

**CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT
TRUST POLITIQUE D'INVESTISSEMENT
DIRECTIVES ET POLITIQUES
OPÉRATIONNELLES OCTOBRE 2025**

Directives d'investissement

Les actifs de la Fiducie ne peuvent être investis que conformément aux lignes directrices suivantes, et la Fiducie ne doit pas autoriser les actifs d'une filiale à être investis autrement que selon les directives suivantes :

- a) la Fiducie concentrera ses activités principalement sur l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location, le financement, le développement ou la gestion de propriétés résidentielles à revenus à logements multiples et de projets immobiliers connexes (« **Activités ciblées** ») au Canada et aux États-Unis d'Amérique;
- b) nonobstant toute disposition contraire dans les présentes, aucun investissement ne doit être effectué s'il a pour conséquence :
 - i. de disqualifier les parts de la Fiducie pour toute catégorie de régime de revenu différé ; ou
 - ii. la cessation de l'admissibilité de la Fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt;
- c) aucun actif individuel (sauf dans les cas prévus dans la présente convention de fiducie) ne peut être acquis si le coût de cette acquisition (déduction faite du montant de la dette garantie par cet actif) dépasse 15 % de la valeur comptable brute; toutefois, lorsque cet actif est constitué de titres ou de participations dans une entité ou d'investissements hypothécaires auprès d'un emprunteur unique, les critères susmentionnés s'appliquent individuellement à chaque actif de cette entité ou à chaque investissement hypothécaire de cet emprunteur;
- d) les investissements ne peuvent être effectués dans le cadre d'un accord de coentreprise que si :
 - i. l'accord est lié à une activité ciblée;
 - ii. l'accord est conclu avec d'autres parties (« **coentrepreneurs** »), soit directement, soit par le biais de la détention de titres ou d'une participation dans une entité (« **entité commune** »);
 - iii. la participation dans l'entité de coentreprise est d'au moins 10 % et n'est soumise à aucune restriction de transfert autre qu'un droit de premier refus ou un droit de première offre, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;

- iv. la Fiducie ou une entité qu'elle contrôle dispose d'un droit de première offre ou d'un droit de premier refus pour acheter les participations des coentrepreneurs dans l'entité de coentreprise;
 - v. la Fiducie a la capacité de contribuer aux décisions de gestion de l'entité de coentreprise; et
 - vi. sans limitation, tout accord de coentreprise avec une partie liée aux fins des dispositions relatives aux parties liées de l'acte de fiducie a été conclu conformément à ces dispositions;
- e) sauf autorisation contraire dans la présente politique et à l'exception des placements temporaires détenus en espèces, des dépôts auprès d'une banque ou d'une société de fiducie agréée au Canada ou aux États-Unis enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, des instruments de créance à court terme émis par l'État ou des instruments du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne autorisée de l'annexe I et venant à échéance dans un délai inférieur à un an à compter de la date d'émission, la Fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir d'autres titres que (i) des contrats à terme sur devises, matières premières ou taux d'intérêt à des fins de couverture, dans la mesure où cette activité 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 titres d'une coentreprise ou de toute entité constituée et exploitée uniquement dans le but d'exercer des activités accessoires à tout bien immobilier détenu, directement ou indirectement, par la Fiducie, ou d'une entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la Fiducie, constituée et exploitée uniquement dans le but de détenir un ou plusieurs biens immobiliers particuliers; et (iii) les titres d'un autre émetteur, à condition que (A) ces titres tirent leur valeur, directement ou indirectement, principalement de biens immobiliers, ou (B) l'activité principale de l'émetteur des titres consiste à détenir ou à exploiter, directement ou indirectement, des biens immobiliers, et à condition que, dans les deux cas, l'entité dont les titres sont acquis exerce une Activité ciblée.
- f) aucun investissement ne sera réalisé, directement ou indirectement, dans des entreprises en activité, sauf si cet investissement est accessoire à une transaction :
- i. dont les revenus proviennent, directement ou indirectement, principalement d'une Activité ciblée; ou
 - ii. qui consiste principalement en la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, de biens immobiliers;

