



FOURNISSEUR DE SOLUTIONS DE
PLACEMENT NON TRADITIONNELLES
DE L'ANNÉE



Centurion Apartment REIT

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

Au 31 mars 2025



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

- 1 Présentation de Centurion et Centurion Apartment REIT
- 2 L'opportunité d'investissement dans l'immobilier multirésidentiel canadien
- 3 Stratégie et processus d'investissement de Centurion
- 4 Acquisitions, études de cas et propriétés en développement

PRÉSENTATION DE CENTURION ET CENTURION APARTMENT REIT

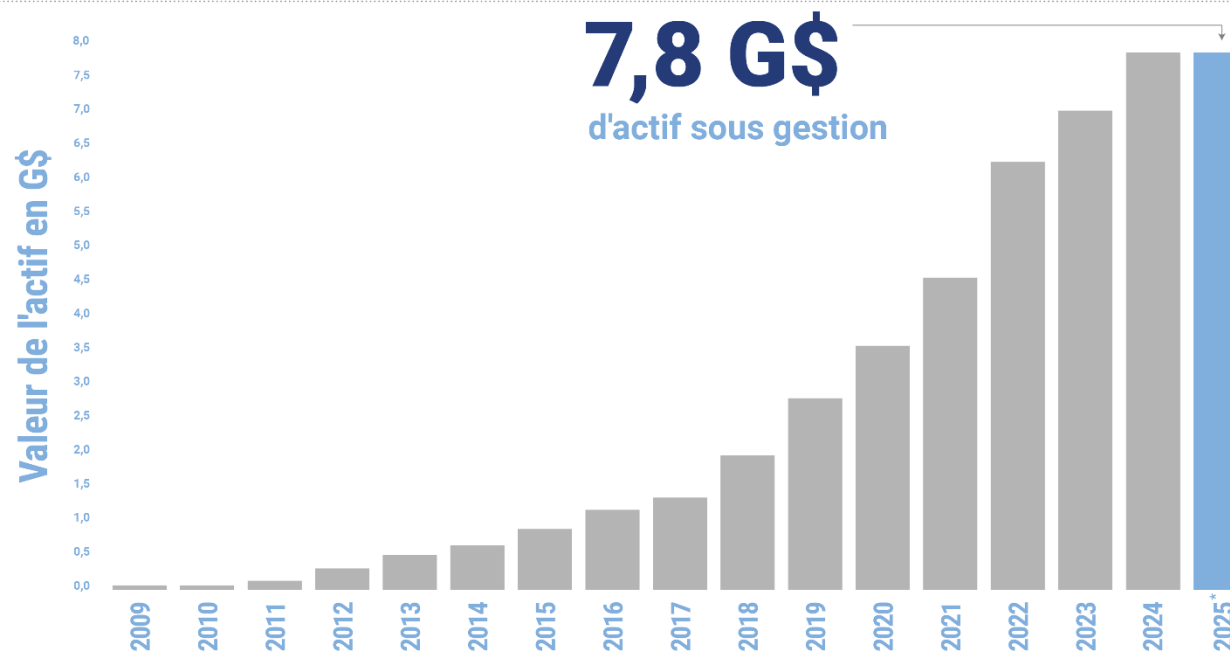




Fondée en 2003 et basée à Toronto, en Ontario, Centurion Asset Management Inc. **la plus grande fiducie de placement immobilier (FPI) le plus grand REIT d'appartements privés du Canada** gère, avec 7,8 milliards de dollars canadiens d'actifs sous gestion.



22
2003
années
d'expérience



*au 28 février 2025



Fiducie de placement immobilier Centurion Apartment REIT

Fiducie de fonds communs de placement privés canadiens

Investissements dans des appartements multifamiliaux, des résidences pour étudiants, des placements hypothécaires et des projets de développement de capitaux propres au Canada et aux États-Unis

Droit de préemption détenu pour un fort pourcentage des projets de placement hypothécaire et de développement de capitaux propres

Propriétés exploitées en majorité par la FPI

Conseil d'administration composé en majorité de membres indépendants



Occasion d'investir dans des appartements productifs de revenus et des placements hypothécaires



