



CENTURION
ASSET MANAGEMENT INC

Centurion Apartment REIT

FPI privée d'immeubles d'habitation la plus importante au Canada*

Au 31 décembre 2025

* Par ASG





Déclaration de non-responsabilité

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS : Les résultats présentés ont été préparés par le gestionnaire d'actifs. Cette communication est fournie à titre informatif uniquement et ne saurait, en aucun cas, être interprétée comme une invitation à investir dans Centurion. Investir dans des parts Centurion comporte des risques. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts Centurion pourraient être vendues, et rien ne garantit la création future d'un tel marché. Le rendement d'un placement dans des parts Centurion n'est pas comparable au rendement d'un placement 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 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 le rendement financier de Centurion, les clauses restrictives et les obligations, les taux d'intérêt, les exigences relatives au fonds de roulement et les exigences relatives aux capitaux futurs. Par ailleurs, la valeur marchande des parts Centurion peut se déprécier si Centurion 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.

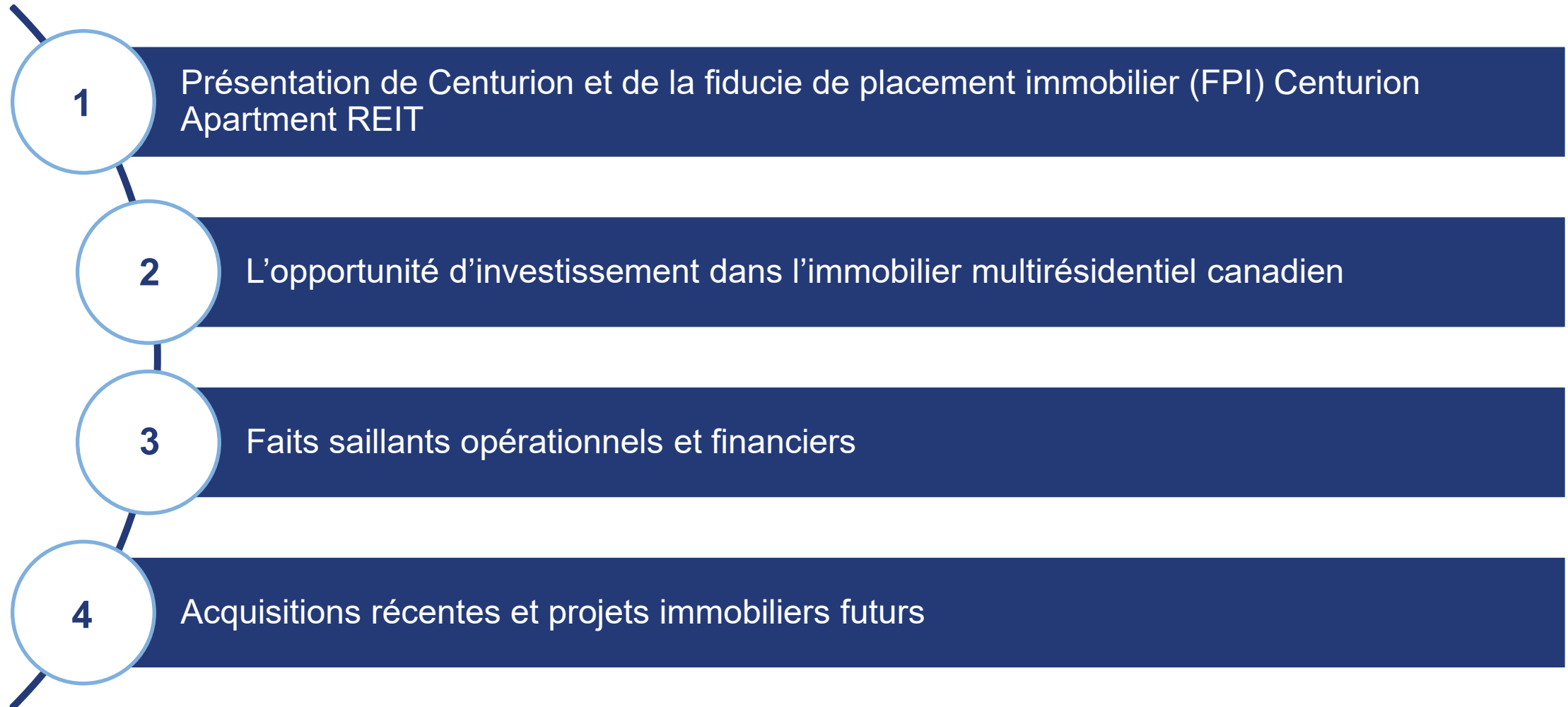
LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE. Investir dans des parts Centurion comporte des risques importants, et la valeur d'un placement peut baisser ou augmenter. Le rendement n'est pas garanti. Un placement dans Centurion ne devrait pas constituer un programme de placement complet, et il est préférable de consulter un conseiller en placements et un fiscaliste indépendants avant d'investir. Seuls les investisseurs qui n'ont pas besoin que leur placement puisse devenir immédiatement liquide devraient envisager d'acheter des parts. Les risques associés à ce type de placement sont potentiellement plus élevés que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la notice d'offre de Centurion pour en savoir plus sur les risques associés à un placement dans Centurion.

Centurion Asset Management Inc.
25 Sheppard Avenue West, Suite 1800
Toronto (Ontario) M2N 6S6
www.centurion.ca

Personne à contacter
1 888 992-5736
invest@centurion.ca



Aperçu de la présentation



**Présentation de Centurion et
de la fiducie de placement
immobilier (FPI) Centurion
Apartment REIT**



Atwood Suites, Dartmouth, N.-É.,
acquis en 2016



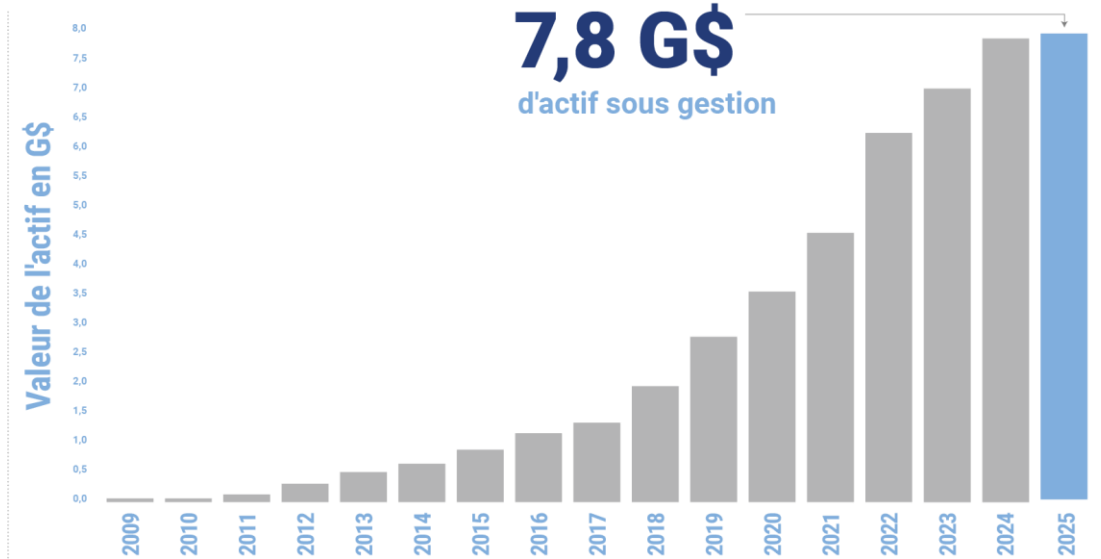
La proposition de placement de Centurion

- **Propriétaire établi de biens immobiliers de base Plus et exploitant d'immeubles résidentiels et de résidences étudiantes canadiens**
- La stratégie offre une **faible volatilité, un rendement constant à long terme et une faible corrélation avec les principaux marchés publics et privés**
- **La pénurie persistante d'appartements et de résidences pour étudiants au Canada soutient la résilience de la stratégie**
- Accent mis sur les nouveaux **appartements de catégorie B** construits **près de rocares situées en banlieue de grands centres métropolitains du Canada et dans des villes secondaires de choix**
- **L'envergure et l'expertise interne en matière de gestion immobilière** améliorent le rendement des actifs existants de la société et lui confèrent un avantage concurrentiel dans l'acquisition de nouveaux immeubles
- Une division de financement du développement au sein de Centurion Apartment REIT sert de source supplémentaire de revenus et de **bassin exclusif pour de futures acquisitions potentielles**



Centurion a une longue histoire de croissance

- Centurion Asset Management Inc. a été **fondée en 2003** et son siège social est situé à Toronto, au Canada
- La société gère la Centurion Apartment REIT, la **plus grande FPI d'immeubles résidentiels privés au Canada**, dont les actifs sous gestion (ASG) s'élèvent à 7,8 G\$
- Le portefeuille immobilier de la FPI **comprend plus de 23 300 logements locatifs**

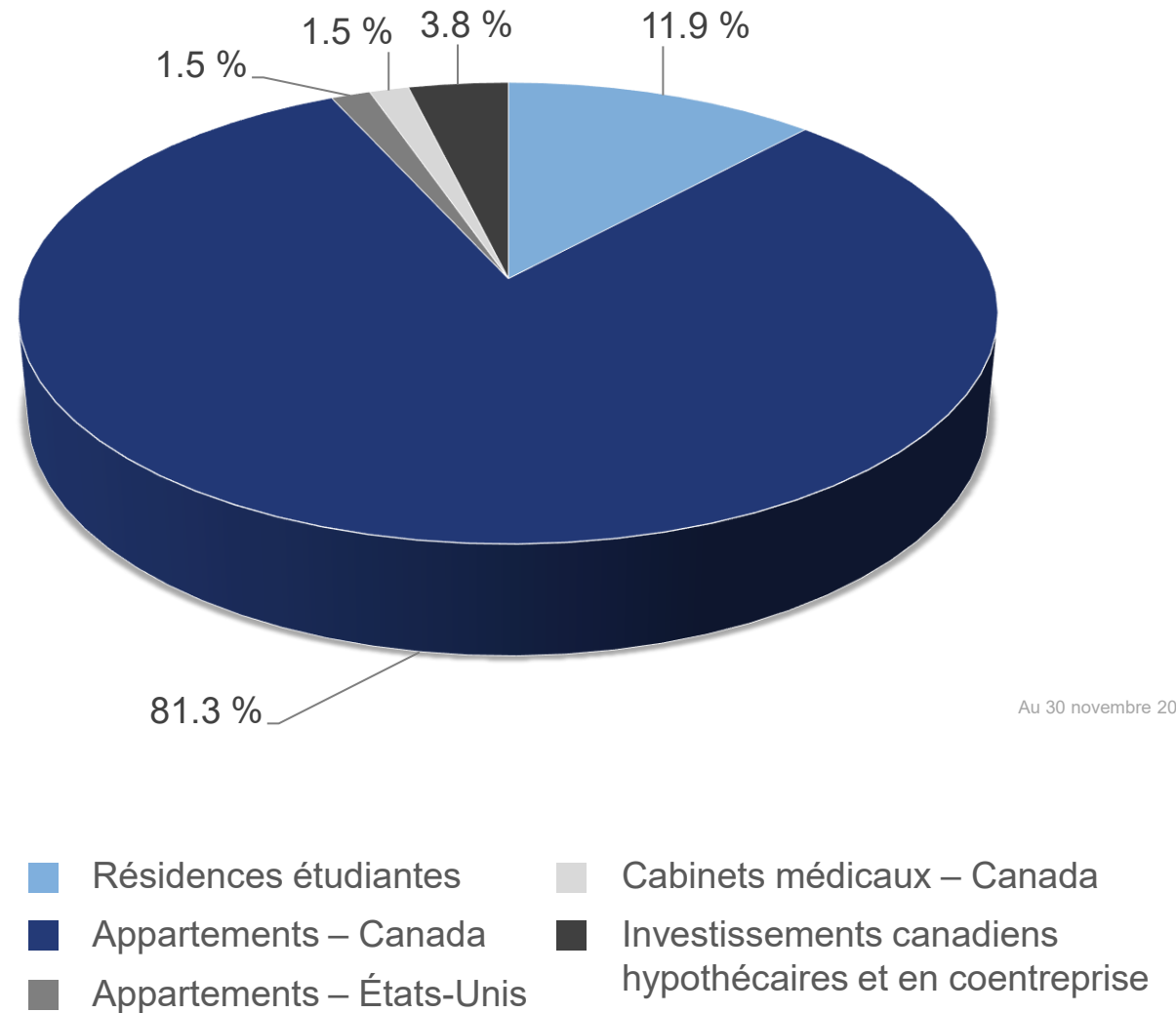


Au 30 novembre 2025



Sommaire des actifs de la FPI Centurion Apartment REIT

- **Les immeubles résidentiels canadiens représentent la grande majorité des placements** du portefeuille
- Les placements étudiants constituent le **deuxième portefeuille de résidences étudiantes privées en importance au Canada**
- Centurion ne cherche pas à accroître ses petits placements dans les appartements ou les cabinets médicaux aux États-Unis
- Le portefeuille d'investissement en hypothèques et en coentreprises **finance des promoteurs de taille moyenne** pour la construction d'appartements et de résidences pour étudiants