- g) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, les titres d'un émetteur assujetti au Canada peuvent être acquis à condition que :
- iii. les activités de l'émetteur sont axées sur des activités ciblées; et
 - iv. dans le cas d'une acquisition ou d'un investissement proposé qui entraînerait la propriété effective de plus de 10 % des titres de participation en circulation de l'émetteur de titres, l'investissement ou l'acquisition présente un intérêt stratégique pour la Fiducie, comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion;
- h) aucun investissement ne sera effectué dans des droits ou des intérêts sur des ressources minérales ou autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit d'un investissement accessoire dans un bien immobilier;
- i) des investissements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf dans les cas prévus dans l'acte de fiducie) ou des débentures (« **instruments de créance** ») (y compris participatifs ou convertibles) uniquement si :
- i. le bien immobilier qui les garantit est un bien immobilier;
 - ii. la garantie comprend une hypothèque enregistrée sur le titre de propriété du bien immobilier qui en constitue la garantie; et
 - iii. le montant de l'investissement (à l'exclusion des frais d'assurance hypothécaire engagés à cet égard) ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier qui en constitue la garantie;
 - iv. nonobstant le paragraphe (i), la Fiducie peut également investir dans des hypothèques lorsque :
- j) l'hypothèque est une hypothèque « par le vendeur » consentie à la Fiducie dans le cadre de la vente par celle-ci d'un bien immobilier existant et comme moyen de financer l'acquisition de ce bien par l'acheteur auprès de la Fiducie;
- i. l'hypothèque porte intérêt;
 - ii. l'hypothèque est enregistrée sur le titre de propriété du bien immobilier qui la garantit;
 - iii. l'hypothèque a une échéance ne dépassant pas cinq ans;
 - iv. le montant du prêt hypothécaire ne dépasse pas 85 % du prix de vente du bien immobilier garantissant l'hypothèque; et

- v. la valeur totale de ces hypothèques (y compris les hypothèques et les obligations hypothécaires dans lesquelles la Fiducie est autorisée à investir en vertu de la présente politique, après prise en compte de l'investissement proposé) ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute de la Fiducie calculée au moment de cet investissement;
- k) nonobstant les paragraphes (i) et (j), la Fiducie peut investir dans des prêts hypothécaires d'entités liées qui ont un lien de dépendance avec la Fiducie, à condition que :
 - i. l'hypothèque ait pour but de financer le réaménagement d'un bien immobilier qui, une fois achevé, serait conforme aux restrictions d'investissement de la Fiducie;
 - ii. la Fiducie dispose d'un droit de préemption pour acheter le bien immobilier à un prix inférieur ou égal à sa juste valeur marchande telle que déterminée par un expert indépendant tiers;
 - iii. l'hypothèque porte intérêt à un taux commercial;
 - iv. le montant du prêt hypothécaire ne dépasse pas 90 % du prix de vente du bien immobilier garantissant l'hypothèque;
 - v. l'hypothèque a une durée maximale de cinq ans;
 - vi. l'hypothèque est approuvée par les fiduciaires; et
 - vii. la valeur totale de ces prêts hypothécaires, après prise en compte de l'investissement proposé, ne dépassera pas 15 % de la valeur comptable brute de la Fiducie calculée au moment dudit investissement;
- l) les prêts (autres que les investissements hypothécaires) ne peuvent être consentis que lorsque :
 - i. leur garantie est (a) un bien immobilier ou (b) un actif que la Fiducie pourrait autrement détenir conformément à la présente politique;
 - ii. la garantie comprend (a) une hypothèque ou une garantie similaire enregistrée sur le titre de propriété du bien immobilier qui en constitue la garantie; (b) une sûreté enregistrée sur cet autre actif qui en constitue la garantie; ou (c) toute autre sûreté acceptable pour les fiduciaires qui, de l'avis de ces derniers, protège l'investissement de la Fiducie; et
 - iii. le montant du prêt (à l'exclusion des frais d'assurance prêt engagés à cet égard) ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande de l'actif qui en constitue la garantie;

