaque année d'imposition, le plein montant disponible aux fins de la déduction pour chaque année d'imposition et pour cette année, Centurion Apartment REIT ne s'attend généralement pas à être tenue de payer de l'impôt sur le revenu au cours de cette année d'imposition en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt*.

Un Porteur de parts de la FPI est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net et la tranche imposable des gains en capital nets de Centurion Apartment REIT, déterminées aux fins de la *Loi de l'impôt*, payées ou payables au dit Porteur de parts de la FPI dans l'année, qu'il soit payé en espèces ou en parts de FPI supplémentaires. Les distributions supérieures au revenu imposable de Centurion Apartment REIT au cours d'une année ne seront pas incluses dans le calcul du revenu des Porteurs de parts de la FPI provenant de Centurion Apartment REIT à des fins fiscales. Cependant, un Porteur de parts de la FPI est tenu de réduire le prix de base rajusté de ses Parts de la FPI de la tranche de tout montant payé ou payable à ce porteur par Centurion Apartment REIT (autre que la tranche non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et réalisera un gain en capital au cours de l'année, dans la mesure où le prix de base rajusté des Parts de la FPI devenait autrement un montant négatif. Centurion Apartment REIT déterminera, dans la mesure prévue par la Loi de l'impôt, la tranche du revenu imposable distribué aux Porteurs de parts de la FPI qui peut raisonnablement être considérée comme étant constituée des gains en capital nets imposables de Centurion Apartment REIT. Tout montant ainsi déterminé sera réputé, à des fins fiscales, être reçu par les Porteurs de parts de la FPI au cours de l'exercice sous la forme d'un gain en capital imposable. À la disposition réelle ou réputée d'une Part de la FPI par un Porteur de parts de la FPI, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé dans la mesure où le produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou inférieur) par rapport au prix de base rajusté pour lui de cette Part de la FPI immédiatement avant la disposition. Le prix de base rajusté d'une Part de la FPI d'un Porteur de parts de la FPI sera fixé en établissant la moyenne du prix de base de toutes les Parts de la FPI détenues par ce Porteur de parts de la FPI en tant qu'immobilisations à un moment donné. Se reporter aux rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes », « Facteurs de risque » et « Risques liés au régime fiscal ».

Facteurs de risque

Un placement dans les Parts de la FPI et dans les activités de Centurion Apartment REIT comporte certains facteurs de risque, notamment les risques liés à la propriété immobilière, aux futures acquisitions immobilières, aux immeubles productifs de revenus, l'absence de garantie ou de couverture des placements hypothécaires, la prolongation des prêts hypothécaires et le non-paiement des prêts hypothécaires, les saisies, le pouvoir de vente et les frais associés aux placements hypothécaires, les litiges, la concurrence dans le secteur des placements immobiliers, la concurrence pour

attirer les concurrents, les taux d'intérêt, le financement par emprunt, la conjoncture économique, les pertes générales non assurées, la disponibilité de la trésorerie en vue des distributions, la réglementation gouvernementale, les questions environnementales, la responsabilité des Porteurs de parts, la dépendance à l'égard du personnel clé, la défaillance ou l'indisponibilité des systèmes informatiques et des logiciels, les conflits d'intérêt éventuels, les impôts, les hypothèses et jugements relatifs aux estimations critiques, la dilution, les restrictions à la croissance potentielle et la dépendance vis-à-vis des facilités de crédit, la liquidité des Parts de la FPI et le risque lié au rachat et la nature des Parts de la FPI. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Répartition des occasions de placement

Il peut arriver que Centurion Apartment REIT et tout nouveau produit de placement lancé dans le futur manifestent de l'intérêt pour une même occasion de placement. Par exemple, Centurion Apartment REIT peut investir dans des biens immobiliers à long terme et les produits de placement futurs peuvent, à l'occasion, investir dans des actifs hypothécaires. Au cas où Centurion Apartment REIT et d'autres produits de placement futurs manifestent de l'intérêt pour une même occasion de placement, le Gestionnaire d'actifs s'efforcera de répartir les occasions de placement de la manière qu'il juge juste et raisonnable. Cependant, aucune clause ne stipule que le Gestionnaire d'actifs est tenu de répartir les occasions de placement de manière proportionnelle entre Centurion Apartment REIT et tout nouveau produit de placement lancé dans le futur. Par ailleurs, il peut arriver qu'une occasion de placement soit attribuée aux produits de placement susmentionnés en dépit du fait que Centurion Apartment REIT ait manifesté de l'intérêt à l'égard de celle-ci.

Risques liés au régime fiscal

Rien ne garantit que les lois sur les impôts et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de sorte à avoir une incidence défavorable sur Centurion Apartment REIT ou sur les porteurs de parts. Si Centurion Apartment REIT cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales fédérales canadiennes évoquées dans les rubriques « *Incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Admissibilité aux fins de placement* » pourraient être sensiblement et défavorablement différentes, et Centurion Apartment REIT, ses filiales et les Porteurs de parts de la FPI pourraient être assujettis à d'autres impôts à tout moment. Ces nouvelles cotisations, de même que les intérêts et sanctions associés, pourraient affecter défavorablement Centurion Apartment REIT. Voir « Facteurs de risque » et « Risques liés au régime fiscal ». Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux pour en savoir plus sur les conséquences fiscales qui découlent de leur investissement dans les Parts.

Restrictions à la revente.

Les parts de la FPI ne sont pas cotées en bourse. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts de la FPI pourraient être vendues, ainsi rien ne garantit la création future d'un tel marché et la FPI n'envisage aucunement de développer un tel marché dans un futur proche. Par conséquent, la seule méthode de liquidation d'un placement dans les parts de la FPI consiste à faire racheter celles-ci. Le montant global des rachats est plafonné à 50 000 \$ par mois, sauf autorisation du Conseil d'administration. En fonction de l'Option d'achat adoptée et de la durée de détention des parts, des frais de rachat ou de négociation à court terme peuvent être facturés en cas de rachat anticipé (voir « Rachat des Parts de la FPI »).

Les Souscripteurs de Parts de la FPI peuvent par la suite effectuer des opérations sur leurs Parts de la FPI, à condition que ces opérations soient effectuées en vertu d'une dispense d'inscription et de prospectus visée dans la législation en valeurs mobilières applicable et aient été approuvées par les Fiduciaires. Se reporter à la rubrique « Restrictions à la revente ».

Droits d'action des souscripteurs

En vertu de la présente Notice d'offre, la législation sur les valeurs mobilières offre aux acquéreurs de Parts de la FPI un recours en dommages-intérêts ou en annulation, ou les deux, en plus des autres droits qui leurs sont conférés par la loi, lorsque la présente Notice d'offre et toute modification de celle-ci renferment une déclaration erronée d'un fait important ou une omission de relater un fait important dont la déclaration est requise ou nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des circonstances dans lesquelles la déclaration a été faite. Ces recours ou l'avis relatif à ces recours doivent être exercés ou transmis, selon le cas, par l'acquéreur dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Droits d'action des souscripteurs ».

GLOSSAIRE

« **Option d'achat d'un bien** » désigne une option d'achat accordée par un débiteur dans le cadre de la recherche et du financement d'un prêt hypothécaire et/ou d'un autre placement, selon le cas, en vertu de la 40 laquelle la FPI bénéficie du droit d'acheter une participation prédéterminée à un prix précis ou selon une formule à l'achèvement et/ou à l'assainissement des immeubles qui font l'objet du prêt hypothécaire ou qui sont sous-jacents à l'autre placement, selon le cas.

« **Actifs contributifs** » désigne tous les actifs de CAP II LP, y compris, sans s'y limiter, les parts de CAP I LP et les propriétés productrices de revenus de CAP I LP, dont le contrôle a été transféré, cédé, transféré et transféré à la Fiducie conformément à la convention de transfert.

« **Acte de fiducie** » désigne l'acte formaliste bilatéral de fiducie conclu entre COT et le Fiduciaire en vue de l'émission des Billets par COT. « **Fiduciaire** » désigne le fiduciaire en vertu de l'Acte de fiducie, y compris tout fiduciaire succédant aux termes de cet acte.

« **Actifs hypothécaires** » désigne les placements dans des prêts hypothécaires et d'autres actifs hypothécaires;

« **Activité prioritaire** » se rapporte à l'acquisition, la possession, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion d'immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus et de sociétés immobilières connexes au Canada.

« **Administrateur de prêts hypothécaires** » désigne Centurion Mortgage Services Corporation, une société régie par les lois de la province de l'Ontario qui est sous contrat avec Centurion Apartment REIT dans le cadre de l'administration de ses placements hypothécaires qui ne sont pas gérés par un autre gestionnaire de crédit hypothécaire autorisé.

« **Administrateur indépendant** » désigne un administrateur qui n'a pas de relation importante, directe ou indirecte avec Centurion Apartment REIT, dont le Conseil d'administration pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement d'un administrateur.

« **Administrateurs** » désignent les administrateurs de Centurion Apartment REIT.

« **Appartements** » désigne des Appartements locatifs

« **Appartements** » désigne des *Appartements locatifs*. 1985 (5e suppl.), c.1, et les règlements connexes, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **Appartements locatifs** » désigne des Appartements locatifs.

« **Appartements locatifs** » désignent un appartement locatif, sans considération du nombre de chambres ou d'unités locatives dans cet appartement. Par exemple, un appartement de 3 chambres qui est loué dans son entièreté est considéré comme un seul appartement.

Appartements « non dilués » ou Logements locatifs « **non dilués** » renvoient au nombre d'Appartements ou de Logements locatifs, selon le cas, qui ne prennent pas en compte toute fraction d'un immeuble qui peut être détenu en copropriété avec des associés. Par exemple, un bâtiment constitué de 100 appartements détenu à parts égales (50/50) en copropriété avec un associé afficherait 100 appartements sur un bilan non dilué et 50 appartements sur un bilan dilué. Se reporter aux rubriques Appartements « dilués » ou Logements locatifs « dilués ».

« **Bâtiment** » désigne un site physique aux fins de gestion qui peut comporter une ou plusieurs structures physiques généralement acquises au même moment. Ainsi, un seul site doté de cinq immeubles d'habitation appartenant à la Fiducie peut être considéré comme un seul bâtiment à des fins de gestion et/ou de déclaration. Il s'agit d'un regroupement logique discrétionnaire effectué par la direction. Ainsi, deux structures situées l'une à proximité de l'autre peuvent être considérées comme un seul bâtiment ou deux bâtiments selon le jugement discrétionnaire des Gestionnaires immobiliers en ce qui a trait à la manière dont les structures doivent être regroupées à des fins fiscales.

« **Bénéfice distribuable** » désigne, pour toute période, le bénéfice net de Centurion Apartment REIT, y compris le revenu provenant de sa participation proportionnelle en vertu de la Convention de roulement et de ses Filiales consolidées applicables pour la période ainsi mentionnée dans ses états financiers consolidés aux termes des PCGR, sous réserve de certains ajustements, y compris : a) rajustant les éléments suivants : dépréciation, amortissement (à l'exception de l'amortissement des coûts de financement reportés, des charges fiscales futures, des pertes sur disposition d'actifs et de l'amortissement de tout escompte net sur la dette à long terme assumé par les fournisseurs de propriétés à des taux d'intérêt inférieurs à la juste valeur); et b) en déduisant les éléments suivants : les crédits d'impôt sur le revenu futurs, les intérêts sur les débetures convertibles dans la mesure où ils ne sont pas déjà déduits du calcul du revenu net, les gains sur la

disposition de l'actif et l'amortissement de toute prime nette sur les positions acheteur- la dette à terme assumée par les fournisseurs de biens immobiliers à des taux d'intérêt supérieurs à la juste valeur et tout autre ajustement déterminé par les fiduciaires à leur discrétion.

« **Bénéfice d'exploitation net normalisé** » ou « **BENN** » représente une estimation du revenu net d'exploitation d'un immeuble qui prend en compte certains ajustements relatifs à l'assainissement dans son calcul, y compris, mais sans s'y limiter, le niveau des loyers, les taux d'inoccupation, les impôts fonciers, les salaires, les réparations, l'entretien et les autres charges. Cette mesure est principalement employée comme méthode d'évaluation de Centurion Apartment REIT. Se reporter à « **POLITIQUE D'ÉVALUATION** ».

« **Biens existants** » se rapportent aux biens détenus par Centurion Apartment REIT, directement ou par l'entremise de filiales et aux biens intégrés à la Convention de roulement avec CAP I LP comme indiqué à l'Annexe « A ».

« **Biens immeubles détenus en copropriété** » se rapportent aux biens détenus par Centurion Apartment REIT soit directement soit par le biais des filiales qui appartiennent partiellement à Centurion Apartment REIT et dans lesquelles un ou des participants à la coentreprise détiennent partiellement les biens.

« **Biens visés par le contrat** » se rapportent aux immeubles que Centurion Apartment REIT s'est engagée de manière inconditionnelle à acquérir ou à vendre à la date de la présente Notice d'offre conformément à toutes les Conventions de rachat d'actions, tel qu'elles sont décrites à l'Annexe « C » des présentes.

« **CAMI** » désigne Centurion Asset Management Incorporated, une société régie par les lois de la province de l'Ontario qui est sous contrat avec Centurion Apartment REIT dans le cadre de la gestion de ses activités quotidiennes.

« **CAP I LP** » désigne Centurion Apartment Properties Limited Partnership, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **CAP II LP** » désigne Centurion Apartment Properties II Limited Partnership, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Capitaux propres rajustés des Porteurs de parts** » désignent, à tout moment, l'ensemble : i) du montant des capitaux propres des Porteurs de parts; et ii) de toute part échangeable en circulation, dans chaque cas, calculée conformément aux IFRS.

« **CELI** » désigne un compte d'épargne libre d'impôt.

« **CELIAPP** » désigne compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété.

« **Centurion Apartment REIT** », « **FPI** » et « **Fiducie** » désignent Centurion Apartment Real Estate Investment Trust et « **FPI** » et « **Fiducie** ».

« **Centurion Asset Management GP Inc.** » et « **CAMI GP** » désigne Centurion Asset Management GP Inc., qui est une société constituée en personne morale régie par les lois de la province de l'Ontario appartenant à Centurion Apartment REIT et Centurion Real Estate Operating Trust.

« **Centurion Real Estate Opportunities Trust** » désigne Centurion Real Estate Opportunities Trust qui était un fonds commun de placement privé régi par les lois de la province de l'Ontario.

« **Chiffre d'affaires brut rajusté** » correspond à l'ensemble du chiffre d'affaires découlant de l'exploitation des Immeubles, compte non tenu de tout élément non récurrent (y compris, mais sans s'y limiter, le produit du refinancement, le produit de la vente, rachat de bail ou paiements de la même nature).

« **Clôture finale** » Il s'agit d'un placement permanent et la clôture sera déterminée à l'appréciation du Gestionnaire d'actifs.

« **Combinaisons diluées** » ou « **unités locatives diluées** » désigne le nombre de combinaisons ou de parts locatives, selon le cas, compte tenu des parties détenues par des tiers. Par exemple, un bâtiment de 100 appartements détenu à parts égales (50/50) avec un partenaire serait constitué de 50 Appartements dilués et de 100 Appartements non dilués. Se reporter aux rubriques Appartements « non dilués » ou Logements locatifs « non dilués ».

« **Comité d'audit** » désigne le comité de vérification aux termes de la Déclaration de fiducie.

« **Comités supplémentaires** » désignent tout comité additionnel créé aux termes de la Déclaration de fiducie.

« **Commanditaire spécial** » désigne CAREIT Partners 2 Inc., une société fondée en vertu des lois de la province d'Ontario.

« **Commandité** » désigne Centurion Apartment Properties GP Inc., une société constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario, qui est le commandité de CAP I LP et de CAP II LP, ou tout commandité remplaçant de CAP I LP et de CAP II LP.

« **Compte à honoraires** » désigne un compte dans lequel le Porteur de parts peut détenir des Parts de la FPI et sur lequel des frais sont déjà facturés sur les actifs dans le compte et/ou dans lequel le conseiller ou le gestionnaire de portefeuille perçoit déjà des honoraires à telle enseigne que si des commissions ou des commissions de suivi devaient être payées au conseiller ou au gestionnaire de portefeuille, le Porteur de parts paierait doublement les frais.

« **Contrat d'échange de catégorie C** » désigne le contrat d'échange conclu entre Centurion Apartment REIT, CAP II LP et les porteurs de parts de catégorie C LP à tout moment en date du 21 novembre 2018, lequel prévoit l'échange des parts de catégorie C LP contre des parts de catégorie F de la FPI.

« **Contrat d'échange de la catégorie B** » désigne le contrat d'échange conclu entre Centurion Apartment REIT, COT, CAP I LP, CAP II LP, les porteurs de parts de catégorie B LP à tout moment en date du 31 août 2009, lequel prévoit l'échange indirect des parts de catégorie B LP contre des parts de catégorie A de la FPI.

« **Contrat de gestion d'actifs** » désigne le Contrat de gestion d'actifs modifié et reformulé daté du 1^{er} septembre 2023 entre le Gestionnaire d'actifs, Centurion Apartment REIT, CAP I LP et CAP II LP.

« **Contrat de gestion immobilière** » désigne le contrat en date du 1^{er} janvier 2013 conclu entre le Gestionnaire immobilier et Centurion Apartment REIT. Ce contrat a été résilié à compter du 1^{er} janvier 2015 en raison d'une internalisation.

« **Contrat de société en commandite de CAP I LP** » désigne la deuxième modification et reformulation du Contrat de société en commandite de CAP I en date du 1^{er} septembre 2023 conclu entre le Commandité, le commanditaire spécial, CAP II LP et chaque Personne qui est admise à CAP I LP conformément au Contrat de société en commandite de CAP I LP.

« **Contrat de société en commandite de CAP II LP** » désigne la deuxième modification et reformulation du Contrat de société en commandite de CAP II en date du 1^{er} septembre 2023 conclu entre le Commandité, COT et chaque Personne qui est admise à CAP II LP conformément au Contrat de société en commandite de CAP II LP.

« **Contrat de transfert d'actifs** » désigne le contrat de transfert d'actifs en date du 12 septembre 2014 conclu entre Centurion Real Estate Opportunities Trust et Centurion Apartment REIT aux termes duquel Centurion Apartment REIT constituait le premier portefeuille de Centurion Real Estate Opportunities Trust.

« **Convention de roulement** » désigne l'entente conclue le 31 août 2009 entre CAP I LP, CAP II LP, Centurion Apartment REIT, Centurion Asset Management Inc. et chacun des associés de CAP I LP en vertu de laquelle certains avantages inhérents aux Immeubles transférés ont été conférés à CAPLP II.

« **Conventions d'achat** » désigne les conventions conclues par Centurion Apartment REIT pour l'acquisition des propriétés sous contrat.

« **COT** » désigne Centurion Operating Trust

« **CREOT** » Centurion Real Estate Opportunities Trust

« **Déclaration de fiducie** » se rapporte à la troisième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 13 janvier 2022, régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales y applicables, en vertu de laquelle Centurion Apartment REIT a été créée, dans sa version modifiée, complétée et mise à jour à l'occasion.

« **Direction** » désigne l'équipe de direction de la FPI qui assume la gestion des opérations quotidiennes de celle-ci, y compris le personnel de gestion du Gestionnaire d'actifs.

« **Droits d'assurance hypothécaire** » renvoient aux frais facturés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou toute compagnie d'assurance d'hypothèques comparable.

« **Équation de change** » renvoie à 0,5917 soit la valeur liquidative par part de CREOT au 1^{er} janvier 2021, divisée par la valeur liquidative par part de Centurion Apartment REIT au 1^{er} janvier 2021.

« **FERR** » désigne un fonds enregistré de revenu de retraite.

« **Fiducie intermédiaire de placement déterminée** » désigne une fiducie intermédiaire de placement déterminée aux fins de la Loi de l'impôt.

« **Filiale** » désigne, à l'égard de toute Personne (autre qu'un particulier), toute autre Personne (autre qu'un particulier) dont les résultats financiers devraient être consolidés avec ceux de la première Personne lors de l'établissement des états financiers consolidés de celle-ci en vertu des PGCR.

« **FR** » renvoie aux Frais de rachat.

« **Frais de négociation à court terme** » désigne le montant, le cas échéant, de la réduction du prix de rachat des parts qui sera appliqué en guise de frais au rachat du Porteur de parts si ce dernier rachète des Parts par anticipation. Se reporter à « Options d'achat ».

« **Frais de souscription différés** » désigne les frais qui sont imputés au produit du rachat à un porteur de parts pour un rachat anticipé lorsque le porteur de parts a souscrit au moyen de l'option des frais de souscription différés (voir la rubrique « Options de souscription »).

« **Gestionnaire d'actifs** » désigne Centurion Asset Management Incorporated, une société régie par les lois de la province de l'Ontario qui est sous contrat avec Centurion Apartment REIT dans le cadre de la gestion de ses activités quotidiennes.

« **Gestionnaire d'hypothèques** » désigne Centurion Mortgage Capital Corporation, une société régie par les lois de la province de l'Ontario qui est sous contrat avec Centurion Apartment REIT dans le cadre de l'exploration des possibilités de placements hypothécaires.

« **Gestionnaire immobilier** » désigne Centurion Property Associates Incorporated, une société régie par les lois de la province de l'Ontario à qui il incombe la responsabilité générale d'assurer la gestion générale des Immeubles. Ce contrat a été résilié le 1^{er} janvier 2015 par suite d'internalisation.

« **Hypothèque conventionnelle** » désigne désigne une hypothèque pour laquelle le montant en principal, au moment de l'engagement, cumulée à toutes les autres hypothèques égales et de rang prioritaire : a) dans le cas d'un achat de propriété, ne dépasse pas le montant le moins élevé entre 75 % du prix d'achat du bien immobilier sous-jacent qui garantit le prêt hypothécaire et 75 % de la valeur estimative du bien immobilier sous-jacent qui garantit le prêt hypothécaire, tel qu'il est déterminé par un évaluateur qualifié; et b) dans le cas d'un refinancement, ne dépasse pas 75 % de la valeur estimative du bien immobilier sous-jacent garanti par le prêt hypothécaire, telle que déterminée par un évaluateur qualifié au moment du refinancement.

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière

« **Immeubles transférés** » désignent les 20 immeubles d'habitation à logements multiples et une participation de 10 % dans un immeuble d'habitation à 360 logements situé dans la province de l'Ontario, contenant au total 1 112 appartements et figurant à l'Annexe « A ».

« **Immeubles** » désignent collectivement, les Biens existants, les Biens visés par le contrat et, lorsque le contexte l'exige, les immeubles qui peuvent être acquis dans le futur.

« **Jour ouvrable** » s'entend d'un jour autre que le samedi ou le dimanche, au cours duquel les banques à charte visées à l'Annexe I sont ouvertes à Toronto (Ontario).

« **Juste valeur marchande** » s'entend de la valeur des parts de la FPI qui est définie à la seule appréciation des Fiduciaires, au moyen de méthodes raisonnables de détermination de la juste valeur marchande. La juste valeur marchande peut être égale ou non à la valeur liquidative des parts, selon la méthode utilisée par les fiduciaires pour déterminer une juste valeur marchande en particulier. Se reporter à « POLITIQUE D'ÉVALUATION ».

« **Lit** » correspond à une chambre d'un Appartement locatif dans une résidence étudiante. Ainsi, un Appartement locatif de cinq chambres dans une résidence étudiante correspondra à cinq lits. Les lits constituent une unité classique de mesure utilisée dans les résidences étudiantes.

« **Logements locatifs** » renvoient au nombre d'unités à louer, ajusté en fonction du nombre de locataires étudiants louant chacune des chambres d'un appartement. Par exemple, un logement étudiant de 5 chambres pourrait être considéré comme un Appartement locatif, mais sera composé de 5 Logements locatifs dans la mesure où 5 baux distincts sont octroyés, chacun correspondant à une chambre à coucher. La distinction s'applique simplement aux immeubles classés comme Résidences étudiantes. Ainsi, un appartement qui était composé de deux chambres à coucher et utilisé en colocation, et

qui n'était pas classé comme une « Résidence étudiante » serait considéré comme 1 Appartement locatif et 1 Logement locatif uniquement. Nous ne faisons aucune distinction entre les baux individuels de chambres et les baux multilocataires signés par tous les résidents de l'appartement au titre d'un bail unique (les deux formes de bail dans le secteur du logement étudiant).

« **Notice d'offre** » désigne la présente notice d'offre confidentielle.

« **Nouvelle catégorie de Parts de la FPI** » désigne toute(s) catégorie(s) de parts de la FPI pouvant être créée(s) par la FPI.

« **Option d'offre d'un bien** » désigne une option accordée par un débiteur dans le cadre de la recherche et du financement d'un prêt hypothécaire et/ou d'un autre placement, selon le cas, en vertu de laquelle Centurion Apartment REIT se voit accorder le droit de faire une offre d'achat d'une participation (qu'il s'agisse d'une participation prédéterminée ou autre) à un prix qui doit être négocié lors de l'achèvement et/ou de l'assainissement des immeubles qui font l'objet du prêt hypothécaire ou qui sont sous-jacents à l'autre investissement, selon le cas.

« **Part de la FPI d'un investisseur** » signifie une Part de la FPI qui n'est pas une Part de catégorie M de la FPI et qui est soit une part de catégorie A ou de catégorie Fou d'une nouvelle catégorie de la FPI.

« **Part de la FPI de catégorie A** » désigne une Part de la FPI qui n'est pas une Part de catégorie F ou de catégorie I.

« **Part de la FPI de catégorie F** » désigne une Part de la FPI qui n'est pas une Part de catégorie A ou de catégorie I.

« **Part de la FPI de catégorie I** » désigne une Part de la FPI qui n'est pas une Part de catégorie A ou de catégorie F.

« **Part de la FPI de catégorie M** » désigne une Part de la FPI qui n'est pas une Part de la FPI d'investisseurs et qui est émise uniquement au gestionnaire d'actifs

« **Part de la FPI** » désigne une part d'intérêt bénéficiaire dans Centurion Apartment REIT (autre qu'une Part spéciale comportant droit de vote et la part d'apport) autorisée et émise en vertu des présentes en tant que telle et pour le moment en circulation et comprend une fraction de part et toute autre catégorie de parts autorisée par les Administrateurs à ce titre.

« **Part des investisseurs** » désigne une part de la FPI ou une part LP échangeable qui n'est pas une part de la FPI de catégorie M ou une part à droit de vote spécial et qui est soit une part de la FPI de catégorie A, soit une part de la FPI de catégorie F, soit une part de la FPI de catégorie I, soit une nouvelle catégorie de parts de la FPI, soit une part de la catégorie B LP, soit une part de la catégorie C LP, soit une nouvelle catégorie de parts LP échangeable.

« **Part échangeable de la société en commandite** » désigne les parts de catégorie B de la société en commandite et les parts de catégorie C de la société en commandite.

« **Part spéciale comportant droit de vote** » désigne une part de Centurion Apartment REIT qui n'est émise que dans le cadre de la Convention de roulement. « **Immeuble d'habitation standard** » désigne un immeuble résidentiel qui n'est pas essentiellement destiné aux étudiants.

« **Partie liée** » désigne, à l'égard de toute Personne, une Personne qui est une « partie liée » au sens qui est donné à cette expression dans la Règle 61-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, dans sa version modifiée à l'occasion (y compris toute règle ou politique qui remplacera cette dernière).

« **Parts de la catégorie B LP** » désigne les parts de société de la catégorie B LP sans droit de vote de CAP II LP qui sont échangeables au gré du porteur aux termes du Contrat d'échange de parts de la catégorie B pour les parts de la FPI de catégorie A sur la base d'une part pour une part.

« **Parts de la catégorie C LP** » désigne les parts de société de la catégorie C LP sans droit de vote de CAP II LP qui sont échangeables au gré du porteur aux termes du Contrat d'échange de parts de la catégorie C pour les parts de la FPI de catégorie F sur la base d'une part pour une part.

« **Parts** » désignent, collectivement, les Parts de la FPI et les Parts spéciales comportant droit de vote. « **Porteur de parts** » désigne un détenteur d'une ou de plusieurs Parts.

« **Personne** » désigne un particulier, une société, une société en commandite, une corporation, une société à responsabilité illimitée, une fiducie, un organisme sans personnalité morale, une association, un gouvernement ou tout service ou organisme de ceux-ci et leurs ayants cause et ayants droit ou les héritiers, les exécuteurs testamentaires, les administrateurs ou d'autres représentants successoraux d'un particulier ou d'une autre entité reconnus par la loi.

« **Personnes nommées de Centurion** » désigne les Administrateurs que le Gestionnaire d'actifs peut désigner.

« **Placement** » désigne l'offre des Parts de la FPI en vertu de la présente Notice d'offre et de toute notice d'offre concomitante.

« **Propositions fiscales** » désigne toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date des présentes.

« **REEE** » désigne un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » désigne un régime enregistré d'épargne-invalidité.

« **REER** » désigne un régime enregistré d'épargne-retraite.

« **Régime enregistré** » désigne tout REER, FERR, CELI, CELIAPP, régime de participation différée aux bénéfices, REEI ou REEE.

« **Règles relatives aux fiducies intermédiaires de placement déterminées** » désigne les dispositions de la Loi de l'impôt prévoyant un certain revenu gagné par une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, chacune au sens de la Loi de l'impôt.

« **Rendement total** » désigne toute période depuis la fin du plus récent exercice correspondant à la somme des éléments suivants : i) toutes les distributions accumulées ou versées (sans dédoublement) sur les Parts des investisseurs en circulation à la fin de chaque période depuis le début de cette période, plus ii) la variation de la valeur liquidative globale des Parts des investisseurs depuis le début de cette période, sans donner effet à (x) toute répartition ou accumulation de la répartition de l'intérêt cumulé et (y) toute commission de suivi ou tous frais de service applicables payés par la FPI ou CAP II LP aux courtiers en valeurs mobilières à l'égard des Parts des investisseurs. Pour la période commençant le 1^{er} septembre 2023, l'exercice précédent est réputé avoir pris fin le 31 août 2023.

« **Répartition de l'intéressement** » désigne la distribution de la société de personnes à laquelle a droit le commanditaire spécial, un membre du groupe du Gestionnaire d'actifs, aux termes du Contrat de société en commandite de CAP I LP. Se reporter à la rubrique « Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intérêt cumulé ».

« **Résidence étudiante** » désigne un immeuble résidentiel qui est principalement destiné aux étudiants. Il peut être érigé sur un campus ou en dehors.

« **Résultats nets immobiliers** » renvoient, à l'égard d'un immeuble particulier, au résultat net de l'exploitation de celui-ci, net de toutes les charges et avant déduction pour amortissement (conformément à la Loi de l'impôt) ou dépréciation.

« **Souscripteur** » désigne une Personne qui achète des Parts de la FPI en vertu du présent Placement.

« **Suites** » désigne les résidences locatives.

« **Taux de capitalisation moyen pondéré** » désigne le BENN du portefeuille immobilier divisé par la valeur marchande du portefeuille immobilier, les deux comptabilisés selon la méthode de consolidation proportionnelle.

« **Valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, la valeur comptable des actifs de Centurion Apartment REIT, telle qu'elle figure dans son dernier bilan en sus du montant de la dépréciation cumulée et de l'amortissement à cet égard.

CENTURION APARTMENT REIT

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (Centurion Apartment REIT) est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société, créée en date du 31 août 2009 et régie par une troisième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 13 janvier 2022 (la « Déclaration de fiducie »), et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada y applicables. Voir « Déclaration de fiducie » et « Description des parts ». Les objectifs Centurion Apartment REIT sont les suivants : i) verser aux porteurs de parts des distributions en espèces stables, croissantes, mensuelles et, dans toute la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements réalisés dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à logement multiples productifs de revenus, de placements hypothécaires et de mobilisations de capitaux propres, notamment au Canada et aux États-Unis; et ii) maximiser la valeur des Parts de la FPI par la gestion permanente des actifs de la FPI et grâce à l'acquisition future de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples ainsi qu'à des placements hypothécaires et des capitaux propres. Se reporter à « Objectifs de Centurion Apartment REIT ».

Les Administrateurs sont responsables du contrôle et de la direction des activités générales de Centurion Apartment REIT. La gestion quotidienne de Centurion Apartment REIT est assurée par le Gestionnaire d'actifs. Se reporter aux rubriques « Gestion de Centurion Apartment REIT » et « Gestion des Immeubles ».

Les acquisitions futures seront assujetties à des lignes directrices spécifiques en matière de placement et les activités de Centurion Apartment REIT seront subordonnées à des principes d'exploitation particuliers. Se reporter à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation ». Centurion Apartment REIT détient toutes ses participations dans les Biens existants et détiendra toutes ses participations dans les Biens visés par le contrat au nom de Centurion Apartment Properties GP Inc., au nom de sociétés nominées, pour le compte de la FPI, dont toutes les actions sont détenues, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT. Le siège social de Centurion Apartment REIT est situé au : 25 Sheppard Avenue West, Suite 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S6

Historique de Centurion Apartment REIT avant sa conversion en FPI

Centurion Apartment REIT a évolué au fil des ans pour devenir une FPI. Gregory G. Romundt, le fondateur et président de la FPI a commencé à garnir le portefeuille des premiers immeubles en 2003. En mars 2006, Centurion Apartment Properties I LP (« CAP I LP »), un fonds d'investissement privé en immobilier en quête de croissance a vu le jour et a émis ses premiers fonds propres à 10 \$ par part. Le 1^{er} juin 2007, M. Romundt a transféré en franchise d'impôt son portefeuille immobilier personnel composé de six immeubles à CAP I LP et émis les parts de CAP I LP à destination d'investisseurs privés. La société en commandite a continué d'émettre de nouveaux fonds propres en vue d'accélérer sa croissance et les dernières souscriptions ont eu lieu en novembre 2008, à concurrence de 22,21 \$ par Part. Au cours de cette période, la taille du portefeuille a crû pour atteindre 1 179 appartements (y compris les coentreprises) construits dans 23 immeubles répartis dans 14 villes de l'Ontario. En 2009, l'opération de conversion de CAP I LP en FPI a été initiée. Le 31 août 2009, Centurion Apartment REIT a été créée par Déclaration de fiducie et a conclu des Conventions de roulement et d'échange avec CAP I LP pour le transfert du portefeuille immobilier de CAPLP à la FPI. Ce Roulement a eu lieu le 30 juin 2010 au prix de 22,65 \$ par Part, date à laquelle 1 477 500 Parts échangeables de catégorie « B » de CAP II LP ont été émises (l'équivalent de 1 477 500 Parts de catégorie « A » de la FPI) en contrepartie de ses Parts de CAP I LP. Cette opération représentait une équation de change de 2,265 Unités de CAP II LP par Part de CAP I LP.

Histoire de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI

Depuis la conversion de la FPI en 2009, Centurion Apartment REIT a atteint un actif de plus de 7 G\$ au 31 décembre 2024. Le portefeuille immobilier compte 162 immeubles et 23 060 unités situés en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique, au Minnesota, au Missouri et au Texas. Les résidences étudiantes, considérées comme un marché de niche, représentent 16 bâtiments composant le portefeuille immobilier et il y a 10 cabinets médicaux.

Les acquisitions, couplées à d'importantes améliorations apportées aux immobilisations, ont contribué à une augmentation significative de la valeur de l'actif depuis la conversion (voir « Immeubles »). En 2012, le Gestionnaire d'actifs de Centurion Apartment REIT avait estimé que la mise en place d'un financement par emprunt et par capitaux propres pour les opérations immobilières axées sur la croissance, notamment dans son champ d'expertise principal des appartements et des logements étudiants, ainsi que leur développement, offrirait des possibilités significatives qui seraient susceptibles de représenter une source de bénéfice avec un effet potentiellement relutif et un vivier d'acquisitions pour Centurion Apartment REIT.

Depuis le début de l'année 2013, le Gestionnaire de l'actif avait entrepris de mettre en place un fonds de financement pour Centurion Apartment REIT, et en mai 2013, il a procédé aux premiers déploiements de capitaux. À mesure de la croissance dudit fonds, le Gestionnaire d'actifs a estimé que le champ potentiel de ces opportunités, notamment l'aménagement de nouveaux appartements et logements étudiants que la FPI pourrait acquérir, nécessiterait en fin de compte une imputation sur les fonds propres plus substantielle que celle qui pourrait être prise en charge par le seul bilan de la FPI. De plus, le Gestionnaire de l'actif avait identifié une palette constante d'autres possibilités de placements par emprunt et en titres de capitaux propres qui ne s'inscrivaient pas dans les objectifs du programme d'acquisition de la FPI du fait des activités auxquelles elle devait renoncer sur le marché.

Le Gestionnaire d'actifs a estimé que les conditions étaient largement favorables à la création d'un fonds axé sur ces possibilités, de même que sur des occasions comparables. Afin de maximiser le nombre de possibilités grâce auxquelles il pourrait se prévaloir d'Options d'achat de biens et d'Options d'offre de biens potentielles, le Conseil d'administration de Centurion Apartment REIT a décidé de mettre sur pied un nouveau fonds, en l'occurrence, Centurion Real Estate Opportunities Trust (« CREOT »), auquel il apporterait une fraction du portefeuille des placements hypothécaires de Centurion Apartment REIT en contrepartie d'une participation au CREOT. Centurion Apartment REIT et CREOT représenteraient des partenaires stratégiques qui offrent aux promoteurs une solution globale en matière de financement par emprunt et par capitaux propres, et en fin de compte, une voie de sortie potentielle dans le cadre de la vente d'un bien assaini à Centurion Apartment REIT. CREOT a été établie par déclaration de fiducie le 13 août 2014 et, le 12 septembre 2014, Centurion Apartment REIT a ajouté un portefeuille de prêts hypothécaires de 58 927 228 \$ en échange de 5 897 722,80 parts de catégorie « R » de CREOT à 10,00 \$ par part de catégorie R. Centurion Apartment REIT et CREOT ont signé un contrat d'entreposage et le Contrat de transfert d'actifs dans le cadre de la transaction.

Le 1^{er} janvier 2021, CREOT a fusionné avec Centurion Apartment REIT (la « Fusion de CREOT ») en application de la convention de fusion en date du 1^{er} janvier 2021, Centurion Apartment REIT faisant office de fonds prorogé. Conformément à cette fusion, Centurion Apartment REIT a acquis la totalité ou la quasi-totalité des actifs de CREOT en contrepartie de l'émission par Centurion Apartment REIT de Parts dont le nombre correspond aux Parts en circulation immédiatement après la date de clôture de la fusion, multiplié par la valeur de l'équation de change. Les porteurs de parts de CREOT ont ensuite reçu un nombre de Parts correspondant à celui des parts de CREOT (« Parts de CREOT ») multiplié par la valeur de l'équation de change en contrepartie du rachat des parts qu'ils détenaient dans CREOT. Immédiatement après la Fusion de CREOT, Centurion Apartment REIT détenait 63,40 % des Parts de CREOT sur une base consolidée et a acquis les Parts de CREOT en circulation restantes dès la finalisation de la fusion de REOT.

IMMEUBLES

Résumé

Les Biens existants et les Biens visés par le contrat (collectivement, les « **Immeubles** ») représentent une source de flux de trésorerie stable et sécuritaire et offrent des possibilités de plus-value en capital. Les Immeubles représentent un portefeuille bien diversifié de bâtiments résidentiels à logements multiples, de logements étudiants, de cabinets médicaux et de bâtiments à usage commercial implantés dans des communautés stratégiques qui cadrent avec la stratégie de placement. Étant donné que les loyers actuels de nombreux Immeubles sont inférieurs aux loyers maximums autorisés par la loi, le Gestionnaire d'actifs estime que ces Immeubles représentent une possibilité de plus-value réalisée par des améliorations apportées aux immobilisations qui entraîneront une augmentation des revenus locatifs nets à mesure de la réduction des logements vacants et de la hausse de la cote de solvabilité des locataires. De plus, la valeur actuelle attribuable à chacun des Immeubles est inférieure à leur coût de remplacement respectif. Certains aspects relatifs aux Immeubles sont résumés à l'Annexe « D ».

Biens existants

Le 31 août 2009, CAP I LP et Centurion Apartment REIT ont conclu une Convention de roulement conférant certains avantages des Immeubles transférés à Centurion Apartment REIT ainsi que conférant certains avantages de CAP II LP et de Centurion Apartment REIT à CAP I LP. Les « Biens existants » se chiffrent à 158 immeubles, dont 20 coentreprises. Des 158 immeubles, 132 sont des immeubles d'habitation standards, 16 des résidences étudiantes et 10 des cabinets médicaux. Se reporter à l'Annexe « A » – Biens existants. En vertu de la Convention de roulement, CAP I LP et CAP II LP ont convenu de partager les gains (ou pertes) associés aux immeubles détenus ou destinés à être détenus par l'un ou l'autre, proportionnellement à leur participation respective dans Centurion Apartment REIT,

comme en témoigne le nombre de Parts de la FPI détenu par chaque entité. Tous les immeubles appartenant à Centurion Apartment REIT seront gérés et exploités par le Gestionnaire d'actifs et le Gestionnaire immobilier ou un gestionnaire adjoint relevant du Gestionnaire immobilier dans certaines circonstances. Conformément au Contrat d'échange, Centurion Apartment REIT a émis à destination des Porteurs de parts de CAP I LP une Part spéciale comportant droit de vote (telle que décrite dans la Déclaration de fiducie) pour chaque part de CAP II LP au moment du transfert en franchise d'impôt de CAP I LP vers CAP II LP. Se reporter à l'Annexe « A » pour consulter la liste des Biens existants et à l'Annexe « E » pour un résumé informatif à propos des Biens existants.

Biens immeubles détenus en copropriété

Certains Biens existants sont également des Biens immeubles détenus en copropriété dans lesquels Centurion Apartment REIT partage la propriété avec un ou plusieurs partenaires en investissement. Se reporter à l'Annexe « B » pour consulter une liste des Biens immeubles détenus en copropriété à la date des présentes.

Biens visés par le contrat

Se reporter à l'Annexe « C » pour consulter une liste des Biens visés par le contrat à la date des présentes. Au 31 mars 2025, le nombre de biens visés par le contrat s'établissait à 1.

Immeubles en cours d'aménagement

Se reporter à l'Annexe « D » pour consulter une liste des Immeubles en cours d'aménagement à la date des présentes. Au 31 mars 2025, le nombre d'immeubles en cours d'aménagement s'établissait à 10.

Descriptions des immeubles

Se reporter à l'Annexe « E » pour consulter un aperçu détaillé des Immeubles à la date des présentes.

Financement

Se reporter aux états financiers consolidés audités à l'Annexe « H » pour lire un résumé des hypothèques inscrites sur les Immeubles au 31 décembre 2024.

Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation

Sur une base consolidée, les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation (les « **Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation** ») s'élèvent à 300 millions \$. Les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation consistent à des facilités de crédit renouvelables et les montants tirés dans ce cadre, compte tenu de la dette ainsi contractée, ne feront pas en sorte que le montant de la dette de Centurion Apartment REIT et le montant alors avancé au titre des Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation dépassent 75 % de la Valeur comptable brute, sauf dans la mesure où une majorité des Administrateurs, à leur discrétion, détermine que le montant maximal de la dette sera fondé sur la valeur d'expertise des biens réels de Centurion Apartment REIT. Un financement occasionnel par capitaux propres sera utilisé pour rembourser les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation. Les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation simplifieront également les acquisitions de Centurion Apartment REIT en lui permettant d'entamer les négociations pour l'achat d'immeubles sans recourir absolument à un mécanisme de financement par capitaux propres.

DONNÉES HISTORIQUES TRIÉES SUR LE VOLET

Ci-après est présenté un résumé de quelques données historiques se rapportant à Centurion Apartment REIT pour les cinq dernières années. Se reporter aux Annexes « A » à « F » inclus, pour en savoir plus. L'information contenue dans la présente rubrique n'est fournie qu'à titre informatif et rien ne garantit que les résultats ou les événements futurs seront semblables aux résultats ou aux événements antérieurs. Les renseignements historiques depuis la création sont disponibles sur demande.

Prix affichés par part de la FPI

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Janvier	18,720 \$	19,340 \$	20,628 \$	22,592 \$	23,176 \$	24,261 \$
Février	18,896 \$	19,340 \$	20,764 \$	22,672 \$	23,267 \$	24,337 \$
Mars	18,896 \$	19,340 \$	20,764 \$	22,672 \$	23,388 \$	24,240 \$
Avril	18,896 \$	19,340 \$	20,764 \$	22,672 \$	23,399 \$	
Mai	18,896 \$	19,355 \$	21,935 \$	23,256 \$	23,501 \$	
Juin	18,896 \$	19,355 \$	21,935 \$	23,256 \$	23,695 \$	
Juillet	18,896 \$	19,355 \$	21,935 \$	23,256 \$	23,695 \$	
Août	19,243 \$	19,745 \$	22,222 \$	22,978 \$	23,806 \$	
Septembre	19,243 \$	19,745 \$	22,222 \$	22,978 \$	23,982 \$	
Octobre	19,243 \$	19,745 \$	22,222 \$	22,978 \$	24,112 \$	
Novembre	19,340 \$	20,628 \$	22,592 \$	23,159 \$	24,179 \$	
Décembre	19,340 \$	20,628 \$	22,592 \$	23,159 \$	24,188 \$	

Distributions par part de catégorie A de la FPI

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Janvier	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	0,08000 \$
Février	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	0,08000 \$
Mars	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	0,08000 \$
Avril	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Mai	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Juin	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Juillet	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Août	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Septembre	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Octobre	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Novembre	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	
Décembre	0,06833 \$	0,06833 \$	0,07000 \$	0,08000 \$	0,08000 \$	
Total	0,81996 \$	0,81996 \$	0,84000 \$	0,85000 \$	0,96000 \$	0,24000 \$

Traitement fiscal des distributions

Case du feuille T3	Description	2020	2021	2022	2023	2024
42	Remboursement de capital	66,84 %	53,15 %	76,95 %	84,00 %	85,00 %
21	Gains en capital	9,44 %	13,37 %	-	0,50 %	0,50 %
26	Autres revenus	21,99 %	33,47 %	-	15,50 %	14,50 %
24	Revenu de source étrangère	-	-	-	-	-
25	Revenu de source étrangère ne provenant pas	1,73 %	-	24,58 %	-	-
34	Impôt étranger	-	-	(1,54) %	-	-

Capitaux propres mobilisés (millions de \$)

	2020	2021*	2022	2023	2024	2025
Janvier	50,17 \$	201,11 \$	51,71 \$	34,56 \$	33,02 \$	33,69 \$
Février	63,08 \$	23,59 \$	36,10 \$	59,99 \$	36,19 \$	33,90 \$
Mars	1,61 \$	6,73 \$	43,06 \$	42,37 \$	38,51 \$	58,90 \$
Avril	18,07 \$	0,01 \$	46,89 \$	77,70 \$	27,31 \$	
Mai	13,27 \$	108,25 \$	39,30 \$	34,41 \$	35,11 \$	
Juin	15,20 \$	47,31 \$	39,78 \$	37,66 \$	74,01 \$	
Juillet	19,31 \$	29,93 \$	36,38 \$	42,34 \$	47,55 \$	
Août	28,61 \$	24,74 \$	33,23 \$	33,38 \$	44,21 \$	
Septembre	26,81 \$	29,23 \$	42,05 \$	57,87 \$	36,00 \$	
Octobre	24,56 \$	37,69 \$	34,06 \$	28,64 \$	39,19 \$	
Novembre	29,82 \$	32,17 \$	41,02 \$	31,23 \$	68,35 \$	
Décembre	34,10 \$	57,36 \$	40,80 \$	33,59 \$	51,61 \$	
Total	324,61 \$	598,12 \$	484,38 \$	513,76 \$	531,06 \$	126,49 \$

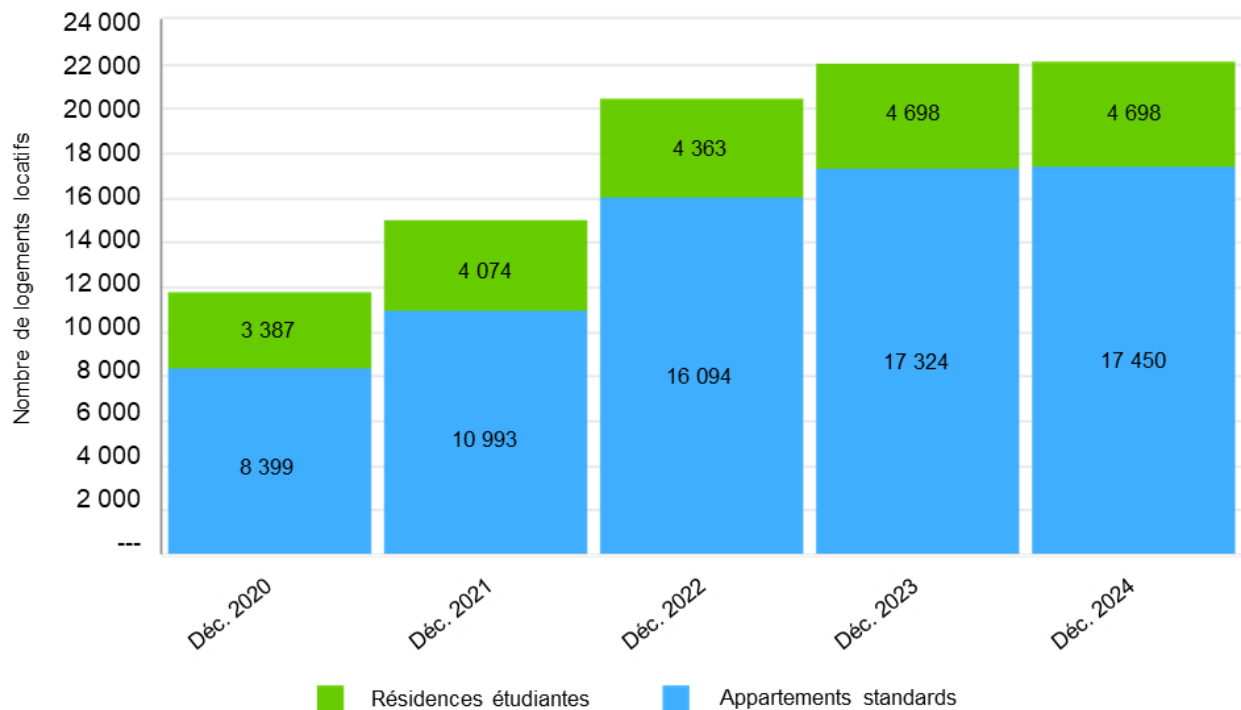
*Juin 2010 comprend le transfert de CAP LP vers la FPI

*Janvier 2021 comprend la fusion de REOT avec la FPI

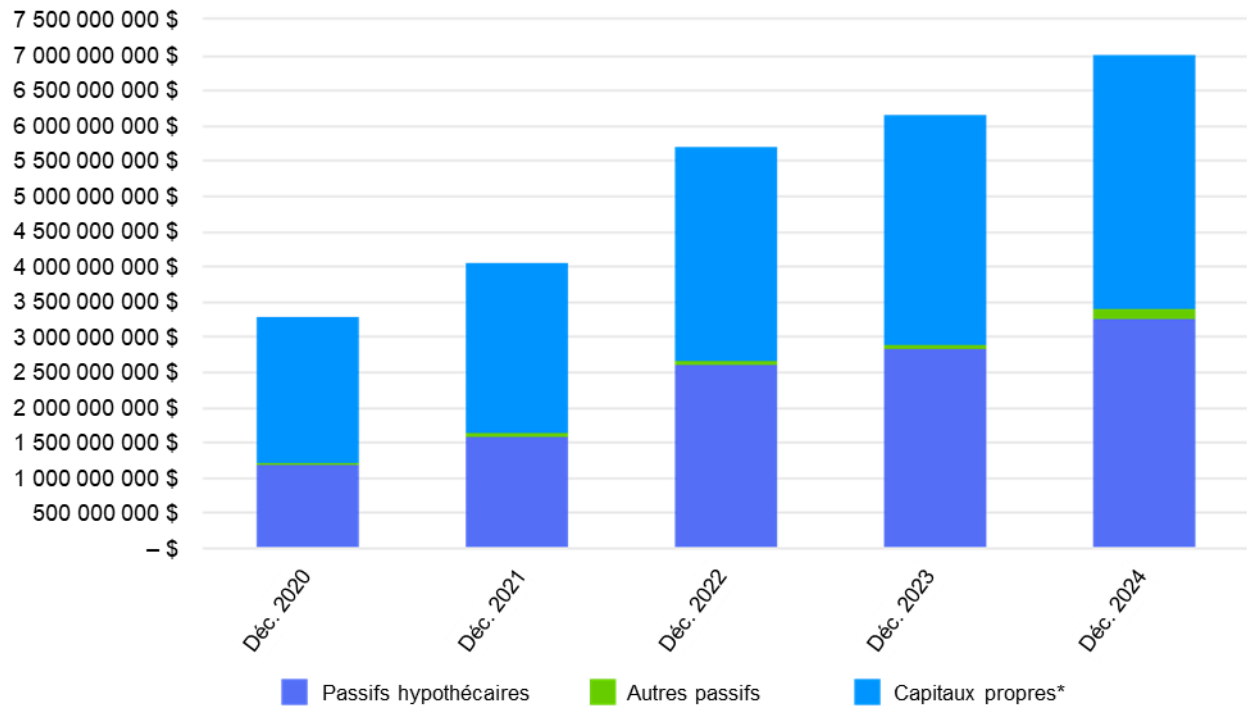
Évolution du portefeuille immobilier

	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc. 2022	Déc. 2023	Déc. 2024
Appartements	8 399	10 993	16 094	17 324	17 450
Résidences	3 387	4 074	4 363	4 698	4 698
Total	11 786	15 067	20 457	22 022	22 148

Nombre de logements locatifs par type



Actifs, passifs et capitaux propres



Actifs, passifs et capitaux propres (\$)					
	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc. 2022	Déc. 2023	Déc. 2024
Actif					
Immeubles de placement	2 445 550 000 \$	3 110 516 000 \$	5 106 772 000 \$	5 795 044 000 \$	6 282 124 000 \$
Placements en titres de capitaux propres, prêts hypothécaires et intérêts participatifs	646 244 000 \$	596 287 000 \$	469 298 000 \$	614 686 000 \$	544 564 000 \$
Trésorerie	141 529 000 \$	245 611 000 \$	37 334 000 \$	23 579 000 \$	28 606 000 \$
Autre actif à court terme	71 734 000 \$	120 892 000 \$	108 043 000 \$	152 513 000 \$	193 614 000 \$
Total de l'actif	3 305 057 000 \$	4 073 306 000 \$	5 721 447 000 \$	6 585 822 000 \$	7 048 908 000 \$
Passif et capitaux propres					
Dettes hypothécaires	1 189 789 000 \$	1 578 261 000 \$	2 612 857 000 \$	3 155 355 000 \$	3 269 635 000 \$
Autres passifs	45 791 000 \$	69 234 000 \$	70 510 000 \$	82 615 000 \$	168 507 000 \$
Capitaux propres	2 069 477 000 \$	2 425 811 000 \$	3 038 080 000 \$	3 347 852 000 \$	3 610 766 000 \$
Total du passif et des capitaux propres	3 305 057 000 \$	4 073 306 000 \$	5 721 447 000 \$	6 585 822 000 \$	7 048 908 000 \$
Composition dettes/capitaux propres (en pourcentage)					
	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc. 2022	Déc. 2023	Déc. 2023
Dettes hypothécaires	36 %	39 %	46 %	48 %	46 %
Autres passifs	1 %	2 %	1 %	1 %	2 %
Capitaux propres	63 %	60 %	53 %	51 %	51 %
Total du passif et des capitaux propres	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

SECTEURS DANS LESQUELS CENTURION APARTMENT REIT INVESTIT

Centurion Apartment REIT investit principalement dans les secteurs suivants :

- (i) Immeubles résidentiels à logements multiples (Appartements)
- (ii) Logements étudiants
- (iii) Cabinets médicaux
- (iv) Placements hypothécaires et en actions

Sommaire de la répartition de l'actif

31 décembre 2024	Montant	% du portefeuille de titres
Immeubles résidentiels à logements multiples	5 545 291 285 \$	82,114 %
Logements étudiants	714 745 715 \$	10,584 %
Cabinets médicaux	134 524 319 \$	1,992 %
Prêts hypothécaires, prêts participants et placements en titres de capitaux propres	358 601 205 \$	5,310 %
Total	6 753 162 524 \$	100,00 %

Les secteurs d'investissement prioritaires de Centurion Apartment REIT sont décrits ci-après.

Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples

Le secteur immobilier au Canada est subdivisé en deux catégories : i) les immeubles résidentiels qui sont des lieux d'habitation; et

ii) les immeubles commerciaux qui comprennent des locaux pour bureaux, des commerces de détail et des propriétés industrielles. Centurion Apartment REIT focalise son attention essentiellement sur les immeubles locatifs résidentiels à logements multiples hébergeant plusieurs personnes dans des immeubles d'habitations, des maisons en rangée ou des baux fonciers. Le tableau suivant décrit la part du marché locatif (« filière des logements locatifs ») au Canada et met par ailleurs en exergue la répartition du parc de logements locatifs par province et au sein des régions métropolitaines qui comptent plus de 10 000 habitants.

Province	Univers locatif	% du total	Taux d'inoccupatio
Terre-Neuve-et-Labrador	6 770	0,3 %	1,80 %
Île-du-Prince-Édouard	9 057	0,4 %	0,70 %
Nouvelle-Écosse	70 728	2,9 %	2,00 %
Nouveau-Brunswick	44 733	1,9 %	2,00 %
Québec	988 868	41,1 %	1,80 %
Ontario	743 904	30,9 %	2,70 %
Manitoba	88 021	3,7 %	1,70 %
Saskatchewan	43 229	1,8 %	2,70 %
Alberta	189 136	7,9 %	3,40 %
Colombie-Britannique	217 648	9,1 %	1,90 %
Yukon/Territoires	**	**	**
Territoires du Nord-Ouest	2 190	0,1 %	1,90 %
Total	2 404 284	100 %	2,20 %

Univers locatif représente le nombre total de maisons en rangée/d'appartements du parc locatif provincial. (SCHL - octobre 2022)

Le portefeuille actuel de Centurion est certes principalement concentré en Ontario et au Québec, mais ces deux provinces représentent 72,0 % du total du parc de logements locatifs au Canada. L'Ontario représente à elle seule

30,9 % du parc de logements locatifs et présente des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne nationale, avec une croissance prévue de formation des ménages supérieure à la moyenne nationale. Le tableau suivant, selon Statistiques Canada, présente pour la période qui y est indiquée, le taux de croissance annuelle dans les ménages au Canada.

Province	Ménages 2011	Ménages 2016	Ménages 2021	Taux de croissance annuel moyen
Terre-Neuve-et-Labrador	208 840	218 675	223 250	0,7 %
Île-du-Prince-Édouard	56 465	59 470	64 570	1,4 %
Nouvelle-Écosse	390 280	401 990	428 225	0,9 %
Nouveau-Brunswick	314 005	319 775	337 650	0,7 %
Québec	3 395 340	3 531 665	3 749 035	1,0 %
Ontario	4 887 510	5 169 170	5 491 200	1,2 %
Manitoba	466 135	489 050	518 055	1,1 %
Saskatchewan	409 645	432 625	449 580	0,9 %
Alberta	1 390 275	1 527 675	1 633 220	1,6 %
Colombie-Britannique	1 764 635	1 881 970	2 041 835	1,5 %
Total Canada	13 320 615	14 072 080	14 978 940	1,2 %

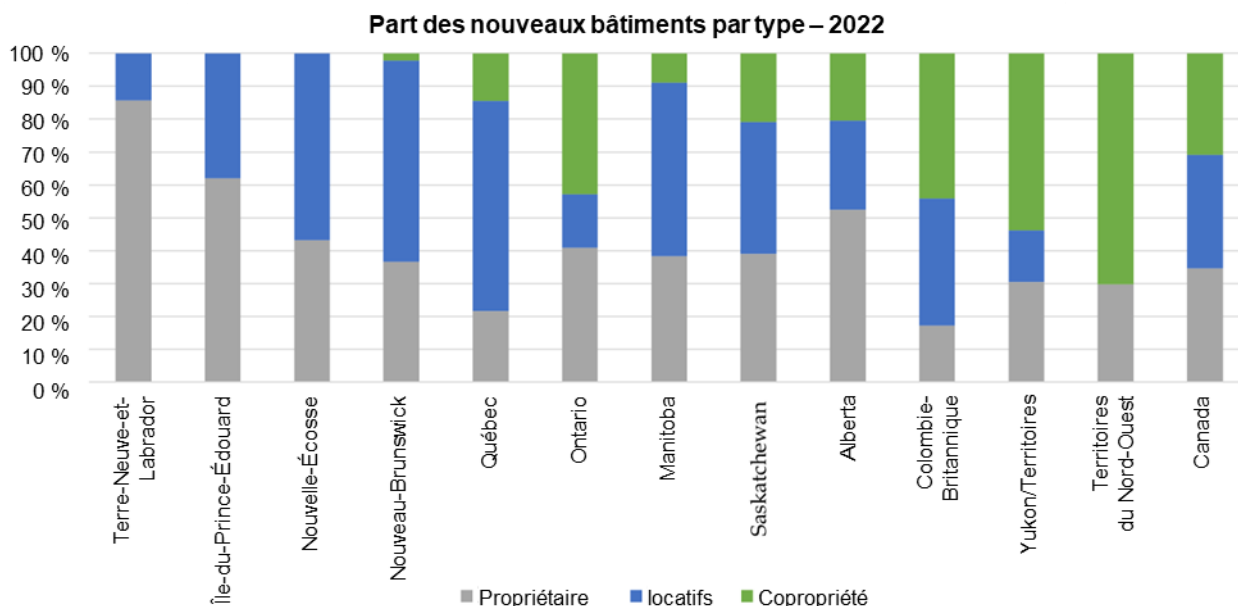
Estimation fondée sur un recensement de l'ensemble des ménages privés (Statistique Canada – Recensement de la population de 2011, 2016 et 2021)

Le tableau suivant présente, pour la période qui y est indiquée, le pourcentage de ménages propriétaires de logements au Canada, qui à l'inverse, représente également la tendance des ménages locataires, l'Ontario et le Québec ayant les taux de ménages propriétaires de logements les plus bas du pays.

Province	Ménages propriétaires 1996	Ménages propriétaires 2006	Ménages propriétaires 2016
Terre-Neuve-et-Labrador	77,1 %	78,7 %	76,7 %
Île-du-Prince-Édouard	72,1 %	74,1 %	70,3 %
Nouvelle-Écosse	70,4 %	72,0 %	68,7 %
Nouveau-Brunswick	73,8 %	75,5 %	74,4 %
Québec	56,5 %	60,1 %	61,3 %
Ontario	64,3 %	71,0 %	69,7 %
Manitoba	66,4 %	68,9 %	68,7 %
Saskatchewan	68,8 %	71,8 %	72,0 %
Alberta	67,8 %	73,1 %	72,4 %
Colombie-Britannique	65,2 %	69,7 %	68,0 %
Total Canada	63,6 %	68,4 %	67,8 %

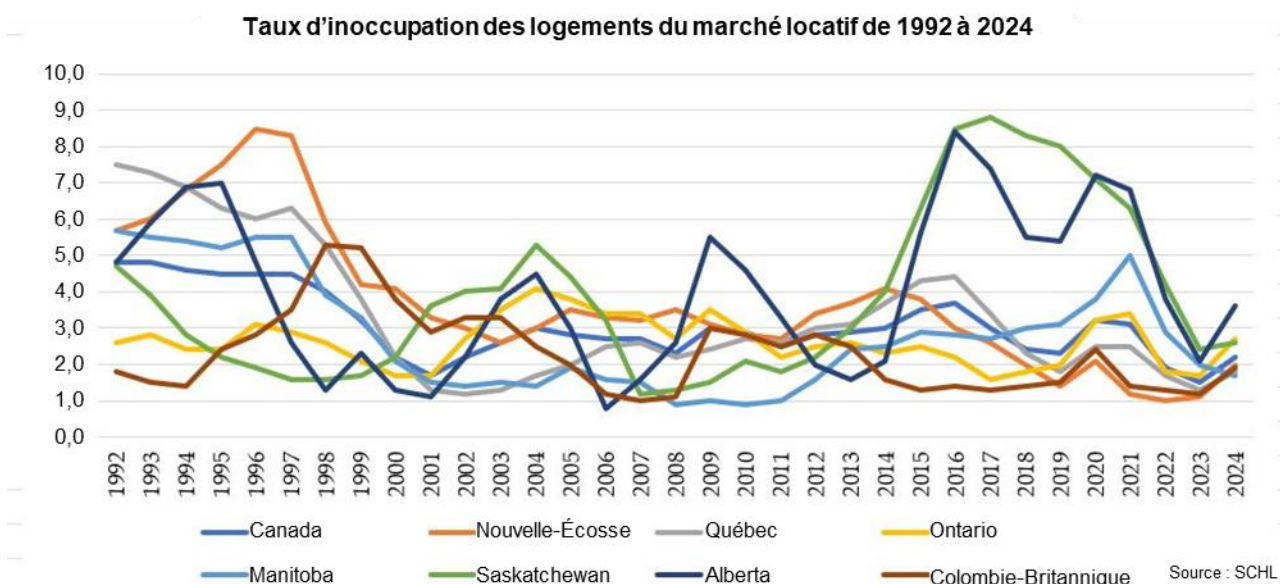
Les taux d'accès à la propriété sont calculés comme suit : propriétaires divisés par l'ensemble des types de mode d'occupation (SCHL, données dans leur version adaptée par Statistique Canada – 1996/2006/2016)

Centurion Apartment REIT concentre généralement ses efforts d'acquisition dans les zones périphériques dont le coût unitaire est inférieur à celui des zones urbaines, où les débouchés les plus fermés sont confrontés aux barrières de prix relatives. Compte tenu de la croissance de la population dans la Province de l'Ontario, du manque de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples dans les secteurs secondaires et tertiaires (voir ci-dessous), la demande en matière de location pour ces immeubles a connu une augmentation au fil des ans.



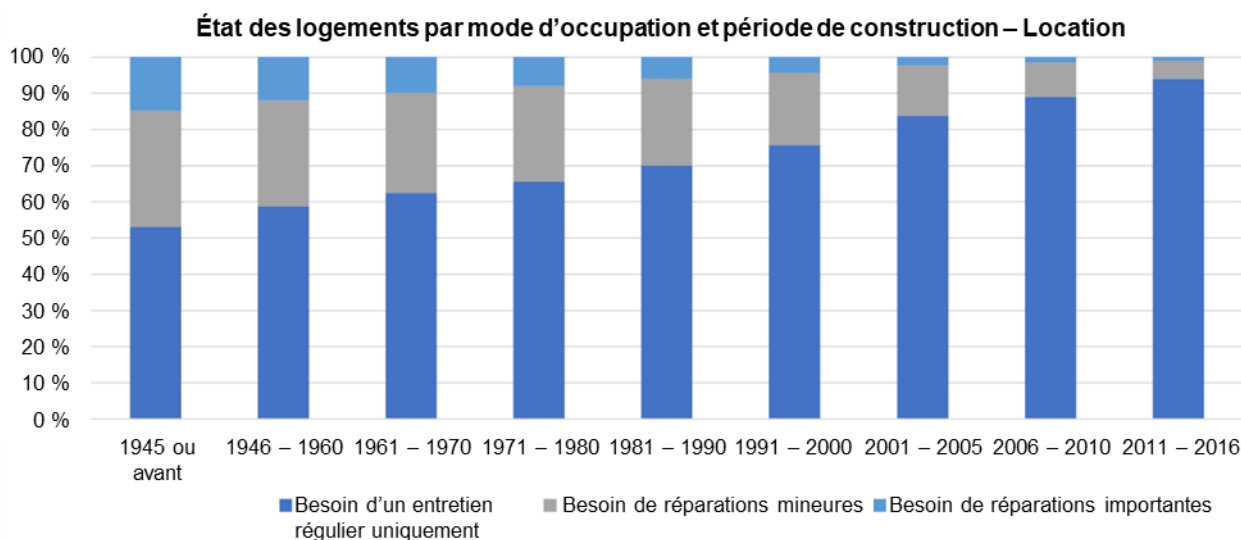
(Source : SCHL)

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), les taux d'inoccupation des appartements canadiens étaient de 1,9 % en 2022, de 3,1 % en 2021, de 3,2 % en 2020, de 2,0 % en 2019 et de 2,4 % en 2018. La SCHL ne fait certes pas le suivi des données statistiques et ne produit pas les rapports au sujet de tous les petits marchés dans lesquels Centurion Apartment REIT investit, le Gestionnaire d'actifs surveille cependant et considère les données statistiques et les prévisions de la SCHL comme un outil de référence lorsqu'il élabore ses objectifs de placement pour Centurion Apartment REIT. En supposant que la population de l'Ontario continue de croître et que la baisse des coûts relatifs du loyer par rapport à la propriété augmente la demande globale en besoin locatif, le Gestionnaire d'actifs prévoit également une augmentation de la demande en immeubles locatifs résidentiels à logements multiples pour accueillir les nouveaux immigrants à la recherche de logements à louer à long terme, ainsi que la population vieillissante qui quitte à la fois les zones rurales et les centres urbains surpeuplés/surévalués à la recherche de logements au meilleur rapport qualité-prix. L'expérience du Gestionnaire d'actifs permet d'acheter ou de repositionner des immeubles afin qu'ils soient les « meilleurs de leur catégorie » dans une communauté de manière à attirer dans le futur une classe supérieure de locataires respectueux et fiers de vivre dans ces immeubles.



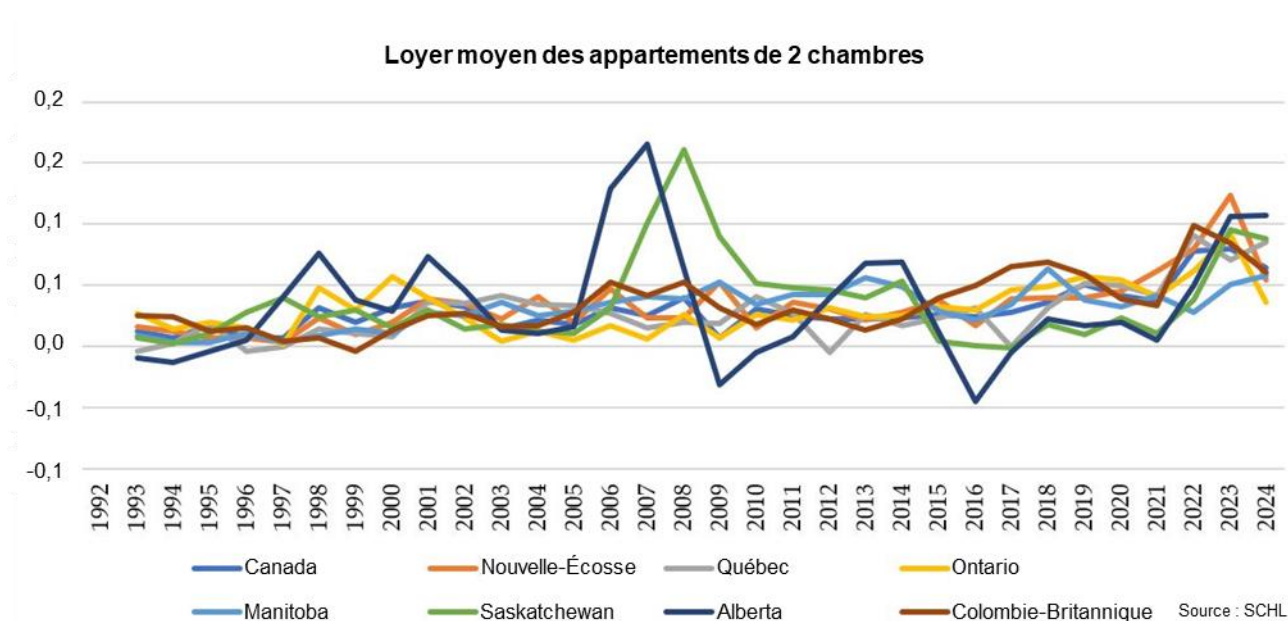
(Source : SCHL)

Le Gestionnaire d'actifs estime que ses stratégies peuvent permettre aux Porteurs de parts de la FPI de faire des acquisitions immobilières suivant une approche de valeur ajoutée. Le Gestionnaire d'actifs porte généralement son attention sur les agglomérations ayant des taux d'inoccupation constamment faibles et une forte densité démographique qui correspondent à la catégorie de biens immobiliers acquis par Centurion Apartment REIT. Centurion Apartment REIT vise un taux d'inoccupation de son portefeuille allant de 3 à 5 %. Les recettes locatives, les charges d'exploitation et d'amélioration des immobilisations de plusieurs immeubles identifiés par le Gestionnaire d'actifs comme des acquisitions potentielles sont mal gérées. Plusieurs propriétaires privés anciens ou actuels, généralement des opérateurs moins chevronnés, ont tendance à ne pas tirer profit de l'échelle ou d'autres gains d'efficacité issus de la gestion des biens immobiliers. En outre, nombre de ces propriétaires privés comptent sur le flux de trésorerie des opérations immobilières pour financer les améliorations et les dépenses en capital nécessaires, qui augmentent en fonction de l'âge de la propriété.



(Source : SCHL)

Ces améliorations et dépenses exigeantes en immobilisations que de nombreux propriétaires privés ne veulent pas ou ne peuvent pas financer débloquent souvent des revenus supplémentaires potentiels qui peuvent être réalisés à travers une augmentation des loyers ou une réduction des charges d'exploitation.



(Source : SCHL)

LE SECTEUR DU LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS

Les résidences étudiantes représentent un créneau et un marché d'immeubles résidentiels à logements multiples mal desservi au Canada qui, selon le Gestionnaire d'actifs, pourraient constituer des possibilités éventuellement intéressantes de placement pour Centurion Apartment REIT.

De l'avis du Gestionnaire d'actifs, il existe plusieurs marchés de logements pour étudiants présentant certaines ou toutes les caractéristiques potentiellement positives suivantes :

- des taux d'occupation élevés en raison d'une pénurie d'immeubles de qualité et bien situés
- des coûts de loyers plus élevés par pied carré, se traduisant généralement par des rendements plus élevés sur les logements pour étudiants
- une faible corrélation avec l'économie; en période de ralentissement économique, les étudiants peuvent être plus enclins à rester à l'école et les chômeurs pourraient y retourner, créant ainsi une demande supplémentaire
- une industrie très fragmentée avec peu de concurrents dominants, prête pour une consolidation à travers une stratégie d'acquisition bien capitalisée et ciblée
- de bonnes caractéristiques de protection contre l'inflation grâce à la fréquence de rotation des baux aux taux du marché
- une qualité des locataires généralement excellente en raison de la multiplicité des garants
- les compétences de gestion spécialisées dans l'entreprise constituent un obstacle à l'entrée
- le prix d'achat plus élevé (car la plupart des immeubles sont des nouvelles constructions) et les exigences en matière de capitaux propres constituent un obstacle à l'entrée
- le créneau et la tendance émergente de l'entreprise n'ont pas encore attiré plusieurs adeptes ou participants institutionnels, ce qui contribue à limiter la potentielle concurrence
- les étudiants sont de plus en plus exigeants et prêts à payer pour un logement de qualité supérieure, la sécurité et les commodités suscitant une demande pour de nouveaux produits spécialisés
- les étudiants qui résident hors du campus sont généralement des étudiants de deuxième à quatrième année. L'essentiel des étudiants de première année préfèrent résider sur le campus à la résidence universitaire

De l'avis du Gestionnaire d'actifs, les logements pour étudiants comprennent également des caractéristiques potentiellement négatives telles que :

- les étudiants entrent et sortent au début et à la fin de l'année académique respectivement. Ceci suppose que si un immeuble a des pièces inoccupées au début de l'année académique, il y a très peu de chance de trouver des occupants jusqu'au prochain trimestre ou jusqu'à la prochaine année académique, ce qui suppose que les pièces inoccupées, s'il y en a, ne trouveront pas facilement d'occupants comme les appartements.
- Les étudiants ont besoin d'être plus surveillés que les habitants des appartements standard, car dans ces logements, ils expérimentent pour la première fois la vie en solitaire. Ces logements ont besoin de ce dispositif de surveillance renforcé pour réduire les risques de dommages matériels et les bruits émis par les étudiants qui pourraient perturber les autres résidents.
- Les institutions financières n'ont pas encore bien compris le besoin des logements pour étudiants. En effet, très peu parmi elles proposent des financements hypothécaires, et même si c'était le cas, les conditions proposées pourraient ne pas être aussi attrayantes que pour les appartements normaux.
- Les appartements pour étudiants comptant plus de chambres (par exemple, 4 et 5 chambres) situés hors du campus ne sont généralement pas éligibles aux financements hypothécaires par la SCHL.

Province	Université*	Collège**	Total
Alberta	158 520	58 581	217 101
Colombie-Britannique	176 059	95 934	271 993
Manitoba	45 900	15 198	61 098
Nouveau-Brunswick	19 670	8 376	28 046
Terre-Neuve-et-Labrador	18 910	7 266	26 176
Nouvelle-Écosse	49 940	10 095	60 035
Ontario	590 100	332 925	923 025
Île-du-Prince-Édouard	5 540	3 621	9 161
Québec	311 730	218 691	530 421
Saskatchewan	39 140	13 710	52 850
Total	1 415 509	764 397	2 179 906

*Inscription en 2022 - Temps plein et temps partiel compris

*<https://www.univcan.ca/universities/facts-and-stats/enrolment-by-university/>

**Inscription en 2020-2021

**Statistique Canada, CANSIM, tableau 37-10-0018-01 (anciennement CANSIM, tableau 477-0019)

L'Association des universités et collèges du Canada estime qu'en 2022, plus de 1,4 million d'élèves et étudiants se sont inscrits dans 95 universités à travers le Canada; soit 1 116 620 étudiants à temps plein. Centurion Apartment REIT dessert actuellement des marchés où environ 38 % de ces étudiants à temps plein fréquentent les universités dans 13 de ces établissements. Avec l'augmentation prévue des inscriptions dans la plupart des établissements post-secondaires canadiens, y compris dans les collèges, le Gestionnaire d'actifs est d'avis que le marché du logement pour étudiants au Canada est mal loti et donc, la demande en logements de qualité restera importante sur des sites privilégiés situés à distance de marche des écoles.

Inscription par université – 2022	Province	Total d'étudiants à temps plein
Université de Waterloo*	Ontario	39 500
Université de l'Alberta*	Alberta	40 130
Université Western (collèges non compris)*	Ontario	40 600
Université de Calgary*	Alberta	34 040
Université McGill*	Québec	32 050
Université Concordia*	Québec	28 340
Université Wilfrid Laurier*	Ontario	17 800
Université Simon Fraser*	Colombie-Britannique	17 130
King's University College à l'Université Western*	Ontario	4 090
Huron University College*	Ontario	1 590
Brescia University College*	Ontario	1 140
Université de Toronto	Ontario	89 400
Université de la Colombie-Britannique	Colombie-Britannique	52 370
Université York	Ontario	45 600
Université d'Ottawa	Ontario	41 400
Université de Montréal	Québec	35 200
Université McMaster	Ontario	35 100
Université Toronto Metropolitan	Ontario	33 300
Université Laval	Québec	31 350
Université Queen's	Ontario	29 200
Université de Guelph	Ontario	27 300
Université du Manitoba	Manitoba	25 840
Université de Carleton	Ontario	23 300
Université du Québec à Montréal	Québec	21 110
Université de la Saskatchewan	Saskatchewan	20 300
Université Dalhousie	Nouvelle-Écosse	18 960
Université de Victoria	Colombie-Britannique	17 400
Université de Sherbrooke	Québec	17 060
Université Brock	Ontario	17 100
Université Memorial de Terre-Neuve	Terre-Neuve-et-Labrador	15 840
Université de Windsor	Ontario	16 000
Université MacEwan	Alberta	12 740
Université polytechnique Kwantlen	Colombie-Britannique	11 320
Université Mount Royal	Alberta	10 620
Université Trent	Ontario	10 870
Université de Regina (collèges non compris)	Saskatchewan	10 220
Ontario Tech University	Ontario	10 050
Autres universités (58 universités)	Canada	181 260
Total		1 116 620

*Présence de Centurion avec 16 immeubles et 4 699 lits

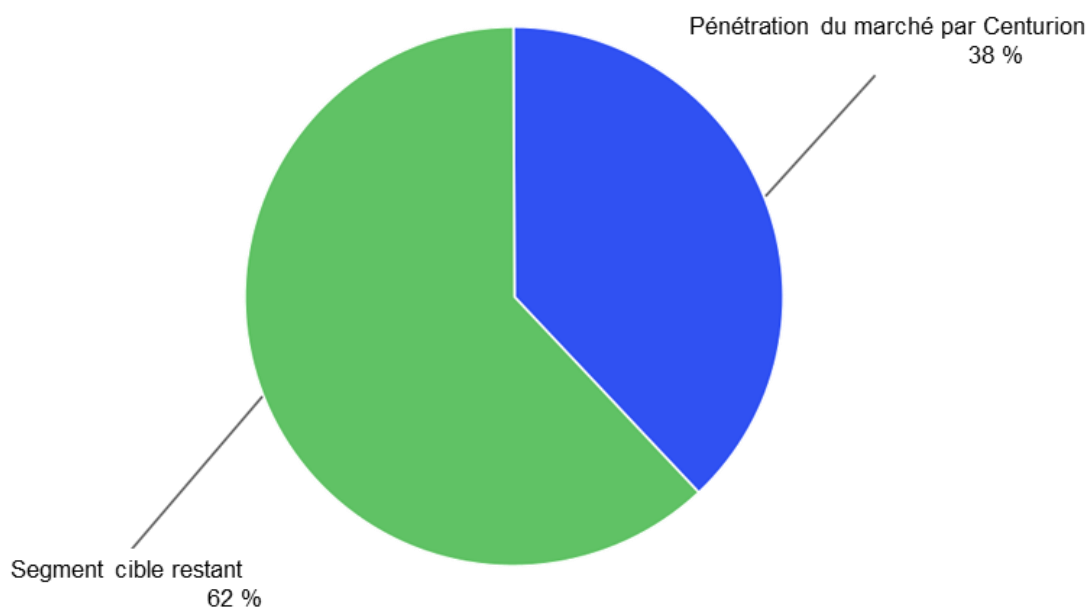
Source : Association des universités et collèges du Canada, 2022

Centurion Apartment REIT a fait ses premières acquisitions de résidences estudiantines en décembre 2011 et au 31 mars 2025, elle détient des participations (en propriété exclusive et en coentreprise) dans 16 logements pour étudiants comptant un total 4 698 lits. Voir l'Annexe « E » pour plus d'informations sur ces logements. La gestion des logements pour étudiants nécessitant beaucoup d'expertise, le Gestionnaire d'actifs s'appuie sur sa riche expérience en matière de gestion immobilière. Ainsi, il a développé et mis en œuvre une plateforme et une marque uniques de gestion des logements pour étudiants, qui est responsable de leur gestion et de leur supervision au quotidien.

Province	Étudiant de premier cycle à temps plein	Diplômé à temps plein	Total
Alberta	93 610	14 660	108 270
Colombie-Britannique	106 270	24 570	130 840
Manitoba	34 590	3 550	38 140
Nouveau-Brunswick	15 750	1 940	17 690
Terre-Neuve-et-Labrador	12 550	3 290	15 840
Nouvelle-Écosse	36 990	5 770	42 760
Ontario	434 880	75 510	510 390
Île-du-Prince-Édouard	4 650	550	5 200
Québec	154 720	59 190	213 910
Saskatchewan	29 340	4 240	33 580
Total	923 350	193 270	1 116 620

*Association des universités et collèges du Canada, 2022

Pénétration par Centurion du segment cible Localisation dans les marchés comprenant des étudiants à temps plein



Le tableau ci-dessus atteste que la FPI dispose de résidences desservant l'équivalent de 38 % du total des inscriptions à temps plein aux universités canadiennes qu'elle couvre actuellement.

La Direction reste optimiste sur cette couverture, mais nous estimons que le nombre d'opportunités de croissance par développement ou acquisition pourrait être limité. Les investisseurs privés accordent de plus en plus d'importance aux immeubles abritant les logements pour étudiants. En conséquence, un grand nombre de sites potentiels pour logements étudiants sont conçus comme pour être vendus à des copropriétés d'investisseurs privés. Cette démarche semble logique, car les investisseurs privés paieront beaucoup plus cher que la FPI pour le même bien immobilier.

Placements hypothécaires

Centurion Apartment REIT, dans le respect des normes consignées dans les Lignes directrices en matière de placement, procède à des placements hypothécaires en fonction des opportunités qui se présentent. L'objectif premier du

programme de placements hypothécaires est de (le cas échéant) créer des occasions potentielles d'acquisition pour la FPI puisque le Gestionnaire d'actifs pense qu'il existe actuellement des occasions de placement dans les nouvelles constructions d'appartements locatifs et de logements pour étudiants, il a recherché des occasions de placements hypothécaires pour la FPI où elle peut obtenir des options d'achat à l'achèvement et/ou à la stabilisation des propriétés. Le Gestionnaire d'actifs estime qu'octroyer un financement aux promoteurs d'appartements et garantir les options d'achat correspondantes (le cas échéant) permet à Centurion Apartment REIT de tirer des revenus pendant la phase de construction et de se constituer un portefeuille d'acquisitions futures. Outre les prêts hypothécaires destinés à la construction d'appartements et de logements pour étudiants, la FPI a également effectué d'autres placements hypothécaires conformes aux Lignes directrices en matière d'investissement afin de diversifier davantage le portefeuille.

Les conditions du marché relatives aux placements hypothécaires sont relativement favorables. Les prêteurs conventionnels restent quelque peu prudents mais actifs. Il existe toutefois des contraintes sur la disponibilité des fonds de développement à investir sur les immeubles résidentiels à logements multiples et les logements pour étudiants, qui sont les principaux marchés de la FPI. Les promoteurs sont attirés par la FPI dans le but d'aider à financer les travaux de construction, surtout hors de la région du Grand Toronto, étant donné la position unique de la FPI sur le marché qui lui permet de financer les travaux de construction, d'apporter son expertise sur le marché de la location et d'être un potentiel acheteur final du produit fini.

Veuillez vous reporter à l'Annexe « F » pour consulter les données récapitulatives sur le portefeuille de placements hypothécaires pour plus d'informations.

Les sources traditionnelles de financement hypothécaire de l'immobilier sont les banques des Annexes I et II, les sociétés de fiducie, les compagnies d'assurance et les fonds de pension (collectivement, les « Institutions de prêt »). Les grandes Institutions de prêt au Canada se concentrent généralement sur les prêts hypothécaires qui respectent les critères de prêt souvent restrictifs établis par les banques canadiennes. Ces critères sont devenus beaucoup plus sélectifs après la crise du crédit de 2008, ce qui a entraîné un retrait des sources de prêt traditionnelles du marché hypothécaire en général et du marché hypothécaire commercial en particulier. En raison de l'accent mis par les grandes institutions financières sur des types limités de prêts hypothécaires et des niveaux d'encours de plus en plus prudents, des possibilités de prêts de qualité existent dans certains segments du marché hypothécaire à des taux d'intérêt élevés garantis par des prêts hypothécaires de haute qualité. Vous trouverez ci-dessous les domaines d'intervention de Centurion Apartment REIT sur le marché hypothécaire.

Prêts à la construction d'appartements locatifs et de logements pour étudiants

Le financement hypothécaire destiné à soutenir la construction d'appartements locatifs et de logements pour étudiants est octroyé sur une base strictement limitée et par quelques grandes institutions financières seulement, principalement quelques banques de l'Annexe I, de l'Annexe II et quelques sociétés de fiducie. Bien que les taux d'inoccupation à l'achèvement et à l'assainissement de ce type de projet demeurent extrêmement faibles, ces établissements de prêt sont très conservateurs et restrictifs en ce qui concerne le montant du financement qu'ils octroient. Ceci permet en effet à Centurion Apartment REIT de trouver, si possible, d'abondantes occasions de prêts sur des projets de haute qualité, généralement structurés comme des hypothèques de premier ou de second rang, en particulier pour les projets que Centurion Apartment REIT pourrait avoir intérêt à acquérir une fois achevés. Les niveaux d'encours aux prêts octroyés par la Société se situent généralement bien en deçà du niveau de prix auquel Centurion Apartment REIT serait intéressé pour acquérir les projets achevés.

Hypothèques résidentielles multifamiliales, immobilières et commerciales

Le prêt hypothécaire sur le marché des immeubles de placement productifs de revenus est dominé par quelques grandes Institutions de prêt. Ces institutions ont tendance à être plus conservatrices et ne se concentrent que sur les immeubles à logements productifs de revenus de la plus haute qualité détenus par les grands investisseurs immobiliers. Par conséquent, Centurion Apartment REIT peut rechercher des possibilités de prêt intéressantes proposant des financements de première et de deuxième hypothèque sur d'autres immeubles à logements productifs de revenus et propriétaires de biens productifs, y compris des occasions de prêt intéressantes sur des logements locatifs multifamiliaux et des logements pour étudiants construits à des fins spécifiques.

Prêts de préconstruction pour les promoteurs et les constructeurs

Les constructeurs et les promoteurs ont besoin de prêts pour acquérir des lots dans le but de construire des immeubles de faible et de grande hauteur. Les institutions de prêt accordent des prêts très limités pour les lots, ce qui offre des possibilités de prêt attrayantes pour Centurion Apartment REIT.

Financement mezzanine et dette subordonnée

Le financement mezzanine ou par dette subordonnée des projets de développement résidentiel et commercial est très fragmenté. Les institutions de prêt ne proposent généralement pas ce type de financement spécialisé aux promoteurs, et les investisseurs sont généralement de petites entités privées ayant un accès limité au capital. Vu le manque de participation des grandes institutions financières, il y a moins de concurrence dans ce segment de marché, ce qui donne à Centurion Apartment REIT la possibilité de souscrire des prêts hypothécaires bien structurés et sûrs à des prix intéressants.

Autres catégories d'actifs et secteurs

Centurion Apartment REIT peut faire des placements dans des biens immobiliers commerciaux lorsque des occasions intéressantes se présentent, à condition qu'après avoir fait le placement proposé, la valeur globale de tous les placements dans des immeubles résidentiels à logements multiples reste l'objectif principal. Il s'agit là d'une occasion pour Centurion Apartment REIT de diversifier les revenus générés par le portefeuille, mais aussi, d'acquérir des biens immobiliers qui ne sont ni exclusivement résidentiels ni commerciaux, mais qui peuvent venir en complémentarité à un emplacement existant ou au portefeuille existant en améliorant la proposition de valeur globale. Ces biens immobiliers sont souvent négligés en raison de leur utilisation mixte, mais c'est la raison pour laquelle ils sont souvent disponibles à des prix intéressants.

GESTION DE CENTURION APARTMENT REIT

Dispositions générales

Les politiques de placement et les opérations de Centurion Apartment REIT sont soumises au contrôle et à la direction des Administrateurs, dont une majorité a au moins dix (10) ans d'expérience substantielle dans le secteur immobilier et l'autre majorité est constituée d'Administrateurs indépendants. Le Gestionnaire d'actifs gère les activités quotidiennes de Centurion Apartment REIT et supervise la gestion des immeubles par les employés de la gestion immobilière de Centurion Apartment REIT et les gestionnaires immobiliers tiers lorsqu'il estime qu'il est dans son intérêt de retenir les services de ces gestionnaires immobiliers pour certains immeubles. Voir « Gestion des immeubles ».

Fiduciaires

La Déclaration de fiducie dispose que les actifs et les opérations de Centurion Apartment REIT seront soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de cinq (5) et d'un maximum de onze (11) administrateurs. Le nombre d'administrateurs ne peut être modifié que par les Porteurs de parts ou, si ces derniers l'autorisent, par les Administrateurs, étant entendu que les Administrateurs ne peuvent, entre les assemblées des Porteurs de parts, nommer un administrateur supplémentaire si, après cette nomination, le nombre total d'Administrateurs est supérieur à une fois et un tiers le nombre d'administrateurs en fonction immédiatement après la dernière assemblée annuelle des Porteurs de parts. Le Gestionnaire d'actifs est, pendant la durée du Contrat de gestion d'actifs, autorisé à nommer deux (2) fiduciaires (les « personnes nommées par Centurion ») au sein d'un conseil de cinq (5) ou six (6), trois (3) fiduciaires au sein d'un conseil de sept (7) ou huit (8), quatre (4) fiduciaires au sein d'un conseil de neuf (9) ou dix (10) et cinq (5) fiduciaires au sein d'un conseil de onze (11), à condition que, en cas de changement de contrôle du Gestionnaire d'actifs, le Gestionnaire d'actifs soit limité à deux personnes nommées par Centurion dans tous les cas. En cas de vacance de poste parmi les Administrateurs (autre qu'une vacance résultant de la démission ou de la révocation des personnes nommées par Centurion), le déficit peut être comblé par une résolution des Administrateurs restants pour autant qu'ils constituent un quorum, ou par les Porteurs de parts lors d'une assemblée de Porteurs de parts. Dans l'éventualité d'une vacance survenant parmi les fiduciaires en raison de la démission ou de la révocation des personnes nommées par Centurion, le poste vacant peut être pourvu par une nomination par le Gestionnaire d'actifs. On compte actuellement sept (7) fiduciaires parmi lesquels quatre (4) sont des fiduciaires indépendants.

La Déclaration de fiducie prévoit la formation d'un comité d'audit (le Comité d'audit). La Déclaration de fiducie contient des dispositions supplémentaires pour les situations suivantes en ce qui concerne les fiduciaires :

- Une majorité de fiduciaires doit être constituée de fiduciaires indépendants;
- un fiduciaire, autre qu'une personne nommée par Centurion, peut être révoqué à tout moment, avec ou sans motif, à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts ou par le consentement écrit des porteurs de parts détenant au moins la majorité des parts en circulation ayant le droit de vote ou avec motif, par une résolution adoptée par un vote affirmatif d'au moins deux tiers des autres fiduciaires.

Conformément aux dispositions de la Déclaration de fiducie, chaque Administrateur est tenu d'exercer les pouvoirs et de s'acquitter des obligations relevant de sa fonction en toute honnêteté, de bonne foi et au mieux des intérêts de Centurion Apartment REIT et des Porteurs de parts et, à cet égard, d'exercer le degré de soin, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances comparables.

Restrictions et dispositions relatives au conflit d'intérêts

La Déclaration de fiducie contient des dispositions relatives au « conflit d'intérêts » qui ont pour objet de protéger les Porteurs de parts sans créer de limitation induite pour Centurion Apartment REIT. Les Administrateurs et les membres de la haute direction de Centurion Apartment REIT étant engagés dans plusieurs activités immobilières et autres, la Déclaration de fiducie contient des dispositions qui exigent que si un administrateur ou un membre de la direction de la fiducie est partie à un contrat important ou à une transaction importante, à un projet de contrat important ou de transaction importante avec la fiducie ou ses filiales, ou est un Administrateur, un cadre ou un employé de la fiducie, ou qui a un intérêt significatif avec une personne qui est partie à un contrat important ou une transaction importante ou à un projet de contrat important ou de transaction importante avec la fiducie ou ses filiales, cet Administrateur ou ce membre de la direction de la Fiducie, selon le cas, doit divulguer par écrit aux Administrateurs ou demander à ce que soit inscrit au procès-verbal des réunions des Administrateurs ou d'un comité des Administrateurs, selon le cas, la

nature et l'étendue de cet intérêt. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Répartition des occasions de placement » et « Conflits d'intérêts potentiels » pour en savoir plus sur la nature des conflits d'intérêts potentiels pouvant survenir entre Centurion Apartment REIT et Centurion Financial Trust.

Questions relevant des fiduciaires indépendants

Nonobstant toute disposition contraire, outre l'approbation de la majorité des Administrateurs, l'approbation d'au moins la majorité des Administrateurs indépendants en fonction à ce moment et n'ayant aucun intérêt dans la question (donnée par un vote lors d'une réunion des administrateurs ou par un consentement écrit) est requise pour toute décision concernant les questions relatives aux administrateurs indépendants.

Administrateurs, dirigeants et conseillers

Le tableau suivant fait état du nom et de la municipalité de résidence, du poste occupé au sein de Centurion Apartment REIT et de la fonction principale de chaque administrateur, haut dirigeant et conseiller de Centurion Apartment REIT :

Liste des administrateurs, dirigeants et conseillers	Nom et municipalité de résidence	Poste	Fonction principale
Gregory Gunter Romundt (3)(4)(5)(6)	Grand Caïman, Îles Caïmans	Président	Membre de la direction
John McKinlay	Toronto	Président et chef de la direction (Gestionnaire d'actifs)	Membre de la direction
Paul Chin	Toronto	VPE, chef des finances	Membre de la direction
Robert Kennedy Orr (3)	Toronto	VPE, chef des finances, chef de la conformité, fiduciaire	Membre de la direction
Stephen Douglas Stewart(3)	Toronto	VPE intérimaire, Évaluations et analyse, fiduciaire	Membre de la direction
Lucian Ionescu	Oakville	VPE et chef de l'exploitation, Activités immobilières	Membre de la direction
Gordon Ross Amos (1)(2)(4)(5)	Mississauga	Administrateur, Président	Administrateur
Andrew Alexander Jones(1)(2)(5)	Toronto	Fiduciaire	Membre de la direction
Ansil Kenneth Miller (1)(2)(6)	Oakville	Fiduciaire	Membre de la direction
Michael Douglas Lovett (6)	Mississauga	Conseiller	Membre de la direction
Peter Reginald Smith (1)(4)(5)(6)	Mississauga	Fiduciaire	Membre de la direction

(1) Administrateur indépendant

(2) Membre du Comité d'audit

(3) Personne nommée par Centurion

(4) Membre du comité de gouvernance et de rémunération

(5) Membre du comité d'acquisition

(6) Membre du comité de crédit

La nature et l'étendue de l'expérience des Administrateurs, des conseillers et des membres de la haute direction de Centurion Apartment REIT en matière d'immobilier ainsi que les fonctions principales qu'ils ont occupées au cours des cinq dernières années sont les suivantes :

Gregory Gunter Romundt

Gregory G. Romundt est le fondateur et le président exécutif du Gestionnaire d'actifs, le président du Gestionnaire immobilier, et le président et fiduciaire de Centurion Apartment REIT et de Centurion Financial Trust. Il est impliqué dans des investissements dans l'immobilier résidentiel depuis 1997 ainsi que des investissements et les marchés financiers depuis 1991. Il possède des compétences en placement immobilier acquises à Singapour, en Grande-Bretagne, en Australie, en Chine et au Canada. De 1991 à 1997, il a travaillé à la Citibank à Toronto, New York et Singapour en tant que négociant de produits dérivés financiers, y compris de produits dérivés de taux d'intérêt, de devises majeures et émergentes, et de produits dérivés exotiques. De 1997 à 2001, il a travaillé pour AIG International Group à Hong Kong, en Grande-Bretagne et à Singapour en tant que responsable des produits dérivés des marchés émergents, puis en qualité de vice-président et associé (service des Marchés émergents). Il a occupé le poste de responsable des risques du groupe, supervisant toutes les positions de la société sur les marchés émergents. Il a obtenu un HBA de la Richard Ivey School of Business de l'université de Western Ontario en 1991. Romundt a été nommé et finaliste du prix de l'Entrepreneur de l'année 2014 Ernst & Young. Il a été désigné chef de la direction de l'année en 2015 par le Canadian Apartment Magazine. Il a précédemment siégé au conseil d'administration de la NEMA (National Exempt Market Association) et est membre de la PCMA (Private Capital Markets Association).

John McKinlay

M. McKinlay apporte à Centurion près de 30 ans d'expérience dans le secteur. Plus récemment, il a été chef de la direction de LaSalle Investment Management Canada, où il gérât des actifs d'une valeur approximative de 4,2 milliards de dollars dans divers véhicules de placement. Auparavant, M. McKinlay a occupé des postes de direction clés chez Bentall Kennedy (aujourd'hui Bentall GreenOak) et GE Capital Real Estate, où il a développé une expertise approfondie en matière de gestion des investissements, de planification stratégique et d'optimisation des actifs. Il est titulaire d'un baccalauréat de l'Université de Boston et d'un MBA et d'un J.D. de l'Université Willamette.

Paul Chin

M. Chin apporte une vaste expérience à ce rôle crucial, en se joignant à Centurion après avoir travaillé à Otera Capital, la filiale de crédit immobilier de la Caisse de dépôt dont l'actif sous gestion s'élève à 30 milliards de dollars, où il a également été chef des placements, et était responsable de toutes les activités de placement et de gestion d'actifs. Il a des antécédents impressionnants en placements immobiliers et en gestion financière. Au cours de son mandat à Otera Capital, l'actif sous gestion est passé d'environ 8 milliards de dollars à 30 milliards de dollars, et les rendements cibles ont été constamment supérieurs à ceux de son indice de référence. M. Chin a dirigé l'entrée de la société aux États-Unis et au Royaume-Uni.

Robert Kennedy Orr

M. Orr compte plus de 25 ans d'expérience dans le secteur des services financiers. M. Orr a occupé des postes de direction dans le domaine de la finance au sein de plusieurs entreprises, notamment une société d'investissement privée, une grande institution financière multinationale et un cabinet comptable international. Avant de rejoindre Centurion, il était chef des finances et chef de la conformité de Sevenoaks Capital Inc., un gestionnaire d'investissements alternatifs régi par la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, qui offre ses services aux particuliers fortunés au Canada et à l'étranger. Auparavant, M. Orr était le chef des finances de la banque UBS (Canada), la division de gestion de patrimoine de la banque suisse. M. Orr a également occupé divers postes chez KPMG, en qualité de directeur principal du service Risques et services consultatifs, notamment dans le domaine des services financiers. Il a par ailleurs été directeur exécutif du service des Finances chez Marchés mondiaux CIBC. M. Orr est un expert-comptable enregistré auprès de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario et est titulaire d'une licence en commerce de l'université de Colombie-Britannique.

Stephen Douglas Stewart

M. Stewart cumule plus de 35 ans d'expérience à divers postes dans le secteur des services financiers et des placements. Avant de se joindre à Centurion en 2013, M. Stewart a occupé le poste de chef des finances de la Banque ING au Canada (ING Direct) pendant 5 ans, où il a supervisé tous les aspects de la finance, de la comptabilité et de la gestion des risques. Il a également présidé le comité de crédit de la banque, plusieurs comités de gestion et a été administrateur de deux filiales de fonds communs de placement agréés. Avant sa nomination au poste de chef des finances, il était responsable des crédits et supervisait les services de prêts commerciaux et de commerce de détail de la société ainsi qu'un portefeuille de prêts hypothécaires d'une valeur de plus de 20 milliards de dollars. Avant de rejoindre ING, M. Stewart travaillait chez Hudson Advisors, une société de capital-investissement spécialisée dans les investissements de créances immobilières et les financements structurés. Il a auparavant occupé divers postes à responsabilité croissante dans le service des prêts, notamment dans le domaine du financement immobilier et de la construction au sein de la Banque Nationale et de la North American Trust. Il a débuté sa carrière chez Pricewaterhouse Coopers. M. Stewart est un expert-comptable titulaire d'un diplôme spécialisé en gestion et en économie de l'université de Guelph. Il est également un Administrateur de Centurion Financial Trust.

Lucian Ionescu

M. Ionescu cumule plus de 15 ans d'expérience dans des postes à responsabilités croissantes au sein du secteur de la gestion immobilière. Il a occupé divers postes de haute direction dans un environnement d'affaires de premier plan et déjà travaillé pour TransGlobe Property Management Services, Westwood Management, MetCap Living et Minto Properties. Plus récemment, M. Ionescu était directeur régional et gestionnaire d'actifs à Minto Properties, où il supervisait l'exécution des stratégies d'expansion des affaires, les relations avec la clientèle, le marketing et la location, la gestion des revenus et la stratégie de tarification, l'établissement du budget et des prévisions, ainsi que la gestion de projets d'immobilisations pour un portefeuille multifamilial de 4 000 appartements. Au fil des ans, il a acquis une expertise dans divers secteurs, y compris les logements aménagés, la location de condominiums, la gestion

immobilière commerciale et les résidences pour étudiants. M. Ionescu détient un certificat en gestion immobilière et un diplôme spécialisé en mathématiques et en technologies de l'information de l'Université de Sibiu, en Roumanie.

Gordon Ross Amos, MBA, ICD.D

Depuis 2000, M. Ross Amos est le président de la société Everest Canadian Properties, filiale d'une banque de placement immobilier basée en Californie. Il a été Directeur/Administrateur indépendant de deux sociétés cotées en bourse. À ce poste il a présidé des comités d'audit, de rémunération, de nomination et de gouvernance. Il a également occupé le poste de directeur au sein de certaines sociétés privées. M. Amos est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de la Ivey School of Business de l'université de Western Ontario, et une maîtrise en administration des affaires de l'université de York. Il est également l'une des premières personnes à recevoir le titre IAS.A de la Rotman School of Business et de l'Institut des administrateurs de sociétés - Collège des administrateurs de sociétés.

Andrew Alexander Jones

Jones est un associé fondateur de Portage Capital Corporation, une société de placement spécialisée dans le placement de capitaux dans l'immobilier commercial et les hypothèques. Avant la création de Portage, M. Jones était associé et directeur général de Timbercreek Asset Management, une société de gestion d'actifs spécialisée dans l'immobilier commercial et les produits connexes. À Timbercreek, M. Jones était membre du comité de crédit et du comité d'investissement, et a été chef de la direction et membre du conseil d'administration de Timbercreek Financial (TF:TSX), une société cotée en bourse dont l'actif brut dépasse 1,4 milliard de dollars. M. Jones est diplômé de la Vancouver School of Economics de l'Université de Colombie britannique. Il est courtier en hypothèques agréé depuis plus de 20 ans et travaille dans le secteur de l'immobilier commercial depuis plus de 30 ans.

Ansil Kenneth Miller

M. Miller est chef de la direction de Raven Consulting. Il apporte une riche expérience au conseil des fiduciaires après avoir cumulé 33 ans d'expérience dans le secteur bancaire. M. Miller a occupé pendant 15 ans le poste de directeur général au sein de la division des prêts spéciaux à la CIBC, où il se mettait l'accent sur les prêts difficiles à recouvrer s'élevant à plus de 5 millions \$. Assumant ses fonctions en 1993, il a géré le portefeuille immobilier au sein de la division des prêts spéciaux en mettant en place des financements des marchés des maisons individuelles, des industries, des copropriétés et des commerces au Canada, aux États-Unis et en Europe. Après avoir quitté la CIBC, M. Miller a rejoint Longroad Asset Management, LLC, une société de capital-investissement située à New York, puis First Caribbean Bank. Son expérience couvre également l'orientation de plans de restructuration opérationnelle et financière, la négociation des titres de créances, la présidence de comités directeurs de syndicats de prêteurs et la gestion des dossiers de prêts au sein de plusieurs comités de crédit et comités directeurs. Il compte 25 ans d'expérience en analyse financière dont 10 ans consacrés aux prêts dans le secteur de la construction de l'Ontario. M. Miller a reçu de nombreux prix pendant son mandat à la CIBC et a été un conférencier invité d'honneur lors de plusieurs colloques sur l'insolvabilité, ses sujets de prédilection étant la construction immobilière, l'analyse financière et les techniques de recouvrement. Il est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université York et est membre de l'Institut des banquiers canadiens de l'Université de Toronto.

Michael Douglas Lovett

Lovett jouit de plus de 35 ans d'expérience en gestion des biens immobiliers au Canada et aux États-Unis. Il a occupé des postes de direction dans les domaines du développement des affaires, des prêts et de la gestion du risque. Il a occupé des postes de direction dans un certain nombre de banques et de sociétés de fiducie canadiennes et internationales, notamment la CIBC, la Citibank et le Trust National. M. Lovett a été le fondateur de Montrose Mortgage Corporation (Toronto), une société privée de courtage en immobilier commercial. Il a également été le président de Commercial Mortgage Capital Corporation, une société de l'agence immobilière Avison Young. M. Lovett a été directeur général et l'un des cofondateurs de C.A. Bancorp Realty Finance, une société de fonds communs de créances immobilières inscrite à la cote de la TSX, et a participé directement à la levée de fonds et à la définition des politiques de la société, de son profil de gestion des risques et de ses décisions en matière de crédit.

Peter Reginald Smith

Smith jouit de plus de 30 ans d'expérience dans les secteurs du logement et de l'immobilier. Depuis 1989, il est président et copropriétaire de la société Andrin Limited (alias Andrin Homes), un grand promoteur/constructeur de logements au Canada. Il a occupé plusieurs fonctions gratifiantes au sein des organismes tels que la municipalité

régionale de Peel (Planificateur principal, Directeur du logement), la Peel Non-Profit Housing Corporation (Commissaire au logement et Directeur général) et assuré les fonctions de professeur et de coordonnateur du programme d'études communautaires au Humber College of Applied Arts and Technology situé à Toronto. Smith a siégé à divers titres au sein de plusieurs conseils et comités : TARION (Ontario New Home Warranty Corporation), l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la régie du logement de la région de Peel et l'Ontario Home Builders' Association, pour ne citer que ceux-là. Il est à noter en particulier que M. Smith a été nommé président du conseil d'administration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) le 6 septembre 1995 et son mandat a été renouvelé pour la période allant du 6 septembre 2002 au 6 septembre 2003. En sa qualité de président du conseil d'administration de la SCHL, il a amené la société à honorer son engagement pris à l'égard d'une bonne gouvernance. Il a été conférencier et a présidé plusieurs conférences et événements, notamment au Centre canadien de gestion, à la Conference Board du Canada et au Conseil du Trésor fédéral, pour ne citer que ceux-là. Smith est membre de l'Association des constructeurs d'habitations dans la région du Grand Toronto (BILD) et de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Il a reçu plusieurs prix et distinctions, y compris le prestigieux Ordre du Canada en novembre 2000. Il a obtenu sa maîtrise en sciences politiques (politiques publiques) de l'Université d'État de New York et un baccalauréat avec spécialisation en histoire et en sciences politiques, palmarès du doyen, liste d'honneur du doyen, de l'Université McMaster.

Comité d'audit

La Déclaration de fiducie nécessite la création d'un Comité d'audit, composé d'au moins trois (3) Administrateurs, dont la majorité est constituée d'Administrateurs indépendants.

Le Comité d'audit aide les Administrateurs à s'acquitter de leurs responsabilités de supervision et de coordination des pratiques et procédures comptables et d'information financière de la Fiducie, de l'adéquation des contrôles et procédures comptables internes, ainsi que de la qualité et de l'intégrité de ses états financiers. En outre, le Comité d'audit oriente l'examen des auditeurs vers des secteurs précis, sélectionne les auditeurs indépendants de la Fiducie et approuve tous les services, offerts par les auditeurs, qui ne relèvent pas de l'audit. Tous les membres du Comité d'audit ont des compétences financières au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Le Comité d'audit veille au respect du Code de conduite et de comportement éthique qui sera adopté par les administrateurs et établi des procédures de réception et le traitement anonyme et confidentiel des préoccupations ou des plaintes reçues en ce qui concerne la comptabilité et les questions liées aux états financiers (une procédure de « dénonciation »).

Les auditeurs reçoivent un préavis pour chaque réunion organisée par le comité d'audit et sont tenus d'y prendre part, aux frais de la Fiducie, et de s'y faire entendre. Si un membre du comité en fait la demande, les auditeurs devront assister à toutes les réunions du comité qui ont lieu pendant leur mandat. Les questions soulevées au cours d'une réunion du comité d'audit sont tranchées à la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par consentement écrit signé par tous les administrateurs indépendants qui sont membres du comité d'audit. Les auditeurs ou un membre du Comité d'audit peuvent convoquer une réunion du comité avec un préavis d'au moins 48 heures.

Comités supplémentaires

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent créer les comités supplémentaires qu'ils jugent, à leur discrétion, nécessaires ou souhaitables aux fins de la bonne gestion des affaires de la Fiducie, à condition qu'ils ne délèguent à un comité des pouvoirs ou des compétences qu'un conseil d'administration d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* ne peut déléguer.