Le portefeuille immobilier est diversifié sur le plan géographique au Canada

159

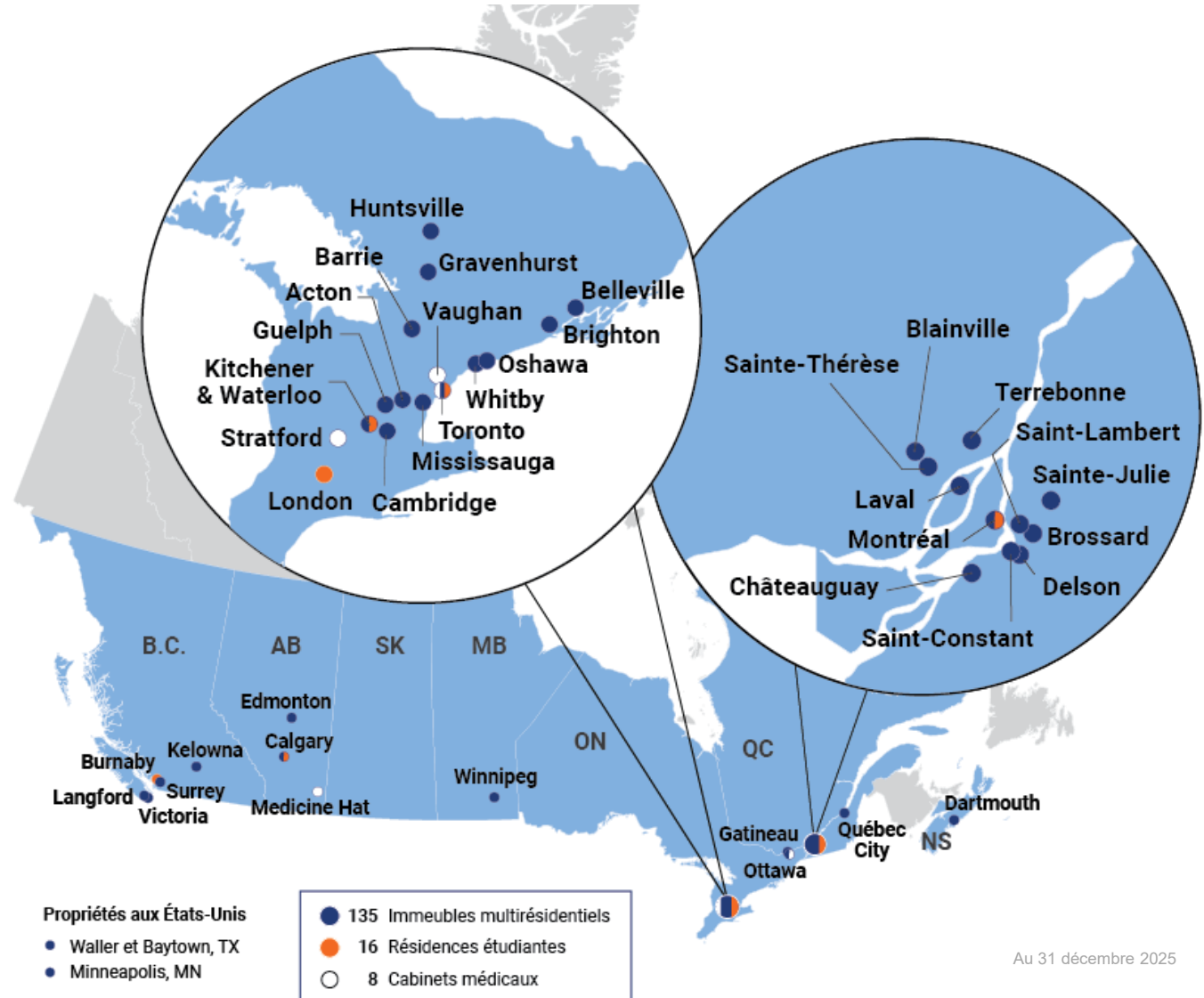
IMMEUBLES

23 354

LOGEMENTS LOCATIFS

45

VILLES



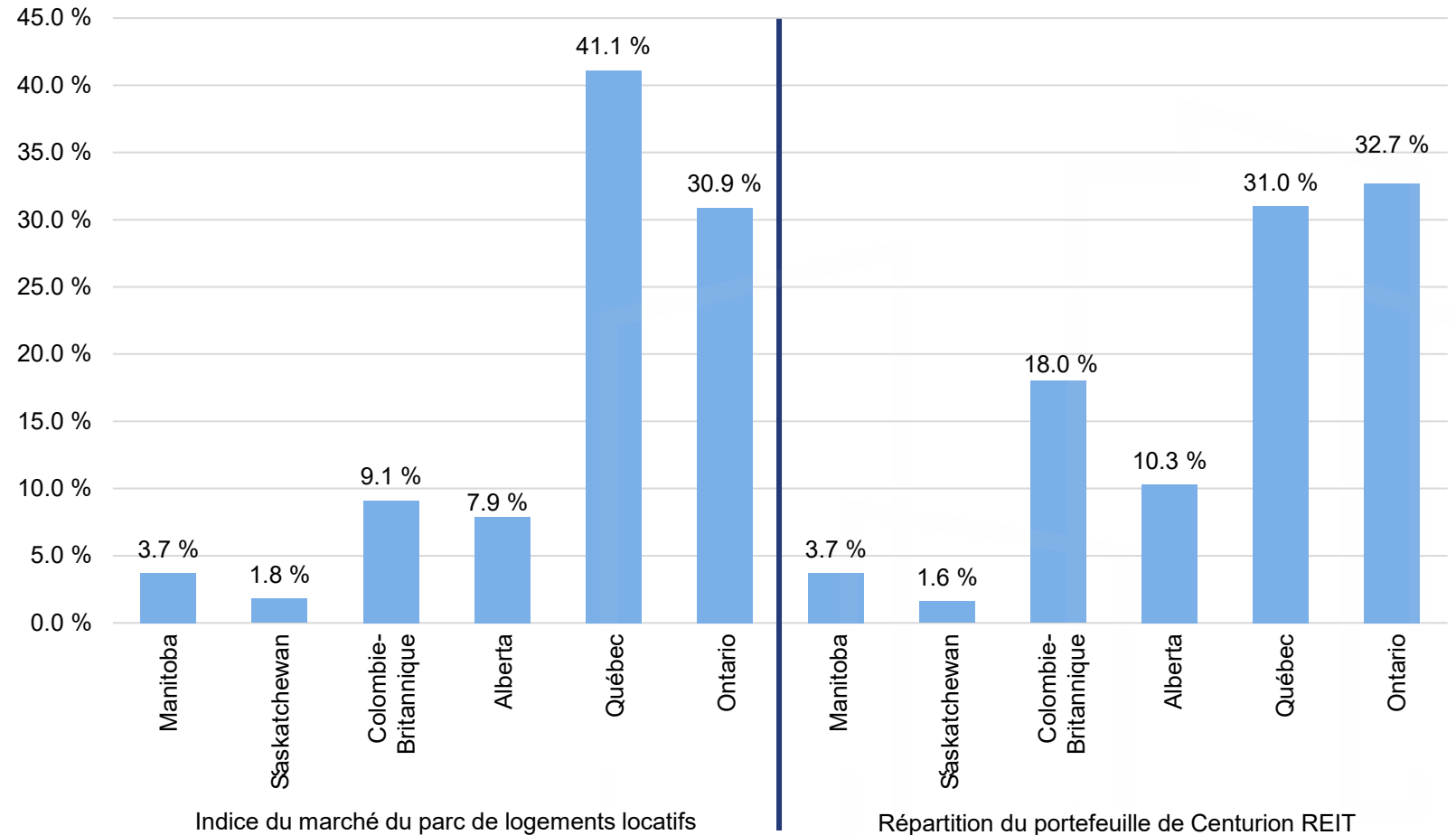
Au 31 décembre 2025



La diversification géographique de la FPI reflète le marché canadien des appartements locatifs

- Le portefeuille de Centurion Apartment REIT est **bien diversifié** pour répondre à la demande locative partout au Canada.
- Le portefeuille n'est **pas trop concentré** dans des régions précises par rapport au marché locatif canadien dans son ensemble.
- **Concentration naturelle sur l'Ontario et le Québec**, où se trouvent environ 72 % du parc d'appartements locatifs du Canada².

Comparaison de la pondération provinciale du portefeuille de Centurion REIT avec celle de l'univers locatif canadien^{1,2}



Sources :

¹ Portail d'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (octobre 2024) (Univers par type de chambres et par province)

² Le portefeuille de Centurion est au 30 novembre 2025.



Haute direction des placements très expérimentée



Greg Romundt, président du conseil et fondateur

- Plus de 35+ ans d'expérience dans les secteurs des services financiers et des placements
- Investit dans l'immobilier résidentiel depuis 1997 ainsi que dans les placements et les marchés financiers depuis 1991
- Ancien négociateur de produits dérivés financiers chez Citibank à Toronto, à New York et à Singapour
- Ancien vice-président principal et associé (produits dérivés de marchés émergents), AIG International Group



Paul Chin, chef des placements

- Plus de 35 ans d'expérience dans les services financiers et l'immobilier
- Ancien vice-président directeur et chef des placements d'Otera Capital, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec
- Ancien chef de l'immobilier à HBOS Canada
- Ancien vice-président principal et associé de Colliers International Mortgage Corporation



Carl Gomez, économiste en chef

- 25 ans d'expérience en tant qu'économiste canadien et professionnel des placements spécialisé dans l'immobilier et les marchés financiers
- Ancien économiste en chef et chef de l'analyse du marché au sein de CoStar Group
- Ancien vice-président principal du Groupe immobilier QuadReal en recherche et stratégie, et vice-président principal et économiste en chef de Bentall Kennedy (maintenant BentallGreenOak)
- Ancien économiste principal à RBC Groupe Financier et à Groupe financier Banque TD



John McKinlay, président et chef de la direction, Centurion Asset Management Inc.

- Plus de 30 ans d'expérience en immobilier commercial et en gestion de placements
- Ancien PDG de LaSalle Investment Management Canada, gérant 4,2 milliards de dollars d'actifs
- A occupé des postes de direction chez Bentall Kennedy (désormais BentallGreenOak) et GE Capital Real Estate
- Spécialisé en capital-investissement, levée de capitaux à l'échelle mondiale et optimisation stratégique des actifs



Robert Orr, chef de la conformité et chef des finances

- Plus de 25 ans d'expérience dans le secteur des services financiers
- Ancien chef des finances et chef de la conformité de Sevenoaks Capital Inc
- Ancien chef des finances de la Banque UBS (Canada), la division de gestion de patrimoine de la banque suisse
- Ancien directeur principal du service Risques et services-conseils de KPMG, et directeur exécutif, Finances à Marchés mondiaux CIBC



Résumé et principaux avantages des fonds de Centurion Apartment REIT

- **Investissements dans des appartements multifamiliaux, des résidences pour étudiants, des placements hypothécaires et des projets de développement de capitaux propres, principalement au Canada**
- La majorité des **immeubles sont exploités à l'interne**
- **Droit de préemption détenu** pour un fort pourcentage des projets de placement hypothécaire et de développement de capitaux propres
- Conseil d'administration composé en **majorité de membres indépendants**
- **Distribution mensuelle en espèces**, avec PRD facultatif



Occasion d'investir dans des appartements multifamiliaux, des résidences étudiantes et des placements hypothécaires productifs de revenus



Détention de biens immobiliers sans responsabilité de gestion



Potentiel de croissance à long terme



Admissible au REER, au FERR et au CELI



Efficiences fiscale



Prix stables et rationnels, volatilité moindre et faible corrélation avec les principaux marchés boursiers



Distribution mensuelle en espèces et programme de réinvestissement des distributions (PRD) facultatif offert à un escompte de 2 % sur la valeur liquidative



Rendements annuels totaux ciblés de 7 % à 12 %



Stratégie de gestion de placement



Marchés cibles

- Centres de population canadiens en pleine croissance
- Quartiers stratégiques pour les marchés primaire et secondaire où les logements peuvent être acquis à un prix intéressant

Actifs cibles

- Immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux et résidences d'étudiants de catégorie B
- Nouvelles constructions et immeubles non stabilisés
- Développements financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles pouvant être acquis à des taux de capitalisation intéressants

Gestion d'actifs

- Maintenir des taux d'occupation élevés grâce à des stratégies de location bien développées
- Maintenir une solide marge du bénéfice d'exploitation grâce à des économies d'échelle, à l'entretien et aux programmes de réparation visant à améliorer continuellement l'efficacité énergétique des immeubles
- Les immeubles sont gérés selon une stratégie de détention à long terme visant à maximiser la valeur et la stabilité au fil du temps



Processus de placement et d'examen des propriétés



RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

- Les transactions sont apportées à Centurion par différents canaux – courtiers immobiliers, promoteurs, contacts privés hors marché, pipeline de financement de Centurion Apartment REIT
- De solides relations sectorielles permettent à Centurion de profiter d'un flux d'affaires important
- Première sélection : L'opportunité mérite-t-elle d'être prise en considération sur la base d'une thèse d'investissement? Si oui :



SOUSCRIPTION AU PROGRAMME

- Examen et analyse des documents relatifs aux immeubles : loyers, factures fiscales, factures de services publics, etc.
- Analyse générale du marché et des quartiers : données démographiques sur la location, équipements commerciaux de la zone, etc.
- Visite du chantier et inspection de quelques logements : contrôle de la qualité de la construction et de l'entretien
- Préparation du programme pour inclure les rendements prévisionnels sur la base d'hypothèses d'exploitation et de capital



ÉTUDE DE LA DIRECTION

- Les avantages du programme sont évalués par la direction, en tenant compte des facteurs suivants :
- La propriété mérite-t-elle d'être repositionnée? Quelles mesures seraient prises en compte pour une vente à terme?
- Quels sont les taux d'inoccupation prévus et les avantages des économies d'échelle?
- Quelles devraient être les modalités et le financement du programme? Dans le cas où le programme est approuvé provisoirement :