Détention de biens immobiliers sans responsabilité de gestion



Potentiel de croissance à long terme



Admissible au REER, au FERR et au CELI



Efficience fiscale



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

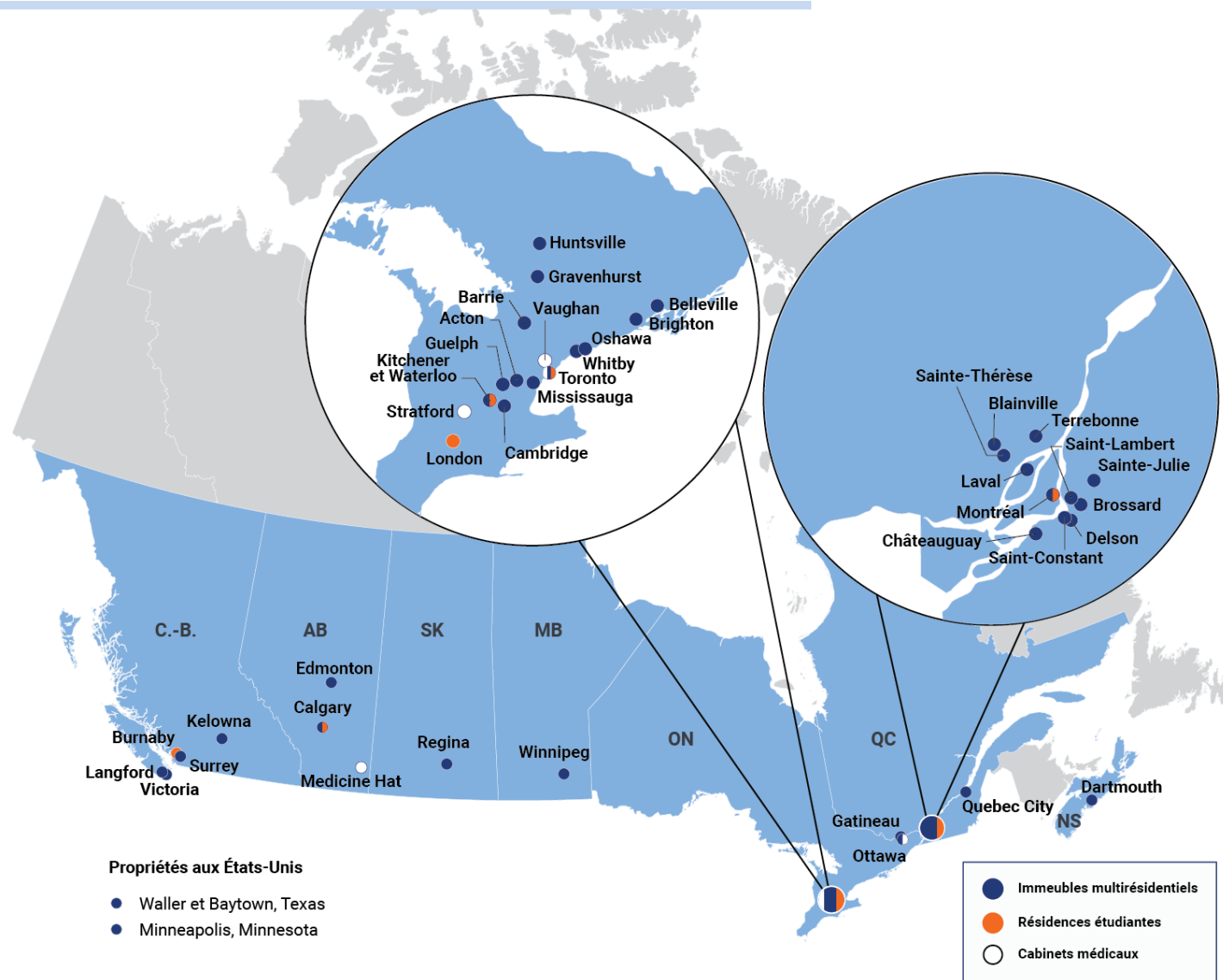


Distribution mensuelle en espèces et programme de réinvestissement des distributions (PRD) facultatif offert à un escompte de 2 %

7 % à 12 %
Rendements annuels totaux ciblés



Portefeuille immobilier



162

IMMEUBLES

138 immeubles multirésidentiels
 16 résidences étudiantes
 8 cabinets médicaux

23 060

LOGEMENTS LOCATIFS

45

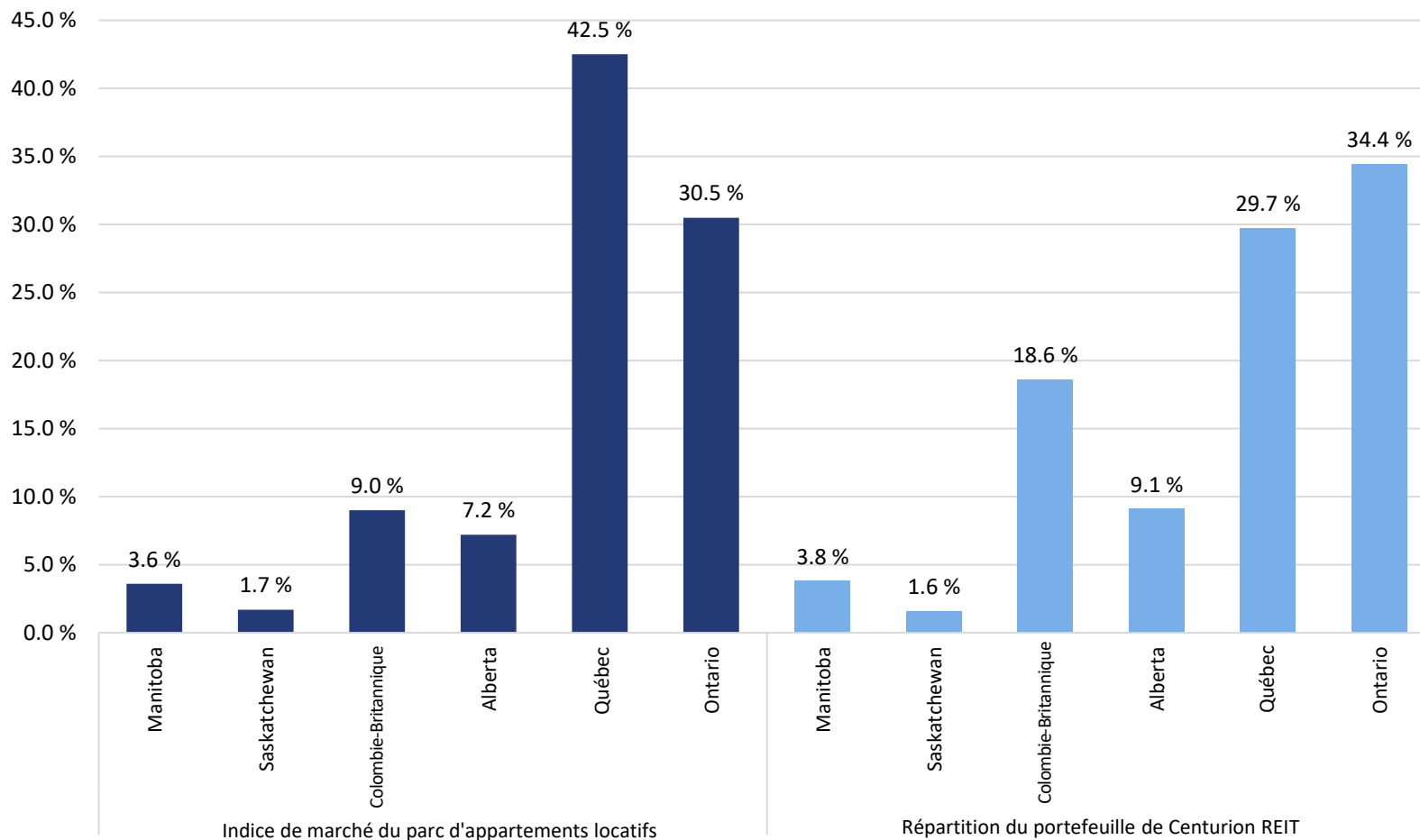
VILLES



La FPI reflète largement le marché canadien des appartements locatifs

- Le portefeuille de Centurion REIT est bien diversifié pour répondre à la demande locative partout au Canada.
- Contrairement à certains concurrents, la FPI n'est **pas trop concentrée** dans des régions précises par rapport au marché locatif canadien dans son ensemble.
- L'accent est mis sur l'Ontario et le Québec, où se trouvent environ 73 % du parc d'appartements locatifs du Canada².