Rémunération des administrateurs, conseillers et dirigeants

Une personne qui est employée par et reçoit un salaire de Centurion Apartment REIT, du Gestionnaire d'actifs ou ses sociétés affiliées ne reçoit pas de rémunération de la part de Centurion Apartment REIT pour ses fonctions d'administrateur. Les administrateurs indépendants de la FPI reçoivent des droits payables aux fiduciaires d'un montant minimal de 70 000 \$ chacun par an et répartis de manière équitable entre une fraction en espèces et une fraction en parts à dividende différé.

Gestionnaire d'actifs

Le Gestionnaire d'actifs est une société régie par les lois de la province de l'Ontario et il a été retenu dans le but de gérer des opérations quotidiennes de Centurion Apartment REIT et de ses sociétés affiliées, y compris l'élaboration et de

l'exécution d'une procédure de diligence raisonnable à l'égard des acquisitions et des aliénations de placements pour le compte de la FPI ainsi que de l'offre de conseils et d'orientations à la FPI. Le Gestionnaire d'actifs est enregistré en tant que courtier sur le marché non réglementé, gestionnaire de fonds de placement, et gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certains territoires au Canada. Gregory Romundt, président exécutif du Gestionnaire d'actifs, a participé à bon nombre d'activités de gestion immobilière et/ou de placement au cours des trente dernières années. Le nom et la municipalité de résidence, le poste occupé et la fonction principale de chaque administrateur et membre de la haute direction au sein du Gestionnaire d'actifs sont les suivants :

Nom, municipalité de résidence et fonction principale

Gregory Gunter Romundt, Grand Caïman, Îles Caïmans, Président

Contrat de gestion d'actifs

Le Gestionnaire d'actifs gère les activités quotidiennes de Centurion Apartment REIT et de ses filiales aux termes du Contrat de gestion d'actifs, qui a été modifié et reformulé le 1^{er} septembre 2023 dans le cadre du transfert au Gestionnaire d'actifs du personnel de gestion d'actifs auparavant à l'emploi de CAMI GP, une entité détenue conjointement par Centurion Apartment REIT et Centurion Financial Trust. Par suite de ce transfert, Centurion Apartment REIT n'a pas d'équipe de gestion interne et le Gestionnaire d'actifs est tenu, en vertu du Contrat de gestion d'actifs, de fournir les services d'une équipe de direction à Centurion Apartment REIT.

La durée initiale aux termes du Contrat de gestion d'actifs modifié et reformulé a commencé le 1^{er} septembre 2023 et prendra fin le 1^{er} septembre 2028, sous réserve d'une prolongation jusqu'au 31 décembre 2029 dans certaines circonstances. Le Contrat de gestion d'actifs sera automatiquement renouvelé pour des périodes supplémentaires d'un an, sauf s'il est résilié par Centurion Apartment REIT ou par le Gestionnaire d'actifs conformément au Contrat de gestion d'actifs. Le Contrat de gestion d'actifs peut être résilié avant la fin de la période dans un certain nombre de circonstances, y compris : i) à tout moment après la période initiale, par le Gestionnaire d'actifs moyennant un préavis de 180 jours à Centurion Apartment REIT; ii) en tout temps, par Centurion Apartment REIT moyennant un préavis de 180 jours au Gestionnaire d'actifs en raison d'un manquement important ou d'un cas d'insolvabilité en ce qui concerne le Gestionnaire d'actifs; iii) à tout moment après la durée initiale, par Centurion Apartment REIT en raison du piètre rendement du Gestionnaire d'actifs, sous réserve de périodes de préavis et de remède ainsi que des votes à la majorité des deux tiers des Fiduciaires indépendants et des Porteurs de parts (à l'exclusion des Parts détenues par le Gestionnaire d'actifs et ses sociétés affiliées), comme il est énoncé dans le Contrat de gestion d'actifs; et iv) à tout moment après le 1^{er} septembre 2030, par Centurion Apartment REIT afin de réaliser une opération stratégique impliquant Centurion Apartment REIT, qui comprend un droit d'acquérir les droits du Gestionnaire d'actifs en vertu du Contrat de gestion d'actifs afin d'internaliser la direction au sein de Centurion Apartment REIT, sous réserve d'un vote majoritaire des deux tiers des Porteurs de parts (à l'exclusion des Parts détenues par le Gestionnaire d'actifs et ses sociétés affiliées) ainsi qu'un paiement intégral correspondant à la somme des frais de gestion bruts et des répartitions de l'intérêt cumulé payés ou attribués au Gestionnaire d'actifs et au commanditaire spécial au cours des 36 mois précédents.

Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intérêt cumulé

En contrepartie des services fournis par le Gestionnaire d'actifs à Centurion Apartment REIT et aux termes du Contrat de gestion d'actifs, le Gestionnaire d'actifs a droit à des frais de gestion d'actifs annuels de 1,00 % (plus la TVH) sur la valeur liquidative payable mensuellement en fonction du nombre de Parts des investisseurs en circulation au début du mois et avant de donner effet aux charges courues à l'égard de ces frais de gestion de l'actif ou de la répartition de l'intérêt cumulé (selon la définition ci-dessous) ou aux distributions à l'égard de ce mois. Si et dans la mesure où le Gestionnaire d'actifs ou toute personne affiliée au Gestionnaire d'actifs rend des services à Centurion Apartment REIT en plus de ceux qui doivent être spécifiquement rendus en vertu du contrat de gestion des actifs, ces services seront rémunérés séparément, comme convenu par les administrateurs indépendants, sur la base d'honoraires au moins autant bénéfiques à Centurion Apartment REIT que ceux généralement facturés pour des services et activités semblables.

De plus, conformément au Contrat de société en commandite de CAP I LP, le commanditaire spécial, une société affiliée du Gestionnaire d'actifs, a souscrit une participation de commanditaire spécial qui lui donne le droit de recevoir des distributions annuelles sur les bénéfices de CAP I LP correspondant à 15 % des rendements totaux une fois que le taux de rendement interne minimal de 7,25 % par année a été atteint sur les Parts des investisseurs (la « **répartition de l'intérêt cumulé** »). La répartition de l'intérêt cumulé s'accumule mensuellement et est assujettie à un recouvrement mensuel complet et à un niveau de référence. Aux termes du Contrat de société en commandite de CAP I LP, CAP I LP

a le droit de racheter la participation du commanditaire spécial pour un montant correspondant au prix de souscription payé par le commanditaire spécial à la suite de certains événements déclencheurs, y compris la résiliation du Contrat de gestion d'actifs. Si la participation du commanditaire spécial est rachetée en raison de la résiliation du Contrat de gestion d'actifs, le commanditaire spécial continuera d'avoir le droit de recevoir une distribution de sa répartition de l'intérêt cumulé pour l'année au cours de laquelle la résiliation a lieu (la répartition de l'intérêt cumulé doit être déterminée comme si l'année au cours de laquelle la résiliation a eu lieu prenait fin à la date de résiliation).

Conformément au Contrat de gestion d'actifs, le Gestionnaire d'actifs a assumé la responsabilité des coûts de personnel et des coûts indirects connexes engagés à compter du 1^{er} septembre 2023 à l'égard des employés de gestion d'actifs transférés au Gestionnaire d'actifs le 1^{er} septembre 2023, sous réserve de certains frais remboursables convenus, et le Gestionnaire d'actifs n'a droit à aucuns frais d'acquisition, de disposition ou de développement. De plus, toutes les Parts de FPI de catégorie M en circulation ont été renommées Parts de FPI de catégorie A le 1^{er} septembre 2023 et le Gestionnaire d'actifs a irrévocablement renoncé à tout droit supplémentaire à l'émission ou à l'émission réputée de Parts de FPI de catégorie M, ou aux distributions sur celles-ci, de sorte que le Gestionnaire d'actifs ne détienne plus de participation non dilutive dans Centurion Apartment REIT.

La modification et la reformulation du Contrat de gestion d'actifs et l'émission de la participation du commanditaire spécial dans CAP I LP à l'égard de la répartition de l'intérêt cumulé ont été approuvées par les Fiduciaires indépendants et l'ensemble du Conseil des fiduciaires (M. Romundt s'abstenant en raison de sa participation dans le Gestionnaire d'actifs et ses sociétés affiliées) sur recommandation d'un Comité spécial de Fiduciaires indépendants composé de M. Ross Amos et de M. Andrew Jones et conformément à des conseils financiers et juridiques indépendants.

Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d'actifs »), son gestionnaire d'actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes.

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs eu égard à divers facteurs, y compris le fait que M. Gregory Romundt soit à la fois le fondateur et président de Centurion Apartment REIT et le président exécutif du Gestionnaire d'actifs, et que M. Romundt détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées. Centurion Apartment REIT a retenu les services du Gestionnaire d'actifs conformément au Contrat de gestion d'actifs tel qu'il est décrit à la rubrique « Contrat de gestion d'actifs » et pour qu'il verse au gestionnaire les frais décrits aux présentes à la rubrique « Frais et répartition de l'intéressement du Gestionnaire d'actifs ».

Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner, pendant la durée du Contrat de gestion d'actifs, un nombre déterminé de candidats au conseil d'administration de Centurion Apartment REIT, lesquels sont présentés en détail dans la rubrique « Administrateurs ». Le nombre prescrit de candidats que le Gestionnaire d'actifs a le droit de désigner varie en fonction du nombre de membres du conseil, mais est supérieur à 20 % du nombre d'administrateurs. Se reporter à la rubrique « Administrateurs ».

La décision d'offrir des parts a été prise sur recommandation du gestionnaire d'actifs. Une partie du produit du Placement sera utilisée par Centurion Apartment REIT aux fins de versement des frais payables au Gestionnaire d'actifs en vertu du Contrat de gestion d'actifs comme décrit précédemment.

L'Administrateur de prêts hypothécaires est une société affiliée du Gestionnaire d'actifs et n'est pas détenu par Centurion Apartment REIT. M. Romundt est le président de toutes ces sociétés affiliées et il détient indirectement la totalité des actions de chacune de ces sociétés affiliées.

Gestionnaire immobilier

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la gestion des immeubles est effectuée à l'interne et le contrat de gestion immobilière a été résilié. Les services de gestion immobilière sont tous offerts au sein de la FPI.

Gestionnaire d'hypothèques

Le Gestionnaire d'hypothèques, Centurion Mortgage Capital Corporation, a été fusionné avec le Gestionnaire d'actifs le 1^{er} janvier 2024. Il est enregistré comme courtier en hypothèques auprès de l'Autorité de réglementation des services financiers de l'Ontario (permis n°12372). Le rôle du courtier en hypothèques est d'assurer la gestion, au nom du Gestionnaire d'actifs, de toute activité nécessitant un permis de courtage hypothécaire en matière d'obtention de prêts hypothécaires par le Gestionnaire d'actifs. Le courtier en hypothèques ne facture aucuns frais à Centurion Apartment REIT pour ces activités et est rémunéré par le Gestionnaire d'actifs. Tous les frais payés par l'emprunteur sont versés à la FPI. La haute direction du courtier en hypothèques est composée de Gregory Romundt et de Ryan Buzzell. Se reporter à « Gestion de Centurion Apartment REIT ».

Administrateur de prêts hypothécaires

L'Administrateur de prêts hypothécaires est une société régie par les lois de la province de l'Ontario. Il est enregistré comme administrateur d'hypothèques auprès de l'Autorité de réglementation des services financiers de l'Ontario (permis n°12390). Son rôle est d'assurer, le cas échéant, le recouvrement des paiements hypothécaires et exécuter toutes les activités qui ne sont pas déjà effectuées par un tiers administrateur d'hypothèques agréé. Il ne facture aucuns frais à Centurion Apartment REIT pour les services rendus. Lorsque des tiers qui assurent la gestion du service d'hypothèques de Centurion Apartment REIT facturent des frais, ils sont payés par ce dernier et l'Administrateur de prêts hypothécaires n'ajoute aucune marge sur ces frais. La haute direction de l'Administrateur de prêts hypothécaires est composée de Gregory Romundt et de Ryan Buzzell. Se reporter à « Gestion de Centurion Apartment REIT ».

Stratégie de gestion et de placement

Le Gestionnaire d'actifs a une expérience significative en logements locatifs (y compris les acquisitions et les cessions, les finances et l'administration, la gestion immobilière, la construction et la rénovation, le marketing et les ventes) et en prêts hypothécaires (y compris la création, la souscription, l'administration, le recouvrement, la syndication et la gestion des défauts de paiement). Ces compétences devraient permettre à Centurion Apartment REIT de saisir plusieurs occasions immobilières qui peuvent ne pas être visibles pour d'autres investisseurs immobiliers du fait de leur manque de compétences requises en matière d'immobilier. Le Gestionnaire d'actifs augmente la valeur des propriétés de Centurion Apartment REIT par le biais d'un certain nombre de stratégies distinctes et bien exécutées, notamment :

- **Satisfaction des clients.** Le Gestionnaire d'actifs s'efforce de satisfaire tous les clients et locataires à long terme en offrant un environnement propre et confortable. La création d'un sentiment d'appartenance au sein des propriétés par le biais de certains programmes permettra de réduire les taux de vacance et de rotation, ce qui augmentera le nombre de demandes des personnes souhaitant vivre dans les immeubles de Centurion Apartment REIT. La réduction des coûts liés à la rotation des locataires ainsi que l'augmentation de la demande entraînant la hausse des loyers contribueront à l'augmentation du revenu net.
 - **Programmes d'entretien et de réparation.** Le Gestionnaire d'actifs est fondamentalement axé sur l'efficacité et les programmes rentables qui contribuent à l'augmentation de la valeur à court et à long terme de Centurion Apartment REIT. Grâce à la conversion du portefeuille en un fonds de placement immobilier, le Gestionnaire d'actifs a permis à Centurion Apartment REIT de tirer pleinement parti des programmes d'efficacité et des placements en capital qui attireront les locataires et augmenteront la valeur du portefeuille.
 - **Personnel qualifié sur place à l'immeuble.** Le Gestionnaire d'actifs estime que le succès d'un bien immobilier, tant du point de vue financier que de la satisfaction du client, commence par l'attitude et l'éthique de travail du personnel de l'immeuble. Le personnel de l'immeuble représente Centurion Apartment REIT du premier contact à l'attention permanente portée aux clients. En plus d'être attentif et dévoué, le Gestionnaire immobilier recherche sur place du personnel qualifié dans plusieurs domaines pour éviter de faire appel à une main-d'œuvre extérieure pour les travaux de réparations et d'entretien au quotidien.
 - **Rapports financiers détaillés.** Le Gestionnaire d'actifs utilise des outils financiers sophistiqués pour maximiser les revenus de Centurion Apartment REIT et mesurer l'efficacité des programmes de contrôle des coûts et d'efficacité. Le Gestionnaire immobilier et le Gestionnaire d'actifs présentent les rapports financiers aux personnes qui ont un impact direct sur la réussite financière et le contrôle ces différents revenus et dépenses.

- **Gestion stratégique des dettes hypothécaires.** Le Gestionnaire d'actifs recherche activement des occasions de financement pour optimiser les rendements de Centurion Apartment REIT. Il estime que l'échelonnement des échéances et des durées, aux montants d'endettement fixés par la Déclaration de fiducie, garantira que l'exposition de Centurion Apartment REIT aux fluctuations des taux d'intérêt à court et à long terme soit à la fois minimisée et utilisée au profit de Centurion Apartment REIT. Il se sert de lignes opérationnelles pour les dépenses d'investissement et les acquisitions afin d'améliorer le rendement de Centurion Apartment REIT.
- **Placements hypothécaires stratégiques.** Le Gestionnaire des actifs évalue les occasions de placement hypothécaire qui favorisent un bon rendement, la croissance du capital, un pipeline d'acquisitions potentielles ou qui ont une valeur stratégique pour Centurion Apartment REIT.
- **Partenariats stratégiques, coentreprises, cessions et relations.** Le Gestionnaire d'actifs explore les partenariats stratégiques, les coentreprises, les désinvestissements et les relations qui répondent aux objectifs de placement de Centurion Apartment REIT.
- **Mise en valeur du portefeuille de Centurion Apartment REIT.** Le Gestionnaire d'actifs évalue en permanence les possibilités dans le but d'augmenter le portefeuille de Centurion Apartment REIT. Il peut, entre autres, évaluer si l'utilisation de son centre d'appel, la conversion des condominiums, la modernisation des services publics, les compteurs divisionnaires et les mises à niveau stratégiques font partie de cette stratégie. Les biens immobiliers « matures » qui n'apportent plus de valeur ajoutée à Centurion Apartment REIT peuvent être vendus ou remplacés si une offre pour une meilleure propriété vient à se présenter. Le Gestionnaire d'actifs continue à diversifier le portefeuille à travers l'achat des propriétés dans des communautés prospères qui favoriseront le renforcement du portefeuille de Centurion Apartment REIT, lui permettant ainsi de se tenir à l'écart des préoccupations qui pourraient surgir dans une communauté donnée.
- **Communications.** Le Gestionnaire d'actifs fournira des informations concises et actuelles aux porteurs de parts existants en ce qui concerne les activités se rapportant au portefeuille de Centurion Apartment REIT.

Il estime que les immeubles résidentiels à logements multiples offrent une possibilité de placement prometteuse et présentent un potentiel de sécurité du rendement, de protection contre l'inflation et de croissance. Le fait de se concentrer sur une seule catégorie d'actifs permettra à Centurion Apartment REIT de se doter d'une masse critique de logements. Cela permettra également à Centurion Apartment REIT de renforcer sa présence sur le marché, augmentant ainsi le nombre d'opportunités qui pourront se présenter dans le futur pour l'acquisition d'immeubles résidentiels à logements multiples à des prix intéressants. Grâce à de futures acquisitions de biens immobiliers, conformément à ses lignes directrices en matière de placement, Centurion Apartment REIT entend diversifier géographiquement son portefeuille en achetant des propriétés dans des communautés prospères qui favoriseront le renforcement son portefeuille tout en lui permettant de se tenir à l'écart des préoccupations qui pourraient surgir dans une communauté donnée. De plus, étant donné que Centurion Apartment REIT se développe grâce à l'acquisition de nouvelles propriétés et à l'émission de parts supplémentaires, il augmentera la stabilité de son flux de revenus et fournira aux détenteurs de parts une liquidité accrue.

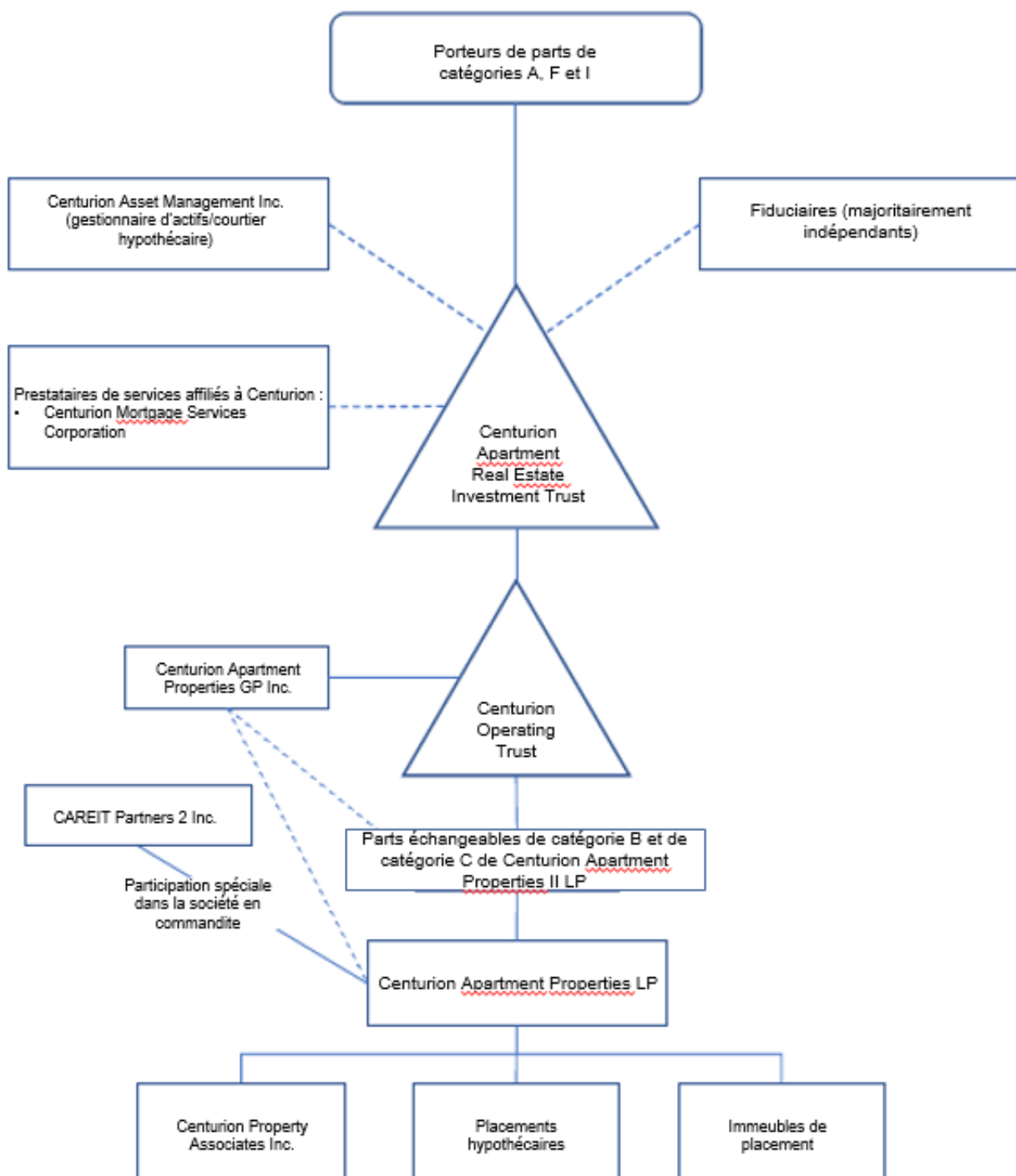
Compte tenu des conditions actuelles du marché, le Gestionnaire d'actifs continue à se concentrer sur les communautés qui ont des niveaux d'inoccupation relativement faibles et une forte démographie de la population qui rentrent dans la catégorie d'immeubles résidentiels à logements multiples acquis par Centurion Apartment REIT (se reporter à la rubrique « Marché des immeubles résidentiels à logements multiples »). Le Gestionnaire d'actifs a l'intention de créer une masse pour le portefeuille de Centurion Apartment REIT à travers l'acquisition et l'intégration des marchés canadiens qui offrent des occasions.

OBJECTIFS DE CENTURION APARTMENT REIT

Les objectifs Centurion Apartment REIT sont les suivants : i) verser aux porteurs de parts de la FPI des distributions en espèces stables, croissantes, mensuelles et, dans toute la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements réalisés dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à logement multiples productifs de revenus, de placements hypothécaires et de mobilisations de capitaux propres, notamment au Canada et aux États-Unis; et ii) maximiser la valeur des Parts de la FPI par la gestion permanente des actifs de la FPI et grâce à l'acquisition future de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples ainsi qu'à des placements hypothécaires et des capitaux propres.

STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DE CENTURION

Le schéma qui suit fait état de la principale structure opérationnelle de Centurion Apartment REIT :



LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET DES PRINCIPES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La Déclaration de fiducie prévoit des lignes directrices relatives aux placements que Centurion Apartment REIT peut réaliser. Nonobstant toute stipulation des présentes à l'effet contraire, l'actif de Centurion Apartment REIT ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-après :

- (a) Centurion Apartment REIT mène comme principales activités l'acquisition, la participation, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion d'immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus et de sociétés immobilières connexes (« Activités prioritaires ») au Canada et États-Unis d'Amérique;
- (b) nonobstant toute disposition contraire des présentes, la FPI ne doit réaliser aucun investissement qui aurait ce qui suit comme conséquence :
 - i. l'inadmissibilité des parts de Centurion Apartment REIT pour toute catégorie de régime de revenu différé;
 - ii. la fin de la période d'admissibilité de Centurion Apartment REIT à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt;
- (c) aucun actif unique (sauf dans la mesure prévue dans la Déclaration de fiducie) ne doit être acquis si le coût d'une telle acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) est supérieur à 1 % de la valeur comptable brute, restant entendu que dans la mesure où cet actif constitue les valeurs mobilières d'une entité ou une participation dans celle-ci, les critères susmentionnés doivent être appliqués de manière individuelle à chaque actif d'une telle entité;
- (d) dans le cadre d'un arrangement en coentreprise, des investissements ne peuvent être réalisés que dans la mesure où :
 - i. l'opération relève d'une Activité prioritaire;
 - ii. l'arrangement est conclu avec des tiers (« coentrepreneurs »), soit directement, soit par l'entremise de la propriété des titres d'une entité ou d'une participation dans celle-ci (« entité commune »);
 - iii. la participation dans l'entité commune représente au moins 10 % des parts et n'est soumise à aucune restriction en matière de transfert autre qu'un droit de premier refus ou de première offre, le cas échéant, au profit des coentrepreneurs;
 - iv. Centurion Apartment REIT ou une entité qu'elle contrôle bénéficie d'un droit de première offre ou de premier refus advenant l'achat des actions des autres parties à l'entité commune;
 - v. Centurion Apartment REIT a la capacité de contribuer aux décisions de la direction de la coentreprise;
 - vi. de façon non limitative, tout arrangement en coentreprise conclu avec une Partie apparentée au sens des dispositions relatives aux personnes apparentées énoncées dans l'Acte de fiducie est signé conformément à ces dispositions;
- (e) à moins que la présente rubrique n'en dispose autrement, et à l'exception de placements temporaires en espèces, en dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en instruments du marché monétaire émis ou garantis par une banque à charte canadienne visée à l'Annexe I venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, Centurion Apartment REIT, ne peut, directement ou indirectement, détenir des titres autres que i) des contrats à terme sur devises, sur marchandises ou sur instrument financier à des fins de couverture dans la mesure où une pareille opération de couverture est conforme à la Norme canadienne 81-102 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières ou à tout instrument ou règle qui la remplace; ii) des valeurs mobilières d'une entité commune ou d'une entité

constituée et exploitée aux seules fins d'exercer des activités accessoires à un bien immobilier détenu, directement ou indirectement par Centurion Apartment REIT, ou une entité détenue, en totalité ou en partie, directement ou indirectement par Centurion Apartment REIT formée et exploitée aux seules fins de détenir un immeuble particulier ou des biens immobiliers; et iii) des valeurs immobilières d'un autre émetteur à condition que soit (A) ces titres tirent essentiellement leur valeur, directement ou indirectement, d'un bien immobilier, soit (B) l'activité principale de l'émetteur des titres consiste en la propriété ou l'exploitation, directe ou indirecte, d'un bien immobilier, et restant entendu que dans chacune des éventualités, l'entité dont les valeurs mobilières font l'objet d'une acquisition mène une Activité prioritaire;

- (f) la FPI ne doit pas, directement ou indirectement, investir dans des entreprises en exploitation à moins que l'investissement ne résulte accessoirement d'une opération :
 - i. suivant laquelle des produits proviendront, directement ou indirectement, principalement d'une Activité prioritaire; ou
 - ii. qui implique essentiellement, directement ou indirectement, la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion d'un bien réel;
- (g) nonobstant toute autre disposition de la présente rubrique, la FPI peut acquérir les titres d'un émetteur assujetti au Canada à condition que :
 - i. les activités de l'émetteur relèvent des Activités prioritaires; et
 - ii. dans le cas d'une proposition de placement ou d'acquisition qui se traduirait par la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres de capitaux propres en cours de l'émetteur de titres, le placement ou l'acquisition revête un intérêt stratégique pour Centurion Apartment REIT, à l'occasion, à l'appréciation des administrateurs;
- (h) la FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf dans la mesure où ces droits ou intérêts sont accessoires à un investissement dans un bien immobilier;
- (i) la FPI peut réaliser des investissements dans une hypothèque, des obligations ou des cédules hypothécaires (sauf dans la mesure prévue dans l'Acte de fiducie) ou dans des débentures (« Titres de créances ») (y compris des titres participatifs ou convertibles) si :
 - i. le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire consiste en un bien immobilier;
 - ii. le titre comprend une hypothèque immobilière grevant le bien immobilier qui garantit le prêt;
 - iii. le montant de l'investissement (abstraction faite des droits d'assurance hypothécaire acquittés à cet égard) n'excède pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier qui le garantit; et
- (j) sans égard pour le point i), Centurion Apartment REIT peut également investir dans des hypothèques dans la mesure où :
 - i. l'hypothèque consiste à un « prêt hypothécaire accordé par le vendeur » contracté par Centurion Apartment REIT en lien avec la vente par cette dernière du bien immobilier existant et comme moyen de financer l'acquisition par l'acheteur de ce bien immobilier auprès de Centurion Apartment REIT;
 - ii. l'hypothèque est productive d'intérêts;
 - iii. l'hypothèque est inscrite sur le titre de propriété du bien immobilier qui en constitue la garantie;
 - iv. la durée de l'hypothèque ne dépasse pas cinq ans;
 - v. le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 85 % du prix de vente du bien immobilier donné en garantie de l'hypothèque; et
 - vi. la valeur globale de ces hypothèques (incluant les hypothèques et les obligations hypothécaires dans lesquelles Centurion Apartment REIT peut légitimement investir aux termes de la présente ,

compte tenu de l'investissement projeté, n'excèdera pas 15 % de la valeur comptable brute de Centurion Apartment REIT calculée au moment de l'investissement en question;

(k) malgré les points i) et j), Centurion Apartment REIT peut investir dans des hypothèques d'entités apparentées ayant un lien de dépendance à son égard à condition que :

- i. l'objet de l'hypothèque consiste à financer la rénovation d'un immeuble qui, une fois remis à neuf, serait assujéti aux restrictions de la FPI en matière d'investissement;
- ii. Centurion Apartment REIT dispose d'un droit de premier refus relativement à l'achat de l'immeuble à un montant inférieur ou égal à sa juste valeur marchande telle que déterminée par un évaluateur tiers indépendant;
- iii. l'hypothèque produit un taux d'intérêt commercial;
- iv. le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 90 % du prix de vente du bien immobilier donné en garantie de l'hypothèque;
- v. la durée de l'hypothèque ne dépasse pas cinq ans;
- vi. l'hypothèque est approuvée par les administrateurs; et
- vii. la valeur globale de ces hypothèques, compte tenu de l'investissement projeté, n'excèdera pas 15 % de la valeur comptable brute de Centurion Apartment REIT calculée au moment de cet investissement; et
- viii. la FPI ne doit pas investir dans des terrains non viabilisés (sauf en cas d'acquisition de biens immobiliers adjacents à des biens existants de Centurion Apartment REIT aux fins de rénovation ou d'agrandissement d'installations existantes restant entendu que le montant total de tous ces investissements n'excède pas 5 % de la valeur comptable brute); et nonobstant toute autre disposition des présentes, la FPI peut procéder à des investissements qui ne cadrent pas avec les dispositions de la présente rubrique à condition que i) le coût total de tels investissements (qui, dans le cas d'un montant investi en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de tout endettement pris en charge ou contracté en lien avec l'acquisition et garanti par une hypothèque sur le bien en question) n'excède pas 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts de Centurion Apartment REIT et ii) la réalisation de tels investissements ne soit pas incompatible avec le point b).

Pour les besoins des lignes directrices susmentionnées, l'actif, le passif et les opérations d'une société, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à Centurion Apartment REIT seront réputés ceux de Centurion Apartment REIT sur une base de consolidation proportionnelle. Par ailleurs, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure une participation dans une coentreprise ou une société en commandite, sous réserve de la rubrique a) de la Déclaration de fiducie. Sous réserve de toute indication expresse à l'effet contraire, toutes les interdictions, restrictions ou exigences susmentionnées qui sont applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par Centurion Apartment REIT, mais toujours sous réserve des dispositions de la rubrique a).

Afin de lever toute ambiguïté, les rubriques (a) à I) visent à décrire de manière générale les critères selon lesquels les filiales dans lesquelles la Fiducie est autorisée à investir seront autorisées, eu égard à leurs actes de constitution, à réinvestir. Toute mention de Centurion Apartment REIT dans ces paragraphes doit être interprétée comme s'appliquant à une filiale similaire dans laquelle l'activité réelle qui fait l'objet de la politique est exercée par ladite filiale. En outre, toute décision se rapportant aux restrictions applicables aux investissements qui relève de la compétence des administrateurs, dans la mesure où l'activité réelle est exercée par une filiale, sera prise par les fiduciaires ou les administrateurs de la filiale concernée. Aucune disposition dans la présente rubrique, et les paragraphes a) à I) de la Déclaration de fiducie n'autorise ni ne confère à Centurion Apartment REIT ou aux administrateurs le droit d'exercer des activités ou d'entreprendre une initiative contraire aux dispositions de la présente rubrique de la Déclaration de fiducie.

Principes d'exploitation

Principes d'exploitation L'exploitation et les affaires de Centurion Apartment REIT doivent être réalisées conformément aux principes d'exploitation qui suivent :

- (a) Centurion Apartment REIT peut réaliser la construction ou l'aménagement d'un bien immobilier afin de préserver ses avoirs en bon état ou de maximiser le potentiel de productivité des immeubles constituant une immobilisation de Centurion Apartment REIT;
- (b) tout titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu et enregistré au nom des Fiduciaires, ou dans toute la mesure prévue par la loi applicable, au nom de Centurion Apartment REIT ou au nom d'une entreprise ou d'une autre entité détenue, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT ou conjointement détenue, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT et des coentrepreneurs ou une entreprise agissant en qualité de mandataire de Centurion Apartment REIT détenant comme seul bien immobilier le titre enregistré de ce bien immobilier conformément à un mandat signé avec Centurion Apartment REIT;
- (c) la FPI ne peut contracter de dette ni en prendre en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette en pourcentage était supérieur à 75 % de la valeur comptable brute, y compris les montants tirés dans le cadre d'une facilité d'acquisition;
- (d) à l'exception de toute dette existant à la date de clôture, aucune nouvelle dette (sauf dans le cadre de la prise en charge d'une dette existante) ne sera contractée ni reconduite ni refinancée ni garantie par une hypothèque sur l'un des biens réels de la Fiducie, à moins que, à la date de la proposition de contracter la dette, le total : (i) du montant de la dette garantie par le bien réel concerné, et (ii) du montant de l'endettement supplémentaire projeté, n'excède pas 75 % de la valeur marchande de ce bien réel, à cette date ou à une date ultérieure correspondant aux 12 mois suivant la date d'acquisition dudit bien, abstraction faite, dans les deux cas, des droits d'assurance hypothécaire acquittés dans le cadre de l'endettement ou de la prise en charge de la dette susmentionnée, dont le montant est ajouté au montant de la dette autorisée;
- (e) mis à part les garanties existant à la date de signature du présent « Acte de fiducie », la Fiducie ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucun passif de quelque nature que ce soit d'un tiers, sauf s'il s'agit d'une dette, d'un passif ou d'autres obligations à la charge : (i) d'une filiale de la Fiducie ou de toute autre entité appartenant en propriété exclusive à la Fiducie, ou (ii) de toute autre entité détenue en propriété conjointe par la Fiducie et des coentrepreneurs et exploitée aux seules fins de détenir un immeuble particulier ou des biens immobiliers dans le cas où cette dette, ce passif ou cette obligation, si l'un ou l'autre était consenti, contracté ou pris en charge directement par la Fiducie, ne constituerait pas une infraction aux restrictions prévues à la Rubrique 4.1 de la Déclaration de fiducie et, dans la mesure où cette dette ou toute autre obligation, si elle était consentie, contractée ou prise en charge par une entité commune, sous réserve qu'un coentrepreneur soit tenu de céder sa participation dans un bien immobilier détenu par l'entité commune en raison du manquement d'un autre coentrepreneur à s'acquitter de sa quote-part des obligations qui lui incombent relativement à ce bien immobilier, et, moyennant que les administrateurs donnent leur autorisation préalable et toujours sous réserve (b) des dispositions énoncées à la Rubrique 4.1, la responsabilité de la Fiducie se limite exclusivement à la proportion de la dette, du passif ou de toute autre obligation correspondant à sa participation proportionnelle dans l'entité commune, ou (iii) avec l'autorisation préalable des administrateurs et toujours sous réserve des dispositions de (b) la Rubrique 4.1, la dette, le passif ou toute autre obligation des coentrepreneurs dans l'éventualité où une telle garantie puisse également être octroyée à l'entité commune apparentée. De plus, la Fiducie ne doit pas garantir, directement ou indirectement, une dette, un passif ou toute autre obligation d'une Personne si une telle action contrevenait aux dispositions (b) énoncées à la Rubrique 4.1;
- (f) en dehors des « **Éléments d'actifs apportés** » dont l'acquisition est conforme à la Convention de roulement, des travaux préliminaires de génie civil ou une inspection physique par un expert-conseil tiers et expérimenté doivent être réalisés sur chaque bien réel que la FPI envisage d'acquérir à l'effet d'être fixée sur sa condition matérielle;
- (g) la Fiducie doit contracter et maintenir en vigueur à tout moment une couverture d'assurance eu égard à sa responsabilité potentielle et à la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif de la Fiducie, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités jugées appropriées par les

Administrateurs, en prenant en compte tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;

- (h) à l'exception des Biens apportés acquis conformément à la Convention de roulement, un audit environnemental de phase I doit être réalisé pour chaque bien immobilier que la FPI envisage d'acquérir et, si le rapport d'audit environnemental de phase I recommande la réalisation d'audits complémentaires, ces derniers devront être effectués, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté;
- (i) au moins 8,5 % des revenus locatifs annuels bruts consolidés provenant des immeubles dont le financement hypothécaire associé est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **biens assurés** ») tel qu'établi en vertu des PGCR doivent être consacrés annuellement à la prise en charge des dépenses en immobilisations, des travaux de réparation et d'entretien, l'ensemble géré selon une approche de portefeuille de tous les biens assurés. À cet effet, les dépenses en immobilisations, les réparations et travaux d'entretien comprennent le coût de la main-d'œuvre sur place et les autres frais et éléments associés aux dépenses en immobilisations, travaux de réparation et d'entretien correspondants; et
- (j) la Fiducie peut solliciter les services de gestionnaires d'actifs selon les modalités que les administrateurs jugent raisonnables. En date de la présente, la Fiducie a engagé le Gestionnaire d'actifs en vertu du Contrat de gestion d'actifs, lequel contrat doit rester de plein effet jusqu'à sa résiliation par les Administrateurs ou le Gestionnaire d'actifs conformément à ses conditions.

Pour les besoins des lignes directrices en matière de placement et des principes d'exploitation précités, l'actif, l'endettement, le passif et les opérations d'une société, d'une société en nom collectif ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à la Fiducie seront réputés ceux de la Fiducie selon la méthode de consolidation proportionnelle. Par ailleurs, dans le texte qui précède, toute mention d'un placement dans un bien réel est réputée inclure une participation dans une coentreprise. En outre, le terme « **dette/endettement** » désigne (sans faire double emploi) :

- i. une obligation de la Fiducie relativement à des fonds empruntés;
- ii. une obligation de la Fiducie contractée dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, d'éléments d'actif ou d'une société, qui diffère du montant des impôts futurs à payer découlant d'acquisitions indirectes;
- iii. une obligation de la Fiducie émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé d'un immeuble;
- iv. une obligation découlant d'un contrat de location-acquisition de la Fiducie;
- v. une obligation du type visé aux clauses i à iv relativement à une autre personne, dont le paiement a été garanti par la Fiducie ou dont la Fiducie est responsable ou redevable;

restant entendu que (A) aux fins des points i à iv, une obligation constitue un endettement dans la seule mesure où elle figurerait comme un élément de passif dans le bilan consolidé de la Fiducie en vertu de principes comptables généralement admis; (B) les obligations mentionnées aux points i à iii ne prennent pas en compte les comptes fournisseurs, les distributions à verser aux porteurs de parts et les charges à payer dans l'exercice normal des activités.

Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation

Sous réserve de la Déclaration de fiducie, toute clause relative aux lignes directrices en matière de placement ou aux principes d'exploitation énoncée dans la présente rubrique peut être modifiée moyennant le vote d'une majorité des deux tiers des voix exprimées à l'occasion d'une assemblée générale des Porteurs de parts convoquée en vue de la modification des lignes directrices en matière de placement ou des principes d'exploitation.

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Dispositions générales

Centurion Apartment REIT est une fiducie de placement à but restreint, à capital variable et non constituée en société qui est régie par les lois de la province de l'Ontario et les législations fédérales canadiennes qui y sont en vigueur.

Parts

Les droits à titre de bénéficiaire dans Centurion Apartment REIT sont répartis en trois catégories décrites de la manière suivante : « **Parts de catégorie A de la FPI** », « **Parts de catégorie F de la FPI** » et « **Parts de catégorie I de la FPI** ». Centurion Apartment REIT peut émettre un nombre illimité de Parts de catégorie A, de Parts de catégorie F et de Parts de catégorie I.

Les parts de catégories A, F et I ne doivent être émises que si elles sont entièrement libérées. Lorsqu'elle est émise, chaque part est irrévocablement dévolue à son détenteur. Les Parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les Administrateurs, moyennant approbation de la majorité des Porteurs de parts de la FPI ou en vertu d'autres dispositions de la Déclaration de fiducie.

Les « **Parts spéciales comportant droit de vote** » ne doivent être émises que dans le cadre de la Convention de roulement et doivent conférer le droit de recevoir un avis, de participer et de voter à toutes les assemblées des Porteurs de parts. À mesure de la cession des participations en échange de Parts de la FPI aux termes de la Convention de roulement, les Parts spéciales comportant droit de vote correspondant doivent automatiquement être annulées sans contrepartie et ne doivent plus être en circulation.

Chaque Part de la FPI représente un droit à titre bénéficiaire indivis dans Centurion Apartment REIT et dans les distributions versées par Centurion Apartment REIT, qu'il s'agisse du résultat net, des gains en capital net réalisés ou d'autres montants, et, en cas de liquidation, de dissolution ou de toute autre procédure de cessation de Centurion Apartment REIT, dans l'actif net de Centurion Apartment REIT restant après l'extinction du passif, restant entendu que les Administrateurs peuvent, à leur discrétion, répartir les distributions entre les catégories de Parts des investisseurs afin d'opérer un ajustement des commissions, des commissions de suivi et des coûts imputables aux canaux de vente relatifs à chaque catégorie de Parts des investisseurs de la FPI. Se reporter à la « **POLITIQUE DE DISTRIBUTION** ». Aucune Part de la FPI ne doit être privilégiée ni prioritaire par rapport à l'autre. Le droit de participer aux distributions conféré par chaque Part de la FPI est destiné et proviendra des mêmes sources.

Les Parts spéciales comportant droit de vote ne doivent pas conférer de droits de quelque nature que ce soit relativement aux distributions, qu'il s'agisse du Bénéfice distribuable ou en cas de liquidation ou de dissolution de Centurion Apartment REIT ou autrement.

Achat des Parts

Centurion Apartment REIT a le droit d'acheter à des fins d'annulation à tout moment la totalité ou, à l'occasion, une partie des Parts de la FPI en circulation, à un prix par Part de la FPI et selon les modalités définies par les Administrateurs en application de l'ensemble des législations en valeurs mobilières en vigueur.

Rachat des Parts de la FPI

En vertu de la Déclaration de fiducie, chaque Porteur de parts de la FPI a le droit d'exiger de Centurion Apartment REIT le rachat, à tout moment, de tout ou partie des Parts de la FPI inscrites à son nom. La date de rachat mensuelle (« **Date de rachat** ») sera le 15^e jour de chaque mois. Si le 15 du mois n'est pas un jour ouvrable, la date de rachat du mois en question sera le jour ouvrable suivant. Le montant minimal de rachat est fixé à 1 000 \$ à moins qu'un compte ne fasse l'objet d'une clôture.

Pour qu'un Porteur de parts de la FPI se prévale de son droit d'exiger un rachat, il doit présenter un avis de rachat dûment rempli et signé demandant à Centurion Apartment REIT de racheter des Parts de la FPI, selon la forme autorisée par les Administrateurs, et précisant le nombre de parts à racheter, lequel avis doit être transmis à Centurion Apartment REIT, à son siège social et accompagné du ou des « **Certificat(s) de parts** » représentant la ou les Parts à racheter. L'Avis doit être reçu dans les 30 jours précédant la Date de rachat pour être pris en compte à ladite Date de rachat. Si l'avis n'est pas transmis dans les 30 jours, les Administrateurs ne seront pas tenus de donner suite au rachat.

d'une quelconque Part avant la prochaine Date de rachat. Aucune forme ni aucun mode de présentation ou de signature ne sera recevable à moins que l'avis, en tout point, n'offre satisfaction aux fiduciaires et qu'il ne soit accompagné d'un justificatif attestant que les fiduciaires puissent raisonnablement exiger le rachat en se fiant à l'identité, au statut ou à l'autorité de la personne adressant l'avis. Les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, anticiper la date de rachat indiquée par le porteur de parts sur l'avis.

À la date de rachat, le porteur de parts ne cessera pas de jouir des droits rattachés aux parts remises en vue de leur rachat jusqu'à ce que le prix de rachat des parts (tel que défini ci-dessous), en sus de la quote-part proportionnelle de toute distribution non versée déclarée en vertu de celles-ci et payée avant la date de rachat n'ait été payé en intégralité. Les parts seront considérées comme offertes en vue de leur rachat à la Date de rachat, à condition que les Administrateurs aient, dans la forme qui leur convient, reçu l'Avis, accompagné du ou des Certificat(s) de parts représentant les Parts à racheter et les autres pièces ou justificatifs requis précités; et sous réserve du paragraphe ci-dessous, le porteur d'une Part offerte dans les règles en vue d'un rachat aura le droit de recevoir un prix par part correspondant à la Juste valeur marchande de la Part à racheter calculée à la « **Date d'évaluation** » précédant immédiatement la Date de rachat, en sus de la quote-part proportionnelle de toute distribution non versée à l'égard de cette part qui a été déclarée payable aux Porteurs de parts, mais n'a pas encore été versée à la Date de rachat, dans la mesure où elle n'a pas autrement été incluse dans la Juste valeur marchande de(s) Part(s) à racheter (le « **Prix de rachat des parts** »).

Le Prix de rachat des parts applicable aux Parts offertes en vue de leur rachat sera réduit de tous les « **Frais de rachat** » ou « **Frais de négociation à court terme** » pertinents en fonction de l'« **Option d'achat** » exercée par le Souscripteur à l'achat des Parts. En ce qui concerne les Porteurs de parts qui ont souscrit avant l'introduction de ces Options d'achat, ces Souscripteurs choisiront soit de payer les Frais de rachat qui auraient été appliqués à leurs Parts si ce régime avait été en place au moment de la souscription, soit d'ordonner au Gestionnaire d'actifs d'établir une correspondance entre ces parts et toute souscription nouvelle à titre gratuit. Tous les Souscripteurs directs seront réputés irréfutablement avoir souscrit sous le régime de l'Option d'achat « FR ».

Sous réserve des dispositions prévues dans le paragraphe suivant, le Prix de rachat des parts payable à l'égard des Parts offertes en vue de leur rachat sera payé en numéraire par dépôt direct ou chèque, tiré sur une banque à charte canadienne ou une société de fiducie dans la monnaie ayant cours légal au Canada, payable au pair à l'ordre ou déposé sur le compte du Porteur inscrit dont la Part a été offerte en vue du Rachat, ou payable ou déposé conformément aux instructions écrites dudit Porteur de parts. Les paiements en espèces du Prix de rachat des parts versés par Centurion Apartment REIT sont irréfutablement réputés avoir été effectués à la suite d'un dépôt direct ou lors de l'envoi d'un chèque dans une enveloppe préaffranchie adressée au bénéficiaire, à moins que ce chèque ne soit refusé sur présentation. Lors d'un tel paiement tel que prévu dans les présentes ou autrement conformément à la Déclaration de fiducie, les Administrateurs et Centurion Apartment REIT seront libérés de toute responsabilité envers l'ancien Porteur de parts inscrit eu égard aux Parts ainsi rachetées.

Tous les Avis doivent être horodatés à leur réception par Centurion Apartment REIT. **Centurion Apartment REIT ne versera pas le Prix de rachat des parts en numéraire comme indiqué ci-dessus à une Date de rachat donnée si le montant total payable en numéraire à cette Date de rachat par le Fonds, ses sociétés affiliées et Filiales, aux Porteurs de parts qui ont précédemment remis leurs Parts en vue du rachat, et dont les Prix de rachat des parts restent impayés à ladite Date de rachat, dépasse 50 000 \$ (le « Plafond mensuel »), sans l'autorisation des Administrateurs.** Les paiements en numéraire effectués conformément aux avis doivent être payés dans l'ordre de réception de ces avis, le but étant de procéder au paiement des prix de rachat dans l'ordre de réception des avis. Les paiements doivent être effectués jusqu'à concurrence de 50 000 \$ de la juste valeur marchande globale des parts en circulation à la date d'évaluation précédant immédiatement toute date de rachat. Les Parts pour lesquelles des Avis ont été reçus, mais qui ne sont toujours pas libérées à une Date de rachat donnée conserveront leur ordre de priorité jusqu'à ce que le Prix de rachat des parts applicable à ces Parts ait été entièrement payé. En outre, les Administrateurs sont autorisés, à leur seule discrétion, à prolonger le délai de versement de tout Prix de rachat des parts si, sur la base de leur jugement raisonnable, ce paiement est susceptible de porter un préjudice important aux intérêts des autres Porteurs de parts du Fonds. Les Administrateurs peuvent, à leur seule discrétion, renoncer au Plafond mensuel applicable à une Date de rachat donnée.

Depuis la création de la FPI, tous les rachats ont été finalisés et les versements y relatifs ont été entièrement effectués au profit des porteurs de parts qui ont présenté une demande de rachat de leurs parts.

Le tableau suivant présente les renseignements sur les demandes de rachat de parts pour chacun des deux derniers exercices clos et depuis le début de 2025 :

Description des titres	Date de fin de l'exercice	Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le premier jour de l'exercice	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont fait des demandes de rachat au cours de l'exercice	Nombre de titres rachetés au cours de l'exercice	Prix moyen payé pour les titres rachetés	Source des fonds utilisés pour effectuer les rachats	Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le dernier jour de l'exercice
Parts	31 décembre 2023	Néant	13 592 408	312 399 220	22,98 \$	Fonds de roulement	Néant
Parts	31 décembre 2024	Néant	16 964 013	401 485 275	23,67 \$	Fonds de roulement	Néant
Parts	31 mars 2025	Néant	4 623 225	112 197 400	24,27 \$	Fonds de roulement	Néant

Offres publiques d'achat

En cas d'offre publique d'achat de l'ensemble des Parts de la FPI en circulation faite dans le délai fixé pour l'acceptation de ladite offre ou dans un délai de 120 jours à compter de la date de l'offre publique d'achat, la période la plus courte étant retenue, cette offre est acceptée par les porteurs d'au moins 90 % des Parts de la FPI (y compris les Parts de la FPI à émettre à la cession ou l'échange de tout titre contre des Parts de la FPI, à l'exclusion de tous les titres détenus à la date de l'offre publique d'achat par ou pour le compte du pollicitant ou de sociétés affiliées ou des associés du pollicitant), autres que les Parts de la FPI détenues à la date de l'offre publique d'achat par ou pour le compte du pollicitant ou d'une société affiliée ou d'un associé du pollicitant, ce dernier peut, sous condition de conformité à la Déclaration de fiducie, acquérir les Parts de la FPI détenues par les pollicités opposants.

Assemblées des porteurs de parts

Une assemblée annuelle des Porteurs de parts est tenue à la date et au lieu au Canada fixés par les Administrateurs en vue de l'élection d'Administrateurs (à l'exception des personnes nommées par Centurion), de la nomination ou du remplacement des comptables de Centurion Apartment REIT, d'Operating Trust et de CAP II LP et pour traiter toute autre question prévue à la discrétion des Administrateurs ou pouvant être dûment soumise à l'assemblée. L'assemblée annuelle des Porteurs de parts a lieu après la communication, aux Porteurs de parts, des informations contenues dans la Déclaration de fiducie et, quoi qu'il en soit, avant le 30 septembre de chaque exercice financier de Centurion Apartment REIT.

Les Fiduciaires peuvent convoquer à tout moment des assemblées extraordinaires des porteurs de parts, à la date et au lieu au Canada fixés par les fiduciaires. Les Porteurs de parts détenant globalement au moins 5 % des voix rattachées à l'ensemble des Parts en circulation (sur un bilan pleinement dilué) peuvent demander par écrit aux Administrateurs de convoquer une assemblée extraordinaire des Porteurs de parts aux fins stipulées dans la demande. Une demande doit présenter de façon raisonnablement détaillée la nature des affaires à traiter lors de l'assemblée. Les Porteurs de parts ont le droit d'exiger une liste des Porteurs de parts de la même façon et dans les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une entreprise régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario). Les Porteurs de parts peuvent participer et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts, en personne ou par procuration, et le fondé de pouvoir ne doit pas nécessairement être un porteur de parts.

Émission de parts

Les Fiduciaires peuvent attribuer et émettre des Parts de la FPI au moment ou aux moments et de la manière (notamment aux termes du régime de réinvestissement par les Porteurs de parts des placements de Centurion Apartment REIT en Parts de la FPI en vigueur à un moment donné) ainsi qu'à la « **Personne, aux Personnes ou à la catégorie de Personnes** » déterminés par les Fiduciaires à leur seule discrétion. Le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de Parts de la FPI de même que les conditions générales de l'émission de Parts de la FPI sont déterminés par les Administrateurs, à leur seule discrétion, généralement (mais pas nécessairement) en consultation avec des agents ou des courtiers en placement pouvant agir comme preneurs fermes dans le cadre de placements de Parts de la FPI. Dans le cas où des Parts de la FPI sont émises en totalité ou en partie pour une contrepartie autre que monétaire,

la résolution des Administrateurs relative à l'attribution ou l'émission des Parts de la FPI concernées doit indiquer le juste équivalent monétaire de la contrepartie reçue.

Limitation des intérêts étrangers

Nonobstant toute disposition contraire de la présente Notice d'offre ou de la Déclaration de fiducie, en aucun cas plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation ne peuvent être détenues par ou au profit de Personnes résidant hors du Canada conformément à la Loi de l'impôt (« **Bénéficiaires non-résidents** »). Les Administrateurs peuvent exiger des déclarations à l'égard des territoires de résidence des propriétaires de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, ou des déclarations de porteurs de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, indiquant si ces Parts de la FPI ou ces Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, sont détenues au profit de Bénéficiaires non-résidents. Si les Administrateurs apprennent que plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation sont ou sont potentiellement détenues par ou au profit de Bénéficiaires non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, les Administrateurs peuvent l'annoncer publiquement et ne doivent accepter aucune demande de souscription de ces Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, ni ne doivent émettre ou inscrire un transfert de ces Parts de la FPI ou ces Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, à une Personne à moins que cette dernière ne présente une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident aux fins de la Loi de l'impôt, et qu'elle ne détient pas ses Parts de la FPI ou ses Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, pour le compte d'un Bénéficiaire non-résident. Si, nonobstant ce qui précède, les Administrateurs déterminent que plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation sont détenues par ou au profit de Bénéficiaires non-résidents, les Administrateurs peuvent expédier un avis aux porteurs non-résidents de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, et aux porteurs de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, au profit de Bénéficiaires non-résidents choisis dans l'ordre chronologique inverse d'acquisition ou d'inscription ou d'une autre manière que les Administrateurs considèrent équitable et pratique, exigeant qu'ils vendent ou demandent le rachat de leurs Parts de la FPI ou leurs Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, en totalité ou en partie, dans un délai déterminé d'au plus 60 jours.

Informations et rapports

La Fiducie n'est pas un « émetteur assujéti » en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un territoire quelconque. Par conséquent, la Fiducie n'est pas soumise à la plupart des obligations d'information continue imposées aux émetteurs assujettis par cette réglementation. Toutefois, avant chaque assemblée annuelle (ou assemblée annuelle et extraordinaire) des porteurs de parts, les fiduciaires doivent fournir aux porteurs de parts (ainsi que l'avis de convocation à cette assemblée) des états financiers annuels audités pour la Fiducie et d'autres rapports et renseignements qu'ils peuvent déterminer. Les états financiers annuels audités de la Fiducie seront accompagnés d'une déclaration de la Fiducie faisant état de l'emploi du produit brut total obtenu par l'émetteur conformément au Formulaire 45-106F16 Avis sur l'emploi du produit en vertu du Règlement 45-106. Tous ces avis et rapports, le cas échéant, seront affichés sur le site Web de la Fiducie à l'adresse www.centurion.ca.