DILIGENCE RAISONNABLE

- Une lettre d'offre est présentée, indiquant le prix, les modalités et les conditions de mise sous contrat de l'immeuble
- Étude des documents complémentaires : baux d'appartements, permis municipaux, garanties de construction, plans d'étage, etc.
- L'inspection complète de l'immeuble comprendra une visite d'un échantillon représentatif des appartements
- Des consultants indépendants procéderont à des évaluations des immeubles et de l'environnement ainsi qu'à des estimations indépendantes



CLÔTURE

- Une proposition finale est rédigée et présentée au conseil pour examen et approbation
- Après approbation définitive, les documents juridiques sont rédigés et les contrats sont signés
- Les clôtures durent habituellement de 30 à 60 jours



Le Portefeuille d'investissement hypothécaire et de coentreprises finance des acquisitions potentielles

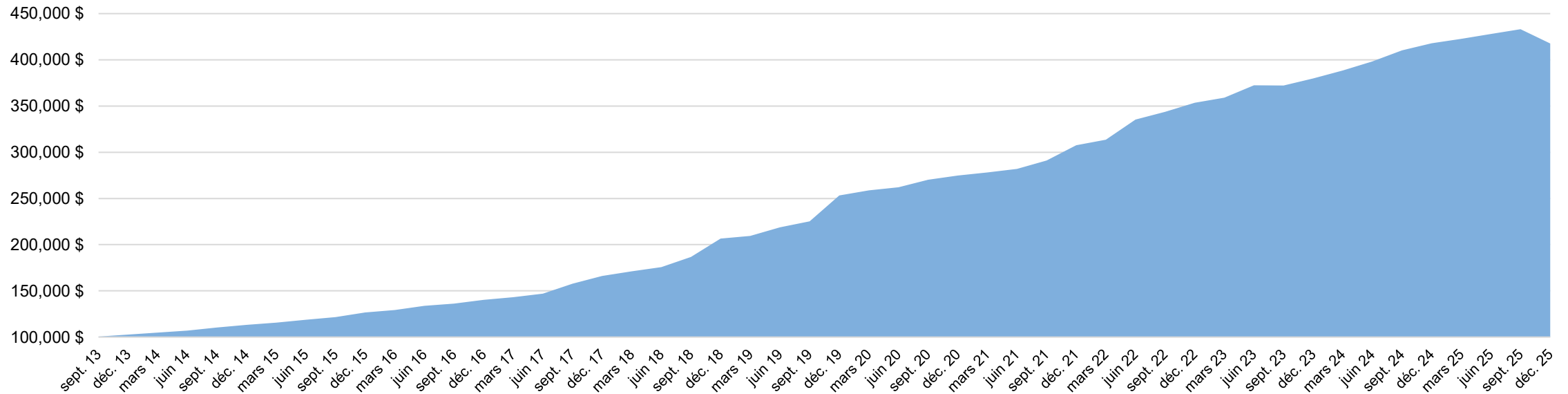
- Offre des financements de première et de deuxième hypothèque à des promoteurs de taille moyenne canadiens d'appartements multifamiliaux et de résidences pour étudiants
- Sert un pipeline exclusif d'acquisitions immobilières potentielles, en plus du marché libre et des ventes privées
- Souvent assortie d'un « droit de préemption » à l'égard de projets achevés financés par la FPI
- Certains placements comportent une participation au capital des projets financés.
- Le portefeuille est créé et géré par l'équipe interne de prêts immobiliers de Centurion.
- Les ententes de coentreprise ont mené à l'ajout de 20 immeubles, comptant plus de 4 000 logements, et de 1,5 milliard de dollars pour la FPI depuis sa création
- Paramètres d'investissement typiques :
 - **Taux d'intérêt : 8,5 % à 13 %**
 - **Ratio prêt-valeur : 50 % à 85 %**
 - **Échéance : 1 à 4 ans**
 - **Montant du prêt : 5 M\$ à 25 M\$**



Centurion Apartment REIT – Catégorie F

CROISSANCE DE 100 000 \$ INVESTIS DANS CENTURION APARTMENT REIT (parts de catégorie F)
(depuis la création, le 1^{er} septembre 2013)

31 décembre 2025
417 641 \$



Rendements par année civile	2013 ⁽¹⁾	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
FPI	2,73 %	10,26 %	11,17 %	10,79 %	18,24 %	24,39 %	22,59 %	8,57 %	11,90 %	14,96 %	7,46 %	10,01 %	(0,07 %)
Rendements composés passés	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	Depuis le lancement		
FPI	(0,07 %)	4,85 %	5,71 %	7,95 %	8,73 %	8,70 %	10,59 %	12,22 %	12,96 %	12,74 %	12,32 %		

¹ Pour l'exercice partiel du 1^{er} septembre 2013 au 31 décembre 2013

Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.

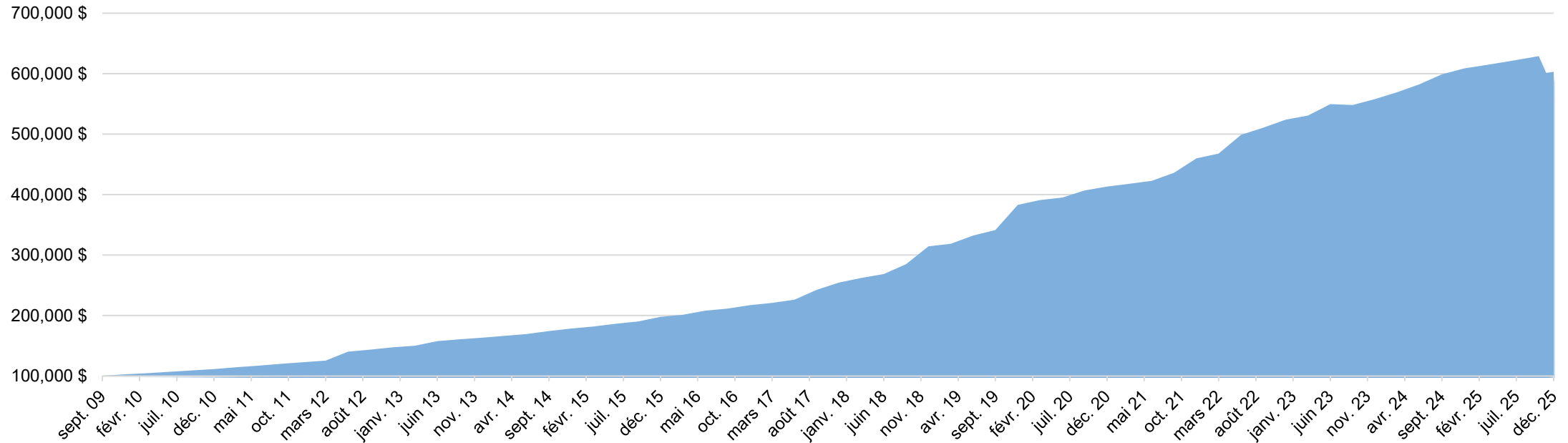
Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



Centurion Apartment REIT – Catégorie A

CROISSANCE DE 100 000 \$ INVESTIS DANS CENTURION APARTMENT REIT (parts de catégorie A)
(depuis la création, le 31 août 2009)

31 décembre 2025
603 211 \$



Rendements par année civile	2009 ⁽¹⁾	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
FPI	2,75 %	8,48 %	10,21 %	20,01 %	10,95 %	9,21 %	10,82 %	9,80 %	17,24 %	23,44 %	21,79 %	7,93 %	11,27 %	13,89 %	6,52 %	9,07 %	(0,91 %)
Rendements composés passés	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	Depuis le lancement						
FPI	(0,91 %)	3,96 %	4,81 %	7,01 %	7,85 %	7,86 %	9,75 %	11,37 %	12,01 %	11,79 %	11,63 %						

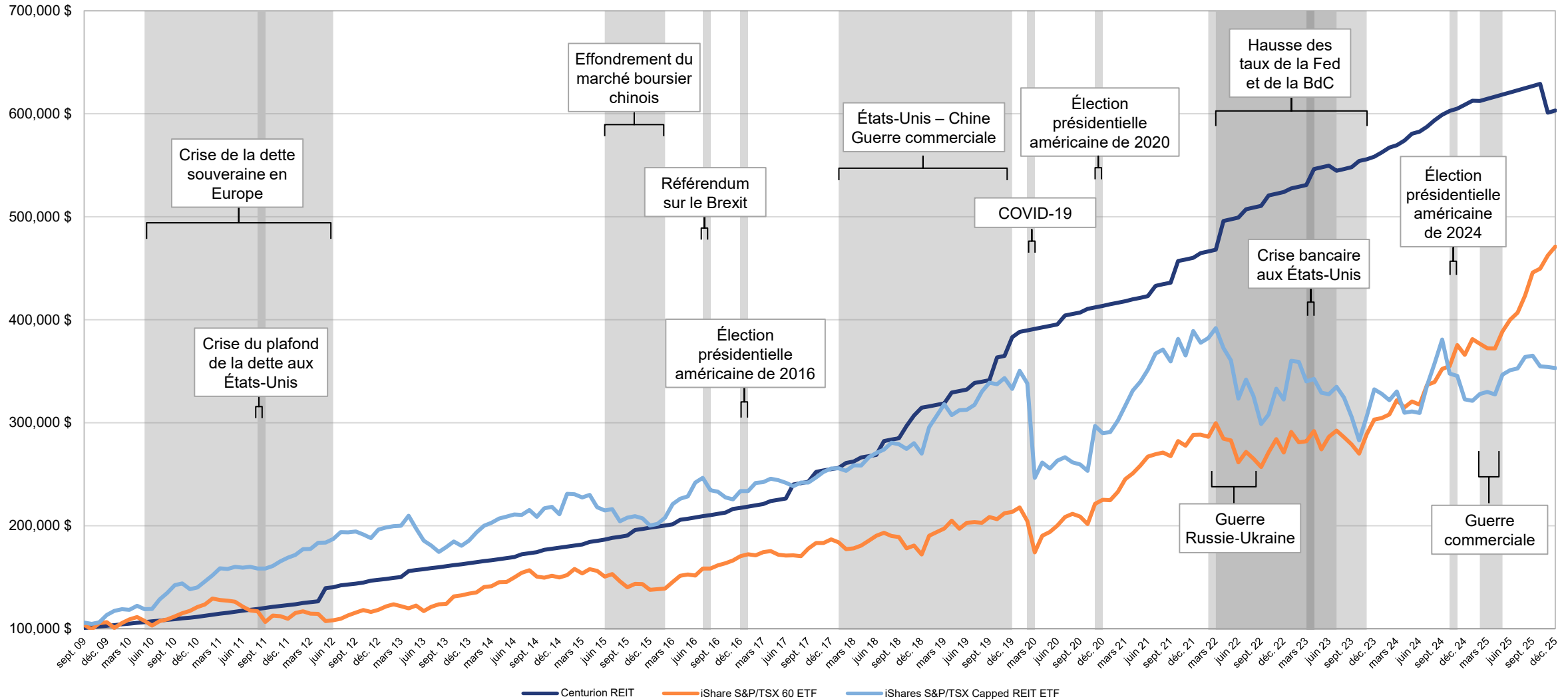
¹ Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009

Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.

Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



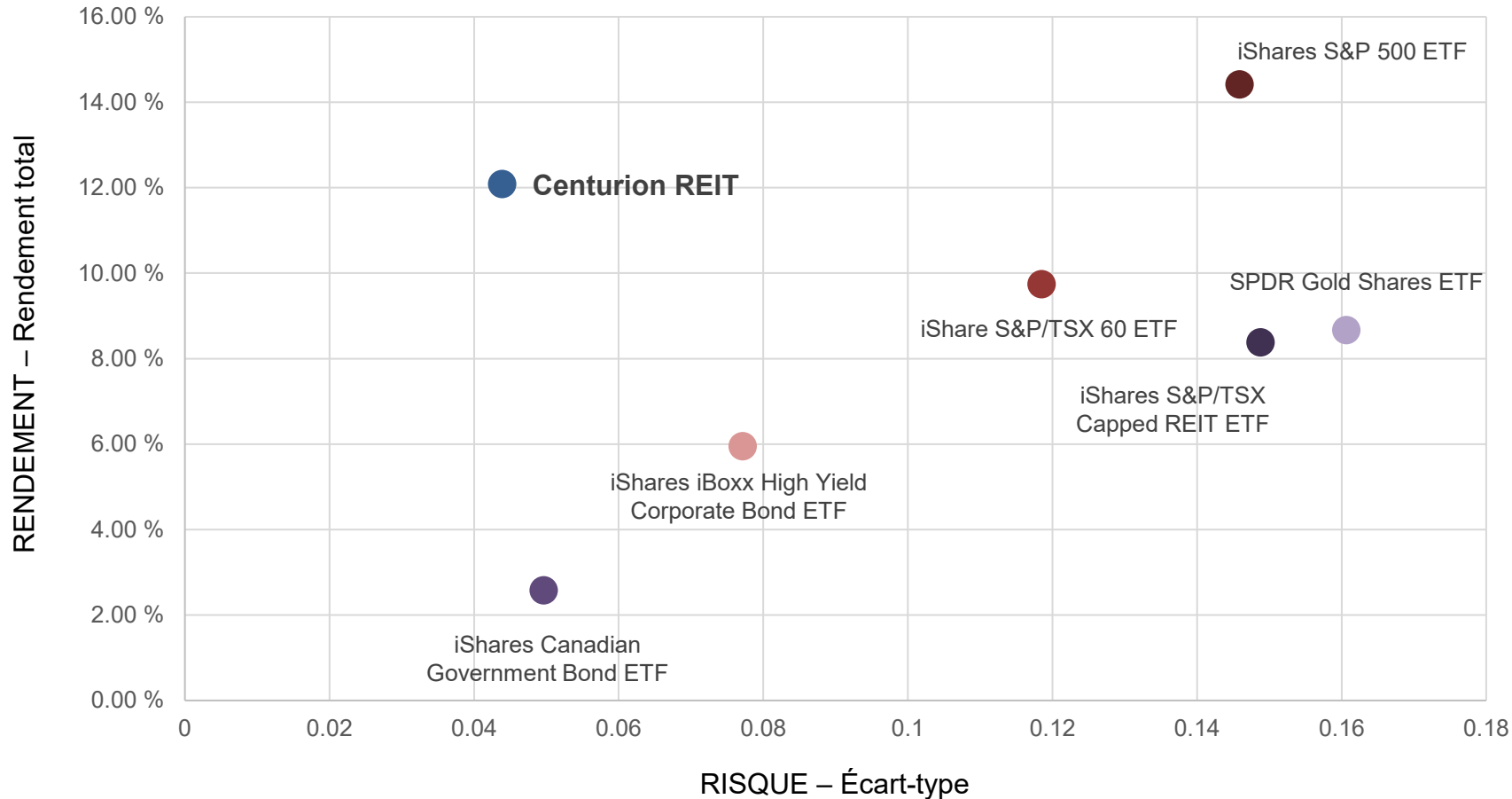
Résilience de Centurion Apartment REIT en période de repli important des marchés