Comparaison des pondérations provinciales du portefeuille de la FPI Centurion avec l'univers locatif canadien^{1,2}



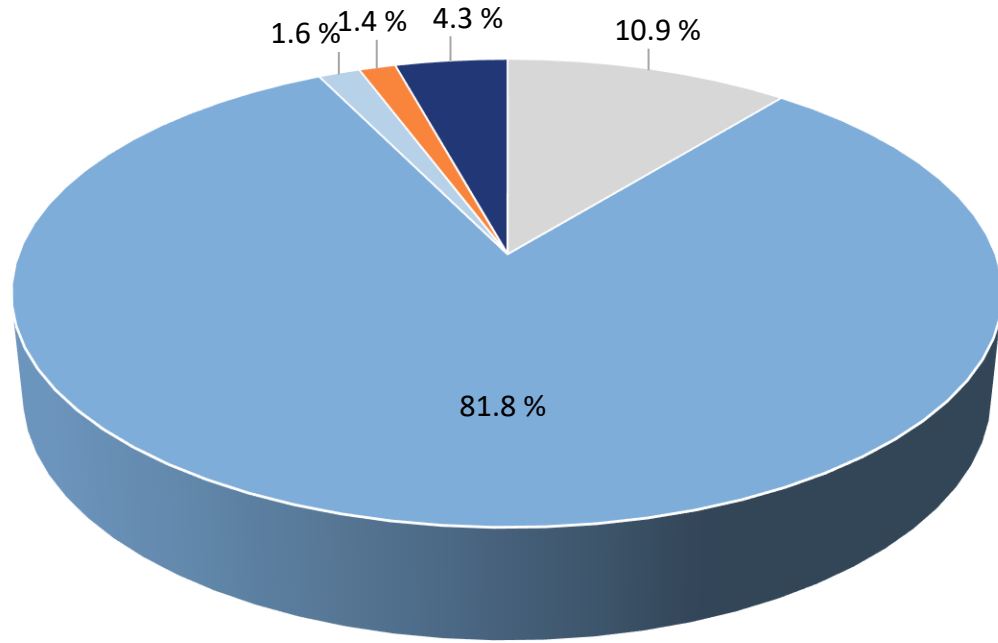
Sources :

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

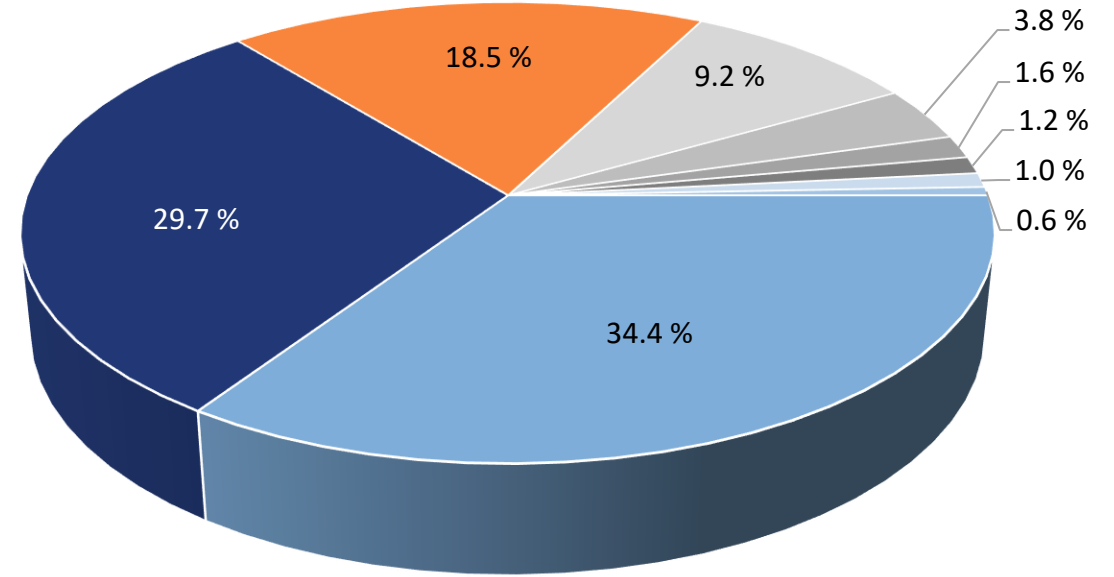
² Le portefeuille de Centurion est au 31 décembre 2024



Sommaire du portefeuille de la FPI Centurion Apartment REIT



- Appartements – Canada
- Appartements – États-Unis
- Cabinets médicaux – Canada
- Résidences étudiantes
- Placements hypothécaires et en actions – Canada



- Ontario
- Québec
- Colombie-Britannique
- Alberta
- Manitoba
- Saskatchewan
- Nouvelle-Écosse
- Texas
- Minneapolis