Modifications apportées à la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut uniquement être modifiée moyennant le vote d'une majorité des voix exprimées à l'occasion d'une assemblée générale des porteurs de parts dûment convoquée à cette fin, à condition que les dispositions de la déclaration de fiducie puissent être modifiées par les fiduciaires sans le consentement, l'approbation ou la ratification des porteurs de parts ou de toute autre personne aux fins suivantes :

- assurer le respect continu des lois (notamment la Loi de l'impôt et le maintien du statut de la Fiducie en tant que fiducie de fonds commun en vertu de la Loi de l'impôt), réglementations, exigences ou politiques applicables de tout gouvernement ou toute autorité ayant compétence à l'égard des Administrateurs, de la Fiducie ou du placement des Parts de la fiducie;
- fournir une protection supplémentaire, de l'avis des Administrateurs, aux Porteurs de parts;
- éliminer tout conflit ou incohérence dans l'Acte de fiducie ou effectuer des corrections mineures, y compris la rectification de toute ambiguïté, disposition inopérante, erreur ou omission qui, de l'avis des Administrateurs, est nécessaire ou souhaitable et ne porte aucun préjudice aux Porteurs de part;

- apporter des modifications qui, de l'avis des Administrateurs, sont nécessaires ou souhaitables en vue d'éliminer tout conflit ou incohérence entre l'information figurant dans la Circulaire et l'Acte de fiducie;
- apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables à la suite des modifications des principes comptables généralement admis (notamment les notes d'orientation concernant la comptabilité) ou de la législation fiscale ou d'autres lois, ou de leur administration ou leur mise en application;
- permettre à la Fiducie d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements échelonnés;
- créer une ou plusieurs catégories supplémentaires de parts dans le seul but de conférer des droits de vote aux détenteurs d'actions, de parts ou autres titres pouvant être échangés contre des Parts donnant droit, à leur porteur, à un certain nombre de votes ne dépassant pas le nombre de Parts contre lesquelles il est possible d'échanger ou de convertir les actions, parts ou autres titres échangeables, sans toutefois conférer autrement au porteur un quelconque droit sur les biens ou les revenus de la Fiducie autre qu'un remboursement de capital; ou
- à quelque fin que ce soit (à l'exception d'une modification devant être expressément soumise au vote des Porteurs de parts) si les Administrateurs sont d'avis que la modification ne porte pas préjudice aux Porteurs de parts de la Fiducie et est nécessaire ou souhaitable;

Malgré ce qui précède, aucune de ces modifications ne peut modifier le droit de vote rattaché à toute part ou le droit de participer aux distributions de la Fiducie prévues en vertu des présentes conféré par toute part sans le consentement des porteurs de parts, et aucune de ces modifications ne peut réduire le pourcentage de voix devant être exprimées à l'occasion d'une assemblée générale des porteurs de parts sans le consentement des porteurs de la totalité des parts en circulation ou ne fera en sorte que la Fiducie ne constitue pas une « fiducie de fonds commun » en vertu de la Loi de l'impôt.

Nonobstant ce qui précède, aucune action ou autorisation ni modification ne peut être apportée à la Déclaration de fiducie par les Administrateurs autrement que par l'adoption d'une « **Résolution extraordinaire** » concernant :

- la fin de la Fiducie;
- tout rapprochement, fusion, regroupement ou arrangement de la Fiducie, **de COT, de CAP I LP ou de CAP II LP**, selon le cas, ou toute vente de totalité ou la quasi-totalité de l'actif de la Fiducie, **de COT, de CAP I LP ou de CAP II LP**, selon le cas, ou la liquidation ou la dissolution de la Fiducie, **de COT, de CAP I LP, de CAP II LP**, selon le cas (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne de l'actif de la Fiducie, **de COT, de CAP I LP ou de CAP II LP**, selon le cas, tel qu'approuvé par les Fiduciaires);
- les présentes dispositions de la Déclaration de fiducie;
- les dispositions de l'Acte de COT relatives au calcul du résultat net;
- un échange, un reclassement ou une annulation de la totalité ou d'une partie des Parts de la fiducie ou des Parts spéciales comportant droit de vote autres que celles prévues dans la Déclaration de fiducie en ce qui concerne les Parts spéciales comportant droit de vote;
- l'ajout, la modification ou la suppression des droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés aux Parts de la fiducie ou aux Parts spéciales comportant droit de vote, y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède :
- la suppression ou la modification des droits aux distributions;
- l'ajout ou la suppression ou la modification des privilèges de conversion, des options, des droits de vote et de transfert ou des droits de préemption; ou
- la réduction ou la suppression d'une préférence en matière de distribution ou de liquidation;
- la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines des Parts de la fiducie ou des Parts spéciales comportant droit de vote; ou

- les restrictions relatives à l'émission, au transfert ou à la détention de Parts de la fiducie ou de Parts spéciales comportant droit de vote, ou la modification ou la suppression de telles restrictions, sauf disposition contraire aux présentes;

excepté avec l'approbation, dans chaque cas, des Porteurs de parts à l'issue d'un vote d'au moins deux tiers des voix exprimées à l'occasion d'une assemblée générale des Porteurs de parts dûment convoquée à cette fin.

Durée de Centurion Apartment REIT

À moins que Centurion Apartment REIT ne prenne fin plus tôt que prévu dans la Déclaration de fiducie, Centurion Apartment REIT demeure pleinement en vigueur tant que les Administrateurs détiennent un bien quelconque de Centurion Apartment REIT, et ces derniers ont tous les pouvoirs et pouvoirs discrétionnaires explicites et implicites conférés par la loi ou la Déclaration de fiducie. Nonobstant ce qui précède, Centurion Apartment REIT prendra fin 21 ans après la date de décès du dernier survivant en vie à la date de la Déclaration de fiducie. Centurion Apartment REIT peut être résiliée moyennant le vote d'au moins deux tiers des voix exprimées à l'occasion d'une assemblée générale des Porteurs de parts convoquée à cette fin.

À la dissolution de Centurion Apartment REIT, ses engagements seront acquittés dans les délais opportuns, l'actif net de Centurion Apartment REIT sera liquidé et le produit, distribué aux Porteurs de parts de la FPI conformément à leurs droits prévus dans la Déclaration de fiducie.

POLITIQUE D'ÉVALUATION

Comme énoncé dans les définitions de la « valeur de l'actif net », la valeur des parts de la FPI est déterminée à la seule appréciation des administrateurs, au moyen de méthodes raisonnables de détermination de la juste valeur marchande. La juste valeur marchande peut correspondre ou non à la valeur liquidative des parts. La description de la technique d'évaluation des immeubles de placement et de calcul de la juste valeur marchande, de la valeur de l'actif net et du cours affiché des parts de la FPI correspond à la méthodologie employée par les Administrateurs à la date des présentes dans le cadre du calcul de la juste valeur marchande. Les Administrateurs peuvent, à tout moment et à leur appréciation, adopter d'autres méthodologies pour mesurer les valeurs des immeubles de placement et la juste valeur marchande, sans préavis adressé aux porteurs de parts de la FPI ni autorisation de leur part.

Évaluation des immeubles de placement

Centurion Apartment REIT comptabilise ses immeubles de placement selon le modèle de la Juste valeur conformément à la norme IAS 40 - Immeubles de placement. Un immeuble de placement s'entend d'un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers, pour réaliser une plus-value ou les deux. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, dont les coûts de transaction associés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, qui reflète les conditions du marché à la date de clôture.

Centurion Apartment REIT exerce son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un bien propre est admissible à titre de regroupement d'entreprises conformément à l'IFRS 3 ou comptabilisé à titre d'acquisition d'un actif. Les coûts de transaction (dont les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations, les frais juridiques et les rapports d'inspection tiers dans le cadre d'un achat) liés à l'acquisition d'immeubles n'étant pas comptabilisés à titre de regroupement d'entreprises sont capitalisés conformément à l'IAS 40. Les coûts de transaction sont imputés à l'exercice conformément à l'IFRS 3 lorsque l'acquisition prise en compte est admissible à titre de regroupement d'entreprises.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon un mécanisme d'évaluation détaillé mis sur pied par les équipes d'évaluation interne et externe de Centurion Apartment REIT. Chacune de ces équipes est constituée des experts du secteur. Les équipes d'évaluation ont adopté les approches suivantes dans la détermination de la juste valeur :

1. La prise en compte des prix récents des biens similaires émanant d'opérations comparables sur le marché;
2. La technique du revenu direct basé sur la conversion du potentiel de bénéfices normalisés actuels et futurs directement en une indication de la valeur du marché. Le bénéfice d'exploitation net normalisé (« BENN ») de l'exercice est divisé par le taux de capitalisation globale (contraire d'un multiplicateur des bénéfices) en vue de l'estimation de la juste valeur.

L'équipe externe, constituée d'auditeurs et d'évaluateurs, assure les fonctions suivantes :

Trimestriellement, en ce qui concerne les évaluateurs :

- Définir les taux de capitalisation qui seraient utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles
- Présenter sous forme de graphiques les ventes comparables et les informations pertinentes sur le marché

Annuellement, en ce qui concerne les évaluateurs :

- Définir les taux de capitalisation qui seraient utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles
- Présenter sous forme de graphiques les ventes comparables et les informations pertinentes sur le marché
- Déterminer la « compensation » standard pratiquée dans le secteur et les hypothèses de normalisation employées dans le calcul du BENN.
- Passer en revue la méthode d'évaluation pour recenser les modifications ou mises à jour éventuelles à effectuer
- Examiner, en ce qui a trait aux états financiers de fin d'exercice audités, les valeurs qui en résultent pour en déterminer le caractère raisonnable, la conformité avec la méthode d'évaluation et le respect de la norme IAS 40
- Produire un rapport sur la « Juste valeur » aux fins des états financiers

Annuellement, en ce qui concerne les auditeurs :

- Passer en revue la méthode d'évaluation pour recenser les modifications ou mises à jour éventuelles à effectuer
- Évaluer le travail des évaluateurs, y compris les hypothèses et les éléments de comparaison avec le marché
- Examiner les mécanismes de contrôle des données sous-jacentes fournies à l'évaluateur à partir du système comptable de la FPI
- Examiner le rapport sur la « Juste valeur » élaboré par les évaluateurs
- Examiner, en ce qui a trait aux états financiers de fin d'exercice audités, les valeurs qui en résultent pour en déterminer le caractère raisonnable, la conformité avec la méthode d'évaluation et le respect de la norme IAS 40

L'équipe interne, composée du Gestionnaire d'actifs, est trimestriellement et annuellement chargée des activités suivantes :

- Collecter les données propres aux immeubles utilisées dans le modèle d'évaluation en appliquant le processus défini dans la méthode d'évaluation
- Passer en revue la méthode d'évaluation pour recenser les modifications ou mises à jour éventuelles à effectuer
- Appliquer les taux de capitalisation, les « compensations » et les hypothèses de normalisation établies par les évaluateurs
- Remettre la méthode d'évaluation finalisée à l'équipe externe en vue de l'examen de fin d'exercice des états financiers audités

Les immeubles de placement sont sortis du bilan lorsqu'ils sont aliénés ou lorsqu'un terme définitif est mis à leur exploitation et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de leur aliénation. Les gains ou pertes découlant de la mise hors service ou de l'aliénation d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans les résultats de l'exercice de mise hors service ou d'aliénation.

Évaluation des placements hypothécaires (avoirs hypothécaires)

Les placements hypothécaires de la Fiducie sont constitués d'actifs hypothécaires sans participation aux bénéfices (« placements hypothécaires ») et de placements par emprunt avec un élément de participation aux bénéfices (« intérêts des prêts participatifs »).

Les placements hypothécaires sont classés et évalués au coût amorti au moyen de la méthode des intérêts effectifs, diminué des pertes de valeur. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer dans quelle mesure il existe des preuves objectives de variation significative du risque de crédit depuis la constatation initiale. L'augmentation d'un risque de crédit lié à un placement hypothécaire s'opère lorsque des preuves objectives attestent de l'intervention de certains facteurs après la comptabilisation initiale d'un placement et montrent que l'événement à l'origine des pertes a eu de fâcheuses répercussions sur l'estimation future des flux de trésorerie de l'actif concerné dont la probabilité de réalisation peut être déterminée d'une manière fiable. Le processus interne de notation du risque de crédit de la Fiducie s'appuie sur des jugements et une combinaison de divers facteurs permettant de déterminer une cote particulière de probabilité de défaut attachée à chaque placement hypothécaire. Ces facteurs comprennent le ratio prêt-valeur, la valeur nette de l'emprunteur et sa capacité à assurer le service de la dette, la localisation du projet, les opérations antérieures avec l'emprunteur et le code de solvabilité. La Fiducie prévoit une provision pour dépréciation constatée dans le portefeuille existant de prêts n'ayant pas encore été répertoriés individuellement comme douteux.

Une perte de valeur représente l'écart entre la valeur comptable de ces placements hypothécaires et la valeur courante des flux de trésorerie futurs prévus actualisés au taux d'intérêt effectif initial. Les pertes sont imputées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global et constatées dans la provision pour pertes sur prêts hypothécaires. Lorsqu'un incident ultérieur est à l'origine de la diminution du montant de la perte de valeur, cette diminution est contrepassée dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Les intérêts des prêts participatifs sont comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat (« JVCR ») en raison des caractéristiques de l'instrument, notamment le fait qu'il ne soit pas uniquement destiné au paiement du capital et des intérêts. La Fiducie comptabilise les intérêts créditeurs en intérêts des prêts participatifs sur la base des modalités contractuelles de l'accord et ils sont imputés à titre d'intérêts créditeurs à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. À la fin de chaque période de déclaration, la Fiducie détermine la juste valeur de l'ensemble de l'instrument assortie des gains ou pertes correspondants comptabilisés à titre de gains/pertes à la juste valeur ou directement à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Tous les intérêts créditeurs découlant de la fraction contractuelle du placement hypothécaire et/ou de l'intérêt des prêts participatifs sont comptabilisés en intérêts créditeurs et tous les gains ou pertes non contractuels résiduels sont comptabilisés à JVCR.

La juste valeur des actifs immobiliers sous-jacents associés aux intérêts des prêts participatifs a été déterminée selon une méthode d'évaluation détaillée et les techniques employées dans cette méthode sont les suivantes :

1. La prise en compte des prix récents des biens similaires émanant d'opérations comparables sur le marché; et
2. La méthode de capitalisation directe, qui est fondée sur la conversion des gains futurs normalisés directement en une expression de la valeur marchande.

Évaluation des placements en actions dans des lotissements

Les immeubles de placement détenus à titre d'investissements comptabilisés en capitaux propres sont évalués à la juste valeur aux dates de présentation de l'état consolidé de la situation financière. Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est étayée par des évaluations externes indépendantes ou des évaluations internes détaillées reposant sur des approches fondées sur le marché, chacune conformément à des méthodes d'évaluation reconnues. Les techniques employées comprennent la méthode du revenu net d'exploitation capitalisé qui englobe l'estimation, entre autres, du bénéfice d'exploitation net normalisé, des taux de capitalisation, des taux d'actualisation futurs et des autres flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.

Évaluation des autres placements

Les autres placements seront évalués à la juste valeur.

Calcul de la valeur de l'actif net des Parts de la FPI et Prix affichés

La valeur de l'actif net (« VAN ») de la part de FPI est actuellement calculée mensuellement en fonction des valeurs comptables du bilan selon les IFRS et de certains ajustements (les « facteurs d'ajustement »).

Actuellement, la FPI effectue des clôtures mensuelles pour les nouveaux souscriptions et rachats de Parts de la FPI à la VAN affichée. Le Portefeuille des immeubles de placement est évalué trimestriellement. La VAN peut changer d'un trimestre à l'autre ou à la fin du trimestre ou peut rester la même, sauf s'il existe des modifications ou des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet sur la VAN des Parts de la FPI, incluant, mais de façon non limitative les variations des taux de capitalisation ou des acquisitions et l'aliénation d'immeubles de placement.

La VAN des Parts de la FPI est calculée par l'addition des Actifs du bilan conforme aux IFRS, diminuée du passif du bilan conforme aux IFRS, majorée des Coefficients d'ajustement non conformes aux IFRS et divisée par le nombre total de Parts des investisseurs en circulation. Le calcul de la VL peut être résumé comme suit :

$$VL = (\text{actifs du bilan conforme aux IFRS} - \text{passif du bilan conforme aux IFRS} + \text{coefficients d'ajustement}) / \text{nombre total de parts en circulation des investisseurs}$$

Les coefficients d'ajustement comprennent, mais sans s'y limiter :

- (a) les primes de portefeuille¹, le cas échéant; majorées de
- (b) la capitalisation de certaines dépenses en capital, dont les bénéfices s'accumulent sur une longue période et doivent être répartis entre les porteurs de parts sortants, restants et entrants, mais peuvent être sortis du bilan ou effectivement sortis du bilan en vertu des IFRS ou dans la mesure où la valeur de ces dépenses n'est pas encore constatée, en tout ou partie dans l'évaluation du portefeuille de titres en raison de décalages temporels, le cas échéant; couplé aux

- (c) ajustements chronologiques de portefeuille d'un trimestre à l'autre, le cas échéant; moins
- (d) les ajustements discrétionnaires, le cas échéant.

1 La prime de portefeuille s'entend d'un ajustement des évaluations conformes aux IFRS pour tenir compte de la différence que les acheteurs peuvent payer pour un portefeuille de biens par rapport aux composantes individuelles d'un bien pris isolément. L'approche d'évaluation conforme aux IFRS consiste à mesurer chaque bien de manière distincte, sans tenir compte de la valeur des économies d'échelle, des avantages du regroupement, du calendrier, des dépenses et des difficultés inhérentes à la composition d'un portefeuille et de la capacité pour un portefeuille d'attirer des acheteurs potentiels.

Le calcul de la VAN des Parts de la FPI fait appel à des estimations, des hypothèses, des jugements critiques.

À l'heure actuelle, la VAN des Parts de la FPI est déterminée selon la méthode susmentionnée et approuvée mensuellement par les Administrateurs avant d'être affichée sur le site Web de la FPI et d'être utilisée, notamment dans le traitement des rachats, des nouvelles souscriptions, des états financiers de la FPI et des relevés de compte des Porteurs de parts.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Dans la Déclaration de fiducie, il est précisé que Centurion Apartment REIT peut répartir entre les Porteurs de parts le pourcentage du Bénéfice distribuable correspondant au mois civil clos à la date déterminée par les Administrateurs au titre de la période visée.

En outre, les Administrateurs peuvent déclarer être payables et effectuer des distributions, de temps à autre, provenant des revenus de la Fiducie, des gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT, des revenus nets de récupération de Centurion Apartment REIT, du capital de Centurion Apartment REIT ou autrement, en un exercice, à concurrence du ou des montants, et aux dates fixées au plus tard le 31 décembre de l'exercice auquel la distribution se rapporte, lesquelles dates seront déterminées à la discrétion des Administrateurs, dans la mesure où ces revenus, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, attribués ou distribués aux Porteurs de parts de la FPI.

Les distributions peuvent être ajustées de manière à tenir compte des montants payés au cours des périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel au titre des périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires se rapportant aux périodes antérieures. Les distributions doivent être effectuées en numéraire et peuvent être réinvesties dans des Parts semblables de la FPI en vertu de tout régime de réinvestissement des distributions ou de tout régime d'achat d'actions adopté par les Administrateurs.

Chaque année, Centurion Apartment REIT déduit dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt la partie des montants payés ou payables aux Porteurs de parts de la FPI au titre de l'exercice applicable dans la mesure où il est primordial de veiller à ce que Centurion Apartment REIT ne soit redevable d'aucun impôt sur le revenu en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt applicable à cette année d'imposition. Les Administrateurs doivent déduire ou retenir sur les distributions payables aux Porteurs de parts de la FPI les montants que la loi exige de déduire ou de retenir sur les distributions des Porteurs de parts concernés.

Si les Administrateurs estiment que Centurion Apartment REIT ne dispose pas d'une trésorerie disponible adéquate pour effectuer le paiement de l'intégralité du montant d'une distribution qui a été déclarée payable à la date d'échéance dudit paiement, celui-ci peut, à la discrétion des Administrateurs, inclure l'émission de Parts de la FPI supplémentaires ou de fractions de ces Parts, selon le cas, si nécessaire, selon la juste valeur marchande établie par les Administrateurs correspondant à l'écart entre le montant de ladite distribution et la valeur numéraire que les Administrateurs ont décidé de mettre à disposition en vue du versement de cette distribution dans le cas des Parts de la FPI.

Nonobstant toute disposition contraire, afin de lever toute ambiguïté, aucun montant ne peut être distribué aux porteurs de Parts spéciales comportant droit de vote.

Les distributions sont versées le 15 du mois, sauf si le 15 tombe un weekend ou un jour férié, auquel cas les distributions seront versées le prochain jour ouvrable après le 15 du mois. Les porteurs de parts ont droit à une distribution prévue au cours d'un mois donné s'ils sont porteurs de parts le dernier jour ouvrable de ce mois.

Taux de distribution par Part de la FPI

Les Administrateurs peuvent, à leur gré, répartir les distributions entre les catégories de Parts de la FPI afin de procéder au rajustement des commissions, des commissions de suivi et des autres coûts attribuables aux canaux de vente associés à chaque catégorie de Parts de la FPI. Centurion Apartment REIT envisage actuellement de distribuer 0,9600 \$ par Part de catégorie « A » de la FPI par an, et 1,1600 \$ par Part de catégorie « F » et de catégorie « I » par an, payable mensuellement.

Régime de réinvestissement des distributions (RRD)

Centurion Apartment REIT autorise ses Porteurs de parts à recevoir des distributions sous la forme de Parts de la FPI ou en numéraire. Les Porteurs de parts inscrits au RRD bénéficient actuellement d'un escompte de 2 % sur les Parts de la FPI acquises par le biais du RRD.

OPTIONS D'ACHAT

Centurion Apartment REIT a créé cinq options différentes d'achat dont peuvent se prévaloir les Souscripteurs de Parts de la FPI. Les souscripteurs peuvent acheter des parts par l'entremise d'un courtier inscrit. Les membres de la haute direction de Centurion, les administrateurs de Centurion et les « clients autorisés » au sens des législations en valeurs mobilières peuvent acheter des actions directement auprès de Centurion.

Parts de catégorie « A »

- 1) **Option des Frais de rachat (« FR »)** – Le vendeur reçoit une commission initiale de 5 % par an et une commission de suivi continue de 0,50 % par an à compter de la première année et tant que le Souscripteur demeure investi. Si le Souscripteur rachète ses Parts de la FPI avant la date du cinquième anniversaire de l'achat, les Frais de rachats ci-après seront facturés au rachat par le Souscripteur de ses Parts de la FPI.

Rachat la première année – 6,0 %
Rachat la deuxième année – 5,5 %
Rachat la troisième année – 5,0 %
Rachat la quatrième année – 4,0 %
Rachat la cinquième année – 3,0 %
Par la suite 0,0 %

- 2) **Option à frais d'acquisition réduits** – Le vendeur reçoit une commission initiale de 3 % par an et une commission de suivi continue de 0,75 % par an à compter de la première année et tant que le Souscripteur demeure investi. Des frais de négociation à court terme s'appliquent si le Souscripteur rachète ses Parts de la FPI à une date antérieure.

Rachat au cours des 18 premiers mois – 3,5 %
Rachat au cours de la deuxième période de 18 mois – 3,0 %

- 3) **Option à frais d'acquisition initiaux** – Le vendeur négocie une commission (le cas échéant) que le Souscripteur paie directement et le Vendeur reçoit une commission de suivi de 1 % par an à compter de la première année. Des frais de négociation à court terme de 3 % s'appliquent si les parts sont rachetées au cours de 6 premiers mois.

Parts de catégorie « F »

- 4) **Option de compte à honoraires** – Aucune commission ni commission de suivi n'est versée. Seuls des comptes à honoraires sont admissibles dans le cadre de cette option de souscription.

Parts de catégorie « I »

- 5) **Option de compte institutionnel** – Les souscripteurs peuvent décider d'acheter des Parts, soit directement auprès de Centurion Asset Management Inc. (dans les provinces de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, du Québec et d'Alberta), soit par l'entremise d'un autre courtier inscrit. Des frais de négociation à court terme de 3 % s'appliquent si les parts sont rachetées au cours de 6 premiers mois.

CLÔTURE DU PLACEMENT

La clôture des ventes des Parts de la FPI aura lieu au moment déterminé par le Gestionnaire d'actifs à mesure que les souscriptions sont reçues jusqu'à la date à laquelle aucune Part de la FPI ne sera offerte en vertu du présent Placement.

Selon toute vraisemblance, la première clôture (la « **Première clôture** ») devrait alors lieu au plus tard le 1^{er} juin 2025. Les clôtures ultérieures auront lieu à mesure que les souscriptions d'autres Parts de la FPI seront reçues.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de Centurion Apartment REIT, le texte qui suit constitue un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant généralement, en date des présentes, aux souscripteurs potentiels de Parts de la FPI en vertu de la présente Notice d'offre qui, aux fins de la Loi de l'impôt, qui sont ou sont réputés être des résidents du Canada, qui négocient sans lien de dépendance avec Centurion Apartment REIT et n'y sont pas affiliés, et qui détiennent leurs Parts de la FPI en tant qu'immobilisations. En règle générale, les Parts de la FPI seront considérées comme des immobilisations pour un Porteur de parts de la FPI à moins que ces parts ne soient détenues ou n'aient été acquises dans le cours normal de l'exploitation d'une entreprise de négociation de titres ou dans le cadre d'une opération assimilée à un projet comportant un risque à caractère commercial. Certains Porteurs de parts de la FPI dont les parts pourraient ne pas être considérées comme des immobilisations pourraient, dans certains cas, être autorisés à faire reconnaître que ces parts ainsi que tous les autres « titres canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt) dont ils sont propriétaires ou propriétaires subséquents sont détenus à titre d'immobilisations en effectuant le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt.

Le présent résumé est général et repose sur les faits énoncés dans la présente Notice d'offre, les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, du règlement pris en vertu de celle-ci (« **Règlement** »), la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des pratiques administratives publiées par l'Agence du revenu du Canada, les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et le règlement pris en vertu de celle-ci annoncées par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (« **Propositions fiscales** »), ainsi que sur les observations relatives aux questions de fait présentées dans un certificat signé par le Gestionnaire d'actifs de Centurion Apartment REIT. Le présent résumé ne tient par ailleurs pas compte ni ne prévoit de changements du droit, que ce soit par voie judiciaire, gouvernementale ou législative, et ne tient pas compte des lois ou incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement des incidences fiscales fédérales canadiennes dont il est question dans le présent document. Le présent résumé suppose que les Propositions fiscales seront promulguées telles que proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation.

La modification ou l'amendement de la Loi de l'impôt et le règlement pris en vertu de celle-ci ou des Propositions fiscales pourrait modifier de manière significative le statut fiscal de Centurion Apartment REIT ou les incidences fiscales d'un placement dans les Parts. Le présent résumé ne tient pas compte des incidences fiscales relatives à la déductibilité de l'intérêt sur toute somme empruntée par un porteur de parts pour souscrire des Parts de la FPI.

LE PRÉSENT N'ÉPUISE PAS TOUTES LES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES POSSIBLES QUI S'APPLIQUENT À UN PLACEMENT DANS DES PARTS DE LA FPI. DE PLUS, LES INCIDENCES SUR LE REVENU ET LES AUTRES INCIDENCES FISCALES S'APPLIQUANT À L'ACQUISITION, LA DÉTENTION OU LA DISPOSITION DE PARTS DE LA FPI VARIENT EN FONCTION DE LA SITUATION PARTICULIÈRE DU PORTEUR DE PARTS DE LA FPI. LE PRÉSENT RÉSUMÉ NE VISE PAS À DONNER DES CONSEILS JURIDIQUES OU FISCAUX À TOUT PORTEUR DE PARTS DE LA FPI, NI NE DEVRAIT-IL ÊTRE INTERPRÉTÉ EN CE SENS. PAR CONSÉQUENT, LES ÉVENTUELS PORTEURS DE PARTS DE LA FPI DOIVENT CONSULTER LEURS CONSEILLERS FISCAUX POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES INCIDENCES FISCALES QUI S'APPLIQUENT À EUX COMPTE TENU DE LEUR SITUATION PARTICULIÈRE. EN OUTRE, LE PRÉSENT RÉSUMÉ NE S'APPLIQUE PAS I) AU PORTEUR DE PARTS DE LA FPI QUI EST UNE « INSTITUTION FINANCIÈRE », AU SENS DE LA LOI DE L'IMPÔT AUX FINS DES RÈGLES D'ÉVALUATION À LA VALEUR DU MARCHÉ, ET II) AU PORTEUR DE PARTS DE LA FPI LORSQU'UN INTÉRÊT DANS CELUI-CI CONSTITUE UN « ABRI FISCAL DÉTERMINÉ » AU SENS DE LA LOI DE L'IMPÔT III) AU PORTEUR DE PARTS DE LA FPI QUI A CHOISI DE DÉTERMINER SES « RÉSULTATS FISCAUX CANADIENS » EN MONNAIE ÉTRANGÈRE CONFORMÉMENT AUX RÈGLES DE DÉCLARATION DE REVENUS EN « MONNAIE FONCTIONNELLE » DE LA LOI DE L'IMPÔT, ET IV) AU PORTEUR DE PARTS DE LA FPI QUI A CONCLU OU CONCLURA RELATIVEMENT AUX PARTS DE LA FPI UN

« CONTRAT DÉRIVÉ À TERME », AU SENS DONNÉ À CETTE EXPRESSION DANS LOI DE L'IMPÔT. CES PORTEURS DOIVENT CONSULTER LEURS PROPRES CONSEILLERS FISCAUX POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES INCIDENCES FISCALES QUI S'APPLIQUENT À L'ACQUISITION, LA DÉTENTION ET LA DISPOSITION DE LEURS PARTS DE LA FPI.

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé suppose que Centurion Apartment REIT demeurera admissible à titre de « **fiducie de fonds commun de placement** » aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt à tout moment pertinent. Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, Centurion Apartment REIT doit être une « **fiducie d'investissement à participation unitaire** » au sens de la Loi de l'impôt et doit restreindre ses activités à : i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers); et ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations pour Centurion Apartment REIT ou iii) toute combinaison des activités décrites aux points i) et ii) , et doit compter 150 Porteurs de parts détenant au moins 100 Parts de la FPI dont le placement auprès du public est autorisé, et qui ont une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$. **Si Centurion Apartment REIT n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-dessus pourraient, à certains égards, être sensiblement et défavorablement différentes. En particulier, si Centurion Apartment REIT cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, elle ou Centurion Operating Trust pourrait être tenue de payer l'impôt en vertu de la section E.1 (impôt minimum) de la partie I de la Loi de l'impôt, et elle pourrait aussi être tenue de payer l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt minimum en vertu de la section E.1 de la partie I de la Loi de l'impôt par Centurion Apartment REIT ou Centurion Operating Trust, et/ou le paiement de l'impôt en vertu de la partie XII.2 par Centurion Apartment REIT pourrait avoir des conséquences fiscales défavorables pour une partie ou la totalité des Porteurs de parts de la FPI.**

Règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à une fiducie cotée ou négociée en bourse qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une « fiducie EIPD »), et à ses investisseurs. Certaines distributions attribuables aux « gains hors portefeuille » réalisés par une EIPD ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu de l'EIPD et celle-ci est assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux qui est entièrement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Les placements dans Centurion Apartment REIT (au sens de l'article 122.1 de la Loi de l'impôt) ne seront pas soumis aux règles relatives aux EIPD s'ils ne sont ni cotés ni négociés en bourse ou sur un autre marché public. Si les placements dans Centurion Apartment REIT venaient à être cotés ou négociés en bourse, rien ne garantit que Centurion Apartment REIT ne serait pas soumise aux règles de l'EIPD à ce moment-là.

Imposition de Centurion Apartment REIT

En vertu de la Loi de l'impôt, le revenu imposable et les gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT seront généralement soumis à l'impôt dans l'année d'imposition, déduction faite de la partie de ceux-ci qui est déduite à l'égard d'un montant payé ou payable aux Porteurs de parts de la FPI au cours de cette année. Centurion Apartment REIT a l'intention de déduire, dans le calcul de son revenu pour chaque année d'imposition, le plein montant disponible aux fins de la déduction pour chaque année d'imposition et pour cette année, Centurion Apartment REIT ne s'attend généralement pas à être tenue de payer de l'impôt sur le revenu au cours de cette année d'imposition en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

En général, la moitié du montant de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé par Centurion Apartment REIT au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le calcul du revenu de Centurion Apartment REIT pour l'année, et la moitié du montant de toute perte en capital (une « perte en capital admissible ») réalisée par Centurion Apartment REIT au cours d'une année d'imposition doit être déduit des gains en capital imposables réalisés par Centurion Apartment REIT au cours de l'année. Tout excédent de pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables pour une année d'imposition donnée peut être déduit des gains en capital imposables réalisés par Centurion Apartment REIT au cours de l'une des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition subséquente dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la Loi de l'impôt.

Centurion Apartment REIT a le droit, pour chaque année d'imposition pendant laquelle elle est une fiducie de fonds commun de placement, de réduire (ou de recevoir un remboursement à l'égard) son passif, le cas échéant, pour l'impôt sur ses gains en capital nets réalisés d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction des rachats de parts au cours de l'année d'imposition (un « remboursement de gains en capital »). Dans certaines circonstances, le remboursement des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'impôt à payer par Centurion Apartment REIT pour cette année d'imposition.

Imposition des Porteurs de parts de la FPI

Distributions

Un Porteur de parts de la FPI est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net et la tranche imposable des gains en capital nets de Centurion Apartment REIT, déterminées aux fins de la Loi de l'impôt, payées ou payables au dit Porteur de parts de la FPI dans l'année au cours de laquelle Centurion Apartment REIT déduit du calcul de son revenu lesdites sommes à des fins fiscales. Centurion Apartment REIT déterminera, dans la mesure prévue par la Loi de l'impôt, la tranche du revenu imposable distribué aux Porteurs de parts de la FPI qui peut raisonnablement être considérée comme étant constituée des gains en capital nets imposables de Centurion Apartment REIT. Tout montant ainsi déterminé sera réputé, à des fins fiscales, être reçu par les Porteurs de parts de la FPI au cours de l'exercice sous la forme d'un gain en capital imposable. Toute perte de Centurion Apartment REIT aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée à un porteur de parts d'une FPI et ne peut être considérée comme une perte de celui-ci. La Déclaration de fiducie prévoit que le revenu et les gains en capital nets imposables aux fins de la Loi de l'impôt seront versés aux Porteurs de parts de la FPI dans la même proportion que les distributions qu'ils auront reçues, sous réserve de l'adoption d'une méthode de répartition que les Administrateurs considéreront, à leur appréciation, plus raisonnable dans toute circonstance donnée.

La Déclaration de fiducie exige généralement que Centurion Apartment REIT n'inclue pas le montant maximum de sa déduction pour amortissement dans le calcul de son revenu à des fins fiscales. Selon la politique de distribution, le montant distribué aux Porteurs de parts de la FPI au cours d'une année peut être supérieur au revenu de Centurion Apartment REIT pour cette année d'imposition. Les distributions supérieures au revenu imposable de Centurion Apartment REIT au cours d'une année ne seront pas incluses dans le calcul du revenu des Porteurs de parts de la FPI provenant de Centurion Apartment REIT à des fins fiscales. Cependant, un Porteur de parts de la FPI est tenu de réduire le prix de base rajusté de ses Parts de la FPI de la tranche de tout montant payé ou payable à ce porteur par Centurion Apartment REIT (autre que la tranche non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une Part de la FPI serait autrement inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur de parts à la disposition de la Part de la FPI, et le prix de base rajusté pour le porteur de parts sera majoré de ce gain réputé.

La Loi de l'impôt prévoit un impôt spécial, en vertu de la partie XII.2, qui s'applique au revenu désigné (y compris le revenu provenant de biens réels ou immeubles canadiens) de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires désignés (y compris les personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie pour une année d'imposition si la fiducie est une fiducie de fonds commun de placement pendant cette année. Par conséquent, si Centurion Apartment REIT est admissible à titre de fonds commun de fiducie tout au long d'une année d'imposition, elle ne sera pas assujettie à la partie XII.2 pour cette année d'imposition.

Disposition des parts

À la disposition réelle ou réputée d'une Part de la FPI, le Porteur de parts de la FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou inférieur) par rapport au prix de base rajusté pour lui de cette Part de la FPI immédiatement avant la disposition.

En règle générale, le prix de base rajusté d'une Part de la FPI d'un Porteur de parts de la FPI sera fixé en établissant la moyenne du prix de base de toutes les Parts de la FPI détenues par ce Porteur de parts de la FPI en tant qu'immobilisations à un moment donné. Généralement, un gain en capital imposable réalisé par un Porteur de parts de la FPI sera incluse dans son revenu au cours de l'année de disposition. Une perte en capital admissible peut généralement être déduite des gains en capital imposables du Porteur de parts de la FPI au cours de l'année de disposition. Tout excédent des pertes en capital admissibles sur les gains en capital imposables d'un Porteur de parts de FPI pour l'année de la disposition peut être reporté sur les trois années précédentes et indéfiniment sur les années

ultérieures et déduit des gains en capital imposables nets réalisés au cours de ces années conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

En général, la moitié du montant de tout gain en capital réalisé par un Porteur de parts de la FPI au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le calcul du revenu du Porteur de parts de la FPI pour l'année. Les Porteurs de parts de la FPI devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour ce qui est de leur situation personnelle.

Selon la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives publiées et des pratiques d'évaluation actuelles de l'ARC, une conversion de parts de catégorie Fou de catégorie I en parts de catégorie A ne constituera pas une disposition de ces parts aux fins de la Loi de l'impôt.

Les gains en capital réalisés par une personne physique ou une fiducie, autre que certaines fiducies, peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt.

La question de savoir si l'impôt à payer par un Porteur de parts de la FPI augmentera en raison de l'application des règles relatives à l'impôt minimum dépendra du montant de son revenu, des sources de celui-ci et de la nature et du montant des déductions qu'il demande.

Tout impôt supplémentaire payable par un particulier pour l'année qui découle de l'application de l'impôt minimum sera déductible pour l'une des sept années d'imposition qui suivent dans le calcul du montant qui serait, sauf pour l'impôt minimum, son impôt par ailleurs payable pour l'année en question. Les Porteurs de parts de la FPI devraient obtenir des conseils indépendants auprès d'un conseiller fiscal sur les changements proposés à l'impôt minimum de remplacement fédéral et les conséquences de ceux-ci pour les impôts minimums provinciaux.

Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » ou une « SPCC importante » (au sens de la Loi de l'impôt) (une « SPCC ») peut être tenu de payer un impôt remboursable additionnel sur son « revenu de placement total » (au sens de la Loi de l'impôt) pour l'année, qui comprendra les gains en capital imposables. Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » ou une « SPCC importante » devrait consulter ses propres conseillers fiscaux au sujet de sa situation particulière.

Imposition des régimes enregistrés

Les montants de revenu et de gains en capital compris dans le revenu d'un régime enregistré ne sont généralement pas imposables en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, pourvu que les parts de FPI soient des placements admissibles pour le régime enregistré. Se reporter à la rubrique « Conséquences fiscales et admissibilité à un REER – Admissibilité aux fins de placement ». Les porteurs de parts de FPI devraient consulter leurs propres conseillers au sujet des incidences fiscales de l'établissement, de la modification, de la résiliation ou du retrait de montants d'un régime enregistré.

FACTEURS DE RISQUE

La FPI est sujette à certains facteurs de risques associés à l'investissement dans ses parts et aux activités de Centurion Apartment REIT, y compris les risques ci-dessous, que les souscripteurs devraient examiner attentivement avant de souscrire aux parts de la FPI.

PLACEMENT SPÉCULATIF

UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE PEUT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME SPÉCULATIF ET NE SE SUBSTITUE PAS À UN PROGRAMME DE PLACEMENT COMPLET. RIEN NE GARANTIT QUE LES DISTRIBUTIONS SERONT VERSÉES. UNE SOUSCRIPTION DE PARTS NE DEVRAIT ÊTRE ENVISAGÉE QUE PAR DES PERSONNES QUI SONT FINANCIÈREMENT EN MESURE DE CONSERVER LEURS PLACEMENTS ET PEUVENT ASSUMER LE RISQUE DE PERTE ASSOCIÉ À UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE. LES INVESTISSEURS POTENTIELS DEVRAIENT EXAMINER ATTENTIVEMENT L'OBJECTIF, LES STRATÉGIES ET LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT QUE LA FIDUCIE DOIT UTILISER, TELS QU'ILS SONT DÉCRITS DANS LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE, POUR BIEN CONNAÎTRE LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE, Y COMPRIS CEUX DÉCRITS À LA PRÉSENTE RUBRIQUE :

Risques liés aux crises de santé publique

Les crises de santé publique ou tout autre virus, grippe, épidémie, pandémie ou toute autre maladie ou maladie similaire (chacune étant une « crise sanitaire ») pourraient avoir une incidence défavorable sur la Fiducie.

Les crises de santé publique peuvent donner lieu à un ralentissement économique général, à des perturbations de la chaîne d'approvisionnement et à une volatilité accrue sur les marchés financiers. Cela pourrait compliquer la collecte de capitaux par la Fiducie, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa stratégie. Bien que divers gouvernements et banques centrales puissent annoncer ou mettre en œuvre une série de mesures visant à atténuer ces répercussions et à encourager la croissance économique, l'incidence de ces mesures demeure incertaine, en particulier à court terme. À moyen et à long terme, la dette publique accumulée par suite des mesures d'allègement pourrait entraîner des hausses d'impôt pour les consommateurs et les sociétés et créer des pressions inflationnistes temporaires ou soutenues. La durée et l'incidence de toute crise sanitaire sur la Fiducie demeurent inconnues pour l'instant. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer de façon fiable la durée et la gravité des répercussions de toute crise sanitaire sur les résultats financiers et les activités de la Fiducie.

La Fiducie a mis en place un plan d'intervention en cas de crise sanitaire et des politiques pour assurer la continuité de ses activités et a élaboré des stratégies supplémentaires pour faire face aux éventuelles perturbations de ses activités. Toutefois, rien ne garantit que ces stratégies permettent à la Fiducie d'atténuer les impacts négatifs liés à une autre crise sanitaire. Une évolution prolongée d'une crise sanitaire peut sensiblement constituer une menace pour la santé des employés, des emprunteurs, des contreparties et des autres actionnaires de la Fiducie.

La durée, l'étendue et l'incidence d'une crise sanitaire, y compris toutes les mesures législatives et réglementaires prises en rapport avec la crise, sur les économies canadienne, américaine et mondiale et sur les activités de la Fiducie sont très incertaines et difficiles à déterminer.

Propriété d'un bien immobilier

Tous les investissements immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande d'immeubles résidentiels à logements multiples, la concurrence des autres locaux d'habitation et divers autres facteurs.

La FPI doit assumer des dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les frais de réparation et de remplacement de biens d'équipement, les frais d'entretien, les créances hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, pendant toute la période où elle est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que ce dernier produise ou non des revenus. Si Centurion Apartment REIT n'est pas en mesure de régler les paiements hypothécaires d'un bien immobilier, elle s'expose à des pertes dans le cas où le créancier hypothécaire exerce ses droits de forclusion ou de vente.

En règle générale, les investissements immobiliers sont peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidités pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Centurion Apartment REIT à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Centurion Apartment REIT était dans l'obligation de liquider ses placements immobiliers, le produit qu'elle en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles sur une base de continuité d'exploitation.

Centurion Apartment REIT sera sujette à des risques associés au financement par emprunt, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par les Immeubles ne puissent être garantis ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

Risques liés à l'aménagement

Centurion Apartment REIT peut, directement ou indirectement, investir dans des projets d'aménagement immobilier. Tout placement existant ou futur de la FPI dans un projet d'aménagement immobilier comporte certains risques, notamment le décaissement de fonds et l'utilisation du temps des membres de la direction en vue de l'évaluation des projets qui pourraient ne pas aboutir; le risque que les coûts liés à un projet d'aménagement immobilier donné dépassent les estimations initiales, rendant de ce fait le projet potentiellement non rentable; le risque de dépassement

des délais de construction ou d'autres retards imprévus, au cours desquels le taux d'intérêt et le risque lié à la mise en location peuvent fluctuer; le risque que les taux d'occupation et les loyers à l'achèvement d'un projet soient inférieurs aux projections ou que des locaux restent vacants; le risque de voir les dépenses relatives à un projet d'aménagement réalisé surpasser les projections; et le risque de se heurter au refus de délivrance des permis et d'autres autorisations gouvernementales. De plus, les investissements de la FPI dans les projets futurs d'aménagement immobilier peuvent nécessiter de lourds capitaux. La FPI peut être tenue d'obtenir des fonds dédiés à ses dépenses en immobilisations et activités d'exploitation, le cas échéant, par le biais de flux de trésorerie provenant des opérations, de la vente de biens ou de financements divers. Si la FPI n'est pas en mesure d'obtenir ces fonds, elle peut être contrainte de reporter ou de limiter autrement certaines activités d'aménagement.

Acquisitions futures de biens

S'il est vrai que Centurion Apartment REIT peut signer des lettres d'intention non contraignantes relativement aux immeubles à l'étude, aucune assurance ne peut cependant être donnée quant à l'acquisition de ces immeubles. Par conséquent, rien ne garantit que Centurion Apartment REIT soit en mesure d'acquérir des biens aux taux de rendement visés par le Gestionnaire d'actifs. Aucune prévision n'a été établie pour l'acquisition des immeubles examinés.

Biens productifs de revenus

Les Immeubles génèrent des revenus par le biais des loyers versés par les locataires. Rien ne garantit qu'à l'expiration d'un bail, ce dernier sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les modalités relatives aux baux ultérieurs peuvent être moins favorables pour Centurion Apartment REIT que les baux existants. À la différence des baux commerciaux qui sont généralement des baux « **nets** » et permettent aux locataires de recouvrer leurs dépenses, les baux d'habitation sont des baux « **bruts** » ne permettant pas au locateur de répercuter les coûts sur les locataires.

Ni garantie ni assurance sur les placements hypothécaires

Les obligations d'un emprunteur hypothécaire à l'égard de Centurion Apartment REIT ou de toute autre personne ne sont pas garanties par le gouvernement du Canada ni par le gouvernement de quelque province ni par l'un de leurs organismes et ne sont pas non plus assurées en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Dans l'éventualité où une garantie supplémentaire était donnée par l'emprunteur ou si un tiers ou un privé se portait garant des obligations de l'emprunteur hypothécaire, rien ne garantit qu'un titre ou qu'une garantie supplémentaire serait offerte ou suffisante pour rétablir Centurion Apartment REIT dans ses droits en cas d'exercice de recours à cet effet.

Risques liés au renouvellement et au défaut de remboursement de l'hypothèque

Le Gestionnaire d'actifs peut, de temps à autre, juger opportun de proroger ou de renouveler le terme d'une hypothèque après la date d'échéance, ou de calculer les intérêts courus sur une hypothèque, afin d'offrir à l'emprunteur une plus grande flexibilité de remboursement. En règle générale, le Gestionnaire d'actifs peut entreprendre cette démarche si elle estime très faible le risque pour Centurion Apartment REIT de ne pas percevoir le remboursement de l'intégralité du capital et des intérêts impayés sur l'hypothèque. En de pareilles circonstances, néanmoins, Centurion Apartment REIT s'expose au risque que le capital et/ou les intérêts courus d'une telle hypothèque ne soient pas remboursés dans les délais ou au grand jamais, ce qui pourrait porter un coup aux flux de trésorerie de Centurion Apartment REIT pendant et après la période au cours de laquelle ce mécanisme de flexibilité a été offert. Par ailleurs, en cas de variation substantielle de la valeur de l'actif eu égard à la conjoncture du marché, Centurion Apartment REIT pourrait courir le risque de ne pas recouvrer l'intégralité ni la quasi-totalité des paiements de capital et d'intérêts exigibles.

Lorsque le terme d'une hypothèque est prorogé au-delà de l'échéance fixée, le prêt peut être, soit conservé d'un mois à l'autre, soit renouvelé pour un terme supplémentaire à la date d'échéance. Nonobstant un tel report ou renouvellement, si l'emprunteur manque par la suite à ses obligations inhérentes au prêt contracté, le créancier hypothécaire a le droit d'exercer ses recours hypothécaires relativement à l'hypothèque dont le terme a été prorogé ou renouvelé. L'exercice de recours hypothécaires est un processus chronophage, qui peut négativement impacter les flux de trésorerie de Centurion Apartment REIT pendant la période de mise en œuvre de la procédure. En outre, compte tenu de la dépréciation potentielle de la valeur d'un bien réel, de la priorité de rang de l'hypothèque et des autres facteurs, rien ne garantit que Centurion Apartment REIT soit en mesure de recouvrer l'intégralité ou la quasi-totalité des frais de capital et d'intérêts exigibles en relation avec ces hypothèques si le créancier hypothécaire exerce ses droits de recours sur l'hypothèque au profit de Centurion Apartment REIT. Si Centurion Apartment REIT n'est pas en mesure de recouvrer l'intégralité ou la quasi-totalité des frais de capital et d'intérêts inhérents aux prêts hypothécaires

mentionnés, non seulement Centurion Apartment REIT essuiera une diminution de ses actifs, mais également son rendement, sa situation financière et ses résultats d'exploitation se dégraderont sensiblement.

Forclusion ou pouvoir de vente et frais associés aux placements hypothécaires

Un ou plusieurs emprunteurs peuvent faillir à leurs obligations aux termes du prêt qu'ils ont contracté et Centurion Apartment REIT pourrait être dans l'obligation d'exercer ses droits en tant que créancier hypothécaire. La récupération d'une fraction de l'actif de Centurion Apartment REIT peut être compromise pendant une période prolongée au cours de la procédure de recours et dans certaines circonstances, Centurion Apartment REIT pourrait avoir du mal à faire valoir ses droits en tant que créancier hypothécaire. Les frais et dépens et les autres coûts encourus par Centurion Apartment REIT dans l'exercice de ses droits en qualité de créancier hypothécaire contre tout emprunteur défaillant sont généralement recouvrables directement auprès de l'emprunteur ou par le biais de la vente d'un bien grevé d'une hypothèque par le pouvoir de vente ou autrement, même si aucune garantie n'est donnée quant à leur recouvrement effectif. Dans l'éventualité où ces frais et dépens sont irrécouvrables, ils seront supportés par Centurion Apartment REIT.

De plus, la FPI doit assumer des dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les frais de réparation et de remplacement de biens d'équipement, les frais d'entretien, les créances hypothécaires aux titulaires de charge de rang antérieur, les frais d'assurance et les charges connexes, pendant toute la période où elle est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que les versements hypothécaires soient effectués ou non. Ainsi, Centurion Apartment REIT peut être dans l'obligation d'engager de telles dépenses pour protéger son investissement, même si l'emprunteur n'honore pas ses obligations contractuelles.

Risques liés aux litiges

Centurion Apartment REIT peut être éventuellement partie à des litiges qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Les frais associés aux poursuites et règlements peuvent être conséquents, et rien ne garantit que ces frais seront recouvrés en tout ou d'aucune manière. Au cours d'une procédure en justice impliquant un emprunteur dans le cadre d'une hypothèque, Centurion Apartment REIT pourrait ne pas percevoir l'intérêt hypothécaire sur l'hypothèque faisant l'objet du litige, et cela pourrait occasionner une perte financière. Une décision défavorable dans le cadre d'une action en justice pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Centurion Apartment REIT.

Concurrence pour réaliser des placements immobiliers

Pour réaliser des investissements immobiliers appropriés, Centurion Apartment REIT doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés, à des institutions (canadiennes et étrangères) et à d'autres fiducies de placement immobilier qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche de placements immobiliers comparables à ceux qui intéressent Centurion Apartment REIT. Nombre de ces investisseurs peuvent disposer d'une capacité financière plus importante que celle de Centurion Apartment REIT ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables à Centurion Apartment REIT ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles la FPI est soumise. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les placements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et/ou une baisse du rendement de ces investissements.

Concurrence pour attirer les locataires

La concurrence est vive dans le secteur de l'immobilier. De nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Centurion Apartment REIT pour courtiser les locataires. La présence de promoteurs, gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires pourraient avoir une incidence négative sur la capacité de Centurion Apartment REIT à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers exigés.

Taux d'intérêt

La FPI prévoit que le cours des Parts de la FPI soit impacté à tout moment par le niveau des taux d'intérêt qui prévaudront sur le marché. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des Parts de la FPI sur le marché. Tandis qu'une baisse des taux d'intérêt peut encourager les locataires à opter pour les immeubles

en copropriété ou les autres types de logements, ce qui pourrait induire une baisse de la demande d'immeubles locatifs. Les variations de taux d'intérêt peuvent également avoir une incidence sur les taux d'inoccupation, le niveau des loyers, les coûts liés à la rénovation et les autres facteurs affectant les activités et la rentabilité de Centurion Apartment REIT.

Financement par emprunt

Les activités de Centurion Apartment REIT sont sujettes aux risques associés au financement par emprunt, y compris le risque pour Centurion Apartment REIT de ne pas être en mesure de percevoir des frais d'intérêts ou de capital ou de s'acquitter des clauses de prêt, le risque que tout manquement à honorer un prêt puisse donner lieu à des défauts croisés ou à l'exercice des droits ou des recours d'un emprunteur à l'égard d'autres prêts, et le risque que l'endettement existant ne puisse pas être refinancé ou que les modalités de ce refinancement ne soient pas aussi favorables que celles de l'endettement en cours. Une fraction des Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation de Centurion est octroyée à des taux d'intérêt flottants, et par conséquent, des variations de l'emprunt à court terme influenceront défavorablement les coûts d'emprunt.

Conditions économiques et politiques générales

Les activités de Centurion Apartment REIT sont marquées par la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, la concurrence des autres locaux inoccupés, y compris les nouveaux projets d'aménagement et divers autres facteurs. La concurrence pour attirer des locataires découle également des possibilités d'accession à la propriété, dont les immeubles en copropriété, qui peuvent être particulièrement intéressantes lorsque les prêts hypothécaires résidentiels sont octroyés à des taux relativement faibles. L'existence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires pourraient : avoir un effet défavorable sur la capacité de Centurion Apartment REIT à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers exigés; induire une augmentation des frais de location et de marketing, du coût des rénovations nécessaires pour louer et remettre en location les locaux, lesquels pourraient impacter négativement les recettes de Centurion Apartment REIT et, en conséquence, sa capacité à remplir ses obligations. En outre, toute augmentation de l'offre de locaux inoccupés dans les marchés dans lesquels Centurion Apartment REIT mène ou est susceptible de mener des activités pourrait avoir une incidence négative sur ses opérations.

Le succès des activités de la Fiducie peut également être influencé par d'autres conditions générales de l'économie et des marchés, comme les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les taux d'inflation, l'incertitude économique, les modifications des lois et la situation politique nationale et internationale, y compris les guerres, les crises de santé publique, comme les épidémies et les pandémies, les catastrophes naturelles, les actes terroristes ou les opérations de sécurité.

Sinistres généraux non assurés

Centurion Apartment REIT a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations, la perte de loyers, ainsi qu'une assurance pollution et de garantie supplémentaire, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains types de risques (généralement des risques de catastrophe, comme les guerres) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. De plus, Centurion Apartment REIT a souscrit une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions, franchises et mécanismes d'autoassurance, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement viable de le faire. Si elle devait subir une perte non assurée ou sous-assurée, Centurion Apartment REIT pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles, de même que les bénéfices et flux de trésorerie qu'elle envisageait d'en tirer, mais elle continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Liquidités disponibles en vue des distributions

Le bénéfice distribuable est calculé avant la déduction des postes tels que le remboursement du capital et les dépenses en immobilisations et, par conséquent, peut, à tout moment, être supérieur aux liquidités dont Centurion Apartment REIT dispose réellement. Centurion Apartment REIT pourrait être dans l'obligation d'utiliser une portion de sa capacité d'emprunt ou mobiliser des capitaux supplémentaires afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre, et rien

ne garantit que ces fonds provenant de telles sources seront en premier disponibles ou s'ils le seront à des modalités favorables. En de pareilles circonstances, les distributions peuvent être réduites ou suspendues, ce qui pourrait négativement déteindre sur le cours des parts de la FPI sur le marché. En conséquence, les distributions en espèces ne sont ni garanties ni assurées. Par ailleurs, le bénéfice distribuable peut être supérieur au résultat net et induire une érosion du prix des parts rajusté des porteurs. Voir « Politique en matière de distribution ».