Rapport risque-rendement de la FPI Centurion REIT et corrélation par rapport aux indices de placement

Rendement et volatilité de la FPI Centurion Apartment REIT depuis la création (2009-2025)

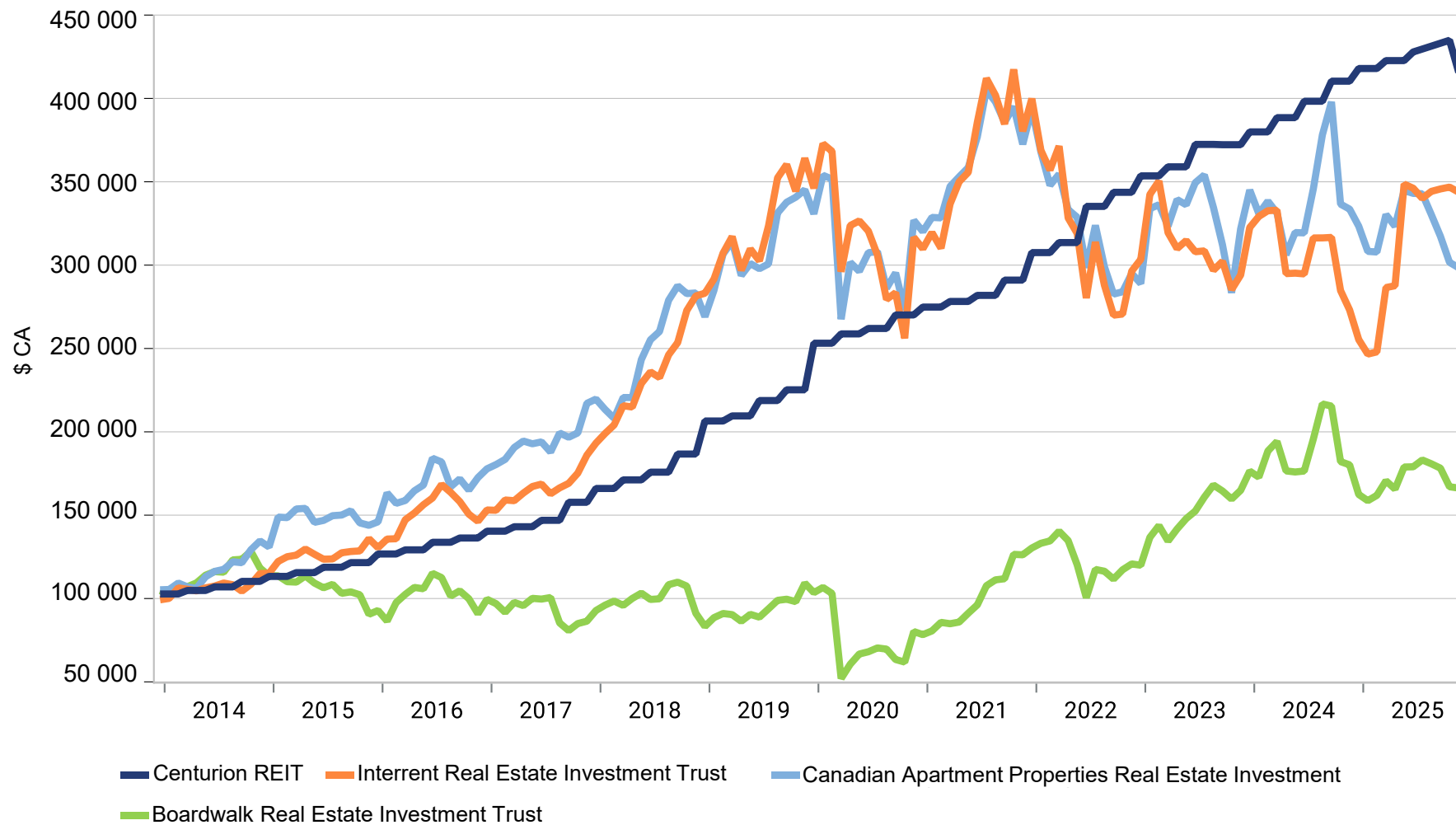


Corrélations de Centurion Apartment REIT

	Centurion
Centurion	1,00
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0,11
iShares S&P 500 ETF	0,06
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0,04
iShare S&P/TSX 60 ETF	-0,03
SPDR Gold Shares ETF	-0,10
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,13



Centurion Apartment REIT (catégorie F) par rapport aux grandes FPI d'immeubles publics



L'opportunité d'investissement dans l'immobilier multirésidentiel canadien



TRIO, Kelowna, C.-B.
Acquis en 2020



Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements au Canada soutient les logements locatifs multifamiliaux

Demande de logements locatifs constante pour les raisons suivantes :

- Solide immigration légale
- Impossibilité persistante de l'accès à la propriété

Offre inadéquate de logements abordables attribuable à ce qui suit :

- Approbations gouvernementales lentes
- Longs délais d'achèvement des travaux de construction
- Pénurie de main-d'œuvre dans la construction
- Coûts de construction élevés

Le déséquilibre qui en résulte :

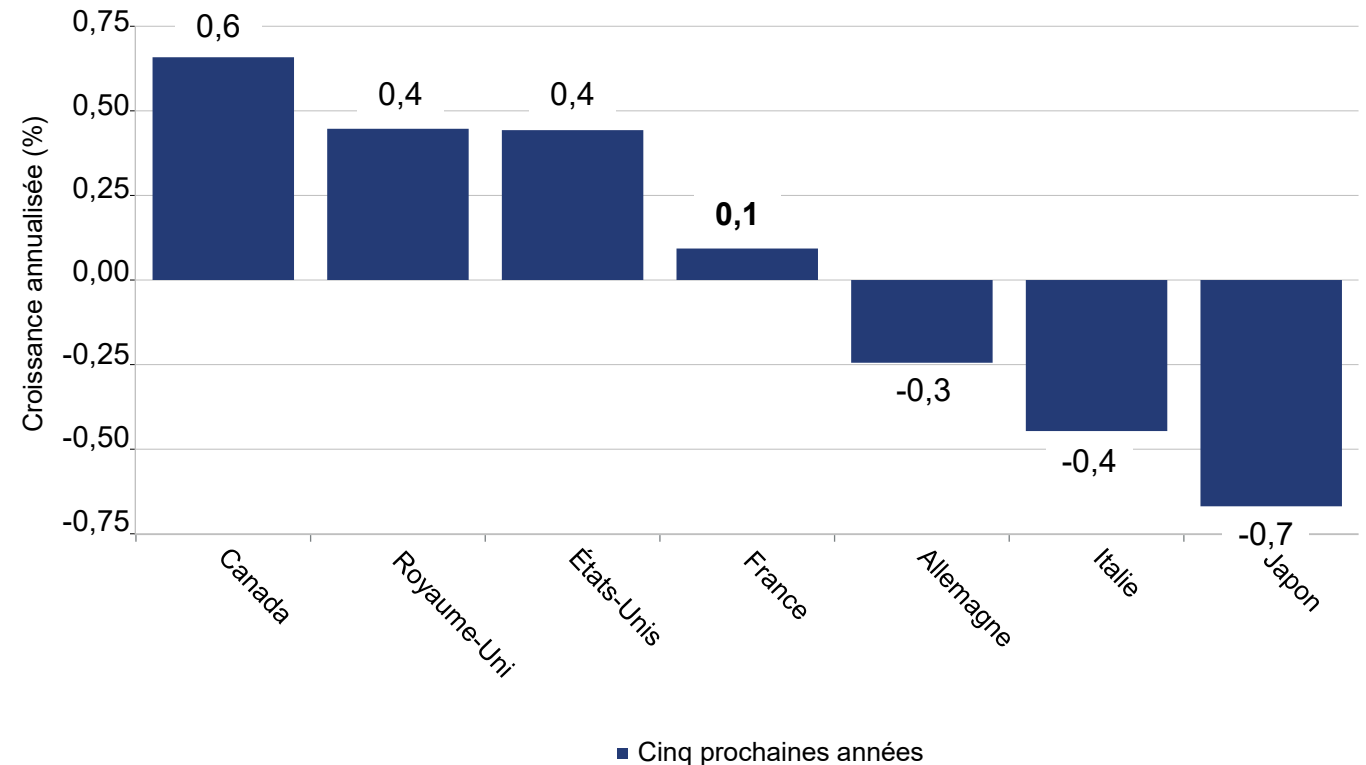
- Le Canada a l'offre de logements par habitant la plus faible du G7
- Les pénuries de logements et de loyers devraient persister au-delà de 2035



L'immigration canadienne continue de nourrir la demande en logements

- La population canadienne a **augmenté de 1,8 % en 2024**, et a dépassé les 41,5 millions d'habitants¹
- Le Canada devrait connaître l'un des **taux de croissance démographique les plus élevés du G7²**
- **L'immigration représente 99 %** de la croissance de la population canadienne
- Le Canada est la **deuxième destination la plus prisée** par les migrants potentiels dans le monde³
- Selon un sondage international, 9 % des migrants potentiels souhaitent déménager au Canada. Cela équivaut à environ **85 millions de personnes³**
- Il faut environ **10 ans** aux nouveaux arrivants au Canada **pour avoir le même taux d'accession à la propriété** que les Canadiens de naissance⁴

Prévisions de croissance de la population sur 5 ans



Source : Centurion, Macrobond; février 2026

Sources :

¹ Statistique Canada (19 mars 2025), *Estimations de la population du Canada, quatrième trimestre de 2024*

² Recherche de CBRE (janvier 2025), *Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada - 2025*

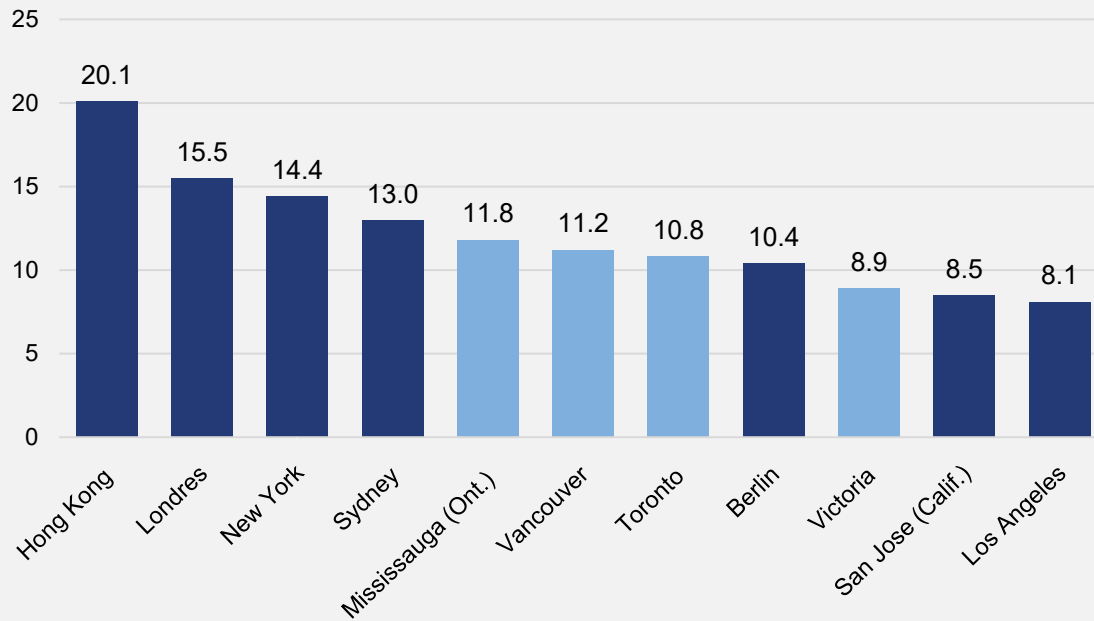
³ Gallup Inc (31 octobre 2024), *Desire to Migrate Remains at Record High*

⁴ Economic Times of India (4 juin 2025), *How immigrants to Canada get homeownership faster*