Portefeuille d'investissement hypothécaire et de coentreprises

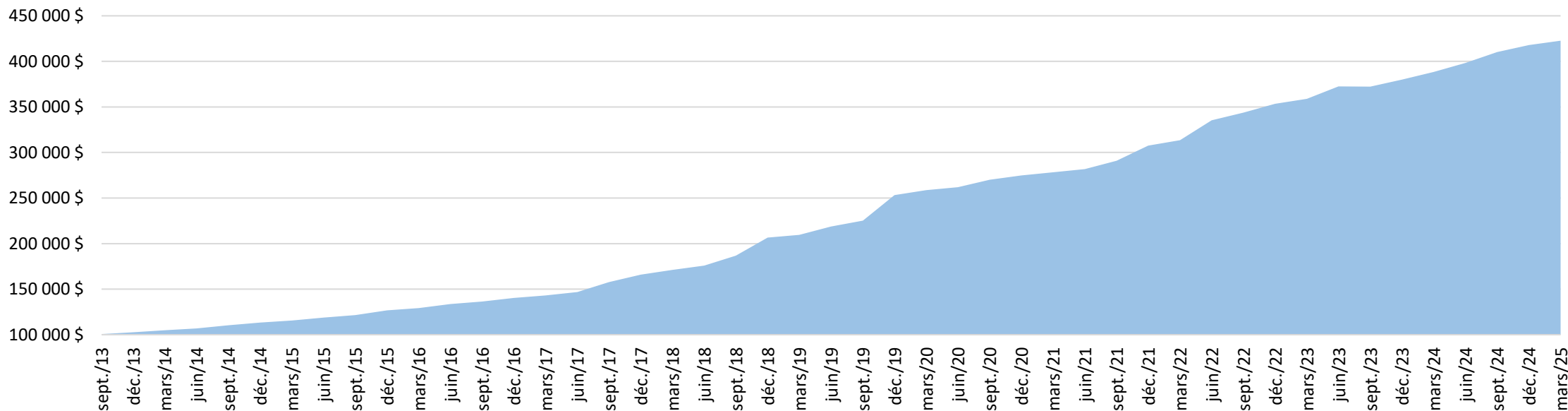
- **Le portefeuille d'investissement en hypothèques et en coentreprises sert en quelque sorte de pipeline exclusif d'acquisitions immobilières potentielles, en plus du marché libre et des ventes privées.**
- Le portefeuille est créé et géré par l'équipe de prêts immobiliers de Centurion.
- Certains placements comportent une participation au capital des projets financés.
- La fiducie de placement immobilier Centurion Apartment REIT a un droit de préemption sur les projets achevés pour environ la moitié du portefeuille.
- Paramètres d'investissement typiques :
 - Taux d'intérêt : 8.5 % à 13 %
 - Ratio prêt/valeur : 50 % à 85 %
 - Échéance : 1 an à 4 ans
 - Montant des prêts : 5 millions de dollars à 25 millions de dollars
- Se concentrer sur les financements de 1^{er} et de 2^e et de coentreprises pour les développeurs de taille moyenne



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 mars 2025
422 695 \$



Rendements par année civile	2013 ⁽¹⁾	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul Annuel 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 %	1,14 %
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	8,81 %	8,52 %	10,47 %	11,02 %	10,31 %	12,41 %	13,78 %	14,50 %	14,16 %	13,85 %	13,29 %		

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.

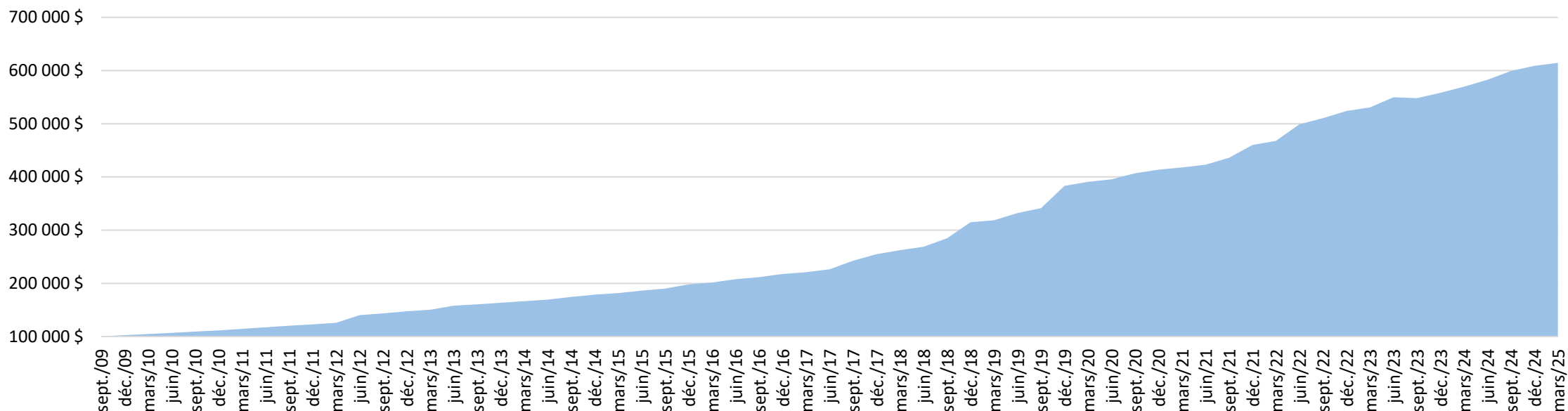
Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



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 mars 2025
614 407 \$



Rendements par année civile	2009 ⁽¹⁾	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul Annuel 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 %	0,92 %

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	7,90 %	7,58 %	9,51 %	10,11 %	9,46 %	11,56 %	12,93 %	13,63 %	13,20 %	12,95 %	12,36 %