- iv. le montant du prêt (à l'exclusion des frais d'assurance prêt engagés à cet égard) ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande de l'actif qui en constitue la garantie;
- m) aucun investissement ne sera effectué dans des terrains non viabilisés (à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes à des propriétés existantes de la Fiducie dans le but de rénover ou d'agrandir des installations existantes, lorsque le coût total de tous ces investissements ne dépasse pas 5 % de la valeur comptable brute); et nonobstant toute autre disposition des présentes, des investissements non conformes aux dispositions de la présente politique peuvent être effectués à condition que (i) leur coût total (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de toute dette contractée ou assumée dans le cadre de l'acquisition et garantie par une hypothèque sur ce bien) ne dépasse pas 15 % des capitaux propres ajustés des détenteurs de parts de la Fiducie et (ii) la réalisation de cet investissement ne contrevient pas au paragraphe (b);
- n) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, la Fiducie peut investir, directement ou indirectement, dans des projets et des opportunités de développement immobilier et structurer la transaction sous la forme d'un instrument de créance qui ne sera pas soumis aux limites de valeur prévues dans la présente politique;
- o) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, à des fins de gestion des risques uniquement, la Fiducie peut augmenter un placement donné au-delà des limites prévues dans la présente politique afin de remédier au défaut d'un emprunteur à l'égard de ses obligations relatives à un titre de rang supérieur ou de rembourser la dette garantie par un titre de rang supérieur, ou pour toute autre raison si, de l'avis des fiduciaires, cette mesure est nécessaire pour protéger l'investissement de la Fiducie et si l'augmentation proposée de l'investissement de la Fiducie est approuvée par les fiduciaires;
- p) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, la Fiducie peut participer à des investissements hypothécaires ou à d'autres instruments de créance sur une base de syndication, sous réserve de l'approbation requise des fiduciaires indépendants;
- q) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, la Fiducie peut acquérir des placements hypothécaires (ou une exposition à des placements hypothécaires) et des placements immobiliers axés sur la croissance, des biens immobiliers accessoires et d'autres placements par le biais de la gestion de portefeuille de swaps;
- r) la Fiducie peut conclure tout accord (y compris l'acquisition de titres pour le portefeuille de placements de la Fiducie) qui aboutit à un « mécanisme de transfert de dividendes » au sens de la Loi de l'impôt;

- s) la Fiducie peut détenir (i) des titres de toute société, fiducie ou autre entité non résidente (ou d'une société de personnes qui détient de tels titres) si la Fiducie (ou la société de personnes) est tenue d'inclure des montants importants dans son revenu conformément aux règles relatives aux biens des fonds de placement étrangers de l'article 94.1 de la Loi de l'impôt, (ii) tout intérêt dans une fiducie non résidente (ou une société de personnes qui détient un tel intérêt) autre qu'une « fiducie étrangère exonérée » aux fins de l'article 94 de la Loi de l'impôt, ou (iii) tout intérêt dans une fiducie (ou une société de personnes qui détient un tel intérêt) qui obligerait la Fiducie (ou la société de personnes) à déclarer un revenu lié à cet intérêt conformément aux règles de l'article 94.2 de la Loi de l'impôt;
- t) la Fiducie peut se livrer à des opérations de prêt de titres qui ne constituent pas un « mécanisme de prêt de valeurs mobilières » aux fins de la Loi de l'impôt;
- u) la Fiducie peut investir dans tout titre qui constituerait un « placement dans un abri fiscal » au sens de la Loi de l'impôt;
- v) la Fiducie peut effectuer ou détenir tout placement dans des entités qui seraient des « sociétés étrangères affiliées » de la Fiducie aux fins de la Loi de l'impôt; et
- w) nonobstant toute autre disposition de la présente politique, la Fiducie ne peut acquérir de titres à moins d'avoir désigné un fournisseur de services qui dispose des enregistrements nécessaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables pour permettre à la Fiducie d'acheter et de détenir ces titres ou qui est exempté de ces exigences;
- x) aucun actif individuel (sauf dans les cas prévus dans la présente convention de fiducie) ne sera acquis si le coût de cette acquisition (déduction faite du montant de la dette garantie par cet actif) dépasse 15 % de la valeur comptable brute; toutefois, lorsque cet actif est constitué de titres ou de participations dans une entité ou d'investissements hypothécaires auprès d'un emprunteur unique, les critères susmentionnés s'appliquent individuellement à chaque actif de cette entité ou à chaque investissement hypothécaire de cet emprunteur; et
- y) l'endettement de la Fiducie ne dépassera pas 55 % de la valeur globale du portefeuille d'actifs immobiliers détenus ou 75 % de la valeur de tout actif immobilier individuel, sauf s'il s'agit d'un bien immobilier en cours de développement, auquel cas ce pourcentage sera de 85 % de la valeur, dans chaque cas la valeur étant déterminée par les fiduciaires et telle qu'indiquée dans la politique d'investissement.

Aux fins des directives qui précèdent, les actifs, les passifs et les opérations d'une société, d'une fiducie ou d'une autre entité détenue en totalité ou en partie par la Fiducie seront réputés être ceux de la Fiducie sur une base de consolidation proportionnelle. De plus, toute référence dans ce qui précède à un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans un accord de coentreprise ou une société en commandite. Sauf indication contraire, toutes les interdictions, restrictions ou exigences en matière d'investissement énoncées ci-dessus seront déterminées à la date de l'investissement par la Fiducie.