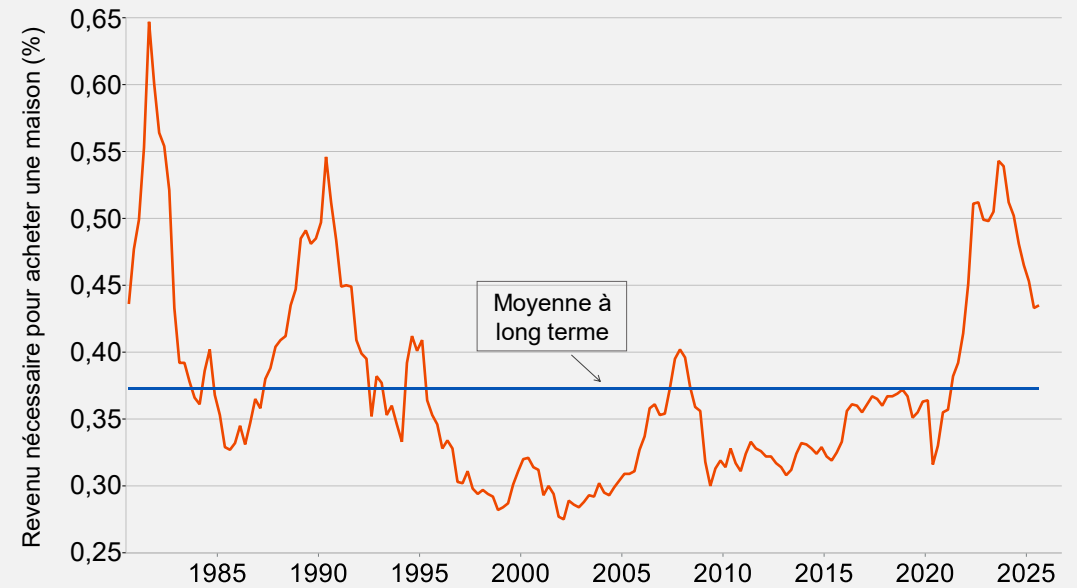
L'inabordabilité des maisons au Canada incite de nombreux ménages à opter pour la location

Ratio du prix du logement par rapport au revenu



Source : Numbeo

Indice d'accessibilité à la propriété au Canada



Source : Centurion, Banque du Canada; janvier 2026

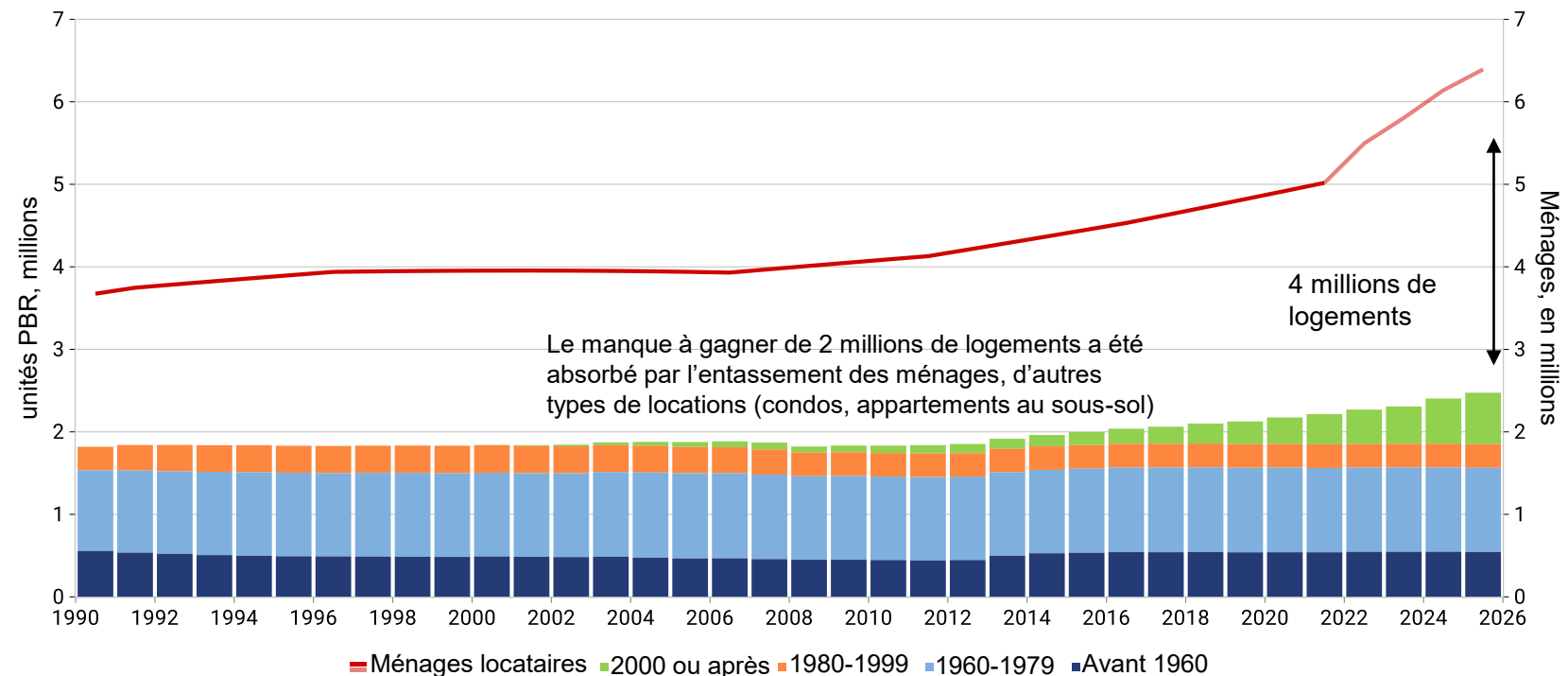
- Les villes canadiennes, **y compris les marchés secondaires**, sont parmi les moins abordables au monde
- Il faut actuellement près de **45 % du revenu d'un ménage pour être propriétaire d'un logement** au Canada, ce qui est nettement supérieur à la moyenne à long terme de 36 %, tout comme la moyenne observée au cours de la dernière décennie
- L'âge moyen des **acheteurs d'une première maison en Ontario était de 40 ans l'an dernier**, en hausse par rapport à 38 ans il y a 6 ans et **34 ans il y a 10 ans** (Teranet), car de plus en plus de ménages sont **poussés vers la location**



L'offre en appartements construits expressément pour la location peine à répondre à la demande

- Trois décennies de construction d'**appartements construits expressément pour la location** ont entraîné une pénurie historique de **2 millions de logements**
- Malgré une récente vague de construction de nouveaux appartements construits expressément pour la location, **l'écart s'est élargi à environ 4 millions de logements en raison de la croissance des ménages locataires**
- Une grande partie de la **nouvelle offre et de l'inoccupation est concentrée dans les centres urbains** et consiste en de petits logements inabordables dont le prix dépasse 4 \$ par pied carré
- Le taux d'inoccupation demeure faible et serré sur le plan structurel **au sein du marché « intermédiaire manquant »**

Ménages locataires par rapport à l'univers des appartements expressément construits pour la location



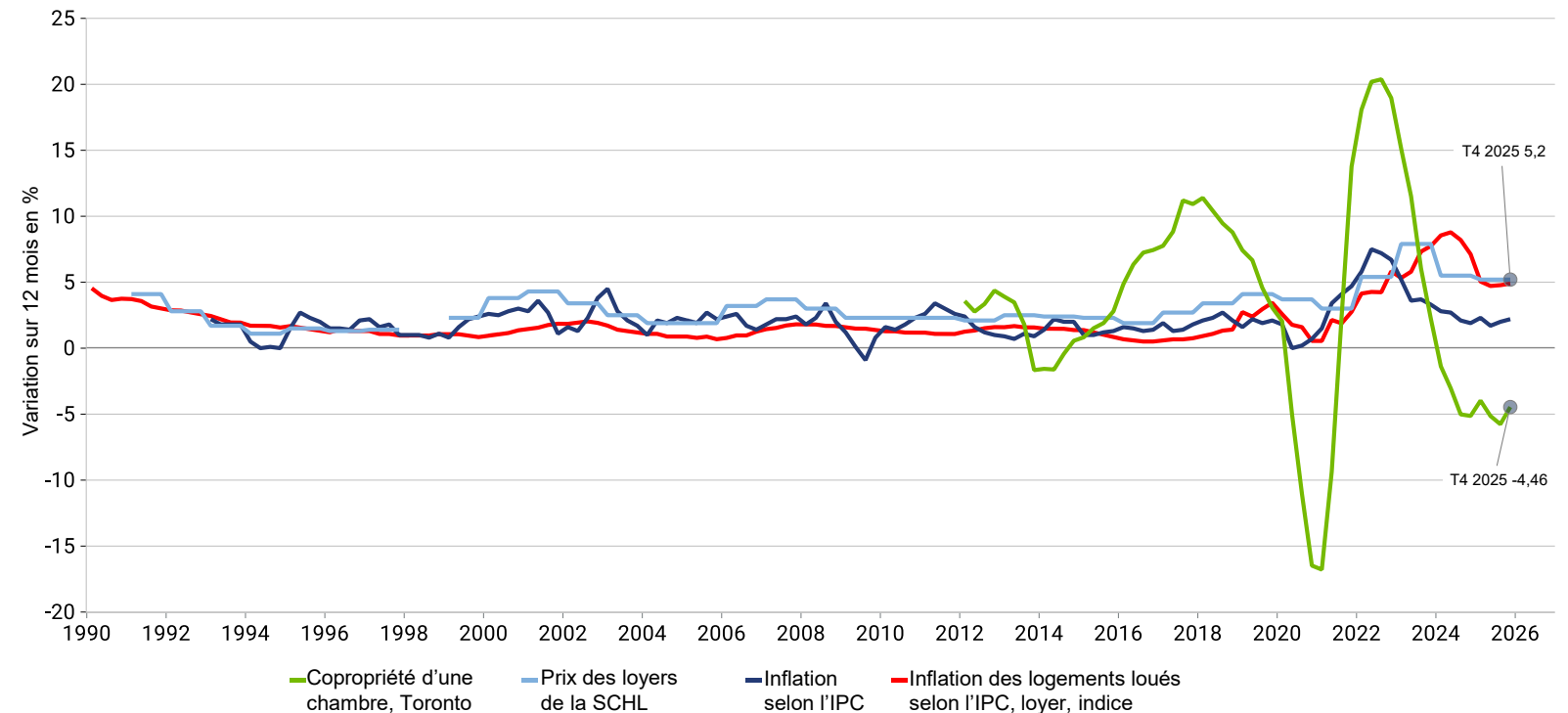
Source : Centurion, Macrobond; février 2026



L'effondrement des copropriétés exerce des pressions sur certains loyers

- Le marché des nouvelles copropriétés était fortement axé sur les petits investisseurs. Mais les préventes se sont tariées, tandis que les stocks invendus se sont gonflés
- Pour les investisseurs qui détiennent toujours des copropriétés dont la valeur diminue, les logements sont réaffectés au marché locatif
- Les loyers pour ce type de produit, y compris les nouveaux appartements construits expressément pour la location qui devaient à l'origine être des copropriétés dans les centres urbains, affichent une forte baisse des loyers demandés
- Toutefois, les loyers de la plupart des autres appartements construits expressément pour la location continuent d'augmenter plus rapidement que l'inflation

Loyers des appartements au Canada et inflation



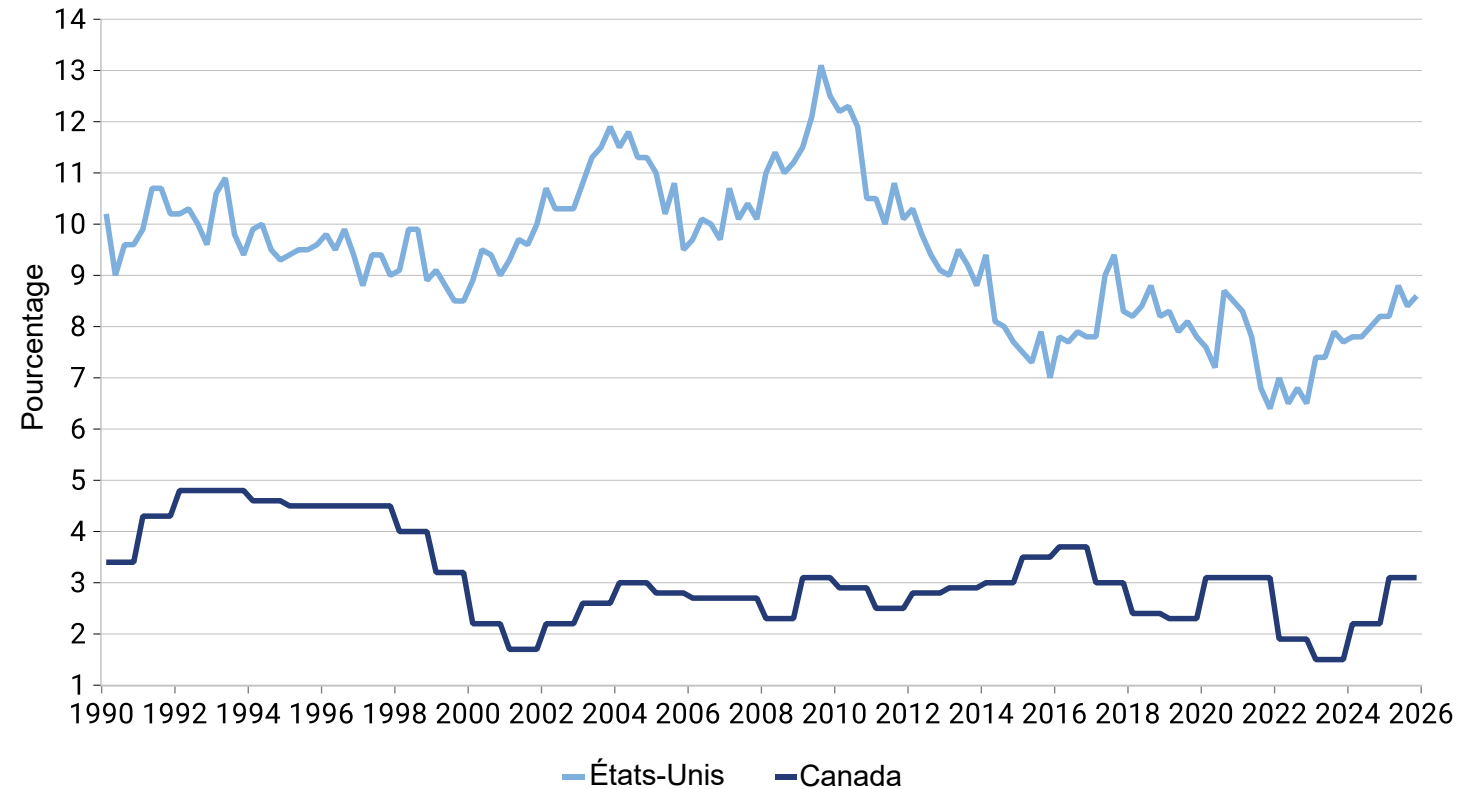
Source : Centurion, Macrobond; février 2026