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément à la Déclaration de fiducie de Centurion Apartment REIT. Le bénéfice distribuable n'est pas une mesure reconnue par les principes comptables généralement reconnus au Canada et n'a pas une signification normalisée aux termes des IFRS. Le bénéfice distribuable figure dans les présentes parce que la direction de Centurion Apartment REIT estime que cette mesure non conforme aux IFRS est une évaluation pertinente de la capacité de Centurion Apartment REIT à générer et à distribuer des liquidités aux porteurs de parts de la FPI. Le bénéfice distribuable tel que calculé par Centurion Apartment REIT peut différer des calculs semblables effectués par d'autres entités du secteur de l'immobilier et, par conséquent, peut ne pas être comparable au bénéfice distribuable défini par ces entités. Le bénéfice distribuable est calculé par rapport au résultat net de Centurion Apartment REIT, sur une base consolidée, comme déterminé conformément aux IFRS, sous réserve de certains ajustements énoncés dans l'acte constitutif de Centurion Apartment REIT.

Réglementation gouvernementale

Centurion Apartment REIT détient des participations dans des immeubles situés dans les provinces de l'Ontario et du Québec. La nature de la construction et de l'exploitation des appartements est telle que les rénovations et les réparations structurales sont requises de temps en temps, en plus de l'entretien régulier et continu. Par ailleurs, la législation se rapportant, entre autres, aux normes sur la sécurité environnementale et sur la sécurité incendie évolue sans cesse et les modifications qui y sont apportées pourraient engendrer des obligations financières courantes et d'une autre nature incombant à Centurion Apartment REIT, dont les coûts pourraient ne pas être recouvrés en intégralité auprès des locataires.

Les immeubles résidentiels à logements multiples en location sont assujettis à la législation sur le contrôle des loyers dans la plupart des provinces du Canada. Chacune des provinces dans lesquelles la Fiducie mène ses activités est soumise à des règlements se rapportant aux droits et obligations des locataires et des locateurs. La législation prévoit, à niveaux d'application différents, des restrictions à la capacité d'un locateur d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal annuel ou exige du locateur qu'il transmette aux locataires un préavis suffisant avant une augmentation de loyer ou restreint la fréquence des augmentations de loyer autorisées au cours de l'année. Les directives relatives à l'augmentation annuelle du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal conformément à la législation applicable essaient de mettre en adéquation les augmentations annuelles de loyer et les changements survenus dans l'indice du coût de la vie au cours de l'exercice antérieur. En outre, dans la plupart des cas, la législation prévoit un mécanisme visant à faire en sorte que les loyers puissent être augmentés d'un pourcentage supérieur au taux légal dans des circonstances extraordinaires. Du fait des mesures de contrôle des loyers, la Fiducie peut investir en immobilisations dans le futur et ne pas recouvrer l'intégralité des loyers exigés des locataires. La législation applicable peut faire l'objet de nouvelles modifications susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la capacité de la Fiducie à maintenir le niveau historique des flux de trésorerie découlant de ses immeubles. De plus, la législation applicable exige le respect de certaines démarches réglementaires concernant l'éviction des locataires, les ordres de travail, les questions sanitaires et sécuritaires, les normes en matière de sécurité incendie et d'entretien, etc.

Questions environnementales

La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années et elles sont généralement assorties de restrictions. Centurion Apartment REIT pourrait, en vertu de diverses lois, être tenue pour responsable des frais d'assainissement ou d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées sur ou dans ses immeubles ou éliminées ailleurs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'appliquer des mesures d'assainissement, à l'occasion, pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité du propriétaire à vendre un bien immobilier ou à emprunter sous la garantie de ce bien, et pourrait également donner lieu au dépôt de réclamations contre le propriétaire par des parties civiles. À l'achat d'un bien immobilier et à l'obtention d'un nouveau financement, des audits environnementaux de phase I sont effectués par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté. En cas de prise en charge d'une hypothèque, le vendeur devra fournir un rapport d'audit environnemental de phase I et/ou de phase II qui sera examiné par le Gestionnaire d'actifs, laquelle pourra déterminer si une actualisation est nécessaire ou non.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ne sera responsable de quelque façon que ce soit à l'égard d'une personne en rapport avec la détention d'une part. Par ailleurs, dans la province d'Ontario et dans plusieurs autres provinces et territoires, des lois visant à doter les porteurs de parts qui y résident d'une responsabilité limitée ont été édictées. Cependant, en raison des incertitudes entourant la loi sur les fonds de placement, il existe un risque, jugé peu probable par l'avocat-conseil au regard des circonstances, qu'un porteur de parts soit personnellement tenu responsable de l'exécution des obligations de Centurion Apartment REIT (dans la mesure où Centurion Apartment REIT ne règle pas elle-même des réclamations) à l'égard de contrats signés par cette dernière et de certains engagements autres que ceux découlant de contrats, y compris des actions en responsabilité civile délictuelle, en créance fiscale et probablement d'autres obligations réglementaires. Les Administrateurs s'efforcent de faire en sorte que les activités de Centurion Apartment REIT soient exercées d'une manière à réduire tout risque de cette nature, y compris en obtenant les assurances appropriées et, dans la mesure du possible, en essayant d'introduire dans chaque contrat ou acte écrit important de Centurion Apartment REIT une clause expresse d'exonération de responsabilité des porteurs de parts.

Dépendance à l'égard du personnel clé

En évaluant le risque lié à tout placement dans des Parts offertes en vertu des présentes, les investisseurs éventuels doivent être conscients du fait qu'ils se fieront à la bonne foi, à l'expérience et au jugement des administrateurs et des dirigeants du Gestionnaire d'actifs dans la gestion des activités courantes de la Fiducie. La gestion de la Fiducie repose sur les services d'un certain personnel essentiel. La résiliation du contrat de travail de ces membres du personnel clé par le Gestionnaire d'actifs ou le Gestionnaire immobilier pourrait sensiblement perturber les activités de Centurion Apartment REIT.

Rien ne garantit que les administrateurs et les dirigeants du Gestionnaire d'actifs ou que le Conseil d'administration resteront constitués des mêmes personnes. Il est d'ailleurs prévu que les administrateurs, dirigeants et employés du Gestionnaire d'actifs ne consacrent à la Fiducie que le temps raisonnable nécessaire à la conduite de ses activités.

Cybersécurité

La Fiducie conserve des renseignements confidentiels sur ses locataires, emprunteurs, plans d'affaires, stratégies et occasions de montage dans ses systèmes informatiques. La Fiducie a également un site Web. Malgré la mise en œuvre de mesures de sécurité du réseau, cette infrastructure peut faire l'objet d'introductions par effraction physiques, de virus informatiques, de logiciels malveillants, d'erreurs de programmation, de cyberattaques par des tiers (comme des rançongiciels) et d'autres perturbations semblables. Une atteinte à la sécurité des systèmes informatiques pourrait perturber les activités, nuire à la réputation, entraîner une responsabilité juridique ou réglementaire ou avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie. Si la sécurité du réseau de la Fiducie est compromise ou si ses données sensibles sont détournées, la Fiducie pourrait être tenue responsable ou ses activités pourraient être interrompues, et l'un ou l'autre de ces événements pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités de la Fiducie, les résultats d'exploitation et la situation financière. Depuis le début de la pandémie de COVID-19, les activités de la Fiducie ont été menées en grande partie à distance, ce qui peut avoir une incidence sur la sécurité physique des appareils de la Fiducie et accroître le risque d'accès non autorisé aux renseignements confidentiels et personnels ou de divulgation de ceux-ci. Le risque lié à la cybersécurité a augmenté depuis le début de la pandémie de COVID-19 en raison de diverses formes d'attaques, comme les courriels d'hameçonnage. La Fiducie prévoit maintenir un environnement de travail hybride après la pandémie.

Défaillance ou indisponibilité des systèmes informatiques et logiciels de traitement de données

La FPI est fortement tributaire du fonctionnement efficient et ininterrompu de ses systèmes informatiques et logiciels de traitement de données. La défaillance ou l'indisponibilité de ces systèmes pourrait causer une interruption des activités ou affecter significativement la capacité de la FPI à percevoir des recettes et à effectuer des paiements. Si elle se prolonge ou se répète, une défaillance du système ou une perte de données pourrait avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations et les répercussions pour Centurion Apartment REIT pourraient être significatives.

Conflits d'intérêts potentiels

Centurion Apartment REIT peut faire face à divers conflits d'intérêts découlant du fait que les Administrateurs et les membres de la haute direction de Centurion Apartment REIT, du Gestionnaire d'actifs et de l'Administrateur de prêts hypothécaires mènent un éventail varié d'activités immobilières et d'autres transactions commerciales. Centurion Apartment REIT peut entreprendre des opérations qui vont à l'encontre des intérêts des entités susmentionnées. À tout moment, les Administrateurs peuvent conclure des affaires avec des personnes, des entités, des institutions ou des sociétés avec lesquelles Centurion Apartment REIT mène des opérations ou qui sont à la recherche d'investissements comparables à ceux qui intéressent Centurion Apartment REIT. Les intérêts de ces personnes peuvent aller à l'encontre de ceux de Centurion Apartment REIT. Par ailleurs, à l'occasion, ces personnes peuvent livrer concurrence à Centurion Apartment REIT pour obtenir des occasions de placement disponibles.

Le Gestionnaire d'actifs et l'Administrateur de prêts hypothécaires (collectivement, les « **fournisseurs de services** ») ne sont pas détenus par Centurion Apartment REIT. Les employés du Gestionnaire d'actifs agissent à titre de membres de la haute direction de Centurion Apartment REIT aux termes du Contrat de gestion d'actifs. Cela pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts entre le Gestionnaire d'actifs et l'Administrateur de prêts hypothécaires et Centurion Apartment REIT.

Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d'actifs »), son gestionnaire d'actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes, ce qui pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts potentiels. Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs eu égard aux facteurs décrits dans la présente Notice d'offre sous la rubrique « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs », du fait que le président de Centurion Apartment REIT et le président exécutif du Gestionnaire d'actifs sont la même personne, et que M. Gregory Romundt détient indirectement la totalité des actions du Gestionnaire d'actifs, du Gestionnaire d'hypothèques et de l'Administrateur de prêts hypothécaires. Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner un nombre déterminé de candidats au conseil d'administration de Centurion Apartment REIT.

La Déclaration de fiducie de Centurion Apartment REIT renferme des dispositions relatives au « conflit d'intérêts » qui exigent des Administrateurs qu'ils divulguent les intérêts significatifs qu'ils détiennent dans des contrats et opérations importants et qu'ils s'abstiennent de voter à cet égard.

Risques liés au régime fiscal

Rien ne garantit que les lois sur les impôts et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de sorte à avoir une incidence défavorable sur Centurion Apartment REIT ou sur les porteurs de parts.

Si Centurion Apartment REIT ne parvient pas ou cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la loi sur les impôts, les conséquences fiscales visées aux rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Admissibilité aux fins de placement » pourraient, à certains égards, être sensiblement et défavorablement différentes. En effet, les porteurs de parts de la FPI peuvent être assujettis à des impôts provinciaux, à l'image de l'impôt ontarien sur le transfert de terres, relativement aux parts de la FPI.

Si les placements dans Centurion Apartment REIT devaient être cotés à la bourse, rien ne garantit que Centurion Apartment REIT ne serait pas soumise aux règles applicables aux EIPD, au sens de la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » – Règles applicables aux EIPD », à ce moment-là. Les déclarations de Centurion Apartment REIT ou de ses filiales peuvent faire l'objet de nouvelles cotisations. Ces nouvelles cotisations, de même que les intérêts et sanctions associés, pourraient affecter défavorablement Centurion Apartment REIT.

Selon de récentes modifications apportées à la Loi de l'impôt (les « règles de RDEIF »), la déductibilité des dépenses d'intérêts et de financement d'une société ou fiducie résidant au Canada qui n'est pas une « entité exclue » est généralement limitée à un ratio d'impôt fixe du BAIIA (tel qu'il est calculé selon les règles de RDEIF). Si les règles de RDEIF s'appliquaient pour restreindre les déductions autrement offertes à Centurion Apartment REIT, la partie imposable des distributions versées par Centurion Apartment REIT aux porteurs de parts pourrait être augmentée, ce qui pourrait réduire le rendement après impôt associé à un placement dans des parts.

La Loi de l'impôt contient des règles de restriction des pertes qui pourraient avoir des conséquences fiscales imprévues pour les porteurs de parts, y compris une répartition imprévue du revenu ou des gains en capital qui doivent être inclus dans le revenu d'un porteur de parts aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Si Centurion Apartment REIT fait l'objet d'une restriction de pertes, elle : i) sera réputée avoir une fin d'année aux fins de l'impôt canadien, que Centurion Apartment REIT ait ou non des pertes (ce qui déclencherait une répartition du revenu net et des gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT aux porteurs de parts pour s'assurer que Centurion Apartment REIT elle-même ne soit pas assujettie à l'impôt sur ces montants); et ii) Centurion Apartment REIT sera assujettie aux règles canadiennes de restriction des pertes qui s'appliquent généralement aux sociétés, y compris la réalisation réputée de toute perte en capital latente et l'impossibilité de reporter prospectivement les pertes en capital. En règle générale, Centurion Apartment REIT sera assujettie à un fait lié à la restriction de pertes si une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de Centurion Apartment REIT au sens donné à ces expressions dans les règles relatives aux personnes affiliées figurant dans la Loi de l'impôt, sous réserve de certaines adaptations. En règle générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire dans Centurion Apartment REIT est un bénéficiaire du revenu ou du capital, selon le cas, de Centurion Apartment REIT qui détient une participation de bénéficiaire dont la juste valeur marchande supérieure à 50 % de la juste valeur marchande de l'ensemble des participations dans le revenu ou le capital, selon le cas, de Centurion Apartment REIT. Un cas de restriction de pertes peut se produire parce qu'un porteur de parts ou un membre du même groupe acquiert des parts de FPI de Centurion Apartment REIT ou parce qu'une autre personne rachète des parts de FPI de Centurion Apartment REIT. Aux termes de l'alinéa 251.2(3)f) de la Loi de l'impôt, Centurion Apartment REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux cas de restriction de pertes lorsqu'une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou qu'un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire ». À partir de l'acquisition ou de la disposition de parts de Centurion Apartment REIT en tout temps si i) Centurion Apartment REIT est un « fonds d'investissement » immédiatement avant cette date et ii) l'acquisition ou la disposition, selon le cas, ne fait pas partie d'une série d'opérations ou d'événements dans le cadre desquels Centurion Apartment REIT cesse d'être un « fonds d'investissement ». Un « fonds de placement » comprend généralement une fiducie qui est : i) une « fiducie de fonds commun de placement » au cours de la période qui commence le 21 mars 2013 ou la fin du calendrier de création de la fiducie, selon la dernière éventualité; et ii) en tout temps au cours de la période qui commence le 21 mars 2013 ou le moment de la création de la fiducie, selon la dernière éventualité 2013 et au moment de sa création, la fiducie (A) réside au Canada, (B), tous les bénéficiaires de la fiducie détiennent des intérêts fixes décrits par renvoi aux parts de la fiducie, (C) suit une politique raisonnable de diversification des placements, (D) limite son engagement au placement de ses fonds dans des biens, (E) ne contrôle pas, seule ou en tant que membre d'un groupe de personnes, une société et (F) ne détient pas certains biens (comme il est décrit dans la Loi de l'impôt).

En vertu des exigences en matière de retenues d'impôt et de déclaration aux États-Unis, communément appelées la *Foreign Account Tax Compliance Act* (« FATCA »), Centurion Apartment REIT est tenue de recueillir des renseignements auprès de tous ses porteurs de parts et de les fournir directement ou indirectement à l'Internal Revenue Service des États-Unis (l'« IRS ») afin d'éviter une retenue d'impôt de 30 % aux États-Unis à la réception de certains paiements : (1) revenu de source américaine (comme les intérêts, les dividendes et les autres revenus passifs) et (2) produit brut de la vente ou de la disposition de biens pouvant produire des intérêts ou des dividendes de source américaine versés à Centurion Apartment REIT. Afin d'atteindre les objectifs américains de la FATCA d'une manière compatible avec les lois canadiennes sur la protection des renseignements personnels et d'autres lois, le Canada a adopté la partie XVIII (la « partie XVIII ») de la Loi de l'impôt et signé un accord intergouvernemental avec les États-Unis pour l'échange amélioré de renseignements fiscaux en vertu de la Convention fiscale conclue entre le Canada et les États-Unis (l'« AIG Canada-États-Unis ») et, par conséquent, Centurion Apartment REIT est généralement tenue d'effectuer une vérification diligente à l'égard de ses porteurs de parts et (le cas échéant) de leurs propriétaires véritables, et de communiquer annuellement à l'ARC certains renseignements concernant les porteurs de parts américains, y compris les renseignements concernant leur nom, leur adresse et leur numéro d'identification de contribuable. L'ARC a accepté de fournir ces renseignements à l'IRS. De plus, le Canada a signé l'Accord multilatéral entre autorités compétentes de l'Organisation de coopération et de développement économiques (« OCDE ») et la Norme commune de déclaration (« NCD »). La NCD est un modèle mondial d'échange automatique de renseignements sur certains comptes financiers qui est semblable à bien des égards à la FATCA. Plus de 95 pays, dont le Canada, ont accepté de mettre en œuvre la NCD (les « pays participants à la NCD »). Le Canada a adopté une loi en vertu de la partie XIX (la « partie XIX ») de la Loi de l'impôt, qui exige la déclaration annuelle de renseignements à l'ARC depuis mai 2018. De plus, l'ARC procédera ensuite à l'échange de renseignements avec les pays participants de la NCD avec lesquels le Canada a conclu un accord d'échange de renseignements à des fins fiscales. En règle générale, la NCD exige que Centurion Apartment REIT indique le statut de résidence aux fins de l'impôt de ses

porteurs de parts de FPI qui sont résidents aux fins de l'impôt dans un pays autre que le Canada ou les États-Unis, ainsi que d'autres renseignements à leur sujet.

Si un porteur de parts d'une FPI ne fournit pas les renseignements requis pour se conformer à ces obligations en vertu de la partie XVIII ou de la partie XIX, selon le cas, les parts du porteur de parts d'une FPI peuvent être rachetées à l'entière discrétion de Centurion Apartment REIT sans préavis au porteur de parts d'une FPI. Nonobstant ce qui précède, les obligations de diligence raisonnable et de déclaration de Centurion Apartment REIT en vertu de la FATCA et de la NCD ne s'appliqueront pas aux types de comptes suivants, à savoir : régimes enregistrés d'épargne-retraite, fonds enregistrés de revenu de retraite, régimes de pension agréés collectifs, les régimes de retraite enregistrés, les comptes d'épargne libre d'impôt et les régimes de participation différée aux bénéfices. Si Centurion Apartment REIT ne respecte pas ses obligations en vertu de la partie XVIII ou XIX, selon le cas, elle pourrait être visée par les infractions et les sanctions prévues par la Loi de l'impôt. Les frais d'administration découlant de la conformité à la FATCA et à la NCD peuvent entraîner une augmentation des frais d'exploitation de Centurion Apartment REIT ou d'autres fonds sous-jacents dans lesquels Centurion Apartment REIT a investi, directement ou indirectement, réduisant ainsi les rendements des Porteurs de parts de FPI. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des répercussions possibles de la FATCA, de la partie XVIII, de l'accord intergouvernemental Canada-États-Unis et de la NCD et de la partie XIX sur leurs placements et les entités par l'intermédiaire desquelles ils détiennent leurs placements.

Estimations, hypothèses et jugements critiques

La préparation des états financiers en adéquation avec les IFRS implique que la direction formule des jugements, hypothèses et estimations qui se répercutent sur les montants déclarés dans les états financiers consolidés. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les valeurs comptables des états financiers, couplées à d'autres facteurs (voir « POLITIQUE D'ÉVALUATION »), servent de référence pour le calcul de la juste valeur marchande des Parts de la FPI. Si ces valeurs s'avéraient incorrectes, cela aurait une incidence sur la juste valeur marchande des Parts de la FPI. Dans la mesure où les valeurs comptables ou les estimations, hypothèses et jugements critiques sont inexacts, et compte tenu du fait que les valeurs du portefeuille immobilier, qui englobe la plupart des actifs de la FPI, sont calculées trimestriellement avec un décalage, le cours affiché par part de la FPI au cours d'un mois donné peut être sous-estimé ou surestimé selon le cas. Au vu de ce qui précède, il se pose le risque qu'un porteur de parts qui rachète la totalité ou une partie de ses Parts reçoive un montant inférieur à celui qu'il aurait autrement reçu si les estimations, hypothèses et jugements critiques étaient différents et si le calcul des valeurs immobilières n'était pas effectué trimestriellement et donc potentiellement avec un décalage par rapport au marché. De la même manière, il se pose le risque que ce porteur de parts puisse, en tout état de cause, recevoir un montant supérieur au montant prévu si la juste valeur marchande réelle était inférieure à celle calculée. Il existe également le risque qu'un apport réalisé par un nouveau porteur de parts dans la FPI (ou un apport supplémentaire consenti par un porteur de parts existant) dilue la valeur des investissements antérieurs des autres porteurs de parts si le cours affiché des valeurs de la FPI est supérieur à la juste valeur marchande des parts de la FPI. En outre, il se pose le risque qu'un nouveau porteur de parts (ou un porteur de parts existant différent de celui ayant consenti un placement supplémentaire) verse un montant supérieur à celui qu'il aurait autrement payé si la juste valeur marchande réelle des parts de la FPI était inférieure au cours affiché. Centurion Apartment REIT n'entend pas rajuster la juste valeur marchande de la FPI de manière rétroactive.

Comme énoncé dans les définitions de la « juste valeur marchande », la valeur des parts de la FPI est déterminée à la seule appréciation des administrateurs, au moyen de méthodes raisonnables de détermination de la juste valeur marchande. La juste valeur marchande peut correspondre ou non à la valeur liquidative des parts. La description de la technique d'évaluation des immeubles de placement et de calcul de la juste valeur marchande et du cours affiché des parts de la FPI correspond à la méthodologie employée par les Administrateurs à la date des présentes dans le cadre du calcul de la juste valeur marchande. Les Administrateurs peuvent, à tout moment et à leur appréciation, adopter d'autres méthodologies pour mesurer les valeurs des immeubles de placement et la juste valeur marchande, sans préavis adressé aux porteurs de parts de la FPI ni autorisation de leur part.

Absence d'experts indépendants représentant les porteurs de parts

Centurion Apartment REIT et le Gestionnaire d'actifs ont consulté le conseiller juridique relativement à la constitution et aux modalités de la FPI, ainsi qu'au placement des parts. Toutefois, les porteurs de parts n'ont pas eu de représentant indépendant. Par conséquent, dans la mesure où la FPI, les Porteurs de parts ou le présent placement auraient pu bénéficier d'un examen indépendant complémentaire, cet avantage ne leur sera pas offert. Chaque investisseur

éventuel devrait consulter ses propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant de déterminer si la souscription de parts est souhaitable et si l'investissement dans la FPI leur convient.

Accords de coentreprise

Centurion Apartment REIT peut investir ou avoir une participation dans des accords de coentreprise et des partenariats avec des tiers en ce qui concerne des placements hypothécaires ou d'autres investissements immobiliers. Un accord de coentreprise ou un partenariat comporte certains risques supplémentaires qui pourraient engendrer d'autres demandes financières, accroître la responsabilité et resserrer le contrôle du Gestionnaire d'actifs sur les placements hypothécaires ou les autres placements hypothécaires et réduire sa capacité à vendre des participations de la FPI dans un placement hypothécaire ou les autres placements immobiliers dans un délai raisonnable.

Dilution

Centurion Apartment REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les Administrateurs de Centurion Apartment REIT peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts de la FPI supplémentaires dans d'autres circonstances, conformément à divers plans incitatifs de Centurion Apartment REIT. Toute émission de parts supplémentaires de la FPI pourrait avoir un effet dilutif sur les porteurs de parts.

Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance à l'égard des facilités de crédit

Le versement par Centurion Apartment REIT d'une portion substantielle de ses flux de trésorerie d'exploitation pourrait avoir un effet défavorable sur sa capacité à se développer, à moins qu'elle ne puisse obtenir un financement supplémentaire. Un tel financement pourrait être indisponible ou renouvelable à des termes moins avantageux. De plus, en cas d'annulation ou de non-reconduction des facilités de crédit existantes à l'échéance selon les mêmes modalités, Centurion Apartment REIT pourrait en être affectée de manière significative et défavorable.

Incapacité potentielle de financer les placements

Centurion Apartment REIT peut s'engager à réaliser des placements futurs par anticipation au remboursement du capital impayé ou au paiement des intérêts sur des placements hypothécaires existants ou en s'appuyant sur ses facilités de crédit. non-paiement de ces intérêts, voire de l'indisponibilité des facilités de crédit, Centurion Apartment REIT pourrait ne pas être en mesure d'avancer une partie ou la totalité des fonds attendus conformément aux modalités de ses engagements et pourrait se trouver dans l'obligation de solliciter un financement provisoire afin de s'acquitter de ces engagements ou voir sa responsabilité engagée du fait du manquement à verser ces avances.

Risque lié à la liquidité et au rachat des Parts de la FPI

Les parts de la FPI ne sont pas cotées en bourse. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts de la FPI pourraient être vendues, ainsi rien ne garantit la création future d'un tel marché et la FPI n'envisage aucunement de développer un tel marché dans un futur proche. Par conséquent, la seule méthode de liquidation d'un placement dans les parts de la FPI consiste à faire racheter celles-ci. Le montant global des rachats est plafonné à 50 000 \$ par mois, sauf autorisation du Conseil d'administration. Par conséquent, en cas de rachat massif des parts de la FPI, cette dernière pourrait être dans l'incapacité de satisfaire toutes les demandes de rachat. En fonction de l'Option d'achat adoptée et de la durée de détention des parts, des frais de rachat ou de négociation à court terme peuvent être facturés en cas de rachat anticipé (voir « Rachat des Parts de la FPI »).

Nature des parts de la FPI

Les parts de la FPI ne sont pas identiques aux parts d'une société. Par conséquent, les porteurs de parts ne jouiront pas des droits et recours prévus par la loi qui sont généralement associés à l'actionnariat, par exemple le droit d'intenter des recours « en cas d'abus » et les « actions obliques ».

CERTAINES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA LÉGISLATION EN VALEURS MOBILIÈRES

Déclaration des souscripteurs

Chaque Souscripteur de Parts sera réputé avoir déclaré à Centurion Apartment REIT, aux preneurs fermes et à tout courtier qui vend des Parts à ce Souscripteur ce qui suit :

- (a) le placement et la vente des Parts de la FPI ont été exclusivement effectués en vertu de la version définitive de la Notice d'offre et non sur la base d'une annonce relative aux Parts de la FPI figurant dans tout média imprimé grand public et payant, diffusée à la radio, à la télévision ou par la voie des télécommunications, dont les dispositifs d'affichage électronique ou par toute autre forme de support publicitaire au Canada;
- (b) il a passé en revue et reconnaît les modalités décrites ci-dessus à la rubrique « Restrictions à la revente »;
- (c) lorsque la loi l'exige, il souscrit en tant que contrepartiste, pour son propre compte et non en tant que mandataire représentant d'une autre personne ou est réputé souscrire en qualité de contrepartiste selon la législation en valeurs mobilières canadienne applicable de son territoire de résidence;
- (d) il est un investisseur qualifié ou admissible au sens du Règlement 45-106 s'il est résident d'une province du Canada; et
- (e) il n'est pas une personne créée ou employée aux seuls fins de souscription ou de détention de Parts de la FPI comme un investisseur qualifié tel que décrit au paragraphe (m) de la définition de l'investisseur qualifié figurant dans le chapitre 1.1 du Règlement 45-106.
- (f) En outre, chaque résident de l'Ontario qui achète des Parts de la FPI sera réputé avoir déclaré à Centurion Apartment REIT, aux preneurs fermes et à chaque courtier auprès duquel il doit obtenir une confirmation d'achat ce qui suit :
 - (i) il a reçu un avis de la part de Centurion Apartment REIT :
 - (ii) selon lequel Centurion Apartment REIT peut être tenue de communiquer des renseignements personnels (« renseignements personnels ») relatifs au Souscripteur dans la forme décrite à l'Annexe I du Formulaire 45-106F1 du Règlement 45-106 (dont le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et la valeur de chaque Part de la FPI achetée), lequel Formulaire 45-106F1 peut être déposé par la Société en vertu du Règlement 45-106;
 - (iii) selon lequel ces renseignements personnels peuvent être transmis à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (la « CVMO ») conformément au Règlement 45-106;
 - (iv) selon lequel ces renseignements personnels sont recueillis indirectement par la CVMO en vertu du pouvoir qui lui est conféré aux fins de l'application de la législation en valeurs mobilières de l'Ontario;
 - (v) selon lequel ces renseignements personnels sont recueillis aux fins de l'administration et de l'application de la législation en valeurs mobilières de l'Ontario; et
 - (vi) selon lequel l'agent public de l'Ontario qui peut répondre aux questions sur la collecte indirecte par la CVMO desdits renseignements personnels est l'assistant administratif, Direction du financement des entreprises de la CVMO, Suite 1903, C. P. 55, 20, rue Queen Street Ouest, Toronto, (Ontario) M5H 3S8, 416-593-8086; et
 - (vii) il a autorisé la collecte indirecte de ses renseignements personnels par la CVMO.

En outre, le Souscripteur reconnaît que ses nom, adresse, numéro de téléphone et d'autres renseignements particuliers, y compris le nombre de Parts de la FPI qu'il a acheté et le prix d'achat global qu'il a versé peuvent être communiqués aux autres autorités canadiennes en valeurs mobilières et peuvent être rendus publics aux fins d'application des lois canadiennes applicables. En souscrivant des Parts de la FPI, le Souscripteur consent à la divulgation de ces renseignements.

Restrictions à la revente.

Le placement des Parts de la FPI en Ontario n'est effectué que dans le cadre d'un placement privé et aux termes des dispenses d'établissement et de dépôt d'un prospectus auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes dont peut se prévaloir Centurion Apartment REIT. Par conséquent, toute revente des Parts de la FPI doit être effectuée conformément aux législations canadiennes en valeurs mobilières applicables qui peuvent exiger que la revente soit effectuée aux termes des obligations relatives au prospectus et à l'inscription des courtiers ou des dispenses de prospectus et d'inscription des courtiers, et ait été approuvée par les Fiduciaires. Les souscripteurs de Parts de la FPI devraient consulter un conseiller juridique avant d'entreprendre toute revente des Parts de la FPI.

Les parts de la FPI ne sont pas cotées en bourse. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts de la FPI pourraient être vendues, ainsi rien ne garantit la création future d'un tel marché et la FPI n'envisage aucunement de développer un tel marché dans un futur proche. Par conséquent, la seule méthode de liquidation d'un placement dans les parts de la FPI consiste à faire racheter celles-ci. Le montant global des rachats est plafonné à 50 000 \$ par mois, sauf autorisation du Conseil d'administration. Par conséquent, en cas de rachat massif des parts de la FPI, cette dernière pourrait être dans l'incapacité de satisfaire toutes les demandes de rachat. En fonction de l'Option d'achat adoptée et de la durée de détention des parts, des frais de rachat ou de négociation à court terme peuvent être facturés en cas de rachat anticipé (voir « Rachat des Parts de la FPI »).

Droits d'action des souscripteurs

Les titres offerts sont assortis de certains droits, notamment les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

L'énoncé qui suit consiste en un résumé des droits prévus par la loi ou des droits contractuels en matière d'action en dommages-intérêts ou de résolution dont dispose un souscripteur de parts. Les lois sur les valeurs mobilières applicables dans certains territoires prévoient ou exigent que les souscripteurs disposent de recours en annulation ou en dommages-intérêts, ou les deux, si une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) ou une version modifiée de celle-ci, ou tout autre renseignement ou autres documents intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans celle-ci renferment une « information fausse ou trompeuse ». Toutefois, ces recours doivent être exercés dans les délais prescrits. Les souscripteurs doivent se reporter aux dispositions législatives applicables pour obtenir le texte intégral de ces droits ou s'adresser à un conseiller juridique. Se reporter à la « Rubrique 13 : Droits du souscripteur ».

Tous les documents de commercialisation relatifs à une notice d'offre dans le cadre du placement qui sont remis à un souscripteur ou mis à sa disposition de manière raisonnable avant la clôture de la souscription de parts par ce souscripteur sont réputés être intégrés par renvoi dans la présente Notice d'offre.

Tous les documents de commercialisation relatifs à une notice d'offre dans le cadre du placement qui sont remis à un souscripteur ou mis à sa disposition de manière raisonnable avant la clôture de la souscription de parts par ce souscripteur sont réputés être intégrés par renvoi dans la présente Notice d'offre.

DROIT DE RÉSOLUTION DANS LES DEUX JOURS

Si vous souscrivez des Parts en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre visée à l'article 2.9 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, vous pouvez résoudre votre contrat de souscription des Parts offertes dans le cadre de la présente Notice d'offre. Pour ce faire, vous devez faire parvenir au gestionnaire d'actifs un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat de souscription.

Langue des documents

À la réception du présent document, chaque investisseur confirme par les présentes qu'il a expressément demandé que l'ensemble des documents faisant foi ou se rapportant de quelque façon que ce soit à la vente des titres décrits aux présentes (y compris, pour lever toute ambiguïté, toute confirmation d'achat ou tout avis) ne soient rédigés qu'en anglais. Par la réception de ce document, chaque investisseur confirme par les présentes qu'il a expressément exigé que tous les documents faisant foi ou se rapportant de quelque manière que ce soit à la vente des valeurs mobilières décrites aux présentes (incluant, pour plus de certitude, toute confirmation d'achat ou tout avis) soient rédigés en anglais seulement.

QUESTIONS ACCESSOIRES

Contrats importants

Ci-après figure une liste de tous les documents importants relatifs à Centurion Apartment REIT :

- La Déclaration de fiducie de Centurion Apartment REIT;
- l'Acte formaliste bilatéral de Centurion Operating Trust;
- l'Acte de fiducie de Centurion Operating Trust;
- le Contrat de gestion d'actifs;
- le Contrat d'échange;
- la Convention de roulement;
- les Contrats de société en commandite de CAP I LP et de CAP II LP; et
- le Contrat de transfert d'actifs.

Les Contrats importants peuvent être examinés par les investisseurs éventuels au siège de la FPI et certains sont accessibles en ligne à l'adresse www.centurion.ca

Auditeur, agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est l'auditeur de Centurion Apartment REIT. The Investment Administration Solution Inc. fait à la fois office d'Agent des transferts et d'Agent comptable des registres.

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

DESCRIPTION DES BIENS EXISTANTS

Immeuble	Ville	Province	Année d'acquisition	Notes
362 Shanty Bay Rd	Barrie	Ontario	2003	R
60 Prince Edward St	Brighton	Ontario	2004	R
21/31 Jean Ave	Kitchener	Ontario	2005	R
122 Elizabeth St	Brighton	Ontario	2006	R
277 Anderson Ave	Oshawa	Ontario	2006	R
36 et 70 Orchard View	Oshawa	Ontario	2007	R
255 Dunlop St West	Barrie	Ontario	2007	R
356 et 360 Hoffman	Kitchener	Ontario	2007	R
15, 19, 25 Hugo Cres	Kitchener	Ontario	2007	R
167 Morgan Ave	Kitchener	Ontario	2007	R
196 Churchill Rd S	Acton	Ontario	2007	R
707 et 711 Dundas St W	Whitby	Ontario	2007	R
165 Old Muskoka Rd	Gravenhurst	Ontario	2007	R
2 et 4 Yonge St	Huntsville	Ontario	2007	R
262-320 Kingswood Dr	Kitchener	Ontario	2013	R
286 Kingswood Dr	Kitchener	Ontario	2018	A
1,2,3,5 et 7 Biggin Court	Toronto	Ontario	2011	A
505-521, rue Sainte-Catherine Ouest et 1430, rue City Councillors	Montréal	Québec	2011	A
6 Grand Stand Place	Toronto	Ontario	2011	A
75 Ann Street	London	Ontario	2012	A, J
1 Beaufort Street	London	Ontario	2012	A, J
83, 87, 89, 91, 93, 95, 97 et 99 St. George Street et 149, 151, 163 et 165 Ann Street	London	Ontario	2012	A
1631 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2012	A
4 et 8 Rannock St, et 880 Pharmacy Ave.	Toronto	Ontario	2012	A
173 King Street North	Waterloo	Ontario	2012	A
133 – 143 Woodside Avenue	Cambridge	Ontario	2012	A
25 et 45 Brierdale Road	Cambridge	Ontario	2012	A
219 St. Andrews Street	Cambridge	Ontario	2012	A
252 et 256 St. Andrews Street	Cambridge	Ontario	2012	A
26 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
27 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
50 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
1594 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2012	A
5 Dufresne Court	Toronto	Ontario	2013	A
1175 Dundas Street West	Mississauga	Ontario	2013	A
275 North Service Road	Mississauga	Ontario	2013	A
167 King Street North	Waterloo	Ontario	2013	A
345 King Street North	Waterloo	Ontario	2013	A
4 Antrim Crescent	Toronto	Ontario	2014	A
168 King St North	Waterloo	Ontario	2014	A
58 Holtwood Court	Dartmouth	Nouvelle-Écosse	2014	A
3707-3711 Whitelaw Lane NW	Edmonton	Alberta	2015	A
205 Oxford St	London	Ontario	2015	A
11 Wendy Court	Cambridge	Ontario	2016	A
285 North Service Road	Mississauga	Ontario	2016	A
1731-1735-1739 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2016	A
5 Schroder Cres	Guelph	Ontario	2016	A
1 Columbia St W	Waterloo	Ontario	2016	A
5501, 5549, 5601, 5649 Prefontaine Ave	Regina	Saskatchewan	2017	A, J

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

Immeuble	Ville	Province	Année d'acquisition	Notes
5960 Little Pine Loop (Sky Pointe)	Regina	Saskatchewan	2018	A
1291 North McEachern Drive (Madison Manor)	Regina	Saskatchewan	2018	A
1251, 1261, 1271 et 1281 North McEachern Drive (Madison Ridge)	Regina	Saskatchewan	2018	A
31200 FM 2920 Road	Waller (États-Unis)	Texas (États-Unis)	2018	A, J
772 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
777 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
778 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
784 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
790 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
1488 Cook Street	Victoria	Colombie-Britannique	2019	A, J
701-721 Sterling Lyon Parkway	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
9930 Bellamy Hill Road NW	Edmonton	Alberta	2019	A
345, 355, 365 et 375 Bridge Lake Drive	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
433 Boleskine Road	Victoria	Colombie-Britannique	2019	A
2770 Claude Road	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
13555 96th Avenue	Surrey	Colombie-Britannique	2019	A
344, 350, 360, 366 et 370 Bridge Lake Drive	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
765 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
10803 Jasper Avenue NW	Edmonton	Alberta	2019	A
10130 117 Street NW	Edmonton	Alberta	2020	A
8610 et 8620 Jasper Avenue	Edmonton	Alberta	2020	A
10903 103 Avenue NW	Edmonton	Alberta	2020	A
10904 102 Avenue NW	Edmonton	Alberta	2020	A
5000 Green Jewel Blvd (Apex)	Regina	Saskatchewan	2020	A, J
2416 16 Avenue NW	Calgary	Alberta	2020	A, J
2849 Bryn Maur Road	Langford	Colombie-Britannique	2020	A
333-337 Drysdale Boulevard	Kelowna	Colombie-Britannique	2020	A
10054 79 Ave NW	Edmonton	Alberta	2020	A

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

Immeuble	Ville	Province	Année d'acquisition	Notes
2800 West Baker Road	Baytown (États-Unis)	Texas (États-Unis)	2020	A, J
2551, chemin des Quatre-Bourgeois, 931 et 941, rue Samuel-King	Québec	Québec	2020	A
1437-1441, boul. René-Lévesque Ouest	Montréal	Québec	2020	A
18 James Street North	Waterloo	Ontario	2020	A
5885 Cavendish Boulevard	Montréal	Québec	2021	A
1060 Goldstream Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
1140 Mary Street North	Oshawa	Ontario	2021	A
333 Simcoe Street North	Oshawa	Ontario	2021	A
550 Lang's Road	Ottawa	Ontario	2021	A
3280, boulevard Cavendish	Montréal	Québec	2021	A
2854 Peatt Road	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
821 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
918 McPherson Square NE	Calgary	Alberta	2021	A
5249 Dundas Street West	Toronto	Ontario	2021	A, J
8888 University Drive	Burnaby	Colombie-Britannique	2021	A
230 Good Street	Winnipeg	Manitoba	2021	A
5207 4 Ave SW	Edmonton	Alberta	2022	A, J
105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard et 40, 50 et 70 Des Hivernants Boulevard North	Winnipeg	Manitoba	2021	A, J
21 Columbia St W	Waterloo	Ontario	2021	A
12685 110 Ave et 11018 126A Street	Surrey	Colombie-Britannique	2022	A
11088, 126A Street et 12667 110th Avenue	Surrey	Colombie-Britannique	2022	A
133 Erskine Avenue	Toronto	Ontario	2021	A, J
520-524 Ellesmere Road	Toronto	Ontario	2019	A, J
95 South 10th Street	Minneapolis (États-Unis)	Minnesota (États-Unis)	2019	A, J
4974, place de la Savane	Montréal	Québec	2022	A
21, rue Simon-Lussier	Blainville	Québec	2022	A
290, place Claude-Dagenais et 305, boulevard du Curé-Labelle	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
281, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
291, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
1250, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
1280, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
1270, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
173, boulevard Armand-Frappier	Sainte-Julie	Québec	2022	A
2500, rue Maurice-Savoie	Longueuil	Québec	2022	A
2570, rue Maurice-Savoie	Longueuil	Québec	2022	A
235, rue Cuvillier Ouest	Longueuil	Québec	2022	A
245, rue Cuvillier Ouest	Longueuil	Québec	2022	A
4175, rue Legault	Longueuil	Québec	2022	A
4155, rue Legault	Longueuil	Québec	2022	A
6000, rue de la Tourbière	Longueuil	Québec	2022	A
60, rue Cartier	Saint-Lambert	Québec	2022	A
7215-7235, rue de Lunan	Brossard	Québec	2022	A
7165-7195, rue de Lunan	Brossard	Québec	2022	A
9145, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
9155, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
9165, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
170, rue de l'Harmonie	Delson	Québec	2022	A
160, rue de l'Harmonie et 45, boulevard Georges-Gagné Sud	Delson	Québec	2022	A
165, rue de l'Harmonie	Delson	Québec	2022	A
11, rue de Ronsard	Saint-Constant	Québec	2022	A
21, rue de Ronsard	Saint-Constant	Québec	2022	A

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

Immeuble	Ville	Province	Année d'acquisition	Notes
430, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
390, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
400, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère	Gatineau	Québec	2022	A
2400, chemin Sainte-Foy	Québec	Québec	2022	A
686-690, rue Notre-Dame Ouest	Montréal	Québec	2022	A
127 et 145, Presland Road, et 1425, Vanier Parkway	Ottawa	Ontario	2022	A
220 et 230, Aurora Crescent, Kelowna	Kelowna	Colombie-Britannique	2022	A
8333 Weston Road	Vaughan	Ontario	2022	A, J
99 Kakulu Road	Ottawa	Ontario	2022	A, J
595 Montreal Road	Ottawa	Ontario	2022	A, J
1 Centrepoin Drive	Ottawa	Ontario	2022	A, J
770 Broadview Avenue	Ottawa	Ontario	2022	A, J
342 Erie Street	Stratford	Ontario	2022	A, J
770 6 Street SW	Medicine Hat	Alberta	2022	A, J
150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200, Appleford Gate	Winnipeg	Manitoba	2022	A, J
288 Church Street	Toronto	Ontario	2023	A
350-380, boul. de l'Amérique-Francaise	Gatineau	Québec	2023	A
40 et 60, rue Marguerite-Maillé	Gatineau	Québec	2023	A
615, boul. du Plateau	Gatineau	Québec	2023	A
1355, boulevard Le Corbusier	Laval	Québec	2023	A
301, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2023	A
1450 Cara Glen Court	Kelowna	Colombie-Britannique	2023	A
1440 Cara Glen Court	Kelowna	Colombie-Britannique	2023	A
1420 et 1430 Cara Glen Court	Kelowna	Colombie-Britannique	2024	A
1820 26 Avenue SW	Calgary	Alberta	2023	A
3971-3991 Spring Street	Regina	Saskatchewan	2023	A, J
47 Holtwood Court	Dartmouth	Nouvelle-Écosse	2024	A
4065, 4067 et 4069 Portage	Winnipeg	Manitoba	2024	A, J
1088 Johnson Street	Victoria	Colombie-Britannique	2024	A, J
1400 Na'a Drive	Calgary	Alberta	2024	A, J
18, 43 et 50 Canada Olympic Common SW	Calgary	Alberta	2025	A, J
90 Arbour Lake HL NW	Calgary	Alberta	2025	A, J
2001 Benvoulin Ct	Kelowna	Colombie-Britannique	2025	A, J

Remarques :

Année d'acquisition désigne l'année au cours de laquelle la propriété a été acquise ou transférée dans la FPI dans le cadre de la convention de transfert.

R – Propriétés mobiles faisant partie de la convention de transfert du 31 août 2009

J – Joint Venture Properties, dont Centurion Apartment REIT est propriétaire avec d'autres partenaires. Voir l'annexe B

A – Acquisitions survenues après le 31 août 2009 qui ne faisaient pas partie de la convention de transfert

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

DÉTAILS DES BIENS EXISTANTS

Au 31 mars 2025

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Propriété (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/lits (dilué)
262-320 Kingswood Dr	Appartement	100 %		92	268				360	360	360	360
286 Kingswood Dr	Appartement	100 %		30	50				80	80	80	80
15, 19, 25 Hugo Cres	Appartement	100 %		7	46				53	53	53	53
196 Churchill Rd S	Appartement	100 %	3	12	18				33	33	33	33
21/31 Jean Ave	Appartement	100 %		20	12				32	32	32	32
1631 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	4	19	12				35	35	35	35
4 et 8 Rannock St, et 880 Pharmacy Ave.	Appartement	100 %		34	51				85	85	85	85
60 Prince Edward St	Appartement	100 %		3	27				30	30	30	30
707 et 711 Dundas St W	Appartement	100 %			24	12			36	36	36	36
165 Old Muskoka Rd	Appartement	100 %	1	4	33	1			39	39	39	39
2 et 4 Yonge St	Appartement	100 %		6	13	6			25	25	25	25
167 Morgan Ave	Appartement	100 %	2	10	20	15			47	47	47	47
362 Shanty Bay Rd	Appartement	100 %		4	11				15	15	15	15
275 North Service Road	Appartement	100 %		36	40	7			83	83	83	83
356 et 360 Hoffman	Appartement	100 %		36	60				96	96	96	96
173 King Street North	Logements étudiants	100 %		1	1		54		56	56	219	219
133-143 Woodside Avenue	Appartement	100 %		125	206	2			333	333	333	333
83, 87, 89, 91, 93, 95, 97 et 99 St. George Street et 149, 151, 163 et 165 Ann Street	Logements étudiants	100 %					24		24	24	96	96
25 et 45 Brierdale Road	Appartement	100 %		14	76				90	90	90	90
1, 2, 3, 5 et 7 Biggin Court	Appartement	100 %	11	179	108	10			308	308	308	308
505-521, rue Sainte-Catherine Ouest et 1430, rue City Councillors	Logements étudiants	100 %				10	40	50	100	100	440	440
6 Grand Stand Place	Appartement	100 %		21	33	6			60	60	60	60
219 St. Andrews Street	Appartement	100 %	2	14	12				28	28	28	28
252 et 256 St. Andrews Street	Appartement	1		3	129				132	132	132	132
1175 Dundas Street West	Appartement	100 %	1	53	50				104	104	104	104
277 Anderson Ave	Appartement	100 %			47				47	47	47	47
122 Elizabeth St	Appartement	100 %	1		26	2			29	29	29	29
36 et 70 Orchard View	Appartement	100 %		6	18				24	24	24	24
255 Dunlop St West	Appartement	100 %			2	26			28	28	28	28
26 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %		35	25	2			62	62	62	62

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

27 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %	2	45	39				86	86	86	86
50 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %	1	10	34	12			57	57	57	57
1594 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	1	13	14				28	28	28	28
5 Dufresne Court	Appartement	100 %		108	82	28			218	218	218	218
1 Beaufort Street	Logements étudiants	75 %						27	27	20	135	101
75 Ann Street	Logements étudiants	75 %			2	45	90		137	103	499	374
167 King Street North	Logements étudiants	100 %						41	41	41	205	205
345 King Street North	Logements étudiants	100 %				28	28	38	94	94	386	386
4 Antrim Crescent	Appartement	100 %		44	26				70	70	70	70
168 King St North	Logements étudiants	100 %		1				35	36	36	176	176
58 Holtwood Court	Appartement	100 %		9	99	6			114	114	114	114
3707-3711 Whitelaw Lane NW	Appartement	100 %		3	123				126	126	126	126
205 Oxford St	Logements étudiants	100 %		54	87				141	141	228	228
11 Wendy Court	Appartement	100 %		5	91				96	96	96	96
285 North Service Road	Appartement	100 %		35	47				82	82	82	82
1731-1735-1739 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	15	78	36				129	129	129	129
5 Schroder Cres	Appartement	100 %		7	50	9			66	66	66	66
1 Columbia St W	Logements étudiants	100 %						74	74	74	370	370
5501, 5549, 5601, 5649 Prefontaine Ave	Appartement	0,6		64	144				208	124,8	208	125
5960 Little Pine Loop (Sky Pointe)	Appartement	100 %		42	33				75	75	75	75
1291 North McEachern Drive (Madison Manor)	Appartement	100 %		16	48				64	64	64	64
1251, 1261, 1271 et 1281 North McEachern Drive (Madison Ridge)	Appartement	100 %			8	40			48	48	48	48
31200 FM 2920 Road	Appartement	85 %		140	60	24			224	181	224	181
772 Hockley Avenue	Appartement	100 %			20				20	20	20	20
777 Hockley Avenue	Appartement	100 %		10	20				30	30	30	30
778 Hockley Avenue	Appartement	100 %		13	10	10			33	33	33	33
784 Hockley Avenue	Appartement	100 %		9	20				29	29	29	29
790 Hockley Avenue	Appartement	100 %		8	16				24	24	24	24
1488 Cook Street	Appartement	50 %	19	47	58	10			134	67	134	67
701-721 Sterling Lyon Parkway	Appartement	50 %	6	160	236	14			416	208	416	208
9930 Bellamy Hill Road NW	Appartement	100 %	27	36	18	1			82	82	82	82
345, 355, 365 et 375 Bridge Lake Drive	Appartement	45 %		64	112				176	79	176	79
433 Boleskine Road	Appartement	100 %	57	9	29				95	95	95	95
2770 Claude Road	Appartement	100 %		40	29	21			90	90	90	90

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

13555 96th Avenue	Appartement	100 %		125	21				146	146	146	146
344, 350, 360, 366 et 370 Bridge Lake Drive	Appartement	45 %		74	134				208	94	208	94
765 Hockley Avenue	Appartement	100 %		42	21				63	63	63	63
10803 Jasper Avenue NW	Appartement	100 %		118	120				238	238	238	238
10130 117 Street NW	Appartement	100 %	26	156	52				234	234	234	234
8610 et 8620 Jasper Avenue	Appartement	100 %	41	127	80	44			292	292	292	292
10903 103 Avenue NW	Appartement	100 %		90	60				150	150	150	150
10904 102 Avenue NW	Appartement	100 %		92	64				156	156	156	156
5000 Green Jewel Blvd (Apex)	Appartement	50 %		88	88				176	88	176	88
2416 16 Avenue NW	Logements étudiants	95 %		212	134	2			348	331	486	462
2849 Bryn Maur Road	Appartement	1		65	23	5			93	93	93	93
333-337 Drysdale Boulevard	Appartement	100 %	15	38	122				175	175	175	175
10054 79 Ave NW	Appartement	100 %	42	39	31				112	112	112	112
2800 West Baker Road	Appartement	85 %		134	90	4			228	194	228	194
2551, chemin des Quatre-Bourgeois, 931 et 941, rue Samuel-King	Appartement	100 %	301	228	131	24			684	684	684	684
1437-1441, boulevard René-Lévesque Ouest	Appartement	100 %	5	100	28	5			138	138	138	138
18 James Street North	Logements étudiants	100 %						30	30	30	150	150
5885 Cavendish Boulevard	Appartement	100 %	8	36	50				94	94	94	94
1060 Goldstream Avenue	Appartement	100 %	6	42	59	12			119	119	119	119
1140 Mary Street North	Appartement	100 %	2	22	67	26			117	117	117	117
333 Simcoe Street North	Appartement	100 %		7	31	5			43	43	43	43
550 Lang's Road	Appartement	100 %	18	106	48				172	172	172	172
3280, boulevard Cavendish	Appartement	100 %	4	62	48				114	114	114	114
2854 Peatt Road	Appartement	100 %		32	30	1			63	63	63	63
821 Hockley Avenue	Appartement	100 %		15	57				72	72	72	72
918 McPherson Square NE	Appartement	100 %	7	34	70	11			122	122	122	122
5249 Dundas Street West	Appartement	50 %	37	148	148				333	167	333	167
8888 University Drive	Logements étudiants	100 %	482						482	482	482	482
230 Good Street	Appartement	100 %	5	35	86	17			143	143	143	143
5207 4 Ave SW	Appartement	50 %		39	96	14			149	75	149	75
105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard et 40, 50 et 70 Des Hivernants Boulevard North	Appartement	50 %		189	174	35			398	199	398	199
21 Columbia St W	Logements étudiants	100 %						41	41	41	205	205

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

12685 110 Ave et 11018 126A Street	Appartement	100 %	24	150	59				233	233	233	233
11088, 126A Street et 12667 110th Avenue	Appartement	100 %	38	168	75				281	281	281	281
133 Erskine Avenue	Appartement	75 %		2	25				27	20	27	20
520-524 Ellesmere Road	Cabinet médical	0,85							0	0	0	0
95 South 10th Street	Appartement	48 %	178	73	56				307	147	307	147
4974, place de la Savane	Appartement	100 %	23	102	51				176	176	176	176
21, rue Simon-Lussier	Appartement	100 %	8	87	30	8			133	133	133	133
290, place Claude-Dagenais et 305, boulevard du Curé-Labelle	Appartement	100 %	25	137	83	17			262	262	262	262
281, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %		55	23	6			84	84	84	84
291, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %		56	24	4			84	84	84	84
1250, boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %		55	23				78	78	78	78
1280, boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %		51	27				78	78	78	78
1270, boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %		32	20				52	52	52	52
173, boulevard Armand-Frappier	Appartement	100 %	21	172	93				286	286	286	286
2500, rue Maurice-Savoie	Appartement	100 %	12	64	37	7			120	120	120	120
2570, rue Maurice-Savoie	Appartement	100 %	12	64	37	7			120	120	120	120
235, rue Cuvillier Ouest	Appartement	100 %		48	38				86	86	86	86
245, rue Cuvillier Ouest	Appartement	100 %		86	58	2			146	146	146	146
4175, rue Legault	Appartement	100 %	4	26	14				44	44	44	44
4155, rue Legault	Appartement	100 %	4	26	14				44	44	44	44
6000, rue de la Tourbière	Appartement	100 %		69	21	4			94	94	94	94
60, rue Cartier	Appartement	100 %		152	58				210	210	210	210
7215-7235, rue de Lunan	Appartement	100 %		44	52				96	96	96	96
7165-7195, rue de Lunan	Appartement	100 %		80	66				146	146	146	146
9145, rue Lennon	Appartement	100 %		38	45				83	83	83	83
9155, rue Lennon	Appartement	100 %		49	48				97	97	97	97
9165, rue Lennon	Appartement	1		74	45				119	119	119	119
170, rue de l'Harmonie	Appartement	100 %	34	96	56	5			191	191	191	191
160, rue de l'Harmonie et 45, boulevard Georges-Gagné Sud	Appartement	100 %	1	57	33				91	91	91	91
165, rue de l'Harmonie	Appartement	100 %		11	20	19			50	50	50	50
11, rue de Ronsard	Appartement	100 %	8	118	28				154	154	154	154
21, rue de Ronsard	Appartement	100 %	6	119	49				174	174	174	174
430, boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %		17	23	17	2		59	59	59	59

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

390, boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %	20	81	53				154	154	154	154
400, boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %	8	129	29				166	166	166	166
400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère	Appartement	100 %	14	219	112				345	345	345	345
2400, chemin Sainte-Foy	Logements étudiants	100 %	15	50	91	14			170	170	289	289
686-690, rue Notre-Dame Ouest	Appartement	100 %		91	52	2			145	145	145	145
127 et 145 Presland Road et 1425, Vanier Parkway	Appartement	100 %		110	166				276	276	276	276
220 et 230 Aurora Cres	Appartement	100 %		45	53	6			104	104	104	104
8333 Weston Road	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
99 Kakulu Road	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
595 Montreal Road	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
1 Centrepoin Drive	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
770 Broadview Avenue	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
342 Erie Street	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
770 6 Street SW	Cabinet médical	75 %							–	–	–	–
150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200 Appleford Gate	Appartement	45 %		99	104	67			270	122	270	122
288 Church Street	Logements étudiants	100 %		10	19		71		100	100	332	332
350-380, boul. de l'Amérique-Française	Appartement	100 %	7	210	60				277	277	277	277
40 et 60, rue Marguerite-Maille	Appartement	100 %	4	122	32				158	158	158	158
615, boul. du Plateau	Appartement	100 %	2	65	32				99	99	99	99
1355, boulevard Le Corbusier	Appartement	1	10	160	62	8			240	240	240	240
301, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %		55	24	5			84	84	84	84
1450 Cara Glen Court	Appartement	100 %	7	23	26	4			60	60	60	60
1440 Cara Glen Court	Appartement	100 %	7	23	27	4			61	61	61	61
1420 et 1430 Cara Glen Court	Appartement	100 %	14	44	51	8			117	117	117	117
1820 26 Avenue SW	Appartement	100 %	17	74	34				125	125	125	125
3971-3991 Spring Street	Appartement	50 %	58	20	48				126	63	126	63
47 Holtwood Court	Appartement	100 %		15	50	21			86	86	86	86
4065, 4067 et 4069 Portage	Appartement	50 %		78	68	23			169	85	169	85
1088 Johnson Street	Appartement	75 %		13	24				37	28	37	28
1400 Na'a Drive	Appartement	50 %		115	185	40			340	170	340	170
18, 43 et 50 Canada Olympic Common SW	Appartement	50 %		115	138	36			289	145	289	145
90 Arbour Lake HL NW	Appartement	50 %		58	72	22			152	76	152	76
2001 Benvoulin Ct	Appartement	67 %	27	23	69	12			131	87	131	87
Total			1 760	8 754	8 184	920	309	336	20 263	18 123	23 060	20 796

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

Remarques :

« **Appartements** » désignent un appartement locatif, sans considération du nombre de chambres ou d'unités locatives dans cet appartement. Par exemple, un appartement de 3 chambres qui est loué dans son intégralité est considéré comme un seul appartement.