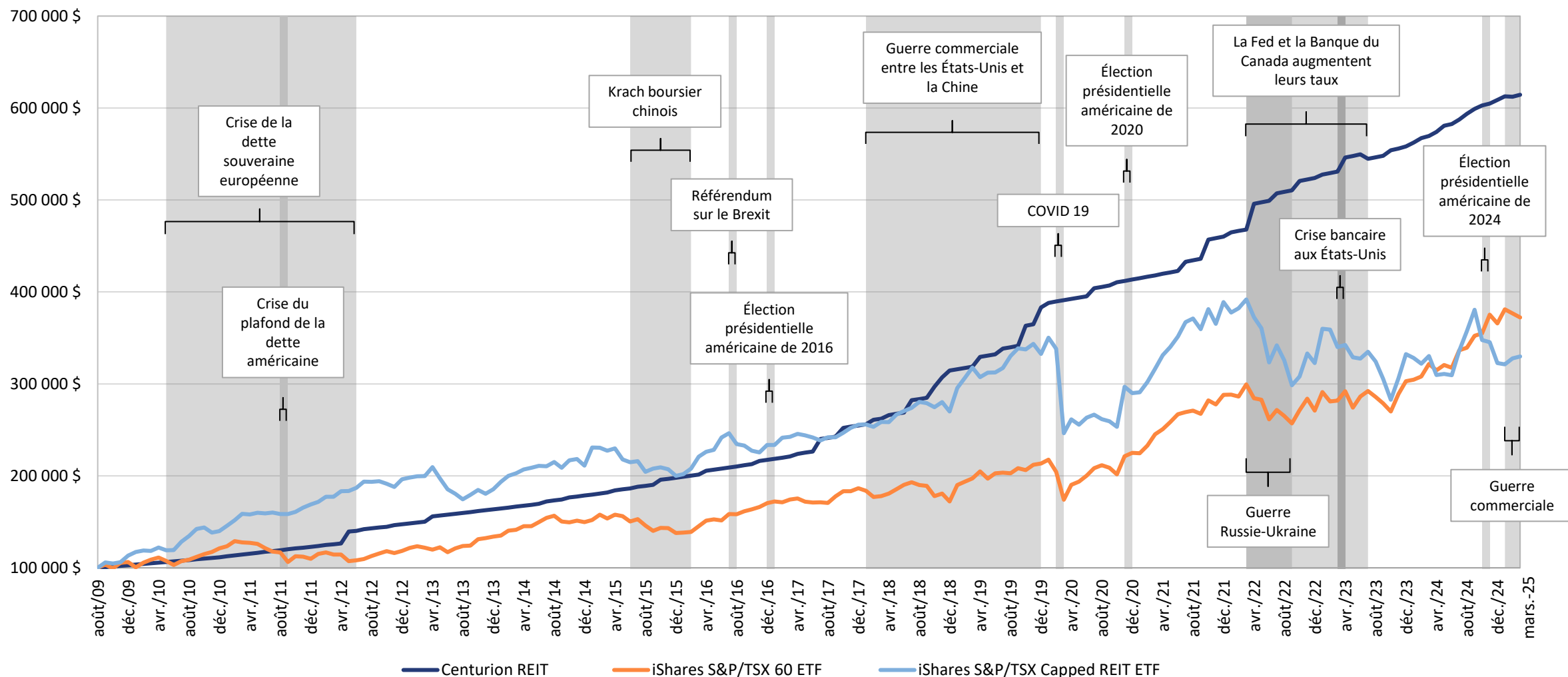
¹ Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009

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.



La résilience de Centurion Apartment REIT lors des principaux replis du marché

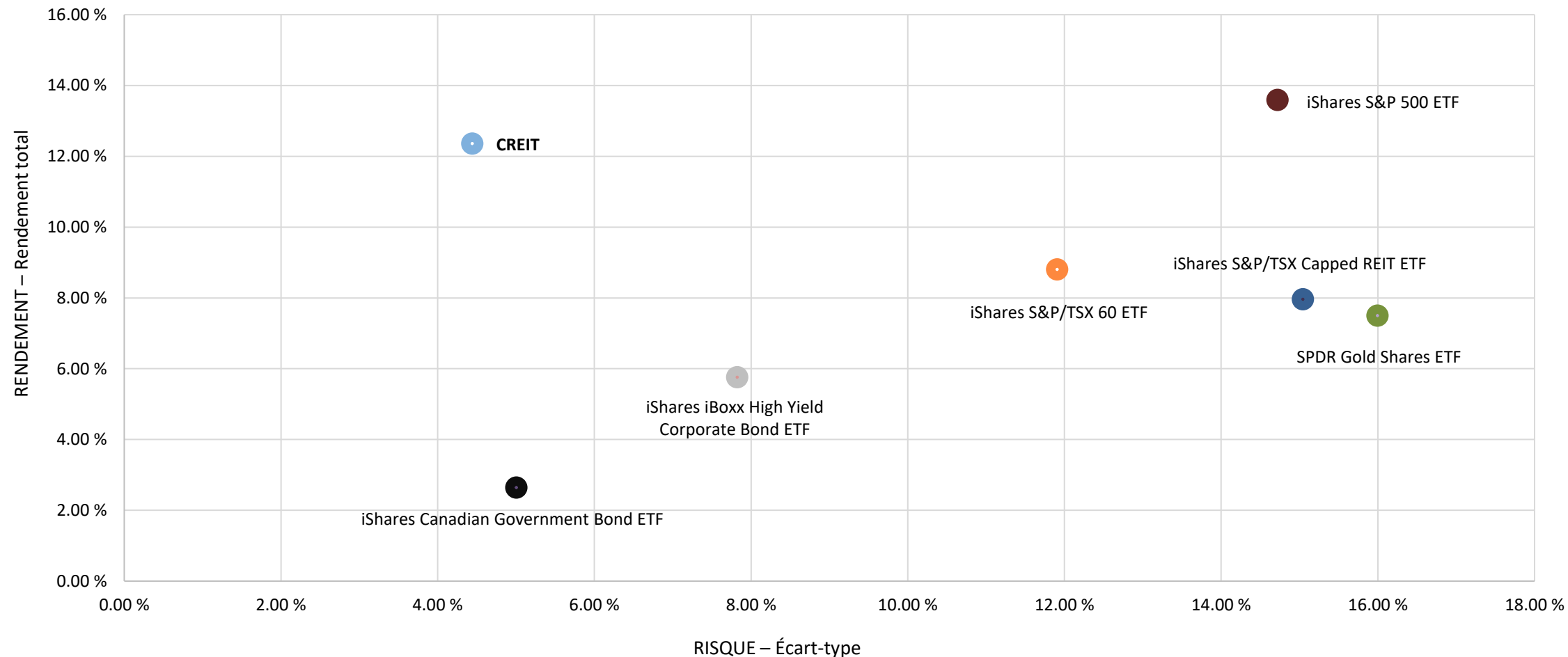




Rapport risque/rendement de Centurion REIT par rapport aux indices d'investissement