Le faible taux d'inoccupation structurel continuera de stimuler les loyers des appartements

- Malgré la croissance à court terme de l'offre, le taux d'inoccupation des appartements au Canada demeure très faible par rapport aux marchés axés sur l'offre, comme les États-Unis
- Les contraintes structurelles de l'offre (y compris les coûts d'aménagement élevés, les processus bureaucratiques de délivrance de permis, le contrôle des loyers, etc.) devraient encore maintenir les taux d'inoccupation des appartements relativement bas au Canada

Taux d'inoccupation des logements multifamiliaux par pays

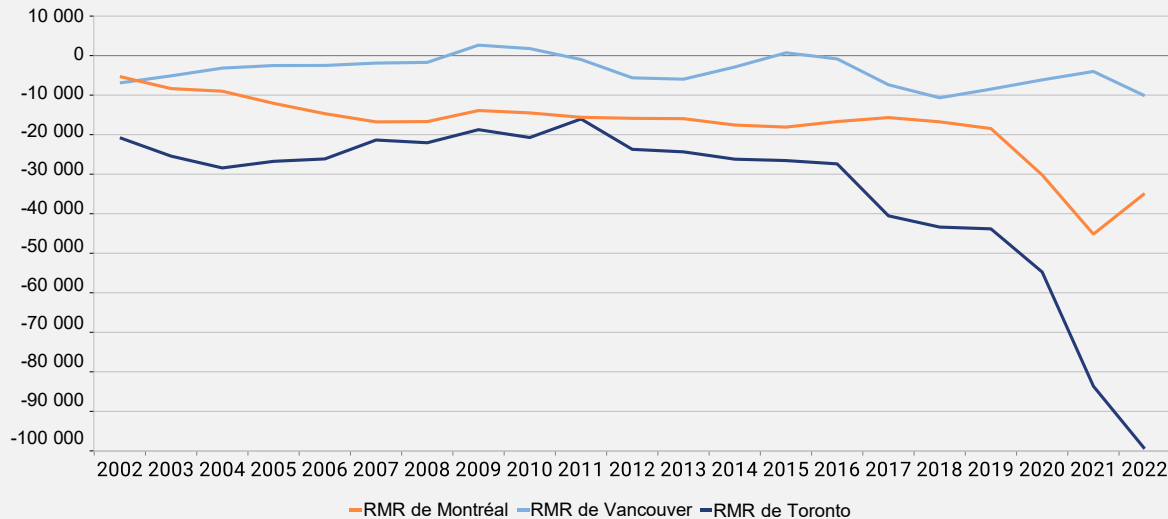


Source : Centurion, Macrobond; février 2026



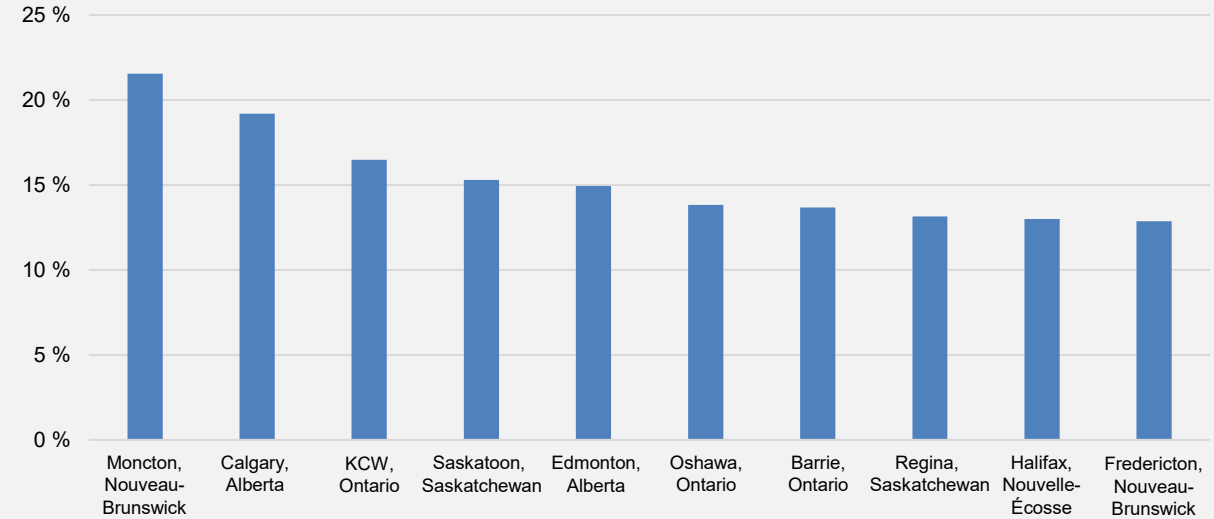
Les coûts élevés du logement alimentent la croissance des villes périurbaines et moyennes au Canada

Sorties nettes* des plus grandes villes canadiennes



Source : Centurion, Macrobond; février 2026

Villes connaissant la croissance la plus rapide* au cours de la dernière décennie



Source : Statistique Canada; *villes de plus de 100 000 habitants

Le coût élevé du logement **force de nombreuses personnes à quitter les trois plus grandes villes du Canada** en faveur des villes primaires ou secondaires hors du centre

Loyer mensuel moyen d'août 2025 pour un appartement de deux chambres dans les grandes villes :

Vancouver, C.-B. : 3 489 \$¹
 Toronto, ON : 2 946 \$¹
 Montréal, QC : 2 270 \$¹

Loyer mensuel moyen d'août 2025 pour un appartement de deux chambres dans les villes ex-urbaines :

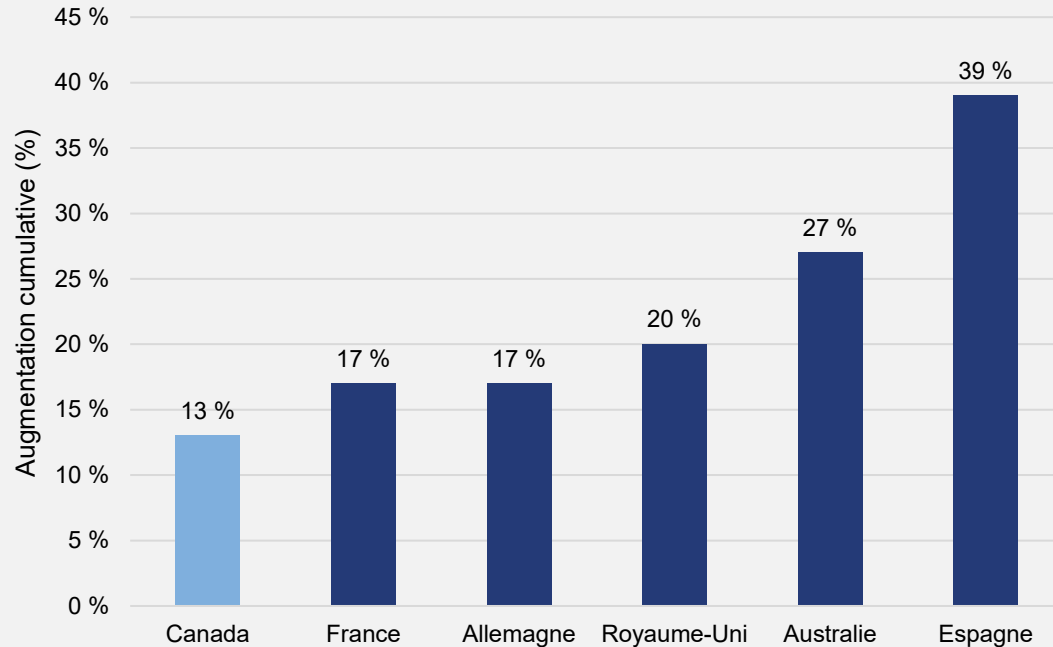
Gatineau, QC : 2 168 \$¹
 Regina, SK : 1 574 \$¹
 Red Deer, AB : 1 495 \$¹

Source : ¹rentals.ca (septembre 2025), rapport Rentals.ca d'août 2025



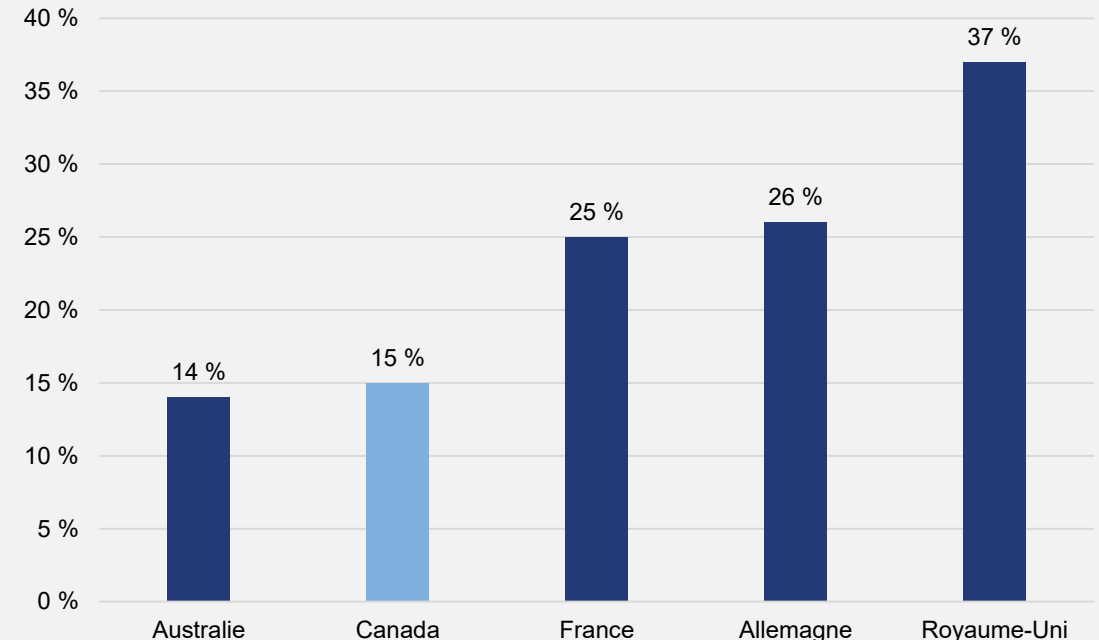
Forte demande de logements locatifs et manque à combler important de logements pour étudiants