« **Non dilué** » signifie le nombre qui ne prend pas en compte toute fraction du bâtiment pouvant appartenir à des partenaires. Par exemple, un bâtiment constitué de 100 appartements détenu à parts égales (50/50) avec un partenaire afficherait 100 appartements sur un bilan non dilué et 50 appartements sur un bilan dilué.

« **Dilué** » signifie le nombre qui ne prend pas en compte toute fraction du bâtiment pouvant appartenir à des partenaires. Par exemple, un bâtiment constitué de 100 appartements détenu avec un partenaire afficherait 50 appartements sur un bilan dilué.

Les « **Logements locatifs/Lits** » sont répartis en fonction du nombre de locataires étudiants louant chacune des pièces individuelles d'un appartement. Par exemple, un logement étudiant de 5 chambres pourrait être considéré comme un appartement, mais sera composé de 5 logements locatifs dans la mesure où 5 baux distincts sont octroyés, chacun correspondant à un lit. La distinction s'applique simplement aux immeubles classés comme Résidences étudiantes. Ainsi, un appartement qui était composé de deux chambres à coucher et utilisé en colocation, et qui n'était pas classé comme une « résidence étudiante » serait considéré comme 1 appartement et 1 logement locatif uniquement. Nous ne faisons aucune distinction relativement aux « Logements locatifs » entre les baux uniques de chambres et les baux multilocataires signés par tous les résidents de l'appartement au titre d'un bail unique (les deux formes de bail dans le secteur du logement étudiant).

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

RÉSUMÉ PAR VILLE

Ville	Nombre de complexes	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Acton	1	33	– %	33	0,2 %	33	– %	33	0,2 %
Barrie	2	43	– %	43	0,2 %	43	– %	43	0,2 %
Blainville	1	133	1,0 %	133	0,7 %	133	1,0 %	133	0,6 %
Brighton	2	59	– %	59	0,3 %	59	– %	59	0,3 %
Brossard	5	541	3,0 %	541	3,0 %	541	2,0 %	541	2,6 %
Burnaby	1	482	2,0 %	482	2,7 %	482	2,0 %	482	2,3 %
Calgary	6	1 376	7,0 %	968	5,3 %	1 514	7,0 %	1 099	5,3 %
Cambridge	5	679	3,0 %	679	3,8 %	679	3,0 %	679	3,3 %
Châteauguay	3	379	2,0 %	379	2,1 %	379	2,0 %	379	1,8 %
Dartmouth	2	200	1,0 %	200	1,1 %	200	1,0 %	200	1,0 %
Delson	3	332	2,0 %	332	1,8 %	332	1,0 %	332	1,6 %
Edmonton	9	1 539	8,0 %	1 465	8,1 %	1 539	7,0 %	1 465	7,0 %
Gatineau	4	879	4,0 %	879	4,9 %	879	4,0 %	879	4,2 %
Gravenhurst	1	39	– %	39	0,2 %	39	– %	39	0,2 %
Guelph	1	66	– %	66	0,4 %	66	– %	66	0,3 %
Huntsville	1	25	– %	25	0,1 %	25	– %	25	0,1 %
Kelowna	6	648	3,0 %	604	3,3 %	648	3,0 %	604	2,9 %
Kitchener	6	668	3,0 %	668	3,7 %	668	3,0 %	668	3,2 %
Langford	11	636	3,0 %	636	3,5 %	636	3,0 %	636	3,1 %
Laval	1	240	1,0 %	240	1,3 %	240	1,0 %	240	1,2 %
London	4	329	2,0 %	288	1,6 %	958	4,0 %	800	3,8 %
Longueuil	7	654	3,0 %	654	3,6 %	654	3,0 %	654	3,1 %
Medicine Hat	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Mississauga	3	269	1,0 %	269	1,5 %	269	1,0 %	269	1,3 %
Montréal	6	767	4,0 %	767	4,2 %	1 107	5,0 %	1 107	5,3 %
Oshawa	4	231	1,0 %	231	1,3 %	231	1,0 %	231	1,1 %
Ottawa	6	448	2,0 %	448	2,5 %	448	2,0 %	448	2,2 %
Québec	2	854	4,0 %	854	4,7 %	973	4,0 %	973	4,7 %
Regina	6	697	3,0 %	463	2,6 %	697	3,0 %	463	2,2 %
Saint-Constant	2	328	2,0 %	328	1,8 %	328	1,0 %	328	1,6 %
Sainte-Julie	1	286	1,0 %	286	1,6 %	286	1,0 %	286	1,4 %
Sainte-Thérèse	4	514	3,0 %	514	2,8 %	514	2,0 %	514	2,5 %
Saint-Lambert	1	210	1,0 %	210	1,2 %	210	1,0 %	210	1,0 %
Stratford	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Surrey	3	660	3,0 %	660	3,6 %	660	3,0 %	660	3,2 %
Terrebonne	3	208	1,0 %	208	1,2 %	208	1,0 %	208	1,0 %
Toronto	15	1 598	8,0 %	1 425	7,9 %	1 830	8,0 %	1 657	8,0 %
Vaughan	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Waterloo	7	372	2,0 %	372	2,1 %	1 711	7,0 %	1 711	8,2 %
Victoria	3	266	1,0 %	190	1,1 %	266	1,0 %	190	0,9 %
Whitby	1	36	– %	36	0,2 %	36	– %	36	0,2 %
Winnipeg	7	1 780	9,0 %	929	5,1 %	1 780	8,0 %	929	4,5 %
Minneapolis (États-Unis)	1	307	2,0 %	147	0,8 %	307	1,0 %	147	0,7 %
Waller (États-Unis)	1	224	1,0 %	181	1,0 %	224	1,0 %	181	0,9 %
Baytown (États-Unis)	1	228	1,0 %	194	1,1 %	228	1,0 %	194	0,9 %
45 villes	162 complexes	20 263 appartements	100 %	18 123	100 %	23 060 logements locatifs	100 %	20 796	100 %

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

RÉSUMÉ PAR RÉGION

Région	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements
Centre de l'Ontario	4	107	1,0 %	107	1,0 %	107	– %	107	1,0 %
Central Okanagan	6	648	3,0 %	604	3,0 %	648	3,0 %	604	3,0 %
Région métropolitaine de Calgary	6	1 376	7,0 %	968	5,0 %	1 514	7,0 %	1 099	5,0 %
Est de l'Ontario	8	507	3,0 %	507	3,0 %	507	2,0 %	507	2,0 %
Région du Grand Toronto	25	2 167	11,0 %	1 994	11,0 %	2 399	10,0 %	2 226	11,0 %
Région métropolitaine de Montréal	36	4 352	21,0 %	4 352	24,0 %	4 692	20,0 %	4 692	23,0 %
Québec	3	1 094	5,0 %	1 094	6,0 %	1 213	5,0 %	1 213	6,0 %
Kitchener-Waterloo-Cambridge	19	1 785	9,0 %	1 785	10,0 %	3 124	14,0 %	3 124	15,0 %
Région de London	4	329	2,0 %	288	2,0 %	958	4,0 %	800	4,0 %
Municipalité régionale d'Halifax	2	200	1,0 %	200	1,0 %	200	1,0 %	200	1,0 %
Région du Grand Edmonton	9	1 539	8,0 %	1 465	8,0 %	1 539	7,0 %	1 465	7,0 %
Région du Grand Regina	6	697	3,0 %	463	3,0 %	697	3,0 %	463	2,0 %
Région du Grand Vancouver	4	1 142	6,0 %	1 142	6,0 %	1 142	5,0 %	1 142	5,0 %
Région du Grand Victoria	14	902	4,0 %	826	5,0 %	902	4,0 %	826	4,0 %
Sud de l'Ontario	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Sud de l'Alberta	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Ouest du Québec	4	879	4,0 %	879	5,0 %	879	4,0 %	879	4,0 %
Région de la capitale Winnipeg	7	1 780	9,0 %	929	5,0 %	1 780	8,0 %	929	4,0 %
Minnesota (États-Unis)	1	307	2,0 %	147	1,0 %	307	1,0 %	147	1,0 %
Texas (États-Unis)	2	452	2,0 %	374	2,0 %	452	2,0 %	374	2,0 %
Total	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	103 %	20 796	100 %

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

RÉSUMÉ PAR PROVINCE

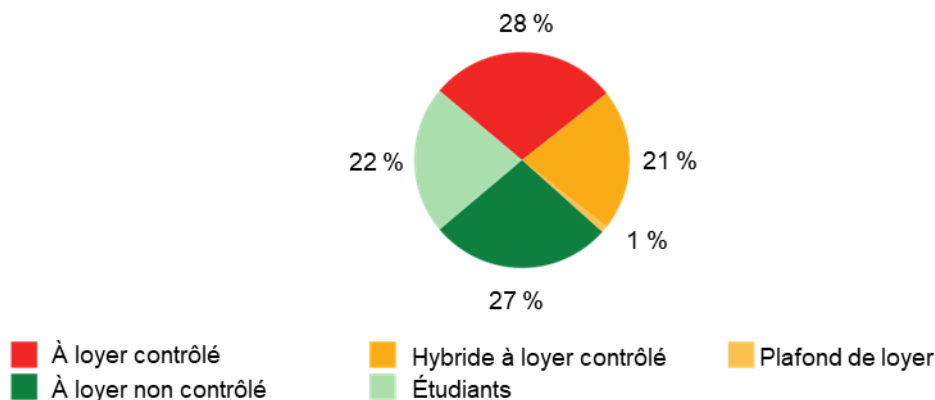
Province	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Ontario	61	4 895	24,0 %	4 681	26,0 %	7 095	31,0 %	6 763	33,0 %
Nouvelle-Écosse	2	200	1,0 %	200	1,0 %	200	1,0 %	200	1,0 %
Alberta	16	2 915	14,0 %	2 433	13,0 %	3 053	13,0 %	2 564	12,0 %
Colombie-Britannique	24	2 692	13,0 %	2 572	14,0 %	2 692	12,0 %	2 572	12,0 %
Manitoba	7	1 780	9,0 %	929	5,0 %	1 780	8,0 %	929	4,0 %
Saskatchewan	6	697	3,0 %	463	3,0 %	697	3,0 %	463	2,0 %
Québec	43	6 325	31,0 %	6 325	35,0 %	6 784	29,0 %	6 784	33,0 %
Minnesota (États-Unis)	1	307	2,0 %	147	1,0 %	307	1,0 %	147	1,0 %
Texas (États-Unis)	2	452	2,0 %	374	2,0 %	452	2,0 %	374	2,0 %
Total	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

IMMEUBLES À LOYER CONTRÔLÉ ET À LOYER NON CONTRÔLÉ

	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
À loyer contrôlé	64	5 971	29 %	5 844	32 %	5 971	26 %	5 844	28,0 %
Hybride à loyer contrôlé	28	4 355	21 %	4 355	24 %	4 355	19 %	4 355	21,0 %
Plafond de loyer	2	200	1 %	200	1 %	200	1 %	200	1,0 %
À loyer non contrôlé	52	7 836	39 %	5 881	32 %	7 836	34 %	5 881	27,0 %
Étudiants	16	1 901	9 %	1 843	10 %	4 698	20 %	4 515	22,0 %
Total	162	20 263	99 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

Sommaire des propriétés selon l'état du contrôle des loyers (par nombre de logements locatifs – dilué)



RÉSUMÉ PAR TYPE D'ACTIF

Au 31 mars 2024

	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Appartements au Canada	135	17 603	87,0 %	15 759	87,0 %	17 603	76,0 %	15 759	76,0 %
Appartements aux États-Unis	3	759	4,0 %	521	3,0 %	759	3,0 %	521	3,0 %
Logements étudiants	16	1 901	9,0 %	1 843	10,0 %	4 698	20,0 %	4 515	22,0 %
Cabinet médical	8	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Total	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

LOGEMENTS ÉTUDIANTS PAR VILLE

Au 31 mars 2024

Ville	Type de bâtiment	Nombre de complexes	Nombre d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Nombre de lits (non dilué)	Nombre de lits (dilué)
Burnaby	Logements étudiants	1	482	482	482	482
Calgary	Logements étudiants	1	348	331	486	462
London	Logements étudiants	4	329	288	958	800
Montréal	Logements étudiants	1	100	100	440	440
Québec	Logements étudiants	1	170	170	289	289
Toronto	Logements étudiants	1	100	100	332	332
Waterloo	Logements étudiants	7	372	372	1 711	1 711
Total		16	1 901	1 843	4 698	4 515

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 31 MARS 2025)

LOYERS MOYENS (NON DILUÉS)

	Total de logements locatifs	Recettes/Logement/Mois
Appartement	18 362	1 779,92 \$
Logements étudiants	4 698	865,55 \$

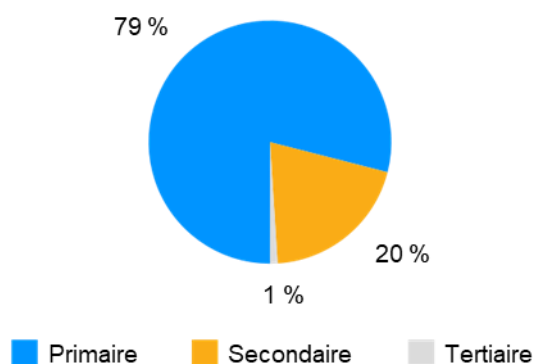
*Biens canadiens seulement

*Un immeuble étudiant comptant 332 logements locatifs est exclu du nombre de logements locatifs susmentionné, car nous recevons un taux fixe de l'université

RÉSUMÉ PAR TYPE DE MARCHÉ

Marché	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements
Primaire	131	17 983	89 %	15 884	87 %	18 812	81 %	16 706	79 %
Secondaire	27	2 157	11 %	2 116	12 %	4 125	18 %	3 967	20 %
Tertiaire	4	123	1 %	123	1 %	123	1 %	123	1 %
	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

Sommaire des propriétés selon l'état du contrôle des loyers
(par nombre de logements locatifs – dilué)



ANNEXE « B » – BIENS IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ

(Immeubles qui sont partiellement détenus par Centurion Apartment REIT)

Adresse	Centurion Apartment REIT Pourcentage de participation	Coentrepreneurs
31200 FM 2920 Road, Waller, TX (investisseurs étrangers)	85 %	15 %
2800 West Baker Road, Baytown, TX (investisseurs étrangers)	85 %	15 %
5501, 5549, 5601, 5649 Prefontaine Ave, Regina, SK (investisseurs étrangers)	60 %	40 %
5000 Green Jewel Blvd Regina, SK (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
Boulevard Yves-Blais, Lachenaie QC (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
133, 141 Erskine Avenue, Toronto, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
520-524 Ellesmere Road, Toronto, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
1989 Main Street, Kansas City, MO (investisseurs étrangers)	35 %	65 %
1 Centrepointe Drive, Ottawa, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
595 Montreal Road, Ottawa, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
770 Broadview Avenue, Ottawa, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
8333 Weston Road, Vaughan, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
99 Kakulu Road, Ottawa, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
342 Erie Street, Stratford, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
5249 Dundas Street West, Toronto, ON (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
10-20 Meadowglen Place, Scarborough, ON (investisseurs étrangers)	72 %	28 %
Huntmar Drive and Highway 417, Kanata, ON (investisseurs étrangers)	67 %	33 %
2900 Steeles Avenue East, Markham, ON (investisseurs étrangers)	32 %	68 %
75 Ann Street & 1 Beaufort Street, London, ON (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
95 South 10th Street, Minneapolis, MN (investisseurs étrangers)	46 %	54 %
4065, 4067 et 4069 Portage, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
701-721 Sterling Lyon Parkway, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
345 - 375 Bridge Lake Drive, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	45 %	55 %
344 - 370 Bridge Lake Drive, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	45 %	55 %
105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard et 40, 50, 60, 70 Des Hivernants Boulevard North, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
40, 50, 60 et 70 Des Hivernants Boulevard North		
350 Doyle Ave., Kelowna, BC (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
9525 King George Boulevard, Surrey, BC (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
1488 Cook Street, Victoria BC (investisseurs étrangers)	50 %	50 %

ANNEXE « B » – BIENS IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ

770 6th Street SW, Medicine Hat, AB (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
2416 16 Avenue NW, Calgary, AB (investisseurs étrangers)	95 %	5 %
Trinity Hills, Calgary, AB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
THI Apartments LP, Calgary, AB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
North West Lake Apartments LP, Calgary, AB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
5207 4 Ave SW Edmonton, AB (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
1088 Johnson Street, Victoria, BC (investisseurs étrangers)	75 %	25 %
150 – 200 Appleford Gate, Winnipeg, MB (investisseurs étrangers)	45 %	55 %
2241 Springfield Road, Kelowna, BC (investisseurs étrangers)	67 %	33 %
3971-3991 Spring Street, Regina, SK (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
400 Albert Street, Ottawa (investisseurs étrangers)	50 %	50 %
5509 Dundas Street West, Etobicoke, ON (investisseurs étrangers)	85 %	15 %

Se reporter à l'Annexe « E » pour un résumé informatif à propos des Immeubles

ANNEXE « C » – BIENS VISÉS PAR LE CONTRAT AU 31 MARS 2025

L'exposé qui suit présente les biens actuellement visés par le contrat ainsi que l'emplacement, le nombre de logements, la participation de Centurion et l'année de clôture prévue.

1. Pandora Phase 2 – Victoria, Colombie-Britannique – 37 logements – 25 % – 2025

ANNEXE « D » – IMMEUBLES EN COURS D'AMÉNAGEMENT AU 31 MARS 2025

L'exposé qui suit présente les immeubles en cours d'aménagement, l'emplacement, le nombre de logements, la participation de Centurion, le véhicule financier permettant d'investir dans l'aménagement et l'année prévue de finalisation du projet.

1. Madison Avenue – Calgary, Alberta – 2 logements – 50 % – 2025
2. ME Condo, phases 2 et 3 – Scarborough, Ontario – 16 logements – 5 367 pieds carrés d'espaces commerciaux – 65 % – 2025
3. Espace Nature IV – Vieux-Longueuil, Québec – 78 logements – 50 % – 2025
4. Ste-Julie – Sainte-Julie, Québec – 214 logements – 50 % – 2025
5. 400 Alberta St (emplacement central) – Ottawa, Ontario – 567 logements – 18 577 pieds carrés commerciaux – 50 % – 2027
6. Trinity Hill – Calgary, Alberta – 268 logements – 50 % – 2026
7. Arbour Lake – Calgary, Alberta – 151 logements – 50 % – 2026
8. Vivacité (Rivea RO1) – Terrebonne (Québec) – 153 logements – 50 % – 2025
9. Springfield – Kelowna, Colombie-Britannique – 270 logements – 8 098 pieds carrés commerciaux – 67 % – 2025
10. Icon Trinity (Deveraux) Phase II – Calgary, Alberta – 277 logements – 50 % – 2027

ANNEXE « E » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES

Portefeuille immobilier par année de construction

	Nombre d'immeubles	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Après 2019	43	7 537	37 %	6 180	34 %	7 794	34 %	6 430	31 %
2010-2019	61	7 800	38 %	7 065	39 %	8 916	39 %	8 181	39 %
2000-2009	6	588	3 %	547	3 %	1 422	6 %	1 264	6 %
1990-1999	2	56	— %	56	— %	219	1 %	219	1 %
1980-1989	15	1 190	6 %	1 190	7 %	1 277	6 %	1 277	6 %
1970-1979	13	1 232	6 %	1 232	7 %	1 572	7 %	1 572	8 %
1960-1969	15	1 215	6 %	1 208	7 %	1 215	5 %	1 208	6 %
1950-1959	6	645	3 %	645	4 %	645	3 %	645	3 %
Avant 1950	1	0	— %	0	— %	0	— %	0	— %
Total	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

Sommaire des propriétés selon l'état de stabilisation ^{2,3}

	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Assaini	127	16 020	79 %	14 481	80 %	18 817	82 %	17 154	82 %
En repositionnement	—	—	— %	—	— %	—	— %	—	— %
Non assaini	35	4 243	21 %	3 642	20 %	4 243	18 %	3 642	18 %
Total	162	20 263	100 %	18 123	100 %	23 060	100 %	20 796	100 %

Sommaire de l'occupation des propriétés selon l'état de stabilisation ³

État	Nombre de bâtiments	Occupation de logements locatifs (non dilué)	Occupation de logements locatifs (dilué)
Assaini	127	97,6 %	97,5 %
En repositionnement	0	— %	— %
Non assaini	27	81,1 %	83,5 %
Total	154	94,5 %	95,1 %

Remarques :

1. « App. » est la version abrégée d'appartement et « LE » désigne Logement étudiant.

2. « Appartements » désignent un appartement locatif, sans considération du nombre de chambres ou d'unités locatives dans cet appartement. Par exemple, un appartement de 3 chambres qui est loué dans son entièreté est considéré comme un seul appartement.

3. Les « Logements locatifs/Lits » sont répartis en fonction du nombre de locataires étudiants louant chacune des pièces individuelles d'un appartement. Par exemple, un logement étudiant de 5 chambres pourrait être considéré comme un appartement, mais sera composé de 5 logements locatifs dans la mesure où 5 baux distincts sont octroyés, chacun correspondant à un lit. La distinction s'applique simplement aux immeubles classés comme Résidences étudiantes. Ainsi, un appartement qui était composé de deux chambres à coucher et utilisé en colocation, et qui n'était pas classé comme une « résidence étudiante » serait considéré comme 1 appartement et 1 logement locatif uniquement. Nous ne faisons aucune distinction relativement aux « Logements locatifs » entre les baux uniques de chambres et les baux multilocataires.

ANNEXE « E » - RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES

signés par tous les résidents de l'appartement au titre d'un bail unique (les deux formes de bail dans le secteur du logement étudiant).

4. « Non dilué » signifie le nombre qui ne prend pas en compte toute fraction du bâtiment pouvant appartenir à des partenaires. Par exemple, un bâtiment constitué de 100 appartements détenu à parts égales (50/50) avec un partenaire afficherait 100 appartements sur un bilan non dilué et 50 appartements sur un bilan dilué.

5. « Dilué » signifie le nombre qui ne prend pas en compte toute fraction du bâtiment pouvant appartenir à des partenaires. Par exemple, un bâtiment constitué de 100 appartements détenu avec un partenaire afficherait 50 appartements sur un bilan dilué.

Liste des immeubles (Appartements)



Churchill Court Apartments

Emplacement : Acton, Ontario

Adresse : 196 Churchill Road South

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 33

(3 studios, 12 app. d'une chambre et 18 de deux chambres)



Kempfenfelt Village

Emplacement : Barrie, Ontario

Adresse : 362 Shanty Bay Road

Type de bâtiment : Maisons en rangée

Nombre d'appartements : 15

(4 app. d'une chambre et 11 de deux chambres)



Milligan Park Apartments

Emplacement : Barrie, Ontario

Adresse : 255 Dunlop Street West

Type de bâtiment : Maisons en rangée

Nombre d'appartements : 28

(2 app. de deux chambres et 26 de trois chambres)



Brookside Apartments

Emplacement : Brighton, Ontario

Adresse : 60 Prince Edward Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 30

(3 app. d'une chambre et 27 de deux chambres)



MacIntosh Court Apartments

Emplacement : Brighton, Ontario

Adresse : 122 Elizabeth Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 29

(1 studio, 26 app. de deux chambres et 2 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



25 et 45 Brierdale Road

Emplacement : Cambridge, Ontario

Adresse : 25 et 45 Brierdale Road

Type de bâtiment : Deux appartements sans ascenseur à trois étages

Nombre d'appartements : 90

(14 app. d'une chambre et 76 de deux chambres)



133 – 143 Woodside Avenue

Emplacement : Cambridge, Ontario

Adresse : 133,135,137,141,142 et 143 Woodside Avenue

Type de bâtiment : Cinq appartements sans ascenseur à trois étages

Nombre d'appartements : 333

(125 app. d'une chambre, 206 de deux chambres et 2 de trois chambres)



219 St. Andrews Street

Emplacement : Cambridge, Ontario

Adresse : 219 St. Andrews Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 28

(2 studios, 14 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)



252 et 256 St. Andrews Street

Emplacement : Cambridge, Ontario

Adresse : 252 et 256 St. Andrews Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 132

(3 app. d'une chambre et 129 de deux chambres)



11 Wendy Court

Emplacement : Cambridge, Ontario

Adresse : 11 Wendy Court

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 96

(5 app. d'une chambre et 91 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Cherokee Court Apartments

Emplacement : Gravenhurst, Ontario

Adresse : 165 Old Muskoka Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 39

(1 studio, 4 app. d'une chambre, 33 de deux chambres et 1 de trois chambres)



Atwood Suites

Emplacement : Guelph, Ontario

Adresse : 5 Schroder Crescent

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 66

(7 app. d'une chambre, 50 de deux chambres et 9 de trois chambres)



Hunters Bay Apartments

Emplacement : Huntsville, Ontario

Adresse : 2 et 4 Yonge Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 25

(6 app. d'une chambre, 13 de deux chambres et 6 de trois chambres)



Fairway Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario

Adresse : 21 et 31 Jean Ave

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 32

(20 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)



Hoffman Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario

Adresse : 356 et 360 Hoffman Street

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 96

(36 app. d'une chambre et 60 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Hugo Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario

Adresse : 15,19 et 25 Hugo Crescent

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 53 (7 app. d'une chambre et 46 de deux chambres)



Morgan Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario

Adresse : 167 Morgan Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 47 (2 studios, 10 app. d'une chambre, 20 de deux chambres et 15 de trois chambres)



Kingswood Estates

Emplacement : Kitchener, Ontario

Adresse : 262, 266, 270, 274, 278, 282, 286, 310 et 320 Kingswood Drive

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 360 (92 app. d'une chambre et 268 de deux chambres)



1175 Dundas Street West (Westdale Apartments)

Emplacement : Mississauga, Ontario

Adresse : 1175 Dundas Street West

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 104

(1 studio, 53 app. d'une chambre et 50 de deux chambres)



275 North Service Road (North Apartments)

Emplacement : Mississauga, Ontario

Adresse : 275 North Service Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 82

(35 app. d'une chambre, 41 de deux chambres et 7 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



285 North Service Road

Emplacement : Mississauga, Ontario

Adresse : 285 North Service Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 82

(35 app. d'une chambre et 47 de deux chambres)



Park Place Apartments

Emplacement : Oshawa, Ontario

Adresse : 277 Anderson Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 47

(47 app. de deux chambres)



Orchard View Apartments and Mansion

Emplacement : Oshawa, Ontario

Adresse : 36 et 70 Orchardview Blvd

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 24

(6 app. d'une chambre et 18 de deux chambres)



Biggin Court

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 1, 2, 3, 5 et 7 Biggin Court

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 308

(11 studios, 9 app. juniors d'une chambre, 170 d'une chambre, 108 de deux chambres

et 10 de trois chambres)



Grandstand Place

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 6 Grandstand Place

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 60

(21 app. d'une chambre, 33 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



1631 Victoria Park Avenue

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 1631 Victoria Park Avenue

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 35

(4 studios, 19 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)



1594 Victoria Park Avenue

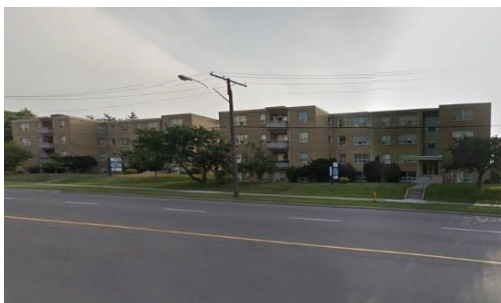
Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 1594 Victoria Park Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 28

(1 studio, 13 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)



1731 - 1739 Victoria Park Avenue

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 1731, 1735 et 1739 Victoria Park Avenue

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 129

(15 studios, 78 app. d'une chambre et 36 de deux chambres)



4 et 8 Rannock Avenue et 880 Pharmacy Ave

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 4 et 8 Rannock Avenue et 880 Pharmacy Avenue

Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs

Nombre d'appartements : 85

(34 app. d'une chambre et 51 de deux chambres)



26 Thorncliffe Park Drive

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 26 Thorncliffe Park Drive

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 62

(35 app. d'une chambre, 25 de deux chambres et 2 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



27 Thorncliffe Park Drive

Emplacement : Toronto, Ontario
 Adresse : 27 Thorncliffe Park Drive
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 86
 (2 studios, 45 app. d'une chambre et 39 de deux chambres)



50 Thorncliffe Park Drive

Emplacement : Toronto, Ontario
 Adresse : 50 Thorncliffe Park Drive
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 57
 (1 studio, 10 app. d'une chambre, 34 de deux chambres et 12 de trois chambres)



5 Dufresne Court

Emplacement : Toronto, Ontario
 Adresse : 5 Dufresne Court
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 218
 (27 app. juniors d'une chambre, 54 app. d'une chambre, 27 app. spacieux d'une chambre, 82 app. de deux chambres, et 28 de trois chambres)



Antrim Apartments

Emplacement : Toronto, Ontario
 Adresse : 4 Antrim Crescent
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 70 appartements
 (44 app. d'une chambre et 26 de deux chambres)



Dundas Court

Emplacement : Whitby, Ontario
 Adresse : 707 et 711 Dundas Street West
 Type de bâtiment : Maisons en rangée
 Nombre d'appartements : 36
 (24 app. de deux chambres et 12 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Le Art

Emplacement : Montréal, Québec

Adresse : 1437-1441, boul. René-Lévesque Ouest

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 138 appartements

(5 studios, 99 app. d'une chambre, 29 de deux chambres et 5 de trois chambres)



Quartier QB

Emplacement : Ville de Québec, Québec

Adresse : 2551, boulevard Quatre-Bourgeois

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 684 appartements

(301 studios, 228 app. d'une chambre, 131 de deux chambres et 24 de trois chambres)



The Huntington

Emplacement : Dartmouth, Nouvelle-Écosse

Adresse : 58 Holtwood Court

Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 114

(9 app. d'une chambre, 99 de deux chambres et 6 de trois chambres)



Beacon Place

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 9930 Bellamy Hill Road NW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 82 (27 studios, 36 app. d'une chambre, 18 de deux chambres et 1 de trois chambres)



Grand Central Manor

Emplacement : Edmonton, Alberta

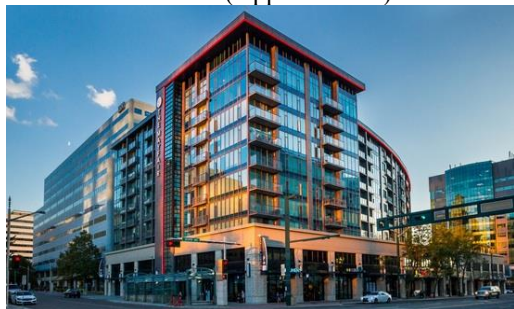
Adresse : 10903 103 et 102 Avenue NW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 306 appartements

(182 app. d'une chambre, 120 de deux chambres et 4 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Mayfair

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 10803 Jasper Ave NW

Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 238 (118 app. d'une chambre et 120 de deux chambres)



Oliver Place

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 10130 117 Street NW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 234 appartements
(26 studios, 156 app. d'une chambre et 52 de deux chambres)



Riverside Towers

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 8610 et 8620 Jasper Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 292 appartements
(41 studios, 127 app. d'une chambre, 80 de deux chambres et 44 de trois chambres)



TRAX

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 10054 79 Ave NW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 100 appartements
(42 studios, 32 app. d'une chambre et 26 de deux chambres)



Windermere Village

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 3707-3711 Whitelaw Lane NW

Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 126
(3 app. d'une chambre et 123 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Harbour View Estates

Emplacement : Regina, Saskatchewan

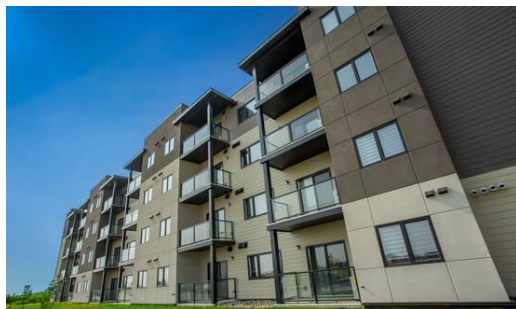
Adresse : 5501-5549-5601-5649 Prefontaine Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 208 appartements

(64 app. d'une chambre et 144 de deux chambres)

* Centurion détient 60 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



The Apex at Acre 21*

Emplacement : Regina, Saskatchewan

Adresse : 5000 Green Jewel Blvd

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 176 appartements

(88 app. d'une chambre et 88 de deux chambres)

* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs



Sky Pointe Estates

Emplacement : Regina, Saskatchewan

Adresse : 5960 Little Pine Loop

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 75 appartements

(42 app. d'une chambre et 33 de deux chambres)



Madison Ridge

Emplacement : Regina, Saskatchewan

Adresse : 1251 North McEachern Drive

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 48 appartements

(8 app. de deux chambres et 40 de trois chambres)



Madison Manor

Emplacement : Regina, Saskatchewan

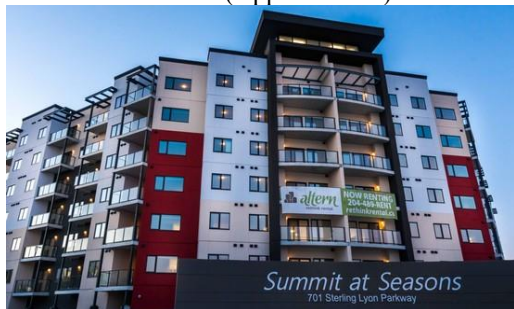
Adresse : 1291 North McEachern Drive

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 64 appartements

(16 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Summit at Seasons*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 701-721 Sterling Lyon Parkway

Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 416 (6 studios, 160 app. d'une chambre, 236 de trois chambres et 14 de quatre chambres)

* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Pinnacle at Bridgewater*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 344-370 Bridge Lake Drive

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 208 (74 app. d'une chambre et 134 de deux chambres)

* Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Pinnacle at Bridgewater II*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 340-370 Bridge Lake Drive

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 208

* Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Trio

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique

Adresse : 333-337 Drysdale Boulevard

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 175 appartements
(15 studios, 38 app. d'une chambre et 122 de deux chambres)



Roberts Place

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 772 Hockley Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 20 (20 app. de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Roberts Landing

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 777 Hockley Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 30 (10 app. d'une chambre et 20 de deux chambres)



The Arc

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 2849 Bryn Maur Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 93 appartements
(65 app. d'une chambre, 23 de deux chambres et 5 de trois chambres)



Village Walk West

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 778, 784 et 790 Hockley Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 86 (30 app. d'une chambre, 46 de deux chambres et 10 de trois chambres)



Hockley Corners

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 765 Hockley Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 63 (42 app. d'une chambre et 21 de deux chambres)



The Verve

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique

Adresse : 433 Boleskine Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 95 (57 studios, 9 app. d'une chambre et 29 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Fusion

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique

Adresse : 13555 96th Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 146 (125 app. d'une chambre et 21 de deux chambres)



V1488*

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique

Adresse : 1488 Cook Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 134 (19 studios, 47 app. d'une chambre, 58 de deux chambres et 10 de trois chambres)

* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Oxford at The Ranch

Emplacement : Waller, Texas, États-Unis

Adresse : 31200 FM 2920 Road

Type de bâtiment : Appartements

Nombre d'appartements : 224 appartements (avec ascenseur)

(140 app. d'une chambre, 60 de deux chambres et 24 de trois chambres)

* Centurion détient 85 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Oxford at Country Club*

Emplacement : Baytown, Texas

Adresse : 2800 West Baker Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 228 appartements

(134 app. d'une chambre, 90 de deux chambres et 4 de trois chambres)

* Centurion détient 85 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Le Montefiore

Emplacement : Montréal, Québec

Adresse : 5885, boulevard Cavendish

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 94 appartements

(8 studios, 36 app. d'une chambre et 50 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Hedstrom House

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique

Adresse : 1060 Goldstream Ave.

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 119 appartements

(6 studios, 42 app. d'une chambre, 59 de deux chambres et 12 de trois chambres)



1140 Mary Street

Emplacement : Oshawa, Ontario

Adresse : 1140 Mary Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 117 appartements

(2 studios, 22 app. d'une chambre, 67 de deux chambres et 26 de trois chambres)



333 Simcoe Street

Emplacement : Oshawa, Ontario

Adresse : 333 Simcoe Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 41 appartements

(4 app. d'une chambre, 31 de deux chambres et 6 de trois chambres)



550 Lang's Road

Emplacement : Ottawa, Ontario

Adresse : 550 Lang's Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 171 appartements

(18 studios, 105 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)



3280 Cavendish

Emplacement : Montréal, Québec

Adresse : 3280, boulevard Cavendish

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 114 appartements

(4 studios, 62 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Peatt Commons West

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique

Adresse : 2854 Peatt Road

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 63 appartements

(32 app. d'une chambre, 30 de deux chambres et 1 de trois chambres)



Peatt Commons East

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique

Adresse : 821 Hockley Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 72 appartements

(15 app. d'une chambre et 57 de deux chambres)



Steps Bridgeland*

Emplacement : Calgary, Alberta

Adresse : 918 McPherson Square NE

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 122 appartements

(7 studios, 34 app. d'une chambre, 70 de deux chambres et 11 de trois chambres)

* Aménagement terminé.



Station Place*

Emplacement : Etobicoke, Ontario

Adresse : 5249 Dundas Street West

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 333 appartements

(37 studios, 148 app. d'une chambre et 148 de deux chambres)

* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Sage Apartments LP*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard

40, 50, 60 et 70 Des Hivernants Boulevard North

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 398 appartements

(189 app. d'une chambre, 174 de deux chambres et 35 de trois chambres)

* Aménagement terminé. Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Liste des immeubles (Appartements)



Urban Square

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 230 Good Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 143 appartements

(5 studios, 35 app. d'une chambre, 86 de deux chambres et 17 de trois chambres)



133 Erskine LP*

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 133 et 141 Erskine Avenue

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 27 appartements

(2 app. d'une chambre et 25 de deux chambres)

* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



CCA Crossroad Kansas City LLC*

Emplacement : Kansas City, Missouri

Adresse : 1989 Main Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 283 appartements

(88 studios, 122 app. d'une chambre, 67 de deux chambres et 6 de trois chambres)

* Aménagement terminé. Centurion détient 36 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



CCA CBD Minneapolis LLC*

Emplacement : Minneapolis, Minnesota

Adresse : 95 South 10th Street

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 307

(178 studios, 73 app. d'une chambre et 56 de deux chambres)

* Aménagement terminé. Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



The View at Charlesworth*

Emplacement : Edmonton, Alberta

Adresse : 5207 4 Ave SW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 149

(39 app. d'une chambre, 96 de deux chambres et 14 de trois chambres)

* Aménagement terminé.

Liste des immeubles (Appartements)



Metro Scott Road

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique
Adresse : 12685 110 Ave et 11018 126A Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 233
(24 studios, 150 app. d'une chambre et 59 de deux chambres)



Le Namur

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 4974, place de la Savane
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 176
(23 studios, 102 app. d'une chambre et 51 de deux chambres)



Axcès Trigone Blainville

Emplacement : Blainville, Québec
Adresse : 21, rue Simon-Lussier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 133
(8 studios, 87 app. d'une chambre, 30 de deux chambres et 8 de trois chambres)



Viva-Cité Sainte-Thérèse

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 290, place Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 262
(25 studios, 137 app. d'une chambre, 83 de deux chambres et 17 de trois chambres)



Axcès Sainte-Thérèse I

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 281, place Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 84
(55 app. d'une chambre, 23 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Axcès Sainte-Thérèse II

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec

Adresse : 291, place Claude-Dagenais

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 84

(56 app. d'une chambre, 24 de deux chambres et 4 de trois chambres)



Viva-Cité Lachenaie I

Emplacement : Terrebonne, Québec

Adresse : 1250, boulevard Lucille-Teasdale

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 78

(55 app. d'une chambre et 23 de deux chambres)



Viva-Cité Lachenaie II

Emplacement : Terrebonne, Québec

Adresse : 1280, boulevard Lucille-Teasdale

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 78

(51 app. d'une chambre et 27 de deux chambres)



8 Axcès Trigone Lachenaie

Emplacement : Terrebonne, Québec

Adresse : 1270, boulevard Lucille-Teasdale

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 52

(32 app. d'une chambre et 20 de deux chambres)



Viva-Cité Sainte-Julie

Emplacement : Sainte-Julie, Québec

Adresse : 173, boulevard Armand-Frappier

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 286

(21 studios, 172 app. d'une chambre et 93 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Viva-Cité Espace Nature I

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 2500, rue Maurice-Savoie

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 120

(12 studios, 64 app. d'une chambre, 37 de deux chambres et 7 de trois chambres)



Viva-Cité Espace Nature II

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 2570, rue Maurice-Savoie

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 120

(12 studios, 64 app. d'une chambre, 37 de deux chambres et 7 de trois chambres)



Viva-Cité Longueuil I

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 235, rue Cuvillier Ouest

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 86

(48 app. d'une chambre et 38 de deux chambres)



Viva-Cité Longueuil II

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 245, rue Cuvillier Ouest

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 146

(86 app. d'une chambre, 58 de deux chambres et 2 de trois chambres)



Axcès Trigone Octa I

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 4175, rue Legault

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 44

(4 studios, 26 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Axcès Trigone Octa II

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 4155, rue Legault

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 44

(4 studios, 26 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)



Viva-Cité Saint-Hubert

Emplacement : Longueuil, Québec

Adresse : 6000, rue de la Tourbière

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 94

(69 app. d'une chambre, 21 de deux chambres et 4 de trois chambres)



Viva-Cité Saint-Lambert

Emplacement : Saint-Lambert, Québec

Adresse : 60, rue Cartier

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 210

(152 app. d'une chambre et 58 de deux chambres)



Axcès Trigone Brossard I

Emplacement : Brossard, Québec

Adresse : 7215-7235, rue de Lunan

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 96

(44 app. d'une chambre et 52 de deux chambres)



Axcès Trigone Brossard II

Emplacement : Brossard, Québec

Adresse : 7165-7195, rue de Lunan

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 146

(80 app. d'une chambre et 66 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Viva-Cité Brossard I

Emplacement : Brossard, Québec

Adresse : 9145, rue Lennon

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 83

(38 app. d'une chambre et 45 de deux chambres)



Viva-Cité Brossard II

Emplacement : Brossard, Québec

Adresse : 9155, rue Lennon

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 97

(49 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)



Viva-Cité Brossard III

Emplacement : Brossard, Québec

Adresse : 9165, rue Lennon

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 119

(74 app. d'une chambre et 45 de deux chambres)



Viva-Cité Delson I

Emplacement : Delson, Québec

Adresse : 170, rue de l'Harmonie

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 191

(34 studios, 96 app. d'une chambre, 56 de deux chambres et 5 de trois chambres)



Viva-Cité Delson II

Emplacement : Delson, Québec

Adresse : 160, rue de l'Harmonie

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 91

(1 studio, 57 app. d'une chambre et 33 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Axcès Trigone Delson

Emplacement : Delson, Québec

Adresse : 165, rue de l'Harmonie

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 50

(11 app. d'une chambre, 20 de deux chambres et 19 de trois chambres)



Viva-Cité Saint-Constant

Emplacement : Saint-Constant, Québec

Adresse : 11, rue de Ronsard

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 154

(8 studios, 118 app. d'une chambre et 28 de deux chambres)



Viva-Cité Saint-Constant II

Emplacement : Saint-Constant, Québec

Adresse : 21, rue de Ronsard

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 174

(6 studios, 119 app. d'une chambre et 49 de deux chambres)



Axcès Trigone Châteauguay

Emplacement : Châteauguay, Québec

Adresse : 430, boulevard Saint-Francis

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 59

(17 app. d'une chambre, 23 de deux chambres, 17 de trois chambres et 2 de quatre chambres)



Viva-Cité Châteauguay

Emplacement : Châteauguay, Québec

Adresse : 390, boulevard Saint-Francis

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 154

(20 studios, 81 app. d'une chambre et 53 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



30 Viva-Cité Châteauguay II

Emplacement : Châteauguay, Québec
 Adresse : 400, boulevard Saint-Francis
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 166
 (8 studios, 129 app. d'une chambre et 29 de deux chambres)



Le Central

Emplacement : Gatineau, Québec
 Adresse : 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 345
 (14 studios, 219 app. d'une chambre et 112 de deux chambres)



688 Notre-Dame

Emplacement : Montréal, Québec
 Adresse : 686-690, rue Notre-Dame Ouest
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 145
 (91 app. d'une chambre, 52 de deux chambres et 2 de trois chambres)



Les Terrasses Francesca

Emplacement : Ottawa, Ontario
 Adresse : 127 et 145, Presland Road, et 1425, Vanier Parkway
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 276
 (110 app. d'une chambre et 166 de deux chambres)



The Aurora

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique
 Adresse : 230 Aurora Crescent
 Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
 Nombre d'appartements : 104
 (45 app. d'une chambre, 53 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Metro Scott Road Phase II

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique
Adresse : 11088, 126A Street, et 12667 110th Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 281
(38 studios, 168 app. d'une chambre et 75 de deux chambres)



Bridgewater Apartments III*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse : 150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200, Appleford Gate
Type d'immeuble : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 270
(99 app. d'une chambre, 104 de deux chambres et 67 de trois chambres)

* Aménagement terminé.



Axcès Ste-Thérèse

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 301, rue Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 84
(55 app. d'une chambre, 24 de deux chambres et 5 de trois chambres)



NOX, phase I

Emplacement : Gatineau, Québec
Adresse : 350-380, boulevard de l'Amérique-Française
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 277
(7 studios, 210 app. d'une chambre et 60 de deux chambres)



Evolution

Emplacement : Laval, Québec
Adresse : 1355, boulevard Le Corbusier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 240
(10 studios, 160 app. d'une chambre, 62 de deux chambres et 8 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



Knox Village

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique

Adresse : 1450 Cara Glen Court

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 60 (7 studios, 23 app. d'une chambre, 26 de deux chambres et 4 de trois chambres)



NOX, phase II

Emplacement : Gatineau, Québec

Adresse : 40-60, Marguerite-Maillé

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 158
(4 studios, 122 app. d'une chambre et 32 de deux chambres)



Credo

Emplacement : Calgary, Alberta

Adresse : 1820 - 26 Ave SW

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 125
(17 studios, 74 app. d'une chambre et 34 de deux chambres)



NOX, phase III

Emplacement : Gatineau, Québec

Adresse : 615, boulevard du Plateau

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 99
(2 studios, 65 app. d'une chambre et 32 de deux chambres)



Knox Village, phase II

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique

Adresse : 1440 Cara Glen Court

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 61 (7 studios, 23 app. d'une chambre, 27 de deux chambres et 4 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)



The Carrington Suites

Emplacement : Dartmouth, Nouvelle-Écosse

Adresse : 47 Holtwood Court

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 86

(15 app. d'une chambre, 50 de deux chambres et 21 de trois chambres)



Knox Village, phase III

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique

Adresse : 1420 et 1430, Cara Glen Court

Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Nombre d'appartements : 117

(14 studios, 15 app. d'une chambre, 51 de deux chambres et 8 de trois chambres)



Pandora Phase 2

Emplacement : Victoria (C.-B.)

Adresse : 1088 Johnson Street

Type de bâtiment : Appartement

Nombre d'appartements : 37

(13 app. d'une chambre et 24 de deux chambres)



Westport Apartments

Emplacement : Winnipeg, Manitoba

Adresse : 4065, 4067 et 4069 Portage

Type de bâtiment : Appartement

Nombre d'appartements : 169

(78 app. d'une chambre, 68 de deux chambres et 23 de trois chambres)

Liste des immeubles (Résidences étudiantes)



LA MARQ au 515

Emplacement : Montréal, Québec

Adresse : 1430, rue City Councillors

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 100 appartements

(comprenant 440 lits locatifs, 10 app. de 3 chambres, 40 de quatre chambres et 50 de cinq chambres)



75 Ann Street*

Emplacement : London, Ontario

Adresse : 75 Ann Street

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 137 (499 lits locatifs; 2 app. de deux chambres, 45 de trois chambres et 90 de trois chambres)

* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



1 Beaufort Street*

Emplacement : London, Ontario

Adresse : 1 Beaufort Street

Type de bâtiment : Résidence étudiante

Nombre d'appartements : Complexe de 6 maisons en rangée; 27 appartements

(comprenant 135 lits locatifs; 27 app. de cinq chambres)

* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



St George Street

Emplacement : London, Ontario

Adresse : 83 St. George Street (13 maisons en rangée), 87, 89, 91, 93, 95, 97 et 99

St. George Street, 149, 151, 163 et 165 Ann Street

Type de bâtiment : Résidence étudiante

Nombre d'appartements : 24 maisons en rangée (comprenant 96 lits locatifs; 24 appartements de quatre chambres)



205 Oxford Centre Apartments

Emplacement : London, Ontario

Adresse : 205 Oxford Street East

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 139 appartements

(comprenant 220 lits locatifs; 53 app. d'une chambre et 86 de deux chambres)

Liste des immeubles (Résidences étudiantes)



University View

Emplacement : Waterloo, Ontario

Adresse : 173 King Street North

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 56 appartements

(comprenant 219 lits locatifs; 1 app. d'une chambre, 1 de deux chambres et 54 de quatre chambres)



18 James Street

Emplacement : Waterloo, Ontario

Adresse : 18 James Street North

Type de bâtiment : Étudiants

Nombre d'appartements : 30 appartements (comprenant 150 lits locatifs; 30 app. de cinq chambres)



167 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario

Adresse : 167 King Street North

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 41 appartements

(comprenant 205 lits locatifs; 41 app. de cinq chambres)



168 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario

Adresse : 168 King Street North

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 36 appartements

(comprenant 176 lits locatifs; 1 app. d'une chambre et 35 de cinq chambres)



345 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario

Adresse : 345 King Street North

Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)

Nombre d'appartements : 94 appartements

(comprenant 386 lits locatifs; 38 app. de cinq chambres, 28 de quatre chambres et 28 de trois chambres)

Liste des immeubles (Résidences étudiantes)



Columbia Street West

Emplacement : Waterloo, Ontario
 Adresse : 1 Columbia Street West
 Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
 Nombre d'appartements : 74
 (comprenant 370 lits locatifs; 74 app. de cinq chambres)



The Hub Calgary*

Emplacement : Calgary, Alberta
 Adresse : 2416 16th Avenue NW
 Type de bâtiment : Étudiants
 Nombre d'appartements : 348 appartements
 (212 app. d'une chambre, 134 de deux chambres et 2 de trois chambres)
 * Centurion détient 95 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.



Université Simon Fraser

Emplacement : Burnaby, Colombie-Britannique
 Adresse : 8888 University Drive
 Type de bâtiment : Logements étudiants
 Nombre d'appartements : 482 appartements
 (482 studios)



21 Columbia

Emplacement : Waterloo, Ontario
 Adresse : 21 Columbia St W
 Type de bâtiment : Logements étudiants
 Nombre d'appartements : 41 appartements
 (41 app. de cinq chambres)



Le Bacc

Emplacement : Ville de Québec, Québec
 Adresse : 2400, chemin Sainte-Foy
 Type de bâtiment : Logements étudiants
 Nombre d'appartements : 170
 (15 studios, 50 app. d'une chambre, 91 de deux chambres et 14 de trois chambres)



Université Toronto Metropolitan

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 288 Church Street

Type de bâtiment : Logements étudiants

Nombre d'appartements : 100 (10 app. d'une chambre, 19 de deux chambres et 71 de quatre chambres)

Nombre de logements locatifs = 332

Liste des immeubles (Cabinets médicaux)



Centurion Rise (520 Ellesmere) LP*

Emplacement : Toronto, Ontario

Adresse : 520-524 Ellesmere Road

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



Columbus Medical Arts Building*

Emplacement : Vaughan, Ontario

Adresse : 8333 Weston Road

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



Kanata Medical Arts Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario

Adresse : 99 Kakulu Road

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



Phenix Professional Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario

Adresse : 595 Montreal Road

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Liste des immeubles (Cabinets médicaux)



Nepean Medical Centre*

Emplacement : Ottawa, Ontario

Adresse : 1 Centrepointe Drive

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



Carling Broadview Medical Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario

Adresse : 770 Broadview Avenue

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



The Jenny Trout Centre*

Emplacement : Stratford, Ontario

Adresse : 342, rue Erie

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.