Rendement et volatilité de Centurion Apartment REIT (CREIT) (parts de catégorie A)

Depuis la création (août 2009 – mars 2025)





Matrice de corrélation sérielle des rendements trimestriels

	<i>FPI Centurion</i>	<i>iShares S&P 500 ETF</i>	<i>iShares Canadian Government Bond ETF</i>	<i>iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF</i>	<i>iShares S&P/TSX 60 ETF</i>	<i>iShares S&P/TSX Capped REIT ETF</i>	<i>SPDR Gold Shares ETF</i>
FPI Centurion	1.00000						
iShares S&P 500 ETF	0.09614	1.00000					
iShares Canadian Government Bond ETF	-0.12759	0.12194	1.00000				
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0.05564	0.82380	0.31473	1.00000			
iShares S&P/TSX 60 ETF	0.04984	0.84680	0.10802	0.79715	1.00000		
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0.13846	0.56583	0.36566	0.72802	0.69174	1.00000	
SPDR Gold Shares ETF	0.01764	0.10649	0.48946	0.26070	0.22661	0.31229	1.00000



Principaux responsables des placements hautement expérimentés



Greg Romundt

Président du conseil et fondateur

- Plus de 30 ans d'expérience dans les secteurs des services financiers et de l'investissement
- Impliqué dans l'investissement immobilier résidentiel depuis 1997, et dans les investissements et les marchés financiers depuis 1991
- Ancien négociateur en produits dérivés financiers chez Citibank à Toronto, New York et Singapour
- Ancien vice-président principal et associé (produits dérivés des marchés émergents) du groupe AIG International



John McKinlay

Président et chef de la direction

- 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 et GE Capital Real Estate
- Spécialisé en capital-investissement, levée de capitaux à l'échelle mondiale et optimisation stratégique des actifs



Paul Chin

Directeur des investissements

- Plus de 30 ans d'expérience dans le secteur des services financiers
- Ancien vice-président directeur et chef des placements d'Otera Capital, filiale immobilière de la Caisse de dépôt
- Chef de l'immobilier chez HBOS Canada
- Vice-président principal et associé chez Collier International Mortgage Corporation



Ryan Buzzell

Vice-président directeur, Investissements hypothécaires et coentreprises

- Plus de 20 ans d'expérience en financement immobilier, spécialisé en souscription, prêts et courtage hypothécaire
- Ancien directeur général chez KingSett Capital, directeur de l'origination chez IC Funding et directeur chez RBC Marchés immobiliers
- Expert en recherche d'investissements et de coentreprises en prêts hypothécaires commerciaux au Canada

LES FONDAMENTAUX DU SECTEUR IMMOBILIER MULTIRÉSIDENTIEL AU CANADA





Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements au Canada favorise la vigueur des loyers

Demande de location constante

- Immigration cohérente
- Accès à la propriété inabordable

Offre d'appartements insuffisante

- Approbations gouvernementales lentes
- Construction lente
- Pénurie de main-d'œuvre dans la construction
- Coûts de construction élevés