Pour plus de certitude, les points a) à m) visent à définir de manière générale les paramètres dans lesquels les filiales dans lesquelles la Fiducie est autorisée à investir seront habilitées, en vertu de leurs documents constitutifs, à réinvestir. Les références à la Fiducie dans ces paragraphes s'appliquent à une telle filiale lorsque l'activité réelle qui fait l'objet de la politique est exercée par cette filiale. En outre, toute décision relative aux restrictions d'investissement qui sont réservées aux fiduciaires, lorsque l'activité réelle est exercée par une filiale, sera prise par les fiduciaires ou les administrateurs de la filiale concernée.

4.2 Politiques d'exploitation

Les activités et les affaires de la Fiducie seront menées conformément aux politiques opérationnelles suivantes et la Fiducie n'autorisera aucune filiale à mener ses activités et ses affaires autrement que conformément aux politiques suivantes :

- a) le titre de propriété de chaque bien immobilier sera détenu et enregistré au nom de CAP I LP, CAP II LP, CAP II GP ou d'une société ou autre entité détenue directement ou indirectement en totalité par la Fiducie ou détenue conjointement directement ou indirectement par la Fiducie et des coentrepreneurs; toutefois, lorsque le régime foncier ne prévoit pas de titre en fief simple, CAP I LP, CAP II LP, CAP I GP, CAP II GP ou une société ou autre entité détenue directement ou indirectement en totalité par CAP I LP, CAP II LP ou détenue conjointement, directement ou indirectement, par la fiducie avec les coentrepreneurs détiendra un bail foncier approprié en vertu du régime foncier en vigueur dans la juridiction concernée;
- b) aucune dette ne sera contractée ou prise en charge si, après la prise en charge ou la contraction de cette dette, le total de la dette en pourcentage de la valeur comptable brute dépasse 85 % pour les dettes, y compris les montants prélevés dans le cadre d'une facilité d'acquisition ;

- c) à l'exception de toute dette existante à la clôture, aucune nouvelle dette (autre que par la prise en charge d'une dette existante) ne sera contractée, renouvelée, refinancée ou garantie par une hypothèque sur l'un des biens immobiliers de la Fiducie, sauf si, à la date de la contraction proposée de la dette, le total (i) du montant de toutes les dettes garanties par ces biens immobiliers, et (ii) le montant de la dette supplémentaire qu'il est proposé de contracter, ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande de ce bien immobilier, à cette date ou après celle-ci, soit 12 mois à compter de la date d'acquisition de celui-ci, sans inclure dans les deux cas les frais d'assurance hypothécaire engagés dans le cadre de la contraction ou de la prise en charge de cette dette, lesquels frais seront ajoutés au montant de la dette autorisée;
- d) sous réserve de l'approbation des fiduciaires, la Fiducie peut, directement ou indirectement, garantir toute dette, tout passif ou toute autre obligation de quelque nature que ce soit d'un tiers, lorsque cette dette, ce passif ou cette autre obligation, s'ils étaient accordés, contractés ou assumés directement par la Fiducie, ne la conduiraient pas à enfreindre les restrictions de la Politique. Pour plus de certitude, la Fiducie ne garantira pas, directement ou indirectement, toute dette, tout passif ou toute autre obligation d'une personne si cela enfreignait la présente politique;
- e) à l'exception des actifs apportés acquis conformément à la convention de transfert, une étude technique ou un examen physique par un consultant tiers expérimenté sera obtenu pour chaque bien immobilier destiné à être acquis en ce qui concerne son état physique;
- f) une couverture d'assurance sera obtenue et maintenue en tout temps pour les responsabilités potentielles de la Fiducie et la perte accidentelle de valeur des actifs de la Fiducie résultant de risques, pour les montants et auprès des assureurs que les fiduciaires jugent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires de biens comparables;
- g) à l'exception des actifs apportés acquis conformément à l'accord de transfert, un audit environnemental de phase I sera réalisé pour chaque bien immobilier à acquérir et, si le rapport d'audit environnemental de phase I recommande la réalisation d'audits environnementaux supplémentaires, ces audits supplémentaires seront réalisés, dans chaque cas, par un consultant environnemental indépendant et expérimenté;
- h) au moins 8,5 % des revenus locatifs annuels bruts consolidés générés par les immeubles dont le financement hypothécaire associé est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« immeubles assurés »), tel que déterminé conformément aux IFRS, doivent être consacrés chaque année à des dépenses en immobilisations, à des réparations et à l'entretien, le tout déterminé sur la base du portefeuille pour tous les immeubles assurés. À cette fin, les dépenses en immobilisations, les réparations et l'entretien comprennent tous les coûts de main-d'œuvre sur place et les autres dépenses et éléments