The Medical Arts Centre*

Emplacement : Medicine Hat, Alberta

Adresse : 770 6th Street SW

Type de bâtiment : Cabinet médical

* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

**ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS
HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 31 MARS 2025)**

États consolidés de la FPI							
Répartition des investissements (hors propriétés ayant fait l'objet de forclusion)	Financés				Engagés		
	\$	Nombre	% (\$)	Taux moy. pondéré	\$	Nombre	% (\$)
Par participation							
Placements hypothécaires	110 726 \$	14	35 %	12,59 %	142 675 \$	14	38 %
Intérêts des prêts participatifs	21 016 \$	6	7 %	12,03 %	39 271 \$	6	11 %
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	186 270 \$	13	58 %	– %	190 971 \$	13	51 %
Total	318 012 \$	33	100 %	12,46 %	372 917 \$	33	100 %
Par rang							
1 ^{er}	104 786 \$	13	33 %	10,93 %	108 149 \$	13	29 %
2 ^e	8 939 \$	3	3 %	13,00 %	38 118 \$	3	10 %
3 ^e	16 516 \$	3	5 %	19,46 %	32 678 \$	3	9 %
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	187 770 \$	14	59 %	– %	193 971 \$	14	52 %
Total	318 011 \$	33	100 %	12,46 %	372 916 \$	33	100 %
Par type de prêt							
Commercial/industriel	20 984 \$	1	7 %	– %	25 000 \$	1	7 %
Résidentiel	297 028 \$	32	93 %	12,46 %	347 916 \$	32	93 %
Total	318 012 \$	33	100 %	12,46 %	372 916 \$	33	100 %
Par province/État							
Canada							
Alberta	111 169 \$	9	36 %	9,36 %	93 278 \$	9	25 %
Colombie-Britannique	83 842 \$	6	26 %	11,48 %	86 746 \$	6	23 %
Ontario	83 309 \$	11	26 %	16,85 %	152 187 \$	11	41 %
Québec	39 692 \$	7	12 %	10,06 %	40 705 \$	7	11 %
Total	318 012 \$	33	100 %	12,46 %	372 916 \$	33	100 %
Par ville							
Région du Grand Toronto							
Etobicoke	0 \$	2	– %	17,44 %	16 162 \$	2	4,33 %
Markham	20 984 \$	1	6,60 %	– %	25 000 \$	1	6,70 %
Scarborough	9 593 \$	1	3,02 %	– %	27 794 \$	1	7,45 %
Toronto	18 901 \$	3	5,94 %	– %	20 401 \$	3	5,47 %
Sous-total (A)	49 478 \$	7	15,56 %	14,83 %	89 357 \$	7	23,95 %
Région du Grand Vancouver							
Langley	7 100 \$	1	2,23 %	13,78 %	9 800 \$	1	2,63 %
New Westminster	9 593 \$	1	3,02 %	10,95 %	9 593 \$	1	2,57 %
Surrey	43 080 \$	2	13,55 %	10,75 %	43 532 \$	2	11,67 %
Sous-total (B)	59 773 \$	4	18,80 %	12,29 %	62 925 \$	4	16,87 %
Région du Grand Montréal							

ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 31 MARS 2025)

Lachenaie	3 759 \$	1	1,18 %	– %	4 109 \$	1	1,10 %
Longueuil	6 820 \$	2	2,14 %	9,25 %	6 715 \$	2	1,80 %
Sainte-Julie	18 388 \$	2	5,78 %	9,25 %	19 156 \$	2	5,14 %
Terrebonne	10 725 \$	2	3,37 %	12,00 %	10 725 \$	2	2,88 %
Sous-total (C)	39 692 \$	7	12,48 %	10,06 %	40 705 \$	7	10,92 %
Île de Vancouver							
Victoria	1 823 \$	0	0,57 %	– %	0 \$	0	– %
Sous-total (D)	1 823 \$	0	0,57 %	0,00 %	0 \$	0	0,00 %
Région de Guelph-Waterloo							
Kitchener	6 193 \$	1	1,95 %	13,00 %	6 193 \$	1	1,66 %
Sous-total (E)	6 193 \$	1	1,95 %	13,25 %	6 193 \$	1	1,66 %
Région intérieure sud de la Colombie-Britannique							
Kelowna	22 246 \$	2	7,00 %	12,00 %	23 822 \$	2	6,39 %
Sous-total (F)	22 246 \$	2	7,00 %	13,25 %	23 822 \$	2	6,39 %
Autres villes canadiennes							
Calgary	104 947 \$	7	33,00 %	10,00 %	87 056 \$	7	23,34 %
Darlington	0 \$	0	– %	– %	0 \$	0	– %
Edmonton	6 222 \$	2	1,96 %	9,00 %	6 222 \$	2	1,67 %
Gatineau	16 516 \$	1	5,19 %	20,50 %	16 516 \$	1	4,43 %
Kanata	11 122 \$	2	3,50 %	14,50 %	40 120 \$	2	10,76 %
Sous-total (G)	138 807 \$	12	43,65 %	15,99 %	149 914 \$	12	40,20 %
Total général (SOMME DE A à G)	318 012 \$	33	100 %	12,46 %	372 916 \$	33	100 %
<u>Par options d'achat</u>							
Avec	62 276 \$	11	20,00 %	11,48 %	81 868 \$	11	22,00 %
Sans	67 965 \$	8	21,00 %	13,69 %	97 078 \$	8	26,00 %
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	187 770 \$	14	59,00 %	– %	193 971 \$	14	52,00 %
Total	318 012 \$	33	100,00 %	12,46 %	372 916 \$	33	100,00 %
<u>Par niveau de réalisation</u>							
Construction	212 974 \$	20	67,00 %	11,34 %	249 765 \$	20	67,00 %
Préalable à la construction	61 046 \$	7	19,00 %	14,62 %	78 708 \$	7	21,00 %
Durée	43 992 \$	6	14,00 %	10,92 %	44 443 \$	6	12,00 %
Total	318 012 \$	33	100,00 %	12,46 %	372 916 \$	33	100,00 %
<u>Par valeur sous option</u>							
Immeuble multirésidentiel	192 411 \$	16	60,00 %	15,03 %	199 980 \$	16	53,00 %
Terrain	25 628 \$	3	8,00 %	12,42 %	41 790 \$	3	11,00 %

ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 31 MARS 2025)

Immeuble résidentiel bas	42 351 \$	10	13,00 %	9,91 %	50 856 \$	10	14,00 %
Tour de copropriété	36 638 \$	3	12,00 %	10,95 %	55 290 \$	3	15,00 %
Commercial	20 984 \$	1	7,00 %	– %	25 000 \$	1	7,00 %
Total	318 012 \$	33	100,00 %	12,46 %	372 916 \$	33	100,00 %

Par volume d'investissement

1 M\$ ou moins	197 \$	4	– %	15,30 %	24 199 \$	4	6,00 %
> 1 M\$ – 3 M\$	1 823 \$	0	1,00 %	– %	0 \$	0	– %
> 3 M\$ – 5 M\$	7 470 \$	2	2,00 %	– %	20 630 \$	2	6,00 %
> 5 M\$ – 10 M\$	53 651 \$	9	17,00 %	11,21 %	76 021 \$	9	20,00 %
> 10 M\$ – 15 M\$	93 515 \$	8	29,00 %	12,54 %	101 935 \$	8	27,00 %
> 15 M\$	161 356 \$	10	51,00 %	12,91 %	150 131 \$	10	41,00 %
Total	318 012 \$	33	100,00 %	12,46 %	372 916 \$	33	100,00 %

Par échéance (hors cap. propr. et ajus. JV)

2025	126 723 \$	18	89,00 %	12,66 %	164 828 \$	18	90,00 %
2026	14 117 \$	1	10,00 %	12,00 %	14 117 \$	1	8,00 %
2028	1 500 \$	1	1,00 %	– %	3 000 \$	1	2,00 %
Total	142 340 \$	20	99,00 %	12,46 %	181 945 \$	20	100,00 %

Par taux d'intérêt/préf. (hors cap. propr. et ajus. JV)

8 % ou moins	1 527 \$	2	1,00 %	– %	3 050 \$	2	2,00 %
> 8,5 % – 9,0 %	6 222 \$	2	4,00 %	9,00 %	6 222 \$	2	3,00 %
> 9,0 % – 9,5 %	25 871 \$	4	18,00 %	9,25 %	25 871 \$	4	14,00 %
> 9,5 % – 10,0 %	3 449 \$	2	2,00 %	10,00 %	8 038 \$	2	4,00 %
> 10,5 % – 11,0 %	35 221 \$	2	26,00 %	10,80 %	35 221 \$	2	20,00 %
> 11,0 % – 11,5 %	0 \$	0	– %	– %	0 \$	0	– %
> 11,5 % – 12,0 %	24 842 \$	3	17,00 %	12,00 %	24 842 \$	3	14,00 %
> 12,5 % – 13,0 %	6 193 \$	1	4,00 %	13,00 %	6 193 \$	1	3,00 %
> 13,5 % – 14,0 %	7 100 \$	1	5,00 %	13,78 %	9 800 \$	1	5,00 %
> 14,0 % – 14,5 %	6 920 \$	1	5,00 %	14,50 %	30 080 \$	1	17,00 %
> 14,5 % – 15,0 %	0 \$	0	– %	– %	0 \$	0	– %
> 15,0 %	24 995 \$	2	18,00 %	19,48 %	32 628 \$	2	18,00 %
Total	142 340 \$	20	100,00 %	12,46 %	181 945 \$	20	100,00 %

Par RPV appliqué – Placements hypothécaires

50 % ou moins	70 489 \$	7	63,00 %	11,02 %	74 689 \$	7	52,00 %
> 60 % – 70 %	811 \$	1	1,00 %	10,00 %	5 400 \$	1	4,00 %
> 70 % – 80 %	6 222 \$	2	6,00 %	9,00 %	6 222 \$	2	4,00 %
> 80 % – 90 %	33 204 \$	4	30,00 %	16,64 %	56 364 \$	4	40,00 %
Total	110 726 \$	14	100,00 %	12,59 %	142 675 \$	14	100,00 %

Par méthode de paiement — Placements hypothécaires

Intérêt couru	30 649 \$	5	27,00 %	16,33 %	37 938 \$	5	27,00 %
---------------	-----------	---	---------	---------	-----------	---	---------

**ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS
HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 31 MARS 2025)**

Païement prélevée sur la réserve d'intérêts	14 650 \$	2	27,00 %	11,73 %	37 810 \$	2	27,00 %
Païement par prélèvement auto.	65 426 \$	7	46,00 %	11,03 %	66 926 \$	7	46,00 %
Total	110 726 \$	14	100,00 %	12,59 %	142 675 \$	14	100,00 %
<u>Valeur accumulée estimative des options d'achat</u>	Non diluée				Diluée		
Placements hypothécaires	282 181 \$	6	23,69 %		21 \$	6	– %
Intérêts des prêts participatifs	221 993 \$	5	18,63 %		162 843 \$	5	31,50 %
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	687 107 \$	13	57,68 %		354 118 \$	13	68,50 %
Total	1 191 280 \$	24	100 %		516 983 \$	24	100 %

Centurion Apartment REIT

1. **Annexe 1 – Rubrique 3(1) (Description des biens immobiliers) :** Bien que la Notice d’offre renferme une quantité appréciable de renseignements sur les participations de la Fiducie dans des biens immobiliers, veuillez vous assurer qu’elle comprend les renseignements suivants, dans la mesure applicable :
 - (i) toute charge qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable; **S/O**
 - (ii) toute restriction à la vente ou à l’aliénation; **S/O**
 - (iii) l’ensemble des obligations, des contaminations ou des risques environnementaux; **S/O**
 - (iv) tout arriéré d’impôt; **S/O**
 - (v) si des services, notamment publics, ne sont actuellement pas fournis, la façon dont ils le seront et par quels prestataires. **S.O.**

De même, en ce qui concerne l’acquisition proposée d’une ou de plusieurs participations dans des biens immobiliers, la Fiducie doit divulguer ses attentes à l’égard des éléments suivants, dans la mesure applicable :

- (i) toute charge qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable; **S/O**
- (ii) toute restriction à la vente ou à l’aliénation. **S.O.**

Comme la Fiducie fournit des renseignements sur au moins 10 participations dans des biens immobiliers, elle peut présenter sous forme d’un résumé les éléments suivants : i) le portefeuille de participations dans des biens immobiliers dans son ensemble; ou ii) le portefeuille de participations dans des biens immobiliers ventilé en sous-groupes. **SE REPORTER À L’ANNEXE A**

1. **Annexe 1 – Rubrique 3(3) (Procédures judiciaires) :** Veuillez vous assurer que la Notice d’offre décrit toute poursuite qui est en cours ou qui, à la connaissance de la Fiducie, est envisagée, relativement à chaque participation dans un bien immobilier, et qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable, en indiquant, pour chacune, le nom du tribunal, la date à laquelle la poursuite a été instituée, les parties, la nature de la demande, la somme demandée, si la poursuite est contestée et son état actuel, dans la mesure applicable.

Aucune procédure judiciaire importante en date du 1^{er} mai 2024.

1. **Annexe 1 – Rubrique 4 (Évaluation) :** Certains renseignements sur l’évaluation doivent être divulgués si :
 - i) la Fiducie propose d’acquérir une participation dans un bien immobilier d’une partie liée et une personne raisonnable estimerait que la probabilité que la Fiducie effectue l’acquisition est élevée; ou
 - ii) sauf dans les états financiers contenus dans la Notice d’offre, la Fiducie divulgue dans la Notice d’offre une valeur pour une participation dans un bien immobilier.

Aucune opération sur des biens immobiliers avec des parties liées.

1. **Annexe 1 – Rubrique 6 (Promoteur, organisation, profession et expérience, et pénalités, sanctions, faillites, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles) :** Certains renseignements sur les promoteurs doivent être divulgués si une personne autre que la Fiducie agit ou agira à titre de promoteur à l’égard d’une participation dans un bien immobilier.

La Fiducie n’agit pas ou n’agira pas à titre de promoteur à l’égard d’une participation dans un bien immobilier.

1. **Annexe 1 – Rubrique 7 (Transferts) :** Certains renseignements doivent être divulgués pour toute opération immobilière à laquelle une partie liée était partie.

Aucun transfert n’a été effectué entre des parties liées.

1. **Annexe 1 – Rubrique 8 (Approbations) :** Certains renseignements doivent être divulgués à l’égard des biens immobiliers en cours d’aménagement. **S.O.**
1. **Annexe 1 – Rubrique 9 (Coûts et objectifs) :** Certains renseignements doivent être divulgués à l’égard des biens immobiliers en cours d’aménagement. **S.O.**

ANNEXE « H » – ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS



CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**États financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024**

TABLE DES MATIÈRES

Rapport de l'auditeur indépendant.....	
État consolidé de la situation financière	1
État consolidé du résultat net et du résultat global	2
État consolidé des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	3
État consolidé des flux de trésorerie	4
Notes afférentes aux états financiers consolidés.....	5 - 41



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Bay Adelaide Centre
333 Bay Street, Suite 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5
Canada
Tél. : 416-777-8500
Téléc. : 416-777-8818

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Centurion Apartment Real Estate Investment Trust,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (l'« Entité »), qui comprennent :

- l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024;
- l'état consolidé du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état consolidé des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts pour l'exercice clos à cette date;
- l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date; et
- les notes afférentes aux états financiers consolidés, y compris le résumé des principales méthodes comptables

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Entité au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section ***Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers*** de notre rapport.

Nous sommes indépendants de l'Entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des renseignements qui figurent dans le Rapport annuel 2024 | Rapport de gestion transmis aux Porteurs de parts.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Les informations, autres que les états financiers et notre rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans un document dont le titre pourrait être « Rapport annuel 2024 | Rapport de gestion » devraient nous être communiquées après la date de publication du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables IFRS, telles que publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Entité.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'Entité à cesser son exploitation;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



Page 4

- Planifier et effectuer l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et unités opérationnelles au sein du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de l'examen du travail d'audit effectué aux fins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

A handwritten signature in black ink that reads 'KPMG LLP'. The signature is written in a cursive, stylized font and is underlined with a single horizontal stroke.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

12 mai 2025

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

AU 31 DÉCEMBRE 2024, AVEC DONNÉES COMPARATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2023

(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif			
Immeubles de placement	4	6 282 124 \$	5 795 044 \$
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	405 374	352 599
Intérêts des prêts participatifs	6	21 169	39 603
Placements hypothécaires	6	118 021	222 484
Créances et autres actifs	7	161 348	153 187
Encaisse affectée	8	32 266	7 702
Trésorerie et équivalents de trésorerie		28 606	23 579
Total de l'actif		7 048 908 \$	6 594 198 \$
Passif			
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	9	3 269 635 \$	3 155 355 \$
Comptes créditeurs et autres charges à payer	10	132 466	70 110
Souscriptions de parts détenues en fiducie	8	32 266	7 702
Passif d'impôts différés	20	3 775	4 803
Total du passif excluant l'actif net attribuable aux Porteurs de parts		3 438 142	3 237 970
Actif net attribuable aux Porteurs de parts		3 610 766 \$	3 356 228 \$
Représenté par :			
Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la Fiducie		3 610 766 \$	3 353 782 \$
Actif net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		– \$	2 446 \$

Engagements et éventualités (notes 17 et 18)

Événements postérieurs à la clôture (notes 8 et 26)

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL (AVEC DONNÉES FINANCIÈRES COMPARATIVES)
(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

Pour l'exercice clos le 31 décembre	Note	2024	2023
Revenus des immeubles de placement	12	350 251 \$	317 704 \$
Coût d'exploitation des immeubles		(122 464)	(112 949)
Revenu de location net		227 787	204 755
Intérêts créditeurs, déduction faite des intérêts débiteurs liés aux passifs de placements syndiqués	6	28 997	28 822
Provision pour pertes de crédit attendues	6	(4 130)	(1 834)
Bénéfice net d'exploitation		252 654	231 743
Gains liés à la juste valeur, montant net	16	143 930	103 125
Revenu tiré des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	17 158	16 692
Coût du financement	13	(106 182)	(87 501)
Autres produits et charges	14	(13 699)	(13 496)
Frais généraux et administratifs	15	(37 111)	(40 364)
Frais de gestion d'actifs	19	(44 728)	(14 533)
Écart de conversion		2 221	(2 664)
Bénéfice net avant impôts		214 243	193 002
Recouvrement d'impôts exigibles et reportés	20	1 082	8 272
Résultat net et résultat global		215 325 \$	201 274 \$
Attribuable aux :			
Porteurs de parts de la Fiducie		215 323 \$	201 477 \$
Participations ne donnant pas le contrôle		2 \$	(202) \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS (AVEC DONNÉES FINANCIÈRES COMPARATIVES)

(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la FPI	Actif net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	Actif net attribuable aux Porteurs de parts
Actif net attribuable aux Porteurs de parts à l'ouverture de l'exercice	3 353 782 \$	2 446 \$	3 356 228 \$
Résultat net et résultat global	215 323	2	215 325
Opérations sur parts rachetables			
Parts émises (déduction faite des frais d'émission)	528 929	–	528 929
Réinvestissement des distributions par les Porteurs de parts	107 761	–	107 761
Rachat de parts	(413 623)	(2 448)	(416 071)
Distributions aux Porteurs de parts	(181 406)	–	(181 406)
Augmentation nette provenant des opérations sur parts	41 661	(2 448)	39 213
Augmentation nette de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts	256 984	(2 446)	254 538
Actif net attribuable aux Porteurs de parts à la clôture de l'exercice	3 610 766 \$	– \$	3 610 766 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la FPI	Actif net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	Actif net attribuable aux Porteurs de parts
Actif net attribuable aux Porteurs de parts à l'ouverture de l'exercice	3 037 454 \$	3 734 \$	3 041 188 \$
Résultat net et résultat global	201 477	(202)	201 275
Opérations sur parts rachetables			
Parts émises (déduction faite des frais d'émission)	531 370	–	531 370
Réinvestissement des distributions par les Porteurs de parts	90 353	–	90 353
Rachat de parts	(352 614)	–	(352 614)
Distributions aux Porteurs de parts	(154 258)	(1 086)	(155 344)
Augmentation nette provenant des opérations sur parts	114 851	(1 086)	113 765
Augmentation nette de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts	316 328	(1 288)	315 040
Actif net attribuable aux Porteurs de parts à la clôture de l'exercice	3 353 782 \$	2 446 \$	3 356 228 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (AVEC DONNÉES FINANCIÈRES COMPARATIVES)
(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

Pour l'exercice clos le	Note	2024	2023
Activités d'exploitation			
Résultat net		215 325 \$	201 275 \$
Ajustements relatifs aux :			
Intérêts créditeurs, déduction faite des intérêts débiteurs liés aux passifs hypothécaires syndiqués	6	(28 997)	(28 822)
Intérêts reçus, déduction faite des intérêts versés à la syndication	6	23 739	18 338
Provision pour pertes de crédit attendues	6	4 130	1 834
Gains liés à la juste valeur, montant net	16	(143 930)	(121 752)
Revenu tiré des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	(17 158)	(14 466)
Coût du financement	13	106 182	87 501
Amortissement des immobilisations corporelles	15	797	790
Perte de change latente (gain)	5	(3 282)	2 534
Recouvrement d'impôts exigibles et reportés	20	(1 082)	(8 272)
Impôts sur le revenu payés	20	(3)	(11 392)
Variation des éléments d'exploitation hors caisse	24	(5 316)	(14 306)
Entrées de trésorerie nettes liées aux activités d'exploitation		150 405	113 262
Activités de financement			
Parts émises		492 223	461 870
Frais associés à l'émission de parts		(2 154)	(2 616)
Distributions en espèces aux Porteurs de parts		(73 645)	(70 259)
Rachat de parts		(379 251)	(327 364)
Coûts de financement capitalisés	7	(12 971)	(23 868)
Avances sur prêts hypothécaires et refinancement	24	361 917	407 508
Remboursement d'emprunts hypothécaires et de prêts et mainlevées	24	(218 172)	(287 890)
Avances sur facilités de crédit, déduction faite des remboursements	24	(108 000)	128 000
Coût de financement payé		(101 051)	(83 447)
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités de financement		(41 104)	201 934
Activités de financement			
Acquisition d'immeubles de placement	4	(24 806)	(68 912)
Coût d'acquisition d'immeubles de placement	4	(10 463)	(12 495)
Coût d'aménagement d'immeubles de placement	4	(120 883)	(26 229)
Améliorations apportées aux immeubles de placement	4	(49 687)	(47 628)
Investissement dans des actifs loués		–	(13 092)
Financement d'intérêts de prêts participatifs	6	(2 333)	(10 228)
Remboursement d'intérêts de prêts participatifs	6	589	5 380
Financement de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	(35 565)	(65 411)
Distributions liées aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	32 808	6 426
Remboursement du capital de placements hypothécaires, déduction faite des frais de syndication	6	125 483	17 948
Financement du capital de placements hypothécaires, déduction faite des frais de syndication	6	(19 417)	(114 710)
Sorties de trésorerie nettes liées aux activités de placement		(104 274)	(328 951)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie		5 027	(13 755)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		23 579	37 334
Trésorerie à la clôture de l'exercice		28 606 \$	23 579 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

1. Description de la Fiducie

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (ci-après, la « FPI » ou la « Fiducie ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, régie par les lois de la province de l'Ontario, qui a été créée en vertu d'une Déclaration de fiducie initialement datée du 31 août 2009, telle qu'elle pourrait être modifiée à l'occasion, et dans sa dernière version modifiée le 13 janvier 2022 (la « Déclaration de fiducie »). Le siège social de la Fiducie est situé au 25 Sheppard Avenue West, bureau 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S8. La Fiducie investit principalement dans les immeubles d'habitation à logements multiples, les résidences étudiantes, les hypothèques et les autres placements immobiliers opportunistes au Canada et aux États-Unis.

2. Mode de présentation

a) Énoncé de conformité

Les présents états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

La publication des états financiers consolidés a été autorisée par le conseil des fiduciaires le 12 mai 2025.

b) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis sur la base du principe du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les biens immobiliers détenus sous forme de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, les intérêts des prêts participatifs et les contrats de change à terme, lesquels ont été évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN ») telle que déterminée à chaque date de clôture.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés présentent les activités de la Fiducie, les filiales détenues par elle et sa quote-part dans les arrangements en coentreprises qui sont classés à titre d'opérations conjointes. Les entités faisant partie d'un partenariat et présentées distinctement en tant que coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence.

Les états financiers des filiales sont intégrés aux états financiers consolidés depuis la date de la prise du contrôle jusqu'à la date de la perte du contrôle.

Les conventions comptables des filiales sont conformes aux conventions comptables de la Fiducie et leurs états financiers ont été préparés pour la même période de déclaration que celle de la Fiducie. Tous les soldes et opérations intersociétés ont été éliminés lors de la consolidation.

d) Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens (sauf stipulation contraire), soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

e) Estimations et jugements comptables

L'établissement des états financiers consolidés exige que la direction effectue des estimations et formule des hypothèses et jugements ayant une incidence sur les conventions comptables et sur les montants d'actif et de passif indiqués à la date des états financiers consolidés, ainsi que sur les produits et charges constatés pendant la période de déclaration. Ces estimations, hypothèses et jugements ont été formulés en adéquation avec la période antérieure et la direction n'a pas répertorié de tendances, d'engagements, d'événements ou d'incertitudes susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la méthode ou les hypothèses employées dans la formulation de ces estimations et jugements. Bien qu'il s'agisse des meilleures estimations et hypothèses de la direction, les résultats réels pourraient différer de celles-ci et d'autres estimations.

Les estimations et jugements importants formulés dans l'établissement des états financiers consolidés sont les suivants :

Regroupement d'entreprises

La Fiducie a fait preuve de jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée ou non comme un achat d'actifs ou un regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement comptable des coûts de transaction (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations et les frais juridiques relatifs à l'acquisition) et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Une entreprise se compose d'entrées et de processus, appliqués à ces entrées, qui sont susceptibles de créer des sorties qui sont, ou seront, utilisées pour générer des revenus. En l'absence de ces critères, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. La Fiducie comptabilise généralement les acquisitions d'immeubles de placement à titre d'acquisition d'éléments d'actifs, et tous les coûts liés à l'acquisition sont capitalisés à l'actif acquis.

Évaluation de la juste valeur

Les mesures de la juste valeur sont comptabilisées dans les actifs et les passifs financiers et non financiers classés selon la hiérarchie des justes valeurs qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs :

Niveau 1 : Cours du marché (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 : Cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs semblables ou des techniques d'évaluation pour lesquels on dispose d'éléments d'évaluation pertinents qui reposent sur des données observables liées au marché.

Niveau 3 : Techniques d'évaluation pour lesquelles on dispose d'éléments d'évaluation pertinents qui ne reposent pas sur des données observables liées au marché.

Le niveau attribué à une juste valeur correspond au niveau de l'élément d'information le moins fiable retenu aux fins de la mesure globale. Les notes suivantes présentent les hypothèses formulées dans la détermination de la juste valeur :

Évaluation des immeubles de placement – Dans le cadre de l'application de la politique de la Fiducie en ce qui a trait aux immeubles de placement, des estimations et des hypothèses comptables importantes sont requises pour déterminer l'évaluation des immeubles selon le modèle de la juste valeur, conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement. Les estimations et les hypothèses comptables importantes utilisées dans les modèles d'évaluation de la Fiducie comprennent le bénéfice net d'exploitation normalisé estimé et le taux de capitalisation global. Se reporter à la note 4 pour obtenir de plus amples renseignements.

Évaluation des immeubles de placement détenus sous forme de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence – Les estimations et les hypothèses comptables importantes utilisées dans les modèles d'évaluation de la Fiducie comprennent le bénéfice net d'exploitation normalisé estimé et le taux de capitalisation global. Se reporter à la note 5 pour obtenir de plus amples renseignements.

Évaluation des intérêts des prêts participatifs – Les estimations et les hypothèses comptables importantes utilisées dans les modèles d'évaluation de la Fiducie comprennent le bénéfice net d'exploitation normalisé estimé du bien immobilier grevant le prêt participatif et les taux de capitalisation. Se reporter à la note 6(b) pour obtenir de plus amples renseignements.

Évaluation des pertes de crédit attendues (« PCA »)

La Fiducie applique une approche en trois étapes pour mesurer la provision pour pertes de crédit. Le modèle des PCA requiert l'évaluation et la comptabilisation d'une provision pour pertes de crédit attendues dans les 12 mois suivant la date de clôture au titre des investissements sans détérioration significative du risque de crédit (étape 1), d'une provision pour les pertes attendues sur toute la durée de vie des investissements qui ont enregistré une augmentation significative du risque de crédit depuis la date de comptabilisation initiale (étape 2), ainsi que d'une provision pour les pertes attendues sur toute la durée de vie des investissements qui sont dépréciés (étape 3).

La direction évalue les actifs financiers pour lesquels il existe des preuves objectives de variation significative du risque de crédit à chaque date de clôture en examinant particulièrement, mais de façon non limitative, les éléments suivants :

- un défaut de paiement d'un emprunteur qui n'est pas régularisé dans un délai raisonnable (30 jours);
- la probabilité que la garantie hypothécaire soit très défavorablement impactée par les événements récents;
- les difficultés financières éprouvées par un emprunteur;
- l'évolution des hypothèses relatives à la conjoncture économique locale et aux autres conditions du marché de l'immobilier dans la zone géographique abritant le projet d'un emprunteur;
- l'appréciation, de la part de la direction, de la mesure dans laquelle la conjoncture économique et les conditions de crédit qui prévalent suggèrent que les pertes potentielles à la date de clôture seraient supérieures ou inférieures aux montants indiqués dans les données historiques.

L'appréciation, de la part de la direction, de la mesure dans laquelle la conjoncture économique et les conditions de crédit qui prévalent suggèrent que les pertes potentielles à la date de clôture seraient supérieures ou inférieures aux montants indiqués dans les données historiques. La direction fait preuve d'un jugement éclairé en matière de risque de crédit dans l'évaluation du montant des PCA à chaque date de clôture, en commençant par examiner toutes les créances connexes impayées depuis plus de 90 jours. Pour ce faire, la direction tient compte des renseignements raisonnables et justifiables qui sont pertinents et accessibles sans devoir engager de coûts ou d'efforts excessifs. La direction tient compte des événements historiques, des conditions actuelles des marchés et des renseignements prospectifs raisonnables et justifiables au sujet de la conjoncture économique future. Les variations de ces données, hypothèses, modèles et jugements ont une influence directe sur l'évaluation des PCA.

Classement des co-investissements

La Fiducie détermine dans quelle mesure ses co-investissements lui procurent un contrôle, un contrôle conjoint, une influence notable ou une influence faible ou nulle. La Fiducie estime qu'elle possède une participation directe dans l'ensemble de ses co-investissements et, par conséquent, elle comptabilise sa participation dans ces copropriétés comme des exploitations communes et applique la méthode de la consolidation proportionnelle pour comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges dans ces partenariats. Les co-investissements réalisés par des entités nécessitent que la Fiducie évalue le contrôle conjoint et exerce un jugement pour déterminer le traitement comptable approprié en vertu des conditions énoncées dans les documents constitutifs.

3. Principales conventions comptables

a) Immeubles de placement

La Fiducie présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement (« IAS 40 »). Un immeuble de placement s'entend d'un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers, pour réaliser une plus-value ou les deux, et non pour le vendre dans le cadre normal des activités. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts des opérations si l'opération est réputée être une acquisition d'éléments d'actif. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, qui reflète les conditions du marché à la date de clôture.

Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état du résultat net et du résultat global de l'exercice au cours duquel elle est enregistrée. La juste valeur est étayée par des évaluations externes indépendantes ou des évaluations internes détaillées reposant sur des approches fondées sur le marché, chacune conformément à des méthodes d'évaluation reconnues.

Les dépenses d'investissement sont ajoutées à la valeur comptable des immeubles de placement dans la mesure où il est probable que des avantages économiques futurs iront à la Fiducie et si le coût peut être évalué de façon fiable. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont imputés au moment où ils sont engagés.

Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les gains ou pertes découlant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans l'état du résultat net et du résultat global de la période de la mise hors service ou de la sortie.

b) Instruments financiers Comptabilisation et évaluation

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) JVCR; ii) juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (« JVAERG »); ou iii) au coût amorti. À la base, tous les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de la situation financière. Par la suite, le résultat est comptabilisé au taux d'intérêt réel relatif aux états financiers évalués au coût amorti et les gains ou pertes découlant de la variation de la juste valeur dans les états financiers classés à titre de JVRN et sont comptabilisés dans le résultat net de la période au cours de laquelle ils sont enregistrés. Le classement des instruments financiers dépend de l'objectif visé lorsque les instruments financiers ont été acquis ou émis, ainsi que de leurs caractéristiques et de leur désignation par la Fiducie. La Fiducie ne dispose d'aucun instrument financier classé à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les intérêts créditeurs provenant des actifs financiers, non classés à la JVRN, sont déterminés selon la méthode des intérêts effectifs.

Décomptabilisation d'un actif et passif financier

La Fiducie décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier sont expirés ou que la Fiducie transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés. Au moment de la décomptabilisation d'un actif financier, l'écart entre la valeur comptable et la somme de la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu après déduction de tout nouveau passif repris) et de tout profit ou perte cumulés comptabilisés dans les autres éléments du résultat global doit être comptabilisé en résultat net. La Fiducie décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation liée à ce passif est éteinte, annulée ou arrive à expiration.

c) Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires sont classés et évalués au coût amorti au moyen de la méthode des intérêts effectifs, diminué des pertes de valeur. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer dans quelle mesure il existe des preuves objectives de variation significative du risque de crédit. L'augmentation d'un risque de crédit lié à un placement hypothécaire s'opère lorsque des preuves objectives attestent de l'intervention de certains facteurs après la comptabilisation initiale d'un placement et montrent que l'événement à l'origine des pertes a eu de fâcheuses répercussions sur l'estimation future des flux de trésorerie de l'actif concerné dont la probabilité de réalisation peut être déterminée d'une manière fiable. Le processus interne de notation du risque de crédit s'appuie sur des jugements et une combinaison de divers facteurs permettant de déterminer une cote particulière de probabilité de défaut attachée à chaque placement hypothécaire. Ces facteurs comprennent le ratio prêt-valeur, la valeur nette de l'emprunteur et sa capacité à assurer le service de la dette, la localisation du projet, les opérations antérieures avec l'emprunteur et l'évaluation de la solvabilité. Des variations significatives de la notation interne du risque de crédit ont conduit au reclassement des placements hypothécaires aux phases 2 et 3.

Provision pour les PCA sur les placements hypothécaires

La Fiducie prévoit une provision pour dépréciation constatée dans le portefeuille existant de prêts n'ayant pas encore été répertoriés individuellement comme douteux. En vertu de l'IFRS 9, une provision pour PCA est comptabilisée dans les états financiers selon les phases suivantes :

Phase 1	Lorsque les placements hypothécaires sont comptabilisés, ils sont classés à la phase 1. La Fiducie constate une provision pour les PCA à 12 mois, lesquelles représentent les PCA liées aux cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet dans les 12 mois suivant la date de clôture. Les placements hypothécaires de la phase 1 comprennent également les placements dont le risque de crédit a subi une augmentation importante par la suite à telle enseigne que l'augmentation enregistrée depuis la constatation initiale n'est plus significative et les placements hypothécaires ont été reclassés depuis la phase 2.
Phase 2	Lorsqu'un placement hypothécaire a subi une augmentation importante du risque de crédit depuis la constatation initiale, la Fiducie reclasse ce placement hypothécaire à la phase 2 et une provision est comptabilisée à un montant équivalent aux PCA sur la durée résiduelle d'exposition. Les placements hypothécaires de la phase 2 comprennent également les placements dont le risque de crédit a augmenté et l'hypothèque a été reclassée à la phase 3.
Phase 3	La Fiducie classe les placements hypothécaires à la phase 3 lorsque les défauts de paiement de l'emprunteur ne sont pas régularisés dans un délai raisonnable. Dans d'autres cas, lorsque des critères qualitatifs déterminent une improbabilité de paiement imputable à un incident de crédit, la Fiducie examine soigneusement si l'incident doit être évalué à la phase 2 ou à la phase 3 aux fins de détermination des PCA. Les provisions requises pour les prêts douteux sont comptabilisées en investissements à provisionner répertoriés séparément afin de réduire leur valeur comptable dans le montant recouvrable escompté. La Fiducie examine régulièrement les placements afin de déterminer dans quelle mesure les prêts doivent être classés comme douteux et si une provision ou une radiation doivent être ordonnées.

Une perte de valeur représente l'écart entre la valeur comptable d'un placement hypothécaire et la valeur courante des flux de trésorerie attendus fondés sur des pondérations probabilistes qui sont actualisés au taux d'intérêt effectif initial. Les pertes sont imputées à l'état du résultat net et du résultat global et constatées dans la provision pour pertes de crédit attendues. Lorsqu'un incident ultérieur est à l'origine de la diminution du montant de la perte de valeur, cette diminution est contrepassée dans l'état du résultat net et du résultat global.

En cas d'absence de détérioration significative du risque de crédit associé à un placement par emprunt particulier, la provision pour PCA se rapportant à un placement par emprunt spécifique est calculée sur la base de l'estimation que la direction aura effectuée de la valeur pondérée en fonction de la probabilité du titre sous-jacent.

d) Partenariats

La Fiducie conclut des partenariats dans le cadre d'entreprises communes et de coentreprises. Un partenariat est une entente contractuelle par laquelle la Fiducie et d'autres parties entreprennent une activité économique qui est soumise à un contrôle conjoint, dans le cadre de laquelle les décisions stratégiques relevant de la politique financière et opérationnelle appliquée aux activités menées nécessitent le consentement unanime des parties exerçant un contrôle conjoint. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les partenariats donnant lieu à la création d'une entité distincte au sein de laquelle chacune des parties à l'entente possède des droits associés à l'actif net provenant du partenariat sont appelés coentreprises.

La Fiducie comptabilise sa participation dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Les participations de la Fiducie dans les coentreprises sont initialement comptabilisées au coût et la valeur comptable est majorée ou diminuée afin de constater la part de la Fiducie dans le compte de résultat et les autres éléments du résultat global de la coentreprise après la date d'acquisition. Lorsqu'un partenariat est considéré comme une entreprise commune, la Fiducie comptabilise ligne par ligne sa quote-part des actifs, passifs, des produits et charges. Une coentreprise est considérée comme dépréciée s'il existe une preuve objective de dépréciation par suite d'un ou de plusieurs événements survenus après la comptabilisation initiale de la coentreprise, et cet événement a une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs de la coentreprise qui peut être estimée de façon fiable.

e) Contrats de location

Un contrat comporte un bail s'il confère un droit de contrôle sur l'usage d'un bien déterminé pendant une période donnée en échange d'une contrepartie. Pour qu'un contrat de location soit valable, la Fiducie détermine dans quelle mesure : elle exerce un droit de contrôle sur l'usage de l'actif sous-jacent considéré; et elle obtient la quasi-totalité des avantages économiques procurés par l'usage de cet actif. La Fiducie n'applique pas les dispositions de la norme IFRS 16 – Contrats de location (la « norme IFRS 16 ») aux actifs incorporels.

À l'évaluation de la durée du contrat de location, la direction prend en compte tous les faits et circonstances qui créent une incitation économique à exercer une option de prorogation ou à s'abstenir d'exercer une option de résiliation. Ce jugement repose sur les facteurs tels que les taux contractuels comparés aux taux du marché, l'importance d'autres actifs tels que les améliorations locatives, les frais de résiliation et de réinstallation, les caractéristiques de l'emplacement et toute durée du sous-bail.

Conformément à la norme IFRS 16, la Fiducie a décidé de ne pas comptabiliser les actifs loués et les passifs de loyers en ce qui a trait aux actifs de faible valeur ou aux baux à court terme d'une durée de 12 mois ou moins. Les paiements fixes de loyers sur de tels contrats de location sont comptabilisés en charges administratives ou d'exploitation, le cas échéant, de façon linéaire sur la durée de location.

La dette locative est actualisée au taux d'intérêt implicite du contrat ou, dans l'éventualité où ce taux ne peut être facilement déterminé, au taux marginal d'endettement du preneur. La Fiducie détermine le taux marginal d'endettement du preneur sur la base de la durée du contrat de location, de la garantie et de la conjoncture économique applicable. La dette locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode des intérêts effectifs. La dette locative est réévaluée lorsque les paiements de loyers escomptés changent à la suite de certaines modifications, de variations apportées aux paiements sur la base d'un indice ou d'un taux ou de modifications apportées à la durée du contrat de location.

L'actif loué est comptabilisé à la valeur courante du passif à la date d'entrée en vigueur du contrat de location. Par la suite, cet actif est amorti d'une façon linéaire de la date d'entrée en vigueur à l'expiration de la durée du contrat de location. La valeur de l'actif loué peut subir des réductions induites par des pertes de valeur, à l'occasion, et peut être rajustée pour certaines réévaluations de la dette locative.

f) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont présentées au coût historique diminué des amortissements cumulés et comprennent les améliorations locatives apportées au siège social et aux bureaux régionaux, les infrastructures et les systèmes de technologie de l'information. Ces éléments sont amortis de façon linéaire sur leur durée de vie utile estimative allant de trois à cinq ans, ou, dans le cas d'améliorations locatives, ils sont amortis sur la durée du contrat de location la plus courte et sur leur durée de vie utile estimative.

g) Intérêts des prêts participatifs

La Fiducie réalise des placements par emprunt qui comportent à la fois un intérêt contractuel et un potentiel de rendements accrus comme la participation aux bénéfices. Les intérêts des prêts participatifs sont comptabilisés à la JVRN en raison des caractéristiques de l'instrument, notamment le fait qu'il ne soit pas uniquement destiné au paiement du capital et des intérêts. La Fiducie comptabilise les intérêts créditeurs en intérêts des prêts participatifs sur la base des modalités contractuelles de l'accord et ils sont imputés à titre d'intérêts créditeurs à l'état du résultat net et du résultat global. À la fin de chaque période de déclaration, la Fiducie détermine la juste valeur de l'ensemble de l'instrument assortie des gains ou pertes correspondants comptabilisés à titre de gains/pertes à la juste valeur à l'état du résultat net et du résultat global.

h) Contrats de change à terme

La Fiducie peut conclure des contrats de change à terme dans le but de couvrir économiquement l'exposition au risque de change de ses placements hypothécaires et autres libellés en devises étrangères. La valeur des contrats de change à terme conclus par la Fiducie comptabilisée correspond à l'écart entre la valeur des contrats pour la période de déclaration et leur valeur à la date de signature. Tout profit ou perte qui en découle est comptabilisé dans l'état du résultat net et du résultat global à moins que le contrat de change ne soit valable à titre d'instrument de couverture et qualifié comme tel en vertu des IFRS. La Fiducie a décidé de ne pas comptabiliser les contrats de change en tant que comptabilité de couverture.

i) Comptabilisation des produits

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires sous contrat et les revenus provenant d'activités accessoires (tels que les services publics, le stationnement et la blanchisserie) versés par les locataires en vertu des contrats de location en vigueur qui sont traités comme une obligation de rendement global. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat commence lorsqu'un locataire a le droit d'utiliser l'actif loué. Les produits sont constatés lorsque le contrôle des biens ou des services est transféré au client à un montant qui reflète la contrepartie attendue par la FPI en échange de ces biens ou services. La FPI n'a pas transféré la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de ses immeubles productifs et, par conséquent, elle comptabilise les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location-exploitation.

Les produits tirés des composantes liées à la location (revenus de location) sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 16 – Contrats de location et constatés selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location. Les revenus provenant d'activités accessoires sont considérés comme des éléments ne relevant pas du bail et rentrent dans le champ d'application de l'IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats signés avec les clients. L'obligation de prestation inhérente à la gestion des immeubles et aux services auxiliaires est satisfaite durant la période où sont fournis les services connexes.

j) Provisions

Une provision est comptabilisée si, par suite d'un événement passé, il existe pour la Fiducie une obligation actuelle (juridique ou implicite) dont le montant peut être estimé de façon fiable, et s'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation. Une provision n'est pas constatée pour les pertes d'exploitation futures.

Le montant d'une provision repose sur la meilleure estimation, par la direction, de la contrepartie requise pour s'acquitter de l'obligation correspondante à la fin de la période de référence. Lorsque l'effet de la valeur temporelle de l'argent est significatif, la provision est actualisée au taux actuel avant impôt reflétant, le cas échéant, les risques propres à ce passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

k) Coûts d'emprunts et intérêt sur les emprunts hypothécaires

Les charges liées aux hypothèques comprennent l'intérêt hypothécaire qui est porté aux dépenses au taux d'intérêt effectif et l'ensemble des coûts d'opération engagés pour l'obtention d'hypothèques et de facilités de crédit sont amortis sur la durée de la dette correspondante.

Les frais et primes d'assurance versés à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») sont capitalisés dans les autres actifs et amortis sur la période d'amortissement des prêts hypothécaires sous-jacents lorsqu'ils sont engagés (la période d'amortissement initiale est généralement de 25 à 35 ans). La dotation aux amortissements est comptabilisée en charges financières dans les états consolidés des résultats net et global. Si la Fiducie assure le refinancement complet d'une hypothèque existante, toute fraction non amortie des frais ou primes d'assurance versés d'avance à la SCHL en lien avec les hypothèques existantes grevant l'immeuble considéré sera radiée des charges financières sur la période au cours de laquelle le refinancement complet a lieu. Tout crédit de prime reçu lors du refinancement sera capitalisé et amorti sur la nouvelle période d'amortissement. De même, si la Fiducie purge une hypothèque existante, toute fraction non amortie des frais ou primes d'assurance versés d'avance à la SCHL en lien avec cette hypothèque sera radiée des charges financières sur la période au cours de laquelle la purge est effectuée. Si la Fiducie renouvelle une hypothèque, elle poursuivra l'amortissement des frais et primes d'assurances versés d'avance à la SCHL en lien avec l'hypothèque correspondante sur la période d'amortissement restante.

l) Avantages du personnel

Les obligations au titre des prestations constituées à court terme, dont les indemnités de congé annuel et les primes, sont évaluées sur une base non actualisée et imputées à l'exercice à mesure que les prestations correspondantes sont attribuées. Le passif est comptabilisé pour les montants censés être versés dans les 12 mois, car la Fiducie est tenue de verser ce montant en contrepartie d'un service antérieur fourni par l'employé et l'obligation correspondante peut être évaluée de façon fiable. Les avantages à court terme accordés au personnel sont comptabilisés en comptes créditeurs et charges à payer.

La Fiducie offre un régime de parts à dividende différé à certains de ses employés. Ce régime est réglé en espèces et la juste valeur du montant à payer est comptabilisée en charge avec une augmentation correspondante du passif sur la période d'acquisition des droits associés aux parts émises. Le passif est réévalué à chaque date de clôture et de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat net et résultat global.

m) Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (« RRD »)

La Fiducie a mis sur pied un Régime de réinvestissement des dividendes (« RRDP ») conformément à l'article 5.8 de la déclaration de fiducie aux termes duquel les administrateurs peuvent selon qu'ils le jugent approprié instaurer un régime de réinvestissement des distributions à tout moment en vertu duquel une partie ou la totalité des porteurs de parts ont la possibilité de réinvestir leurs distributions selon les modalités définies par les administrateurs. Actuellement, les Porteurs de parts bénéficient d'une réduction de 2 % sur la valeur des parts émises par le biais du RRD. Aucuns frais de service, ni commissions, ni frais de courtage ne sont exigibles des participants à ce plan de réinvestissement des dividendes.

n) Impôts sur le revenu

La Fiducie est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada. Aux termes de la Déclaration de fiducie, la Fiducie prévoit de distribuer son résultat imposable chaque période à telle enseigne qu'elle ne soit pas redevable de l'impôt sur le revenu en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La Fiducie a le droit de réclamer une déduction fiscale sur les distributions versées et prévoit de continuer de s'acquitter de ses obligations en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En conséquence, aucune charge d'impôts exigibles de l'exercice n'est prévue pour les placements domiciliés au Canada. Les obligations fiscales s'appliquant aux distributions de la Fiducie correspondent aux obligations des Porteurs de parts.

Les immeubles de placement de la Fiducie aux É.-U. ainsi que certains placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence détenus par les filiales aux É.-U. constituent des personnes morales imposables. La Fiducie applique la méthode du report variable pour l'impôt sur le revenu exigible aux États-Unis. Selon la méthode du report d'impôts variable, les impôts à recouvrer et à payer sont déterminés sur la base du montant qui devrait être versé aux autorités fiscales, déduction faite des recouvrements, et comptabilisés en utilisant les taux d'imposition et les lois fiscales qui sont adoptés ou pratiquement en vigueur à chaque date de clôture.

L'actif et le passif d'impôts différés sont déterminés sur la base des écarts entre les rapports financiers et la valeur fiscale de l'actif et du passif, et sont évalués au moyen des taux d'imposition et réglementations fiscales promulgués qui seront en vigueur au moment où les écarts sont censés se résorber. L'actif d'impôts futurs est comptabilisé pour tous les écarts temporaires déductibles, le report des crédits d'impôt inutilisés et les reliquats de perte reportable dans la mesure où il est probable que ces déductions, crédits d'impôt et pertes fiscales se réaliseront. La valeur comptable de l'actif d'impôts futurs doit être revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il est désormais improbable que l'actif d'impôts en question soit recouvré.

o) Actif net attribuable aux Porteurs de parts

Aux termes de l'IAS 32 – *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), les instruments rachetables sont généralement classés à titre de passif financier. Les parts de la Fiducie correspondent à des instruments rachetables qui respectent les conditions de la définition d'un passif financier selon l'IAS 32. L'IAS 32 prévoit des exceptions susceptibles d'entraîner un classement des instruments à titre de capitaux propres; à noter que les parts de la Fiducie ne satisfont pas aux exigences de ces exceptions. Par conséquent, la Fiducie ne possède pas d'instrument conférant le droit d'un classement à titre de capitaux propres dans son état de la situation financière en vertu des IFRS. Le regroupement de toutes les parts à titre de passifs financiers, ajouté à la présentation à titre d'actif attribuable aux porteurs de parts ne modifie pas le droit de participation sous-jacent des porteurs de parts dans l'actif net et dans les résultats d'exploitation nets attribuables aux porteurs de parts.

Les parts de la Fiducie sont comptabilisées dans l'état de la situation financière à la valeur de l'actif net. Bien que les instruments rachetables au gré du porteur classés comme des passifs financiers nécessitent généralement d'être réévalués à la juste valeur au cours de chaque période, l'autre présentation à titre d'actif net attribuable aux Porteurs de parts indique qu'au total, les intérêts des Porteurs de parts sont limités à l'actif net de la Fiducie.

p) Modifications apportées à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants

En janvier 2020, l'IASB a publié une modification à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers, afin de clarifier ses exigences en matière de présentation des passifs dans l'état de la situation financière. La modification à portée limitée touchait seulement la présentation des passifs dans l'état de la situation financière, et non le montant ou le moment de leur constatation. La modification a précisé que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière, et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif. Elle présente aussi une définition de « règlement » pour préciser que par règlement on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié « Classement d'un emprunt assorti de clauses restrictives en tant que passif courant ou non courant » (modifications à l'IAS 1). Ces modifications précisent que les clauses restrictives à respecter après la date de clôture n'affectent pas le classement d'un emprunt en tant que passif courant ou non courant à la date de clôture. Les modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et doivent être appliquées de manière rétrospective. La Fiducie a adopté les modifications à la norme IAS 1 en date du 1^{er} janvier 2024 et il n'y a eu aucune incidence importante sur ses états financiers consolidés.

q) Améliorations futures aux conventions comptables

IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

En avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers, afin d'assurer la comparabilité du rendement financier d'entités semblables. La norme, qui remplace la norme IAS 1, Présentation des états financiers, a une incidence sur la présentation des principaux états financiers et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les entités devront présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement, avec des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exige également le regroupement et la ventilation de l'information, ainsi que la divulgation des mesures de rendement définies par la direction dans les notes afférentes aux états financiers. La norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 et doit être appliquée de manière rétrospective, avec possibilité d'adoption anticipée.

La Fiducie évalue actuellement l'incidence de la norme IFRS 18 sur ses états financiers consolidés.

4. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur à chaque date de clôture. Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état du résultat net et résultat global.

Le tableau suivant présente les éléments dont se composent les immeubles de placement de la Fiducie :

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice		5 795 044 \$	5 106 772 \$
Acquisition d'immeubles		83 860	391 115
Coût des aménagements		120 883	27 430
Coût des acquisitions		10 463	12 495
Améliorations apportées aux biens immobiliers		49 687	47 628
Ajustements de la juste valeur			
Ajustements de la juste valeur des immeubles en exploitation		185 161	114 979
Ajustements de la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement		10 211	9 293
Autres ajustements		2 465	(145)
Reclassement à partir des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	24 350	85 477
Solde à la clôture de l'exercice		6 282 124 \$	5 795 044 \$

Les techniques d'évaluation suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur, et s'inscrivent collectivement dans une technique d'évaluation de niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs :

1. La technique du revenu direct est la principale méthode d'évaluation de la Fiducie et est basée sur la conversion du potentiel de bénéfices normalisés estimés futurs directement en une indication de la valeur du marché. Le bénéfice d'exploitation net normalisé (« BENN ») de la période est divisé par le taux de capitalisation globale (contraire d'un multiplicateur des bénéfices) en vue de l'estimation de la juste valeur.
2. L'approche de vente comparable, qui est fondée sur les prix récents d'immeubles semblables situés dans des marchés semblables, le cas échéant.

À chaque date de déclaration, la Fiducie réunit les données relatives aux immeubles qui sont exploitées par le modèle d'évaluation sur la base du processus défini dans le cadre de l'évaluation, examine ledit cadre en vue de déterminer si des modifications ou mises à jour sont requises, saisit les taux de capitalisation, les hypothèses relatives aux compensations et à la normalisation formulées par les évaluateurs, et fournit le cadre d'évaluation complet à l'évaluateur externe pour examen.

L'évaluateur externe définit une fourchette de taux capitalisation à appliquer pour évaluer la valeur des immeubles de placement de la Fiducie. L'évaluateur externe fournit un rapport sur la juste valeur qui comprend des tableaux présentant des ventes comparables et les informations pertinentes sur le marché, ce qui permet de déterminer la norme acceptée dans le secteur concernant les hypothèses relatives aux montants de compensation et à la normalisation qui sont utilisées en vue du calcul du BEN.

Analyse de la sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Au 31 décembre 2024, la Fiducie a procédé à une évaluation de ses immeubles de placement sur une base individuelle sans prendre en compte un quelconque effet de portefeuille afin d'établir une estimation de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Les taux de capitalisation utilisés pour établir une estimation de la juste valeur des immeubles de placement oscillaient entre 3,76 % et 5,43 % au 31 décembre 2024 (entre 3,30 % et 5,63 % au 31 décembre 2023) avec un taux de capitalisation moyen pondéré de 4,40 % dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement (contre 4,23 % au 31 décembre 2023).

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations du taux de capitalisation.

Augmentation (diminution) de la sensibilité aux variations du taux de capitalisation	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur des immeubles de placement	Variation de la juste valeur	% de variation
(0,50) %	3,90 %	7 088 145 \$	806 021 \$	12,8 %
(0,35) %	4,05 %	6 825 426	543 302	8,6 %
(0,15) %	4,25 %	6 504 003	221 879	3,5 %
-	4,40 %	6 282 124	—	—
0,15 %	4,55 %	6 074 884	(207 240)	3,3 %
0,35 %	4,75 %	5 818 938	(463 186)	7,4 %
0,50 %	4,90 %	5 640 698	(641 426)	10,2 %

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a réalisé les acquisitions d'actifs immobiliers de placement suivants, lesquels ont contribué aux résultats d'exploitation dès la date de leur acquisition.

Date d'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix d'achat⁽¹⁾	Nouveaux financements hypothécaires / financements hypothécaires pris en charge	Nouveau taux d'intérêt hypothécaire / taux d'intérêt hypothécaire pris en charge	Nouvelle échéance hypothécaire / échéance hypothécaire prise en charge
30 janvier 2024	86	100 %	34 800 \$	25 503 \$	4,38 %	1 ^{er} mars 2034
2 octobre 2024	117	100 %	49 060 \$	33 551 \$	3,78 %	1 ^{er} octobre 2034
			83 860 \$	59 054 \$		

(1) Le total des montants donnés en dépôt dans le cadre d'acquisitions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est élevé à 3 981 \$, les fonds restants provenant de la marge de crédit de la Fiducie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a réalisé les acquisitions d'actifs immobiliers de placement suivants, lesquels ont contribué aux résultats d'exploitation dès la date de leur acquisition.