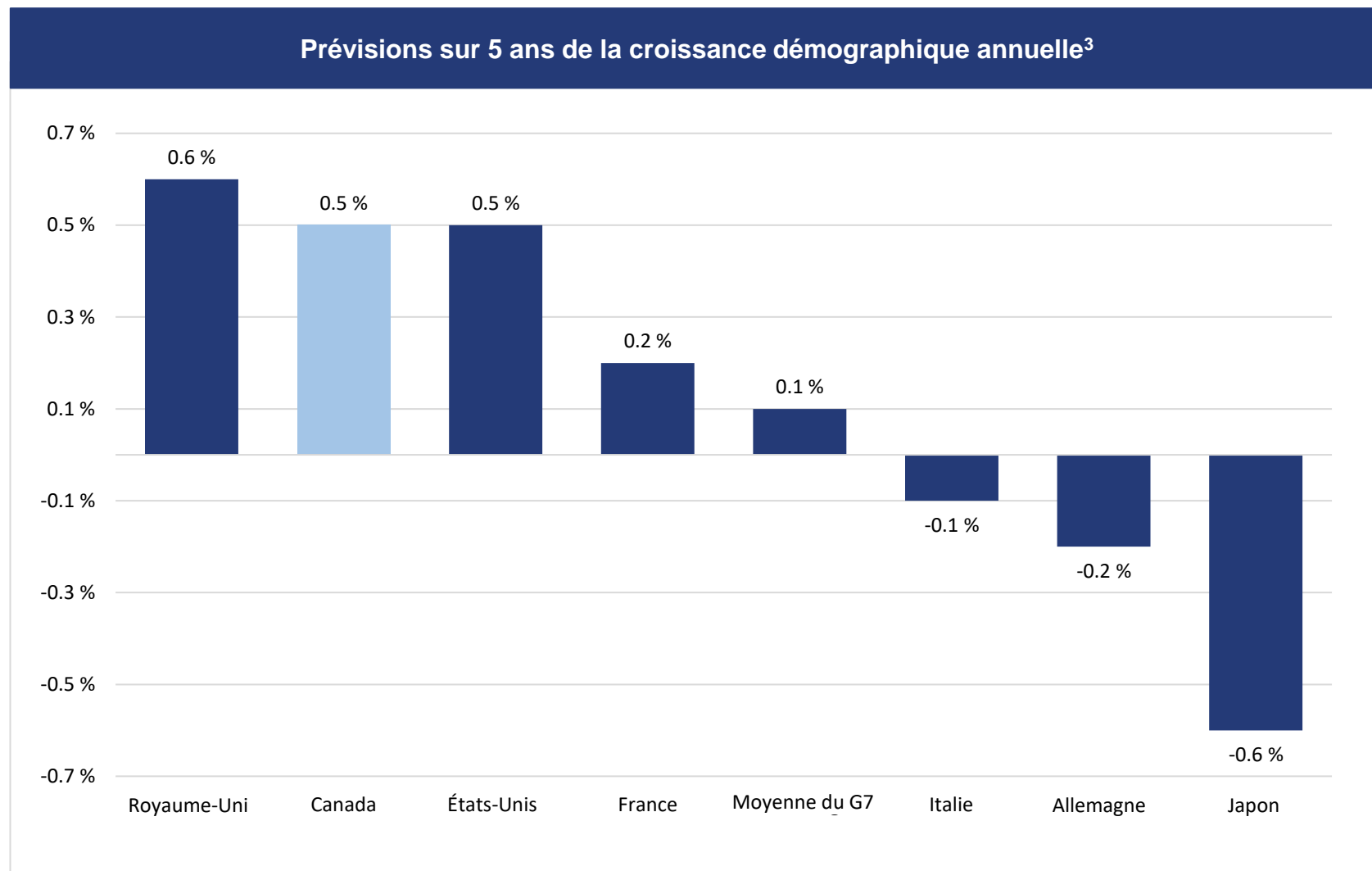
Déséquilibre qui en résulte

- Le Canada présente l'offre de logements par habitant la plus faible du G7
- Les pénuries de logements et de loyers devraient persister au-delà de 2030



La forte immigration canadienne soutient la demande de logements

- La population canadienne a **augmenté de 2,35 % en 2024**, dépassant les 41 millions d'habitants^{1,2}
- Le Canada devrait connaître l'un des **taux de croissance démographique les plus élevés du G7**³
- Le Canada est la **deuxième destination la plus prisée** des migrants potentiels au monde⁴
- Un sondage international révèle que **9 % des personnes** souhaitant quitter leur pays d'origine dans le monde souhaitent s'installer au Canada, soit **environ 85 millions de personnes**⁴



Sources :

¹ Statistique Canada (17 décembre 2024) Estimations démographiques trimestrielles

² Statistique Canada (19 juin 2024) La population canadienne dépasse les 41 millions au premier trimestre de 2024

³ CBRE Research (janvier 2025) Perspectives du marché immobilier canadien 2025

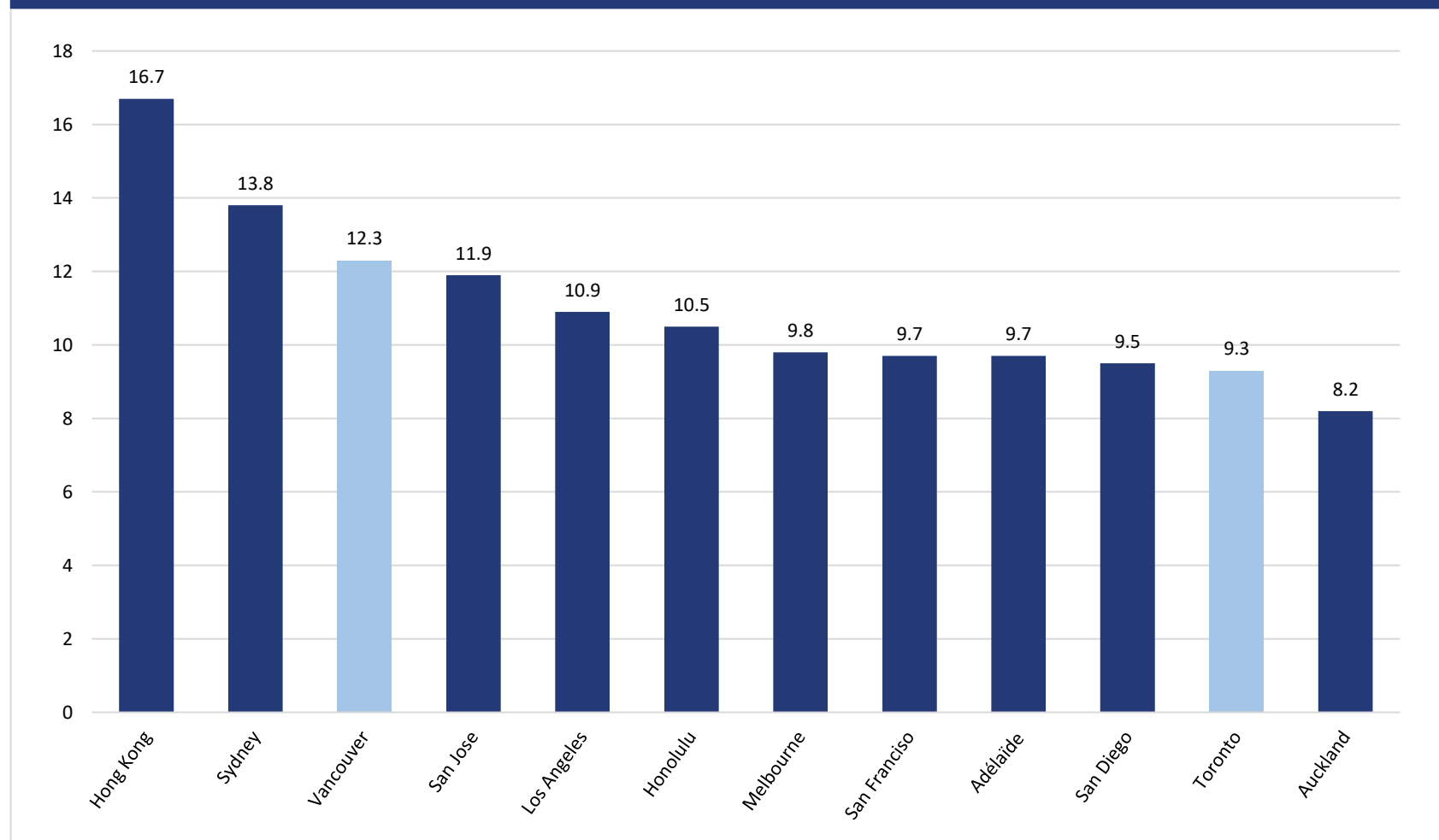
⁴ Gallup Inc. (31 octobre 2024) Le désir de migrer demeure à un niveau record