Nouveaux lits pour étudiants achevés de 2020-2025



Source : Bonard

Ratio étudiants-lits dans les logements construits expressément pour la location



Source : Build Canada

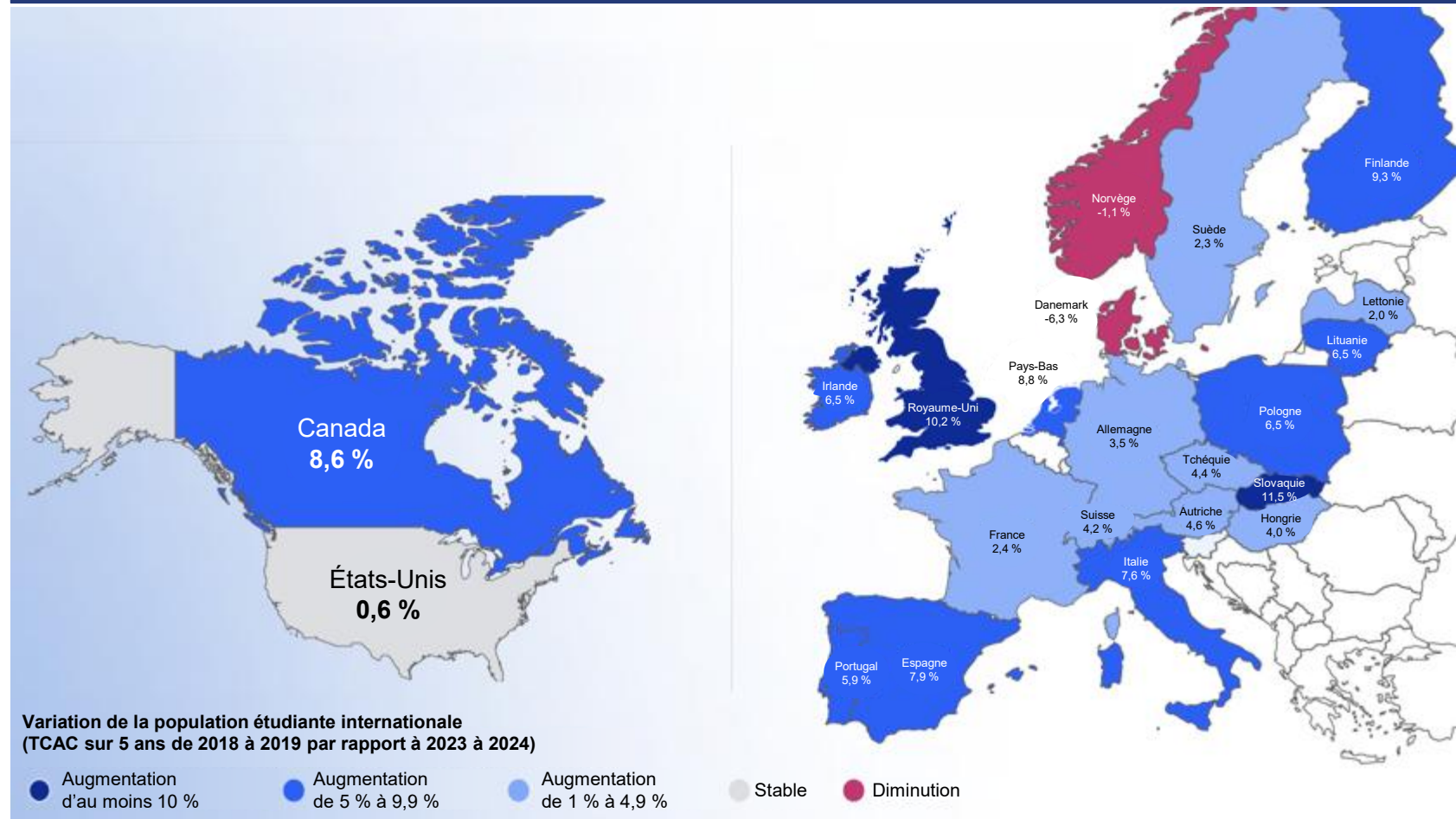
- Le marché canadien du logement étudiant est limité par les **loyers élevés et l'offre limitée**, malgré les réductions fédérales d'octrois de visas d'étudiants internationaux.
- Malgré la récente augmentation du nombre de nouveaux projets de construction, l'abordabilité **force toujours 34 % des étudiants à vivre à la maison**, à une distance importante des campus, ou à s'entasser dans des logements locatifs illégaux souvent de piètre qualité
- Un récent sondage a démontré que l'abordabilité et la disponibilité des logements sont maintenant le principal facteur qui détermine où les étudiants vivent, étudient et planifient leur avenir.



Le Canada est un chef de file mondial en matière de taux de croissance de la population étudiante

- Le Canada est l'une des destinations les plus populaires pour les étudiants internationaux à l'échelle mondiale
- Le **taux de croissance annuelle de la population étudiante sur 5 ans au Canada est de 8,6 %**²
- La forte demande et l'importante sous-offre de logements pour étudiants font de la location privée de logements pour étudiants un investissement intéressant
- Centurion est le **deuxième fournisseur de résidences privées pour étudiants au Canada**; elle possède plus de 5 000 logements et a obtenu de bons résultats, affichant **une croissance de 12 % sur 12 mois des loyers en vigueur**

Variation annuelle de la population étudiante à l'échelle mondiale¹



Source :

¹ Bonard (2025) Marché de l'habitation pour étudiants au Canada

² Statistique Canada

Faits saillants opérationnels et financiers



Relevé, Ottawa, ON
Acquis en 2022



Améliorations des mesures clés sur 12 mois

Indicateurs clés	T3 2025	T3 2024	Delta
Actif total des REIT	7,22 G\$	7,06 G\$	+2,17 %
Nombre total de logements locatifs (non dilué)	23 410	22 031	+6,26 %
Revenus d'exploitation immobiliers	101,18 M\$	96,52 M\$	+4,83 %
Résultat net d'exploitation	63,11 M\$	62,61 M\$	+0,80 %
Marge de revenu net d'exploitation des portefeuilles comparables	64,02 %	64,20 %	-18,0 pb
Loyer moyen d'un même magasin par logement	1 605 \$	1 539 \$	+4,29 %
Liquidité disponible (acquisition + exploitation)	166,94 M\$	142,15 M\$	+17,44 %
Dette totale à la juste valeur par rapport à la valeur comptable brute	45,99 %	44,04 %	195 pb
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,32 %	3,35 %	-3,0 pb
Distribution par parts de catégorie A	0,24 \$	0,24 \$	-
Distribution par parts de catégorie F	0,29 \$	0,29 \$	-



Centurion participe à une multitude de programmes d'économies d'énergie



Initiatives d'éclairage et de CVCA

L'éclairage LED, l'optimisation du refroidissement et l'installation de pompes et d'unités d'air d'appoint avec variateurs de fréquence ont permis de réaliser **jusqu'à 25 % d'économies d'énergie** dans certains projets.



Consommation de gaz

L'installation d'un système d'automatisation de bâtiment, la surveillance en direct sur site et le contrôle à distance du système ont permis de réaliser **jusqu'à 15 % d'économies sur la consommation de gaz** dans de nombreuses propriétés du portefeuille.



Sous-comptage unitaire

L'analyse a démontré que **l'auto-mesure des locataires entraîne une consommation d'eau et d'électricité moindre**



Réduction de l'eau

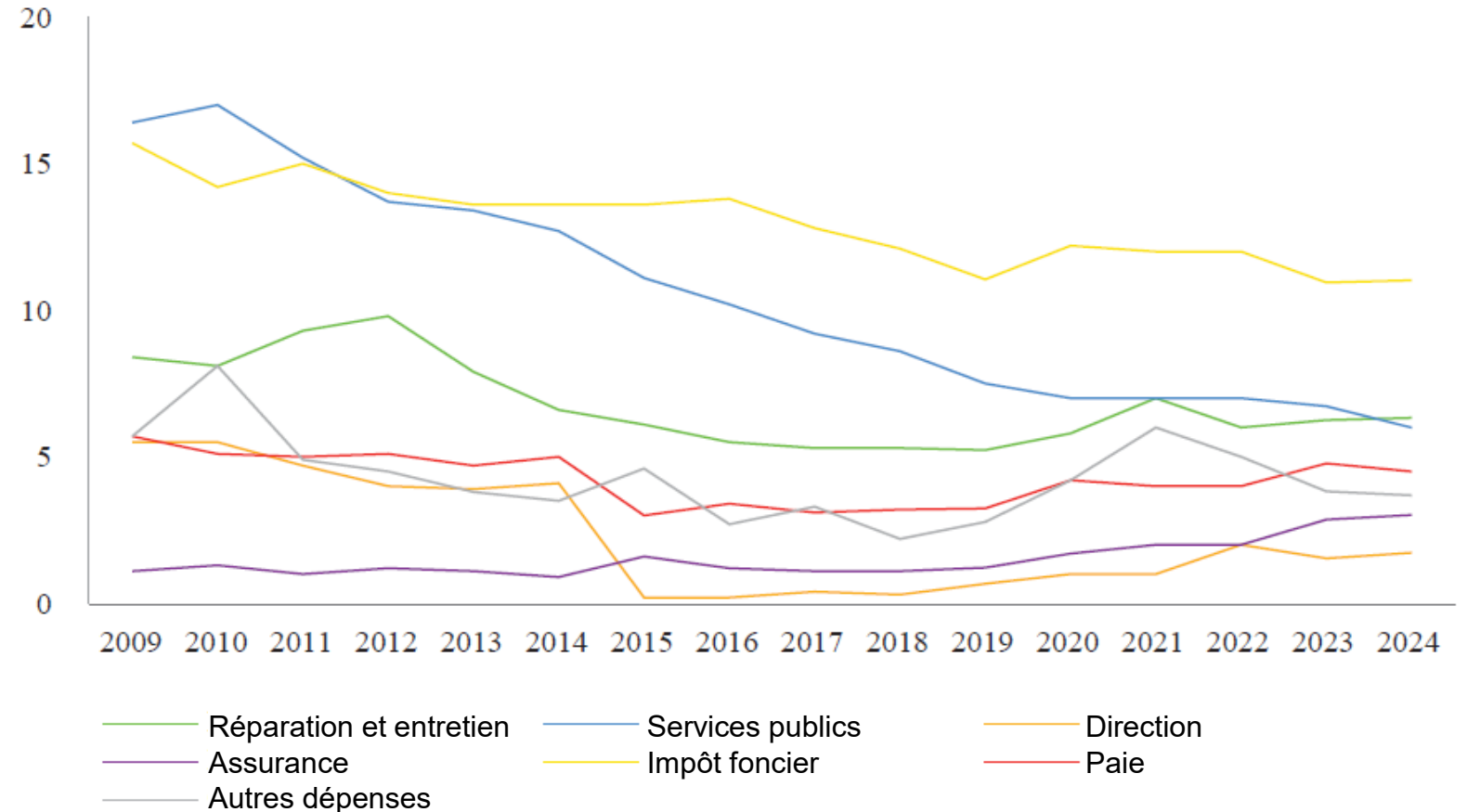
La mise en œuvre de la technologie RFD et d'autres formes de technologie de détection des fuites a permis d'**économiser jusqu'à 25 % de l'eau** dans plusieurs projets Centurion.



Gestion rigoureuse des dépenses dans l'ensemble du portefeuille

- La plateforme de gestion immobilière verticalement intégrée de Centurion a permis de réaliser d'importantes **réductions des coûts depuis sa création**
- De nombreuses charges d'exploitation ont récemment **diminué considérablement sur 12 mois** :
- Les coûts des services publics ont diminué d'environ 75 points de base;
- Les coûts salariaux ont diminué d'environ 50 points de base;
- Les autres dépenses (dépenses administratives) ont diminué d'environ 25 points de base.

Frais d'exploitation en pourcentage du total des revenus d'exploitation (en %)

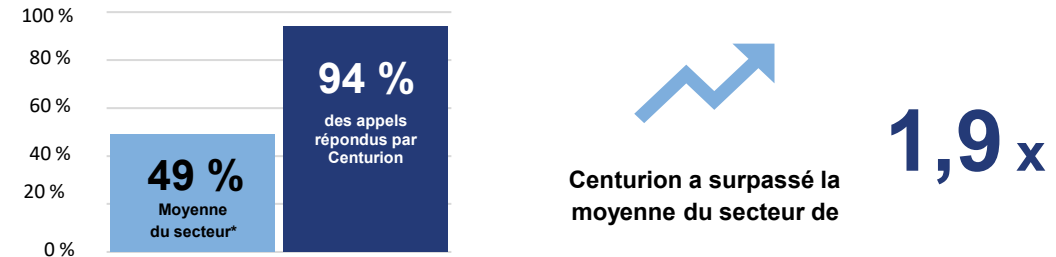




Centurion éclipse les pratiques de location du secteur

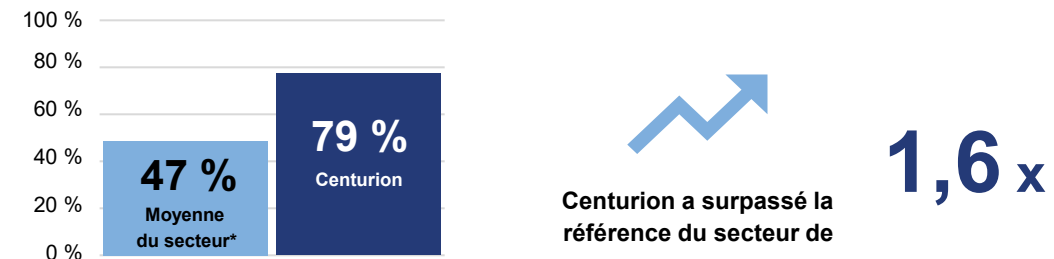
- Le service location a reçu **plus de 74 000 demandes de location en 2025**
- **Centurion utilise l'IA depuis plus de 8 ans** pour faciliter les visites d'appartements et de résidences étudiantes, en personne et virtuelles
- Ce système virtuel a aidé Centurion à **surpasser 300 sociétés de gestion immobilière dans 4 000 collectivités**, grâce à des taux supérieurs de conversion des prospects en rendez-vous
- **Chez Centurion, le temps de réponse et de retour aux appels se mesure en secondes, alors que la moyenne du secteur se mesure en jours**, car de nombreux appartements concurrents sont loués par des concierges d'immeuble.

Nombre d'appels répondus*



* Source : Leasehawk.