Date d'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix d'achat	Nouveaux financements hypothécaires / financements hypothécaires pris en charge	Nouveau taux d'intérêt hypothécaire / taux d'intérêt hypothécaire pris en charge	Nouvelle échéance hypothécaire / échéance hypothécaire prise en charge
25 janvier 2023	84	100 %	25 800 \$	15 351 \$	3,82 %	1 ^{er} juin 2033
31 janvier 2023	277	100 %	103 000	71 135	3,82 %	1 ^{er} juin 2033
1 ^{er} février 2023	240	100 %	84 500	81 500	2,93 %	9 octobre 2032
20 juin 2023	60	100 %	21 463	16 710	4,25 %	1 ^{er} juin 2033
27 juillet 2023	158	100 %	58 000	33 852	4,34 %	1 ^{er} juin 2033
31 août 2023	125	100 %	40 000	—	— %	—
15 novembre 2023	99	100 %	36 000	25 643	4,60 %	1 ^{er} mars 2034
7 décembre 2023	61	100 %	22 352	18 877	4,25 %	1 ^{er} avril 2034
			391 115 \$	263 068 \$		

Aliénations

La Fiducie n'a réalisé aucune aliénation d'immeuble de placement au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Transferts entre les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et les partenariats

Au cours de l'exercice clos le 3 décembre 2024, la Fiducie a transféré une propriété des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence à de nouvelles structures de coentreprise.

Date d'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix de transfert ⁽¹⁾	Prêts hypothécaires transférés	Taux d'intérêt des prêts hypothécaires transférés	Date d'échéance des prêts hypothécaires transférés
16 octobre 2024	169	50 %	24 350 \$	19 138 \$	3,82 %	1 ^{er} décembre 2034

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a transféré quatre propriétés des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence à de nouvelles structures de coentreprise.

Date d'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix de transfert ⁽¹⁾	Prêts hypothécaires transférés	Taux d'intérêt des prêts hypothécaires transférés	Date d'échéance des prêts hypothécaires transférés
15 mars 2023	270	45 %	31 500 \$	22 796 \$	3,80 %	1 ^{er} juin 2033
27 avril 2023	149	50 %	14 500	12 469	6,95 %	1 ^{er} mai 2023
15 août 2023	— ⁽¹⁾	66,67 %	13 080	3 331	6,00 %	5 décembre 2023
15 octobre 2023	126	50 %	17 750	14 806	4,25 %	1 ^{er} mars 2034
			76 830 \$	53 402 \$		

¹⁾ L'immeuble de placement n'a pas de logement en location, car il est toujours en construction.

Investissement dans des partenariats

Les entreprises communes ci-après qui sont régies par des ententes de copropriété sont intégrées aux immeubles de placement selon la quote-part de la FPI :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
75 Ann	75 %	75 %
1 Beaufort	75 %	75 %
Harbourview Estates LP	60 %	60 %
Pandora	50 %	50 %
Pandora – Phase 2	75 %	75 %
The Residence of Seasons LP	50 %	50 %
Bridgewater Apartments	45 %	45 %
Bridgewater Apartments II	45 %	45 %
No. 21 Apartments LP	50 %	50 %
Sage Apartments LP	50 %	50 %
400 Albert & Main	50 %	50 %
View at Charlesworth	50 %	50 %
Bridgewater Apartments III	45 %	45 %
Ironclad	67 %	67 %
Acre 21	50 %	50 %
Westport Apartments	50 %	– %

Ci-dessous est présentée la part de la Fiducie dans les actifs, passifs, produits, charges, résultat net et flux de trésorerie provenant des exploitations communes sur une base de consolidation proportionnelle figurant dans les états financiers consolidés :

Pour l'exercice clos le	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif à long terme	663 240 \$	470 699 \$
Actif à court terme	8 519	20 187
Total de l'actif	671 759 \$	490 886 \$
Passif à long terme	379 115 \$	250 353 \$
Passif à court terme	10 541	8 811
Total du passif	389 656 \$	259 164 \$
Produits	28 442 \$	25 757 \$
Charges	(17 646)	(15 446)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	44 075	18 939
Résultat net	54 871 \$	29 250 \$

5. Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence

Les immeubles de placement détenus à titre de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sont composés d'éléments d'actifs productifs et d'actifs destinés à l'aménagement qui sont initialement évalués à leur juste valeur et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence par la suite. Les actifs sous-jacents des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sont comptabilisés à leur juste valeur à chaque période de présentation de l'information financière. Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est étayée par évaluations internes détaillées reposant sur des approches fondées sur le marché, conformément à des méthodes d'évaluation reconnues. Les techniques employées comprennent la méthode du revenu net d'exploitation capitalisé diminué du coût, le cas échéant, qui englobe l'estimation, entre autres, du bénéfice futur d'exploitation net assaini, des taux de capitalisation, et des autres flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement. Les justes valeurs des immeubles de placement sont classées au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Le tableau suivant indique la part de la Fiducie dans les actifs, les passifs, les produits, les charges et le revenu net provenant de ses placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence :

Pour l'exercice clos le	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif à long terme	879 951 \$	786 603 \$
Actif à court terme	39 779	22 844
Total de l'actif	919 730 \$	809 447 \$
Passif à long terme	441 306 \$	429 152 \$
Passif à court terme	67 136	99 046
Total du passif	508 442 \$	528 198 \$
Revenus de location	20 040 \$	39 247 \$
Coût d'exploitation des immeubles	(10 784)	(34 958)
Bénéfice d'exploitation	9 256 \$	4 289 \$
Charges d'intérêts	(6 280)	(7 562)
Intérêts privilégiés – en exploitation	1 865	1 993
Intérêts privilégiés – en cours d'aménagement	12 317	10 766
Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	29 357	(2 078)
Bénéfice net	46 515 \$	7 408 \$

La valeur comptable des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence comprend les entités suivantes représentant plus de 10 % des soldes ou des activités au 31 décembre 2024 :

Entité	Propriété	1 ^{er} janvier 2024	Contributions/ (Distributions) nettes	Intérêts privilégiés et bénéfice tiré de la participation en actions	Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	Sorties et transferts	31 décembre 2024
En exploitation :							
Aukland and Main Developments LP	50 %	56 612 \$	3 522 \$	920 \$	(470) \$	– \$	60 584 \$
The Hub Calgary LP	95 %	47 798	(3 792)	1 560	19 584	–	65 150
Autres – En exploitation		42 690	(1 034)	2 361	3 137	(13 479)	33 675
Total – En exploitation		147 100 \$	(1 304) \$	4 841	22 251 \$	(13 479) \$	159 409 \$
En cours d'aménagement :		205 499	23 615	12 317	7 106	(2 572)	245 965
Total		352 599 \$	22 311 \$	17 158 \$	29 357 \$	(16 051) \$	405 374 \$

La valeur comptable des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence comprend les entités suivantes représentant plus de 10 % des soldes ou des activités au 31 décembre 2023 :

Entité	Propriété	1 ^{er} janvier 2024	Contributions/ (Distributions) nettes	Intérêts privilégiés et bénéfice tiré de la participation en actions	Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	Sorties et transferts	31 décembre 2024
En exploitation :							
Aukland and Main Developments LP	50 %	41 893 \$	1 075 \$	483 \$	13 161 \$	– \$	56 612 \$
The Hub Calgary LP	95 %	14 258	28 226	772	4 542	–	47 798
Autres – En exploitation		42 517	(812)	4 670	(3 685)	–	42 690
Total – En exploitation		98 668 \$	28 489 \$	5 925 \$	14 018 \$	– \$	147 100 \$
En cours d'aménagement :		212 644	30 496	14 333	(21 959)	(30 015)	205 499
Total		311 312 \$	58 985 \$	20 258 \$	(7 941) \$	(30 015) \$	352 599 \$

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, avec données comparatives pour 2023.
(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau qui suit résume les données financières des investissements ci-dessus à 100 % au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024	Auckland and Main Developments LP	The Hub Calgary LP	Autres – En exploitation	Autres – En cours d'aménagement	Total
Propriété¹⁾	50 %	95 %			
Actif à long terme	267 169 \$	123 835 \$	86 126 \$	1 034 152 \$	1 511 282 \$
Actif à court terme	3 044	2 263	3 520	69 307	78 134
Total de l'actif	270 213 \$	126 098 \$	89 646 \$	1 103 459 \$	1 589 416 \$
Passif à long terme	149 519 \$	46 388 \$	51 229 \$	569 820 \$	816 956 \$
Passif à court terme	2 446	712	3 884	93 519	100 561
Total du passif	151 965 \$	47 100 \$	55 113 \$	663 339 \$	917 517 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Revenus de location	10 416 \$	5 242 \$	12 006 \$	– \$	27 664 \$
Coût d'exploitation des immeubles	(3 769)	(2 190)	(8 232)	–	(14 191)
Bénéfice d'exploitation	6 647 \$	3 052 \$	3 774 \$	– \$	13 473 \$
Charges d'intérêts	(4 806)	(1 411)	(3 084)	–	(9 301)
Intérêts privilégiés – en exploitation	–	–	2 278	–	2 278
Intérêts privilégiés – en cours d'aménagement	–	–	–	22 591	22 591
Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	(941)	20 614	3 936	11 689	35 298
Résultat net (perte nette) ¹⁾	900 \$	22 255 \$	6 904 \$	34 280 \$	64 339 \$

¹⁾ La répartition du résultat net (perte nette) est basée sur des contrats de distribution entre les partenaires, plutôt que sur le pourcentage de participation.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, avec données comparatives pour 2023.
(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau qui suit résume les données financières des investissements ci-dessus à 100 % au 31 décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023	Station Place	4Square LP	Shops of Steeles LP	Autre	Total
Propriété ¹⁾	50 %	95 %	32 %		
Actif à long terme	261 872 \$	81 529 \$	\$ 350 \$	937 977 \$	1 283 728 \$
Actif à court terme	2 107	3 332	1 538	32 630	39 607
Total de l'actif	263 979 \$	84 861 \$	3 888 \$	970 607 \$	1 323 335 \$
Passif à long terme	149 813 \$	46 912 \$	331 \$	529 375 \$	726 431 \$
Passif à court terme	2 321	1 616	382	146 465	150 784
Total du passif	152 134 \$	48 528 \$	713 \$	675 840 \$	877 215 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Revenus de location	11 765 \$	5 978 \$	4 335 \$	39 481 \$	61 559
Coût d'exploitation des immeubles	(3 501)	(2 215)	(3 003)	(47 120)	(55 839)
Bénéfice d'exploitation	8 264	3 763	1 332	(7 639)	5 720
Charges d'intérêts	(8 008)	(3 745)	–	–	(11 753)
Intérêts privilégiés – en exploitation	–	–	4 820	–	4 820
Intérêts privilégiés – en cours d'aménagement	–	–	–	17 470	17 470
Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	27 287	5 594	(294)	(56 133)	(23 546)
Résultat net	27 543 \$	5 612 \$	5 858 \$	(46 302) \$	(7 289) \$

¹⁾ La répartition du résultat net (perte nette) est basée sur des contrats de distribution entre les partenaires, plutôt que sur le pourcentage de participation.

Le tableau qui suit présente le rapprochement des variations des flux de trésorerie provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2024 :

31 décembre 2024	En exploitation	En cours d'aménagement	Total
Solde à l'ouverture de l'exercice	147 100 \$	205 499 \$	352 599 \$
Contributions en espèces aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	4 256	31 309	35 565
Distributions en espèces des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(15 248)	(17 559)	(32 807)
Total des activités de trésorerie	(10 992) \$	13 750 \$	2 758 \$
Contributions autres qu'en espèces aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	–	9 865	9 865
Distributions autres qu'en espèces des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(3 791)	–	(3 791)
Transferts de placements hypothécaires en placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	–	3 560	3 560
Transferts de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence en immeubles de placement	–	(6 132)	(6 132)
Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	22 251	7 106	29 357
Revenu tiré des intérêts privilégiés des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 865	12 317	14 182
Revenu tiré de la participation en actions des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	2 976	–	2 976
Total des activités hors trésorerie	23 301 \$	26 716 \$	50 017 \$
Solde à la clôture de l'exercice	159 409 \$	245 965 \$	405 374 \$

Le tableau qui suit présente le rapprochement des variations des flux de trésorerie provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2023 :

31 décembre 2023	En exploitation	En cours d'aménagement	Total
Solde à l'ouverture de l'exercice	98 668 \$	212 644 \$	311 312 \$
Contributions en espèces aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	29 302	36 365	65 667
Distributions en espèces des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(813)	(5 869)	(6 682)
Total des activités de trésorerie	28 489 \$	30 496 \$	58 985 \$
Transferts de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence en immeubles de placement	–	(30 015)	(30 015)
Ajustement de la juste valeur et écart de conversion	14 018	(21 959)	(7 941)
Revenu tiré des intérêts privilégiés des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 992	14 333	16 325
Revenu tiré de la participation en actions des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	3 933	–	3 933
Total des activités hors trésorerie	19 943 \$	(37 641) \$	(17 698) \$
Solde à la clôture de l'exercice	147 100 \$	205 499 \$	352 599 \$

6. Placements par emprunt

Les intérêts totaux gagnés sur les placements hypothécaires et les intérêts sur les prêts participatifs, déduction faite des intérêts versés aux membres de syndicats, sont les suivants :

	Exercice clos le 31 décembre	
	2024	2023
Intérêts créditeurs tirés des placements hypothécaires	23 212 \$	23 443 \$
Intérêts créditeurs tirés des intérêts des prêts participatifs	5 981	5 786
Intérêts débiteurs tirés des intérêts des prêts participatifs syndiqués	(196)	(407)
Total des intérêts créditeurs	28 997 \$	28 822 \$
 Provision pour pertes de crédit attendues (PCA)	 (4 130) \$	 (1 834) \$

Le total des intérêts créditeurs en espèces, déduction faite des intérêts payés aux membres de syndicats, se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre	
	2024	2023
Intérêts tirés des placements hypothécaires	20 618 \$	12 847 \$
Intérêts tirés des intérêts des prêts participatifs	3 374	5 710
Intérêts versés aux membres de syndicats	(253)	(219)
Total des intérêts créditeurs en espèces	23 739 \$	18 338 \$

a) Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires représentent les montants débloqués dans le cadre de montages financiers pratiqués avec des emprunteurs tiers. L'intérêt effectif moyen pondéré sur les placements hypothécaires arrivant à échéance entre 2025 et 2026 s'établit à 12,71 %. L'intérêt effectif moyen pondéré sur les placements hypothécaires arrivant à échéance entre 2024 et 2026 s'établit à 12,95 %.

Au 31 décembre 2024, les passifs au titre des placements hypothécaires et des placements hypothécaires syndiqués étaient les suivants :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Placements hypothécaires à long terme	17 117 \$	64 909 \$
Placements hypothécaires à court terme	107 865	160 406
	124 982	225 315
Provision pour PCA	(6 961)	(2 831)
Total des placements hypothécaires	118 021 \$	222 484 \$

Au 31 décembre 2024, la poursuite des placements hypothécaires, y compris la provision pour PCA, est répartie comme suit entre les phases de risque de crédit interne :

Au 31 décembre 2024	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
Placements hypothécaires bruts, à l'ouverture de l'exercice	212 754 \$	– \$	12 561 \$	225,315 \$
Financement du capital	(10 718)	–	33 135	22,417
Intérêts courus	16 250	–	7 101	23,351
Intérêts remboursés	(18 799)	–	(1 819)	(20,618)
Remboursement du capital	(124 483)	–	(1 000)	(125 483)
Placements hypothécaires bruts, à la clôture de l'exercice	75 004 \$	– \$	49 978	124 982 \$
Provision pour PCA, à l'ouverture de l'exercice	1 253 \$	– \$	1 578 \$	2 831 \$
Réévaluation	(720)	– \$	4 915	4 195
Remboursement	(65)	– \$	–	(65)
Transferts à (de)	(200)	– \$	200	–
Provision pour PCA, à la clôture de l'exercice	268	– \$	6 693	6 961
Total des placements hypothécaires	74 736 \$	– \$	43 285 \$	118 021 \$

Au 31 décembre 2023, les placements hypothécaires, y compris la provision pour PCA, étaient répartis comme suit entre les phases de risque de crédit interne :

Au 31 décembre 2023	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
Placements hypothécaires bruts, à l'ouverture de l'exercice	110 953 \$	695 \$	9 948 \$	121 596 \$
Financement du capital	117 367	–	113	117 480
Intérêts courus	19 992	33	2 500	22 525
Intérêts remboursés	(18 300)	(38)	–	(18 338)
Remboursement du capital	(17 258)	(690)	–	(17 948)
Placements hypothécaires bruts, à la clôture de l'exercice	212 754 \$	– \$	12 561 \$	225 315 \$
Provision pour PCA, à l'ouverture de l'exercice	892 \$	5 \$	100 \$	997 \$
Réévaluation	430	(5)	1 478	1 903
Remboursement	(69)	–	–	(69)
Provision pour PCA, à la clôture de l'exercice	1 253 \$	– \$	1 578 \$	2 831 \$
Total des placements hypothécaires	211 501 \$	– \$	10 983 \$	222 484 \$

Les remboursements futurs se rapportant aux placements hypothécaires bruts, hors provision pour les PCA, sont les suivants :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dans un délai d'un an	107 865 \$	160 406 \$
1 à 2 ans	17 117	49 012
2 à 3 ans	–	15 897
Total des remboursements	124 982 \$	225 315 \$

La nature des actifs sous-jacents des placements hypothécaires de la Fiducie se présente comme suit :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Immeuble résidentiel bas	18 %	20 %
Terrain	33 %	17 %
Usage commercial/mixte	– %	3 %
Tour de copropriété	7 %	18 %
Immeuble multirésidentiel	42 %	39 %
Usage industriel	– %	3 %
	100 %	100 %

Au 31 décembre 2024, les placements hypothécaires de la Fiducie sont constitués comme suit : 79 % dans les hypothèques de premier rang (contre 84 % au 31 décembre 2023) et 21 % dans les hypothèques de deuxième rang (contre 16 % au 31 décembre 2023).

b) Intérêts des prêts participatifs

Au 31 décembre 2024, la Fiducie détenait des placements hypothécaires comprenant des accords de participation avec des prêteurs tiers, en vertu desquels elle conserve des droits résiduels subordonnés aux intérêts syndiqués auprès de ces prêteurs tiers. Tous les intérêts créditeurs et revenus perçus par la Fiducie sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La Fiducie estime la juste valeur des intérêts sur prêts participatifs en fonction du modèle des flux de trésorerie actualisés. Le principal intrant de ce modèle est la juste valeur du bien immobilier grevant le prêt participatif. La juste valeur des actifs immobiliers sous-jacents a été déterminée selon un cadre d'évaluation détaillé et les techniques employées dans ce cadre sont les suivantes :

1. La prise en compte des prix récents des biens similaires émanant d'opérations comparables sur le marché;
2. La méthode de capitalisation directe appliquée au titre de placement immobilier sous-jacent selon le principe de « quasi-achèvement », laquelle repose sur la conversion directe des gains futurs normalisés à la juste valeur diminuée du coût à l'achèvement.

Ainsi, la juste valeur des intérêts des prêts participatifs est basée sur le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	39 603 \$	37 387 \$
Avances	2 333	10 228
Intérêts créditeurs	5 785	5 379
Pertes liées à la juste valeur ¹⁾	(9 723)	(2 520)
Remboursement complet ou partiel du capital	(13 455)	(5 380)
Remboursement des intérêts, après syndication	(3 374)	(5 491)
Solde à la clôture de l'exercice	21 169 \$	39 603 \$

1) Au 31 décembre 2024, la Fiducie a subi une perte à la juste valeur de 8 406 \$ en raison de sa prise de possession du placement par mise sous séquestre.

Au 31 décembre 2024, la Fiducie a co-investi avec CFIT dans des prêts participatifs d'une valeur de 0 \$ (contre 2 252 \$ au 31 décembre 2023).

7. Créances et autres actifs

Les créances et les autres actifs comprennent les éléments suivants :

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dépôts liés aux acquisitions		521 \$	1 751 \$
Primes d'assurance SCHL payées d'avance		64 846	56 663
Autres éléments d'actif à court terme		29 164	27 871
Créances du contrat d'entreposage	17	—	2 411
Charges payées d'avance		9 083	6 709
Immobilisations corporelles		2 030	1 887
Actif financier		50 693	50 342
Actifs loués		1 529	1 876
Loyers nets à recevoir		2 205	1 540
Recouvrement d'impôts exigibles		1 277	2 137
		161 348 \$	153 187 \$

Les créances et autres actifs comprennent un actif à court terme de 41 849 \$ et un actif à long terme de 119 499 \$ au 31 décembre 2024 (contre 42 018 \$ et 111 169 \$, respectivement, au 31 décembre 2023).

Les primes d'assurance SCHL payées d'avance représentent les primes SCHL sur les hypothèques exigibles nettes des amortissements cumulés d'un montant de 9 365 \$ (contre 7 344 \$ au 31 décembre 2023)

Le coût total du financement capitalisé pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est chiffré à 12 971 \$ (contre 23 868 \$ au 31 décembre 2023) et l'amortissement total du coût du financement pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est élevé à 5 131 \$ (contre 4 054 \$ au 31 décembre 2023).

8. Encaisse affectée / Souscriptions de parts en fiducie

Au 31 décembre 2024, l'encaisse affectée était constituée de trésorerie indisponible d'un montant de 32 266 \$ (contre 7 702 \$ au 31 décembre 2023). L'encaisse affectée représente les souscriptions de Porteurs de parts détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement. Ces montants sont restitués aux investisseurs si les souscriptions de parts envisagées ne sont pas réalisées avec succès. Au 31 décembre 2024, l'encaisse affectée était disponible à court terme. Après la fin de l'exercice, les restrictions imposées à l'encaisse ont été levées à mesure de l'émission des parts aux investisseurs.

9. Emprunts hypothécaires et facilités de crédit

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit sont constitués des éléments suivants :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
À court terme	397 753 \$	424 070 \$
À long terme	2 871 882	2 731 285
	3 269 635 \$	3 155 355 \$

Les emprunts hypothécaires et facilités de crédit sont garantis par les immeubles de placement respectifs et le tableau suivant présente un récapitulatif :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Hypothèques de premier rang sur les immeubles de placement, portant intérêt entre 1,62 % et 5,43 % (contre 1,62 % à 4,60 % au 31 décembre 2023), avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,00 % (contre 2,88 % au 31 décembre 2023), et une échéance moyenne pondérée de 6,21 ans (contre 6,54 ans au 31 décembre 2023), garanties par les immeubles de placement correspondants.	2 764 686 \$	2 685 040 \$
Financement à la construction, facilité de prêts pour terrains et hypothèques sur instruments financiers, avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 5,72 % (contre 6,07 % au 31 décembre 2023), et une échéance moyenne pondérée de 3,33 ans (contre 6,34 ans au 31 décembre 2023).	176 711	75 602
Ligne des facilités de crédit, avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 5,88 % (contre 7,89 % au 31 décembre 2023), venant à échéance le 31 mai 2025, garantie par les actifs de la FPI et de ses filiales.	100 000	208 000
Quote-part de la FPI dans les hypothèques détenues par le biais de coentreprises, portant intérêt de 0 % à 5,37 % (contre 0 % à 5,37 % au 31 décembre 2023), avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,17 % (contre 2,99 % au 31 décembre 2023) et une échéance moyenne pondérée de 6,56 ans (contre 6,85 ans au 31 décembre 2023), garantie par les immeubles de placement correspondants dans l'entente de coentreprise.	248 427	207 245
	3 289 824 \$	3 175 887 \$
Moins : Fraction non amortie des frais de financement	(20 189)	(20 532)
	3 269 635 \$	3 155 355 \$

Les hypothèques de premier rang sont garanties par des immeubles de placement d'une juste valeur de 6 193 658 \$ au 31 décembre 2024 (contre 5 301 943 \$ au 31 décembre 2023). Dans l'ensemble, le taux d'intérêt moyen pondéré au 31 décembre 2024 était de 3,24 % (contre 3,29 % au 31 décembre 2023) et la durée à l'échéance moyenne pondérée était de 5,91 ans (contre 6,22 ans au 31 décembre 2023).

Au 31 décembre 2024, l'échéancier des emprunts hypothécaires est défini comme suit :

	Remboursement du capital	Solde à l'échéance	Total
Exercice clos le 31 décembre 2025	64 358 \$	333 395 \$	397 753 \$
Exercice clos le 31 décembre 2026	63 610	63 460	127 070
Exercice clos le 31 décembre 2027	61 762	61 914	123 676
Exercice clos le 31 décembre 2028	59 988	278 559	338 547
Exercice clos le 31 décembre 2029	54 426	249 148	303 574
Exercices suivants	112 277	1 886 927	1 999 204
	416 421 \$	2 873 403 \$	3 289 824 \$
Moins : Fraction non amortie des frais de financement			(20 189)
			3 269 635 \$

10. Comptes créditeurs et autres charges à payer

Les comptes créditeurs et les autres charges à payer sont constitués des éléments suivants :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges à payer	23 263 \$	20 844 \$
Loyer payé d'avance	4 060	3 695
Dépôts de locataire	14 026	13 230
Comptes créditeurs	81 959	25 236
Dette locative	2 159	2 144
Régime incitatif à long terme différé	6 999	4 961
	132 466 \$	70 110 \$

Les comptes créditeurs et autres charges à payer comprennent un passif à court terme de 124 633 \$ et un passif à long terme de 7 833 \$ au 31 décembre 2024 (contre 64 121 \$ et 5 990 \$, respectivement, au 31 décembre 2023).

11. Classement des parts

En vertu de la Déclaration de fiducie (« DF »), la Fiducie peut émettre un nombre illimité de parts de diverses catégories, chaque part représentant une participation indivise et proportionnelle dans les distributions de la Fiducie, et dans les actifs nets en cas de dissolution ou de liquidation de la Fiducie.

Autorisé

i. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie A

Les parts de fiducie de la catégorie A sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

ii. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie F

Les parts de fiducie de la catégorie F sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

iii. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie I

Les parts de fiducie de la catégorie I sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

iv. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie M

Les parts de fiducie de la catégorie M sont privilégiées, destinées à Centurion Asset Management Inc. et représentent un droit à titre bénéficiaire défini comme le ratio du nombre de parts des investisseurs, de sorte que le montant des parts de la catégorie M soit proportionnel au nombre de parts des investisseurs, sous réserve d'un niveau de référence, divisé par 0,95 diminué du nombre de parts des investisseurs et du montant cumulatif de parts de la catégorie M précédemment rachetées. Les parts de fiducie destinées aux investisseurs sont définies comme étant les parts de fiducie de catégorie A, les parts de fiducie de catégorie F, les parts de catégorie I et toute nouvelle catégorie de parts de fiducie. À l'exception de certaines restrictions applicables au vote, les porteurs de parts de la catégorie M ont le droit de voter selon le pourcentage des votes de tous les porteurs de parts qui est proportionnel à la quote-part de parts de la catégorie M. Les parts de catégorie M restantes ont été converties en parts de catégorie A au 1^{er} septembre 2023 et aucune part de catégorie M supplémentaire ne sera émise à l'avenir.

v. Nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote de la Fiducie et de parts échangeables de société en commandite

Les parts spéciales comportant droit de vote ne sont pas privilégiées, confèrent au titulaire un droit de vote par action, sont émises au prorata aux titulaires de titres échangeables de la société en nom collectif initiale CAP LP II (la « société en nom collectif ») qui a été incorporée à la Fiducie. Les titres échangeables de la société en nom collectif sont privilégiés au même titre que les parts de fiducie de catégories A, F et I, ne confèrent pas de droit de vote et sont échangeables contre un nombre correspondant de parts de fiducie de catégorie A par le porteur.

Émission (en milliers de parts)

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Parts de fiducie de catégorie A		
Parts au 1 ^{er} janvier	80 232	76 872
Nouvelles parts émises	6 853	7 607
Régime de réinvestissement des distributions	1 961	1 764
Rachat de parts	(9 421)	(6 011)
	79 625	80 232
Parts de fiducie de catégorie F		
Parts au 1 ^{er} janvier	61 472	55 721
Nouvelles parts émises	13 790	11 890
Régime de réinvestissement des distributions	1 998	1 667
Rachat de parts	(7 719)	(7 806)
	69 541	61 472
Parts de fiducie de catégorie I		
Parts au 1 ^{er} janvier	16 174	13 439
Nouvelles parts émises	4 802	4 039
Régime de réinvestissement des distributions	313	258
Rachat de parts	(1 455)	(1 562)
	19 834	16 174
Parts de fiducie de catégorie M		
Parts au 1 ^{er} janvier	—	4
Rachat de parts	—	(2)
Conversion en parts de catégorie A	—	(2)
	—	—
Parts échangeables de société en commandite		
Parts au 1 ^{er} janvier	9 340	6 991
Nouvelles parts émises	344	2 051
Régime de réinvestissement des distributions	366	324
Rachat de parts	(2 114)	(26)
	7 936	9 340

12. Produits

Le tableau suivant présente les produits tirés des immeubles de placement :

Pour l'exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Revenus de location	331 887 \$	299 892 \$
Revenus provenant d'activités accessoires	16 768	16 129
Recouvrement de charges	1 596	1 683
	350 251 \$	317 704 \$

13. Frais de financement

Pour l'exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Intérêts débiteurs sur les emprunts hypothécaires	87 799 \$	76 817 \$
Intérêts débiteurs sur la facilité de crédit	12 841	6 477
Autres charges d'intérêts	411	153
Amortissement des frais de financement	3 122	2 385
Amortissement des primes de la SCHL	2 009	1 669
	106 182 \$	87 501 \$

14. Autres produits et charges

Pour l'exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Commissions de suivi	(14 591) \$	(14 393) \$
Intérêts et autres charges	892	897
	(13 699) \$	(13 496) \$

15. Frais généraux et administratifs

Pour l'exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Traitements et salaires	21 062 \$	23 378 \$
Communications et TI	3 461	4 107
Frais de bureau	2 981	2 829
Coûts d'administration du fonds	1 710	2 472
Honoraires professionnels	3 843	3 650
Publicité	3 257	3 138
Amortissement des immobilisations corporelles	797	790
	37 111 \$	40 364 \$

16. Juste valeur

Pour l'exercice clos le 31 décembre	Note	2024	2023
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	195 372 \$	124 271 \$
Juste valeur des immeubles de placement détenus à titre de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5	26 075	(2 226)
Ajustement de la juste valeur des intérêts des prêts participatifs	6	(9 723)	(2 520)
Répartition de l'intéressement	19	(67 794)	(16 400)
Gains liés à la juste valeur, montant net		143 930 \$	103 125 \$

17. Engagements

La Fiducie offre des services de gestion d'actifs en vertu d'une entente de gestion d'actifs conclue avec Centurion Asset Management Inc. (« CAMI » ou le « Gestionnaire d'actifs »), une société contrôlée par le président et Fiduciaire de la Fiducie. L'entente de gestion d'actifs a été révisée le 1^{er} septembre 2023. Cette entente révisée est d'une durée initiale de cinq ans, durée qui sera renouvelée automatiquement chaque année par la suite, à moins que l'entente soit résiliée. L'entente peut être résiliée par la FPI : i) pour un motif valable, ii) en raison du rendement décevant du Gestionnaire d'actifs à la fin de la durée initiale, sous réserve d'une période de correction et de l'approbation des deux tiers des porteurs de parts, ou iii) à d'autres fins stratégiques après sept ans, sous réserve de l'approbation des deux tiers des porteurs de parts et d'un paiement intégral équivalant aux frais de gestion d'actifs et de répartition de l'intéressement versés au cours des 36 mois précédents. Le Gestionnaire d'actifs peut résilier le contrat en tout temps après la durée initiale moyennant un préavis de 180 jours. La Fiducie doit payer des frais annuels de gestion d'actifs de 1,0 % sur la valeur liquidative, ainsi qu'une répartition de l'intéressement de 15 % du rendement total défini dans l'entente de gestion d'actifs si les parts produisent un rendement de plus de 7,25 % par année, sous réserve d'un recouvrement mensuel complet et à un niveau de référence. La valeur liquidative s'entend de l'actif du bilan conforme aux IFRS moins le passif du bilan conforme aux IFRS, majorée des coefficients d'ajustement et divisée par le nombre total de parts en circulation des investisseurs.

Les engagements contractuels supplémentaires totaux sont les suivants :

Aux	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Engagements contractuels supplémentaires liés à des placements hypothécaires	26 619 \$	76 234 \$
Engagements contractuels supplémentaires liés aux intérêts des prêts participatifs	—	992
Engagements contractuels supplémentaires liés aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	32 235	30 336
Total des engagements supplémentaires	58 854 \$	107 562 \$

La Fiducie a conclu un contrat d'entreposage (le « contrat ») avec une partie liée par l'intermédiaire du même gestionnaire d'actifs, en l'occurrence, Centurion Financial Trust (« CFIT »). Ce contrat permet à la Fiducie, à son entière discrétion, de financer des placements accordés par CFIT. Tout le capital et tous les intérêts impayés en vertu du contrat sont exigibles et payables à l'échéance du prêt sous-jacent. Au 31 décembre 2024, les créances du contrat d'entreposage étaient de 0 \$ (contre 2 411 \$ au 31 décembre 2023).

18. Éventualités

La Fiducie n'est actuellement partie à aucun litige juridique important et la direction n'est au courant d'aucun tel litige susceptible d'avoir une incidence significative sur les présents états financiers consolidés.

19. Opérations entre parties liées

Sauf indication contraire dans les états financiers consolidés, les soldes et opérations avec des parties liées comprennent les éléments suivants :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a versé des frais de gestion d'actifs de 44 728 \$ au Gestionnaire d'actifs (contre 14 533 \$ au 31 décembre 2023). La répartition de l'intéressement de la Fiducie s'est élevée à 67 794 \$ (contre 16 400 \$ au 31 décembre 2023).

Au 31 décembre 2024, le Gestionnaire d'actifs et ses parties liées détenaient 1 098 873 parts de catégorie A de la FPI (contre 1 098 873 au 31 décembre 2023). Les distributions en espèces à l'égard de ces parts se sont élevées à 1 055 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (contre 241 \$ au 31 décembre 2023). Au 31 décembre 2023, le solde de 1 363 parts de catégorie M détenues par une partie liée du Gestionnaire d'actifs a été converti en parts de catégorie A. Les distributions en espèces à l'égard de ces parts de catégorie M se sont élevées à 842 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a touché directement les frais d'engagement et ne paie plus de frais d'acquisition. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie s'est vue facturer des frais d'acquisition de 4 245 \$ par le Gestionnaire d'actifs. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, un apparenté du gestionnaire d'actifs a touché une commission d'engagement de 2 123 \$ payables par l'emprunteur sur les placements par emprunts réalisés par la Fiducie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a acheté auprès d'une partie liée des placements hypothécaires, des intérêts de prêts participatifs et des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence coinvestis pour 4 055 \$, 2 142 \$ et 2 506 \$, respectivement. Le 1^{er} novembre 2023, la Fiducie a acquis auprès d'une partie liée une participation additionnelle de 1 008 \$ dans un placement comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

Le personnel clé de la direction est constitué du conseil des fiduciaires et du comité de haute direction de la Fiducie. Au cours de l'exercice, la rémunération versée aux administrateurs ne faisant pas partie de l'équipe de direction s'établissait à 597 \$ (contre 620 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice, la rémunération versée aux membres de la haute direction s'établissait à 0 \$ (contre 2 935 \$ au 31 décembre 2023).

20. Impôts sur le revenu

a) Statut au Canada

La FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la loi. En vertu de la législation fiscale en vigueur, une fiducie de fonds commun de placement qui n'a pas le statut de fiducie intermédiaire de placement déterminée (« FIPD ») aux termes de la loi a le droit de déduire les distributions du revenu imposable de sorte qu'elle ne soit pas dans l'obligation de payer des impôts sur le revenu, restant entendu que son revenu imposable soit intégralement distribué aux porteurs de parts. La Fiducie entend préserver son statut de fiducie de fonds commun de placement n'étant pas admissible à titre de fiducie intermédiaire de placement déterminée et verser des distributions au moins égales au montant nécessaire afin de s'assurer que la FPI ne soit pas dans l'obligation de payer les impôts sur le revenu.

b) Statut aux États-Unis

Certaines transactions de la FPI ou une partie de celles-ci sont menées par le truchement des filiales américaines imposables, lesquelles sont assujetties aux impôts fédéraux et étatiques sur les bénéfices des sociétés des États-Unis.

c) Charge d'impôts de la période

Pour l'exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Charge (recouvrement) d'impôts exigibles	368 \$	1 \$
Recouvrement d'impôts différés	(1 450)	(8 273)
Recouvrement d'impôts	(1 082) \$	(8 272) \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a effectué un versement d'impôt de 3 \$ sur son passif d'impôt exigible (contre 852 \$ au 31 décembre 2023).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie n'a effectué aucun versement d'impôt sur le revenu (contre 11 392 \$ au 31 décembre 2023). La Fiducie a reçu un remboursement d'impôt sur le revenu de 854 \$ (contre 0 \$ au 31 décembre 2023).

d) Passif d'impôts différés

Au 31 décembre 2024, le total des passifs d'impôts différés nets de 3 775 \$ était principalement attribuable à des gains latents à la juste valeur comptabilisés sur les biens immobiliers sous-jacents détenus dans les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence (contre 4 803 \$ au 31 décembre 2023).

21. Évaluation de la juste valeur

La juste valeur est le prix que les intervenants du marché seraient prêts à déboursier pour un actif ou un passif dans une opération ordonnée dans les conditions courantes du marché à la date de l'évaluation.

Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers de la Fiducie ont été déterminées de la manière suivante :

- Les valeurs comptables de la trésorerie, de l'encaisse affectée, les dépôts liés à des acquisitions, les créances du contrat d'entreposage, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des créances locatives, des comptes créditeurs et autres charges à payer, des autres actifs et des dépôts des locataires correspondent approximativement à leurs justes valeurs sur la base des échéances à court terme de ces instruments.
- La direction détermine la juste valeur des placements hypothécaires selon les tendances observées sur le marché actif du crédit pour des instruments identiques ou similaires étant donné qu'il n'existe pas de cours du marché dans un marché actif pour ces placements. La direction a déterminé que la juste valeur des placements hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable.
- La juste valeur des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit est évaluée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie futurs associés à la dette aux taux d'intérêt du marché en vigueur. Au 31 décembre 2024, la juste valeur s'élevait à 3 079 538 \$ (contre 2 969 773 \$ au 31 décembre 2023). Au 31 décembre 2024, la valeur comptable était de 3 269 635 \$ (contre 3 155 355 \$ au 31 décembre 2023).
- La direction détermine la juste valeur des intérêts des prêts participatifs, comme il est décrit en détail à la note 6b, selon la juste valeur de l'actif sous-jacent, en appliquant soit la méthode de la capitalisation directe soit la méthode de comparaison directe.

- Les parts de fiducie du régime incitatif à long terme sont évaluées en fonction de la valeur liquidative de la Fiducie.
- La juste valeur des contrats de change à terme a été définie à l'aide des données de niveau 2 qui comprennent les cours du change au comptant et à terme.

Le tableau ci-dessous porte sur l'analyse des actifs et des passifs comptabilisés à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, selon les niveaux indiqués dans la hiérarchie des justes valeurs, présentés ci-après :

31 décembre 2024	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actif				
Immeubles de placement	– \$	– \$	6 282 124 \$	6 282 124 \$
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	–	–	405 374	405 374
Intérêts des prêts participatifs	–	–	21 169	21 169
Passif				
Régime incitatif à long terme	–	–	(6 999)	(6 999)
Contrats dérivés sur devise	–	(886)	–	(886)
Évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	– \$	(886) \$	6 701 668 \$	6 700 782 \$

31 décembre 2023	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Actif				
Immeubles de placement	– \$	– \$	5 795 044 \$	5 795 044 \$
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	–	–	352 599	352 599
Intérêts des prêts participatifs	–	–	39 603	39 603
Passif				
Régime incitatif à long terme	–	–	(4 961)	(4 961)
Contrats dérivés sur devise	–	(586)	–	(586)
Évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	– \$	(586) \$	6 182 285 \$	6 181 699 \$

22. Gestion du capital

Selon la Fiducie, le capital se compose de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts, de la dette (y compris les hypothèques) et des lignes de crédit. En ce qui concerne la gestion du capital et conformément à ses objectifs, la Fiducie s'efforce d'assurer la disponibilité de moyens financiers suffisants pour l'exploitation afin de garantir la stabilité et la durabilité des distributions aux porteurs de parts, de s'acquitter des frais de location et des obligations liées aux dépenses en immobilisation, de mettre à disposition les ressources nécessaires en vue de l'acquisition de nouveaux immeubles de placement et du financement d'investissements immobiliers, de placements hypothécaires et en action.

Plusieurs ratios de répartition de la dette et des gains ont été employés pour garantir l'adéquation des fonds propres et satisfaire aux exigences de fonds propres. Les ratios de rentabilité des capitaux propres employés pour l'évaluation de la gestion du capital sont le ratio de couverture des intérêts et le ratio d'endettement net par rapport à la valeur comptable brute. D'autres indicateurs comprennent le taux d'intérêt moyen pondéré, l'échéance moyenne de l'emprunt et la part de la dette variable dans la dette totale.

Ces indicateurs permettent à la Fiducie d'évaluer dans quelle mesure le niveau d'endettement maintenu est suffisant pour assurer des flux de trésorerie appropriés pour couvrir les distributions aux Porteurs de parts et les dépenses en immobilisation, ainsi que d'évaluer la nécessité de mobiliser des moyens financiers pour maximiser le développement.

Diverses hypothèques sont assorties de clauses restrictives qui sont contrôlées par la Fiducie afin de barrer la voie aux défauts. Les facilités de crédit de la fiducie (voir note 9) exigent également le respect de certains engagements financiers tout au long de la période. Il s'agit notamment des ratios prêt-valeur, des ratios de couverture des flux de trésorerie, des ratios de couverture des intérêts et des ratios de couverture du service de la dette.

La valeur comptable des parts est tributaire des profits et des distributions aux Porteurs de parts. La Fiducie s'emploie à verser des distributions annuelles. Les montants non distribués sont utilisés pour financer de nouveaux investissements et satisfaire les besoins en fonds de roulement. La direction assure le contrôle des distributions au moyen de divers ratios afin de garantir la disponibilité de ressources adéquates. Au rang de ceux-ci figurent la proportion des distributions versées en espèces, la participation au régime de réinvestissement des dividendes et le total des distributions en pourcentage du revenu distribuable et du revenu distribuable par part.

La Déclaration de fiducie de la FPI prévoit un niveau global d'endettement maximum de 75 % de la valeur comptable brute (VCB). La VCB désigne la valeur comptable des actifs. L'endettement comprend les obligations prises en charge lors des acquisitions. Le tableau ci-dessous met en évidence le ratio de lever financier existant, à l'exclusion des actifs ou passifs consortiaux, conformément à la Déclaration de fiducie :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif total moins encaisse affectée	7 016 642 \$	6 578 120 \$
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	3 269 635	3 155 355
Ratio d'endettement par rapport à la VCB	46,60 %	47,97 %

Le tableau suivant présente en détail les éléments de la structure de capital de la Fiducie :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	3 269 635 \$	3 155 355 \$
Actif net attribuable aux Porteurs de parts	3 610 766	3 347 852
Total de la structure de capital	6 880 401 \$	6 503 207 \$

23. Instruments financiers

Gestion des risques

Les principaux risques liés aux instruments financiers de la Fiducie sont le risque de liquidité, le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de change. La stratégie de gestion de ces risques est résumée ci-après.

Les politiques de gestion des risques de la direction sont habituellement appliquées dans le cadre de la gestion globale des activités de la Fiducie. La direction est consciente des risques liés à ces objectifs en raison de sa collaboration directe avec les employés et les tiers. Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie est exposée à un éventail varié de risques susceptibles d'avoir une incidence sur sa performance opérationnelle. L'implication directe de la direction dans les activités permet de repérer les risques et les écarts par rapport aux attentes. Dans le cadre de l'exploitation globale de la Fiducie, la direction envisage divers moyens pour éviter la concentration excessive des risques.

Les risques et les mesures prises pour les gérer sont énumérés ci-après :

i) Risque de liquidité

Le risque de liquidité constitue le risque que la Fiducie soit incapable de respecter ses obligations financières à l'échéance. Les besoins de la Fiducie en matière de liquidité proviennent principalement des fonds de roulement, du service de la dette, des obligations relatives aux remboursements, du financement prévu de l'entretien, des engagements financiers hypothécaires, des frais de location, des distributions aux porteurs de parts et des besoins éventuels en financement des acquisitions immobilières. La Fiducie gère le risque de liquidité en s'assurant que ses obligations financières prévues puissent être remplies grâce à ses flux de trésorerie d'exploitation, ses facilités de crédit, ses émissions de parts nouvelles et aux remboursements prévus au titre du portefeuille hypothécaire existant.

Il se pose le risque que les prêteurs n'assurent pas le refinancement de la dette arrivant à échéance selon des modalités favorables à la Fiducie. La stratégie adoptée par la direction consiste à atténuer l'exposition de la Fiducie à des montants excessifs de dettes arrivant à échéance au cours d'une année donnée. Les caractéristiques et la qualité des actifs sous-jacents financés et des conditions du marché de la dette prévalant au moment de l'opération auront une incidence sur le succès du refinancement de la dette.

La direction établit des prévisions et budgets de trésorerie qui impliquent des jugements sur une base continue afin de gérer les risques de liquidité, de garantir une utilisation efficace des ressources et de surveiller les flux de trésorerie en cours et prévus, ainsi que le respect des engagements.

Le succès de l'émission de nouveaux capitaux est subordonné à la réceptivité des marchés financiers à l'égard de l'émission de parts à des conditions favorables à la Fiducie. Au 31 décembre 2024, la Fiducie disposait d'une trésorerie de 28 606 \$ (contre 23 579 \$ au 31 décembre 2023) et d'une encaisse affectée de 32 266 \$ (contre 7 702 \$ au 31 décembre 2023). Les facilités de crédit sont les suivantes :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Facilités de crédit convenues	300 000 \$	300 000 \$
Disponibles immédiatement	300 000 \$	300 000 \$
Non utilisées	199 504 \$	91 504 \$

Au 31 décembre 2024, la somme des obligations contractuelles de la Fiducie s'établissait à 612 181 \$ (contre 602 782 \$ au 31 décembre 2023), laquelle est exigible en moins d'un an et englobe tous les passifs à court terme inscrits dans l'état de la situation financière et les engagements de prêt hypothécaire non financés, les titres en capitaux propres mis en équivalence et les intérêts participatifs (notes 5 et 6). Aux fins des obligations contractuelles, aucun intérêt sur la facilité de crédit n'a été comptabilisé compte tenu du fait qu'il s'avère peu pratique de prévoir le solde impayé de la facilité de crédit.

ii) Risque de taux d'intérêt

La gestion du risque de taux d'intérêt par la Fiducie consiste à réduire au minimum la volatilité des revenus. La direction fixe des taux planchers garantis applicables aux placements hypothécaires à taux variable afin de limiter son exposition au risque de taux d'intérêt. La direction surveille en permanence le crédit à taux variable de la Fiducie et évalue l'incidence de toute variation de ces taux d'intérêt sur les revenus. Par ailleurs, elle analyse régulièrement le caractère adéquat des facilités de crédit, des placements hypothécaires et des modalités actuels de la Fiducie. Au 31 décembre 2024, la Fiducie détenait des placements hypothécaires et des prêts participatifs d'un montant de 127 824 \$ (contre 187 806 \$ au 31 décembre 2023) et une facilité de crédit assortie d'un solde de 239 211 \$ (contre 245 290 \$ au 31 décembre 2023) qui portait intérêt à des taux variables.

La Fiducie est exposée aux risques associés au financement hypothécaire, y compris le risque de hausse du taux d'intérêt sur une dette flottante avant que la dette à long terme et à taux fixe ne soit contractée et le risque que les hypothèques et les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions similaires à celles de l'endettement existant.

	-1 %			+1 %	
	Valeur comptable	Revenu	Capitaux propres	Revenu	Capitaux propres
Actifs financiers					
Placements hypothécaires et placements dans des prêts participatifs à taux variable	127 824 \$	(1 278) \$	(1 278) \$	1 278 \$	1 278
Passifs financiers					
Titres de créance à taux variable	(239 211) \$	2 392 \$	2 392	(2 392) \$	(2 392)
Exposition nette aux taux d'intérêt variables	(111 387) \$	1 114 \$	1 114 \$	(1 114) \$	(1 114) \$

iii) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires et des emprunteurs hypothécaires ne soient pas en mesure de payer leurs loyers et d'honorer leurs obligations hypothécaires respectivement envers la Fiducie. Le risque de perte sur créance est atténué au moyen de politiques de location et de crédit. La Fiducie contrôle ses procédures de recouvrement mensuellement et veille à l'adoption d'une politique rigoureuse visant à couvrir tous les montants exigibles dont le recouvrement est douteux. Tous les soldes des comptes débiteurs résidentiels radiés sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global et les recouvrements ultérieurs de montants antérieurement inscrits au compte des pertes sont portés au crédit de l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Le risque de crédit d'investissement découle de la possibilité qu'un emprunteur aux termes d'une obligation prévue au titre du portefeuille hypothécaire, ne soit pas en mesure d'honorer son engagement de prêt en raison d'un changement défavorable survenu dans sa situation financière ou dans les conditions du marché, ce qui pourrait faire subir des pertes à la Fiducie. Toute instabilité du secteur de l'immobilier ou un changement défavorable de la conjoncture économique pourraient occasionner une dépréciation de la valeur d'un immeuble de placement gagé en garantie des placements de FPI. L'exposition maximale de la Fiducie au risque de crédit correspond aux placements hypothécaires, à la participation aux bénéfices et aux contrats d'entreposage. La Fiducie atténue ce risque en soumettant tous les emprunteurs à une enquête d'irréprochabilité minutieuse au cours de la procédure de prise ferme, en veillant à ce que tout nouvel intérêt des prêts participatifs, hypothèque et placement en titres de capitaux propres soit approuvé par le comité des placements avant le financement et le contrôle rigoureux de l'hypothèque et des autres placements ainsi que l'ouverture des procédures de recouvrement, en temps opportun, le cas échéant.

iv) Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent au gré des variations des cours de change sur le marché. L'exposition de la Fiducie au risque de change qui découle d'immeubles de placement, de placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ou de placements hypothécaires libellés en dollars américains (« USD »). La Fiducie utilise des contrats à terme en devises étrangères pour couvrir économiquement la variabilité des gains et flux de trésorerie futurs imputable à une évolution des cours de change. En vertu des contrats à terme en devises étrangères, la Fiducie achète ou vend une devise contre une autre devise à un prix déterminé à une date ultérieure.

Au 31 décembre 2024, une partie des actifs de la Fiducie est libellée en USD et elle a conclu des contrats dérivés sur devise visant la vente d'USD et la réduction de son exposition au risque de change. Au 31 décembre 2024, la Fiducie dispose de contrats dérivés sur devise en USD d'une valeur théorique de 24 368 USD (contre 33 935 USD au 31 décembre 2023) à un taux de 0,73 \$ et à une échéance moyenne pondérée fixée au 16 janvier 2025.

Le tableau suivant présente l'exposition nette de la Fiducie aux USD :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Trésorerie	88 \$	119 \$
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	23 599	29 798
Total des actifs détenus en USD	23 687	29 917
Contrats dérivés sur devise en USD (valeur théorique)	(24 368)	(33 935)
Exposition nette	(681) \$	(4 018) \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, une variation de 1 % dans le taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien aurait l'impact suivant sur le résultat net et les capitaux propres :

		-1 %		+1 %	
	Valeur comptable	Revenu	Capitaux propres	Revenu	Capitaux propres
Titres de créance à taux variable	(681) \$	7 \$	7	(7) \$	(7)

24. Autres informations relatives aux flux de trésorerie

Le tableau suivant résume l'évolution des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit au cours de l'exercice :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dette à long terme		
Solde à l'ouverture de l'exercice	2 947 355 \$	2 532 857 \$
Prêts hypothécaires et emprunts, nouveaux ou refinancés	361 917	407 508
Remboursement d'emprunts hypothécaires et de prêts et mainlevées	(218 172)	(287 890)
Coûts de financement capitalisés ¹⁾	(2 779)	(8 073)
Ajustements autres qu'en espèces :		
Prêts hypothécaires et emprunts pris en charge à l'acquisition	78 192	300 568
Amortissement des frais de financement	3 122	2 385
Solde à la clôture de l'exercice	3 169 635 \$	2 947 355 \$
Facilités de crédit		
Solde à l'ouverture de l'exercice	208 000 \$	80 000 \$
Avances (remboursements) sur facilités de crédit	(108 000)	128 000
Solde à la clôture de l'exercice	100 000	208 000
Solde à la clôture de l'exercice	3 269 635 \$	3 155 355 \$

1) Les primes capitalisées de la SCHL de 10 192 \$ (contre 15 795 \$ au 31 décembre 2023) ne sont pas incluses dans les frais de financement capitalisés aux fins de ce rapprochement.

Le tableau suivant résume les variations des actifs et passifs d'exploitation hors trésorerie :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Créances et autres actifs	2 157	(39 618)
Comptes créditeurs et autres charges à payer	(7 305)	25 698
Passif d'impôts exigibles	(168)	(386)
Diminution nette des actifs et passifs d'exploitation hors trésorerie	(5 316) \$	(14 306) \$

25. Données financières

La direction de la Fiducie assure le contrôle et l'exploitation de ses immeubles locatifs et de ses activités de placement hypothécaire de manière distincte. La Fiducie applique les mêmes conventions comptables aux deux composantes. Les résultats relatifs à ces composantes sont présentés dans les tableaux suivants :

Exercice clos le 31 décembre 2024	Immeubles de placement, y compris les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	Autres placements	Total
Revenus / Intérêts créditeurs tirés des placements hypothécaires, déduction faite des passifs hypothécaires syndiqués	350 251 \$	28 997 \$	379 248 \$
Coût d'exploitation des immeubles	(122 464)	—	(122 464)
Provision pour pertes de crédit attendues	—	(4 130)	(4 130)
Bénéfice d'exploitation	227 787	24 867	252 654
Gains liés à la juste valeur, montant net	153 653	(9 723)	143 930
Revenu tiré des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	17 158	—	17 158
Coût du financement	(106 190)	8	(106 182)
Autres produits et charges	(13 699)	—	(13 699)
Frais généraux et administratifs	(37 116)	5	(37 111)
Frais de gestion d'actifs	(44 728)	—	(44 728)
Écart de conversion	—	2 221	2 221
Bénéfice avant impôts	196 865 \$	17 378 \$	214 243 \$

Exercice clos le 31 décembre 2023	Immeubles de placement, y compris les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	Autres placements	Total
Revenus / Intérêts créditeurs tirés des placements hypothécaires, déduction faite des passifs hypothécaires syndiqués	317 704 \$	28 822 \$	346 526 \$
Coût d'exploitation des immeubles	(112 949)	–	(112 949)
Provision pour pertes de crédit attendues	–	(1 834)	(1 834)
Bénéfice d'exploitation	204 755	26 988	231 743
Gains liés à la juste valeur, montant net	105 351	(2 226)	103 125
Revenu tiré des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	16 692	–	16 692
Coût du financement	(87 511)	10	(87 501)
Autres produits et charges	(14 393)	897	(13 496)
Frais généraux et administratifs	(39 147)	(1 217)	(40 364)
Frais de gestion d'actifs	(14 533)	–	(14 533)
Écart de conversion	–	(2 664)	(2 664)
Bénéfice avant impôts	171 214 \$	21 788 \$	193 002 \$

26. Événements postérieurs à la clôture

- a) La Fiducie a déclaré un versement total de distributions d'environ 64 201 \$, dont 26 286 \$ ont été remis en espèces. Le solde a été réinvesti dans le RRD.
- b) La Fiducie a mobilisé 229 490 \$ en capitaux.
- c) La Fiducie a effectué des rachats à hauteur de 140 752 \$.
- d) En janvier 2025, la Fiducie a émis des parts de catégorie C LP échangeables à une partie liée du Gestionnaire d'actifs pour régler la répartition de l'intéressement comptabilisée de 67 794 \$.

27. Renseignements comparatifs

Certains renseignements comparatifs ont été reclassés afin de se conformer à la présentation des états financiers consolidés adoptée au cours de l'exercice.



25, avenue Sheppard Ouest, bureau 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S6

416-733-5600 | www.CENTURION.ca