associés à ces dépenses en immobilisations, ces réparations et cet entretien;
et

- i) la Fiducie peut engager des prestataires de services, y compris des gestionnaires d'actifs et des gestionnaires hypothécaires, selon des modalités et conditions acceptables pour les fiduciaires. À la date des présentes, la Fiducie et CAP I LP ont engagé CAMI selon les modalités de la convention de gestion des actifs de la Fiducie, laquelle convention restera en vigueur jusqu'à ce qu'elle soit résiliée par l'une des parties conformément à ses modalités. Il est prévu que les frais payables par CAP I LP et la Fiducie en vertu de la convention de gestion d'actifs de la Fiducie ne soient pas redondants et que les fiduciaires prennent les mesures nécessaires pour s'assurer que les modalités de la convention de gestion d'actifs de la Fiducie sont respectées conformément aux dispositions précédentes de la présente politique.

Pour plus de certitude, les points a) à i) visent à définir de manière générale les paramètres dans lesquels la Fiducie (et les filiales dans lesquelles la Fiducie est autorisée à investir) exercera ses activités. Les références à la Fiducie dans ces paragraphes s'appliquent à une telle filiale lorsque l'activité réelle qui fait l'objet de la politique est exercée par cette filiale (à l'exception du point b), qui ne s'applique qu'à la Fiducie). En outre, toute décision relative aux politiques d'exploitation qui est réservée aux fiduciaires, lorsque l'activité réelle est exercée par une filiale, sera prise par les fiduciaires ou les administrateurs de la filiale concernée.

Aux fins des directives d'investissement et des politiques d'exploitation susmentionnées, les actifs, les dettes, les passifs et les opérations d'une société, d'une société de personnes ou d'une autre entité détenue en totalité ou en partie par la Fiducie seront considérés comme ceux de la Fiducie sur une base proportionnelle et consolidée. Une « **entente de coentreprise** » désigne une entente par laquelle deux ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint et qui présente les caractéristiques suivantes : (a) les parties à l'entente sont liées par un accord contractuel, (b) l'accord contractuel confère à deux ou plusieurs de ces parties le contrôle conjoint de l'entente, et (c) il s'agit soit d'une exploitation conjointe, soit d'une coentreprise. En outre, toute référence dans les directives d'investissement et les politiques d'exploitation susmentionnées à un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans un accord de coentreprise. En outre, le terme « dette » désigne (sans duplication) :

- i. toute obligation de la Fiducie relative à des fonds empruntés;
- ii. toute obligation de la Fiducie contractée dans le cadre de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises, autre que le montant de l'impôt sur le revenu futur découlant d'acquisitions indirectes;
- iii. toute obligation de la Fiducie émise ou assumée à titre de prix d'achat différé d'un bien immobilier;
- iv. toute obligation de crédit-bail d'acquisition de la Fiducie; et
- v. toute obligation du type visé aux clauses (i) à (iv) d'une autre personne, dont le paiement a été garanti par la Fiducie ou dont la Fiducie est responsable ou redevable;

à condition que (A) aux fins des points i) à iv), une obligation ne constitue une dette que dans la mesure où elle apparaîtrait comme un passif dans le bilan consolidé de la Fiducie conformément aux principes comptables généralement reconnus; (B) les obligations visées aux clauses i) à iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions à verser aux détenteurs de parts de la Fiducie et les passifs courus découlant de la conduite normale des affaires.

4.3 Statut de fiducie de fonds commun de placement

La Fiducie ne doit pas effectuer de placement, prendre une mesure ou omettre de prendre une mesure qui aurait pour effet de faire en sorte que la Fiducie ne soit plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, qui aurait pour effet de rendre les parts de fiducie inadmissibles à des fins de placement dans le cadre de régimes de revenu différé ou qui aurait pour effet de rendre COT assujettie à l'impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt.

4.4 Application des restrictions d'investissement et des directives d'exploitation

Lorsqu'une limite maximale ou minimale en pourcentage est spécifiée dans l'une des restrictions qui y sont contenues, ces restrictions s'appliquent sur la base des montants pertinents calculés immédiatement après la réalisation de cet investissement. Tout changement ultérieur relatif à une limitation en pourcentage résultant d'une modification ultérieure de la valeur comptable des actifs de la Fiducie ou du montant de la valeur comptable brute ne nécessitera pas la cession d'un investissement