Taux de conversion des prospects en rendez-vous*



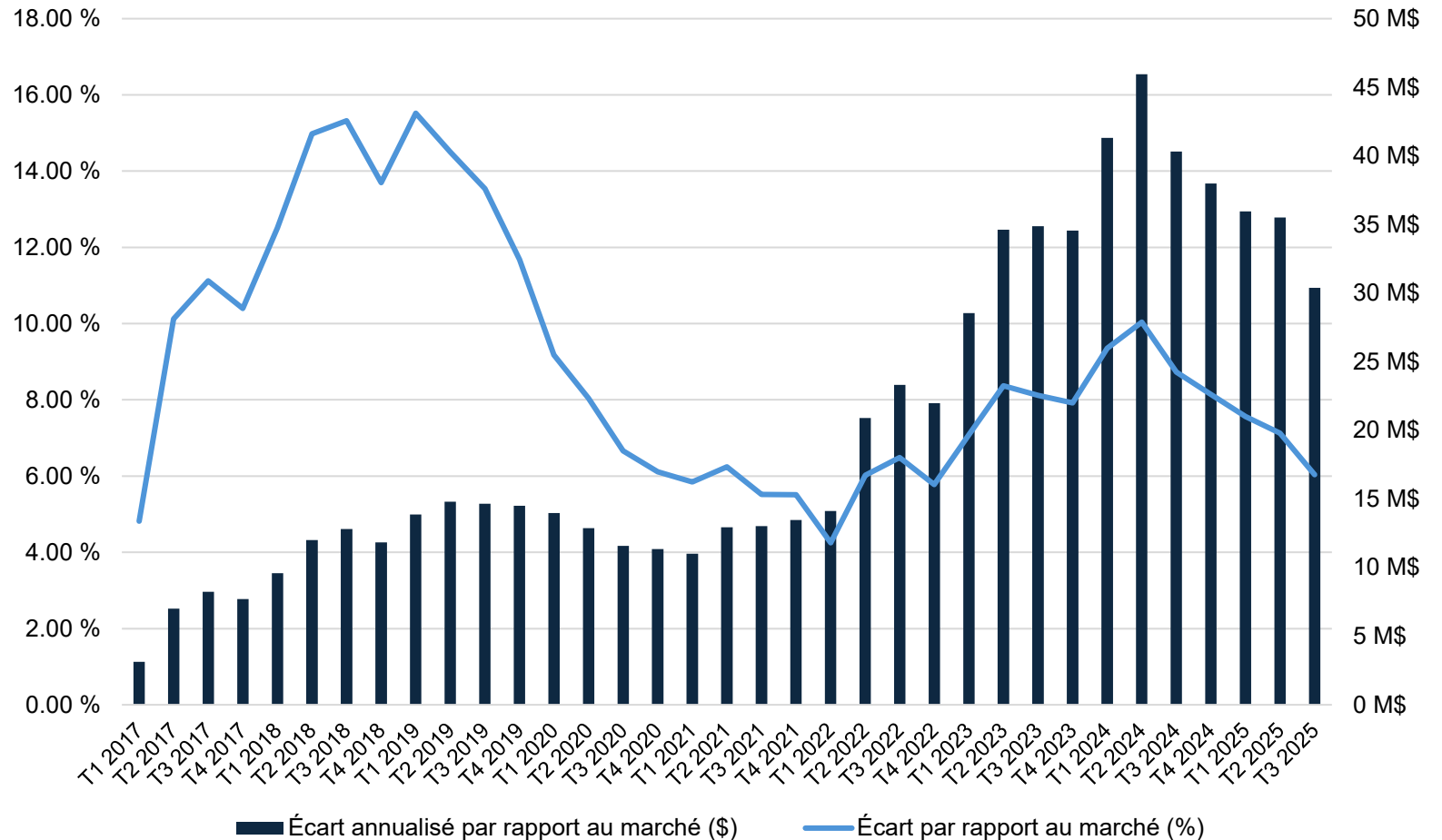
* Source : Leasehawk.



L'écart entre les loyers du portefeuille et ceux du marché est une source de revenus futurs

- **L'écart entre les loyers du portefeuille et ceux du marché** correspond à la différence entre les loyers moyens des logements de Centurion et les loyers moyens dans leurs marchés respectifs.
- **L'écart actuel entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché est de 6,04 %.**
- La réduction de cet écart représente **plus de 30 millions de dollars de revenus annuels potentiels, soit environ 800 millions de dollars de flux de trésorerie futurs actualisés.**

Écart entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché



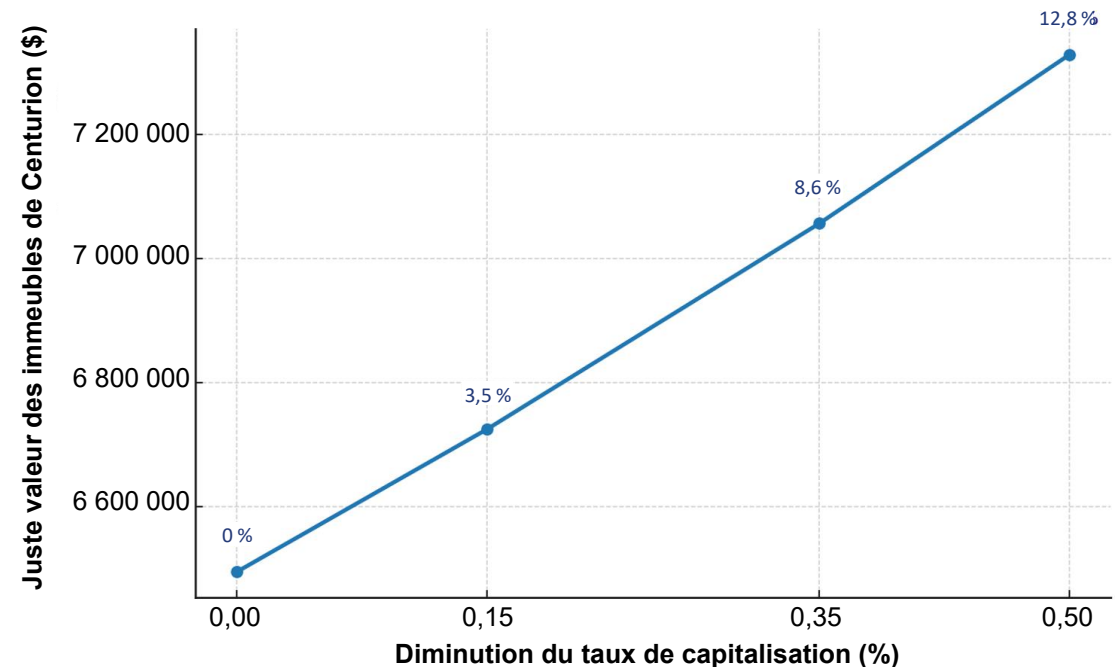


Libérer de la valeur au moyen de la compression des taux de capitalisation

- **La compression des taux de capitalisation augmenterait la juste valeur du portefeuille immobilier de Centurion et sa valeur liquidative**
- Une compression du taux de capitalisation de **50 pb** ferait augmenter les valorisations des propriétés d'environ **12,8 %**, **830 M\$**, et ajouterait **25 %** à la valeur liquidative actuelle (en tenant compte de l'endettement actuel); une compression de **35 pb** et de **15 pb** ferait augmenter les valorisations de **8,7 %** et de **3,5 %**, respectivement¹

Analyse de la sensibilité à la variation du taux de capitalisation¹

Scénario de diminution du taux de capitalisation	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur du portefeuille de propriétés de Centurion	Augmentation potentielle de la juste valeur	Variation de la valeur en %
-0,50 %	3,90 %	7 328 007 \$	832 728 \$	+12,8 %
-0,35 %	4,05 %	7 056 599 \$	561 320 \$	+8,6 %
-0,15 %	4,25 %	6 724 524 \$	229 245 \$	+3,5 %
-	4,40 %*	6 495 279 \$*	-	-



* Taux de capitalisation et de juste valeur du portefeuille de Centurion au 30 juin 2025

Sources :

¹ Centurion Asset Management inc. (30 juin 2025), États financiers du T2

Acquisitions récentes et projets immobiliers futurs



Mayfair à Jasper, Edmonton, AB
Acquis en 2019



Récents projets achevés de Centurion Apartment REIT

Parkview Valley (3 des 5 immeubles)
2001, 2031 et 2041, Benvoulin Ct, Kelowna
(Colombie-Britannique)



- 235 logements (en développement)
- Transaction conclue le 16 septembre 2025

Rue Maurice-Savoie
2540, rue Maurice-Savoie, Longueuil (Québec)



- 78 logements (appartements)
- Transaction conclue le 15 avril 2025

Trinity Hill, phases 1 et 2
18, 43 and 50 Canada Olympic SW, Calgary (Alberta)



- 289 logements (en développement)
- Transaction conclue le 28 février 2025

Vibe Apartments
90 Arbour Lake Hill NW, Calgary (Alberta)



- 225 logements (en développement)
- Transaction conclue le 13 janvier 2025

Skyway Apartments
1400 Na'a Drive, Calgary (Alberta)



- 340 logements (en développement)
- Transaction conclue le 1^{er} janvier 2025



Exemples de propriétés en développement

Relevé | Ottawa (Ontario)



- Immeuble de grande hauteur de 567 logements locatifs de luxe
- Tours jumelles au-dessus d'un podium à usage mixte
- Deux tours résidentielles : 23 et 29 étages
- Le podium comprend :
 - Commerce de proximité au rez-de-chaussée
 - 2^e étage mixte : commercial et résidentiel
 - Étage restant : résidentiel

Trinity Hill Complex | Calgary (Alberta)



- 557 logements locatifs spécialement conçus
- Comprend cinq immeubles d'appartements de six étages à structure en bois
- Deux immeubles résidentiels comprennent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée pour le commerce de détail
- Commodités :
 - Simulateurs de golf, centre de conditionnement physique, salle de yoga, salon, salle de TI, service à la clientèle, piscine, terrasses, etc.

Parkview Valley Complex | Kelowna (Colombie-Britannique)



- Complexe à usage mixte de 401 unités
- 7 912 pieds carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée
- Achevée en partie, la phase finale devrait être terminée d'ici la fin de 2025
- Commodités :
 - Centre d'événements, gymnase, salle de jeux, aire de golf virtuel et de quilles, salle d'activités/de loisirs, spa pour animaux de compagnie et terrasse sur le toit

* Propriétés en développement au 30 juin 2025.



Exemples de propriétés de logements étudiants

SFU | Burnaby (C.-B.)



- Résidences étudiantes de 482 lits, construites sur mesure
- Deux bâtiments récemment construits en partenariat avec l'Université Simon Fraser.
- Commodités :
 - Cuisines communautaires, salles de bien-être, salles de musique et d'activités, salles multiconfessionnelles, espaces d'apprentissage communs et espaces d'étude

TMU | Toronto (Ontario)



- Résidence étudiante de 332 lits, construite sur mesure
- Tour d'habitation de 18 étages en partenariat avec l'Université métropolitaine de Toronto
- Construite en 2019 dans le cadre d'un vaste projet à usage mixte
- Commodités :
 - Salles d'étude, buanderie centrale, espaces communautaires spacieux

The HUB Calgary | Calgary (Alberta)



- Résidence étudiante spécialement conçue de 486 logements
- Tour de 27 étages, développée conjointement avec Campus Suites, dont Centurion détient 70 % des parts
- Commodités :
 - Salle de sport, salles de réunion, cuisines, salon avec billard, ping-pong et baby-foot



Portefeuille d'acquisitions de Centurion Apartment REIT

Nom de l'immeuble	Emplacement de l'immeuble	Nombre de logements	Participation	Date d'achèvement prévue
ME PH 2 et 3	Scarborough (Ontario)	14	65 %	2025
Sainte-Julie	Sainte-Julie (Québec)	214	50 %	2025
Vivacité (Rivea ROI)	Terrebonne (Québec)	153	50 %	2025
Springfield	Kelowna (Colombie-Britannique)	35	67 %	2025
Arbour Lake	Calgary (Alberta)	78	50 %	2026
Trinity Hill, phase III	Calgary (Alberta)	268	50 %	2026
Icon Trinity (Deveraux) – Phase II	Calgary (Alberta)	277	50 %	2027
400 Albert St (Main et Main)	Ottawa (Ontario)	567	50 %	2027
Rangeview, unité 1	Calgary (Alberta)	243	40 %	2028
Rangeview, unité 2	Calgary (Alberta)	196	40 %	2028
TOTAL		2 045		



Modalités du fonds

Principales caractéristiques

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Création du Fonds	31 août 2009
ASG du Fonds	7,8 milliards de dollars (au 30 novembre 2025)
Statut pour régime enregistré	Admissible (REER, REEE, FERR, CRI, CELI)
Placement minimal	25 000 \$ (investisseurs admissibles)
Placement subséquent minimum	5 000 \$
Distributions	Mensuelles
Escompte du RRD	2 % de la valeur liquidative
Fréquence des rachats	Mensuels (préavis de 60 jours, montant acheminé en 30 jours)
Frais de gestion*	0,9 % de la valeur liquidative par année
Prime de rendement	15 % selon un taux de rendement minimal de 7,25 %, un rattrapage complet et un niveau de référence

* Les frais de gestion sont temporairement réduits, passant de 1 % à 0,9 %.



Équipe des ventes nationale et régionale de Centurion



Paul Mayer
Vice-président directeur,
Ventes de placements
pmayer@centurion.ca
Tél. : 416 733-5622
Cell. : 647 204-6056



Daniel Marchand
Vice-président, chef des ventes
institutionnelles canadiennes
dmarchand@centurion.ca
Cell. : 514 515-9353



Brian Fraser
Vice-président,
Conseiller national aux ventes
bfraser@centurion.ca
Tél. : 416 733-5600, poste 319
Cell. : 647 328-4154



Matthew Barnes
Directeur des ventes, Ontario
mbarnes@centurion.ca
Tél. : 416 733-5604
Cell. : 416 262-2709



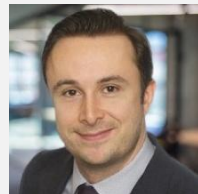
Charlie Stratton
Directeur des ventes, Ontario
cstratton@centurion.ca
Cell. : 647 616-5448



Aziz Zahmoul
Directeur des ventes, Ontario
azahmoul@centurion.ca
Cell. : 416 802-9419



Clement Kam
Directeur des ventes,
Colombie-Britannique
ckam@centurion.ca
Cell. : 236 785-4647



Patrick Hogan
Directeur des ventes, Prairies
phogan@centurion.ca
Cell. : 780 850-4999



Stephan Lavoie
Directeur des ventes, Montreal
slavoie@centurion.ca
Cell. : 514-378-0015