L'inaccessibilité des logements au Canada pousse de nombreuses personnes à louer

- Toronto et Vancouver se classent parmi les **11 marchés immobiliers métropolitains les plus chers** au monde¹
- Seulement 45 % des ménages canadiens peuvent se permettre d'être propriétaires d'un condo au prix actuel du marché, et seulement 26 % peuvent se permettre une maison individuelle au prix actuel²
- Les coûts mensuels de possession **d'une** maison au prix actuel médian au Canada représentent **environ 56 % du revenu médian des ménages avant impôts**³
- À Toronto, ce chiffre est d'**environ 77 %**, et à Vancouver, d'**environ 91 %**³

Marchés immobiliers internationaux les moins abordables classés en fonction du rapport entre le prix de l'immobilier et le revenu annuel¹



Sources :

¹ Visualcapitalist.com (24 juin 2024) Les marchés du logement les moins abordables au monde en 2025

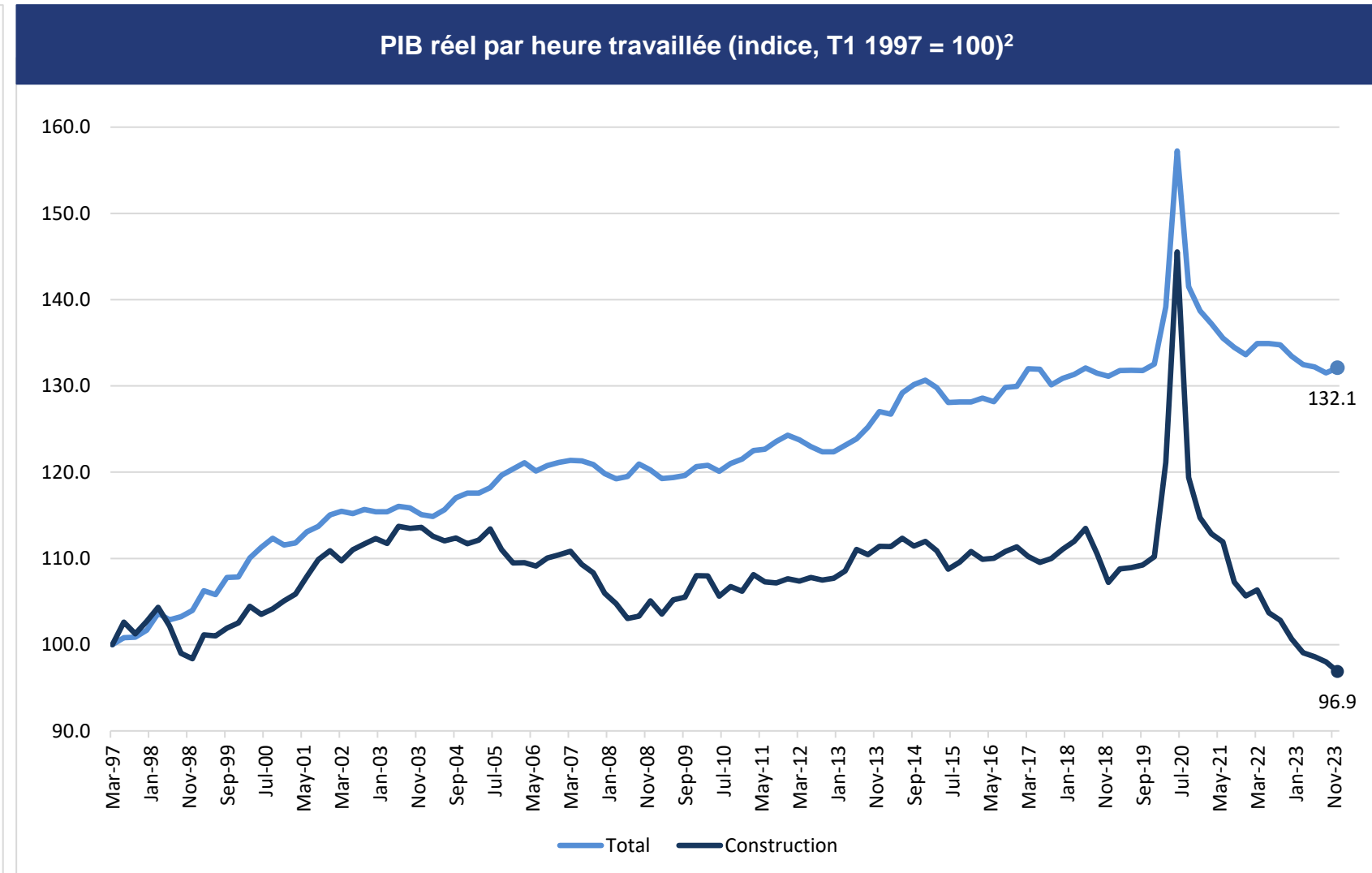
² Banque Royale du Canada (8 avril 2024) Construire une issue : Sept solutions pour remédier à la pénurie de logements au Canada

³ Banque Nationale du Canada (20 mars 2025) Observatoire de l'accessibilité au logement



Les obstacles à la construction de logements entravent l'offre de logements nécessaire

- Le Canada se classe au 33^e rang sur 34 pays sondés pour le délai d'obtention des permis de construire²
- Le PIB réel par heure de travail dans la **construction a chuté d'environ 20 % depuis 2020**, ce qui a entraîné une baisse du nombre de logements achevés¹
- Selon les estimations, la main-d'œuvre du secteur de la construction résidentielle doit atteindre environ 1 million de travailleurs, soit 83 % de plus que les niveaux actuels, pour constituer l'offre de logements nécessaire³
- Entre 2025 et 2033, **22 % des travailleurs actuels du secteur de la construction résidentielle devraient prendre leur retraite**³



Sources :

¹ The Globe And Mail (21 mars 2024) Pourquoi vous ne pouvez pas vous permettre une maison, expliqué en 10 graphiques

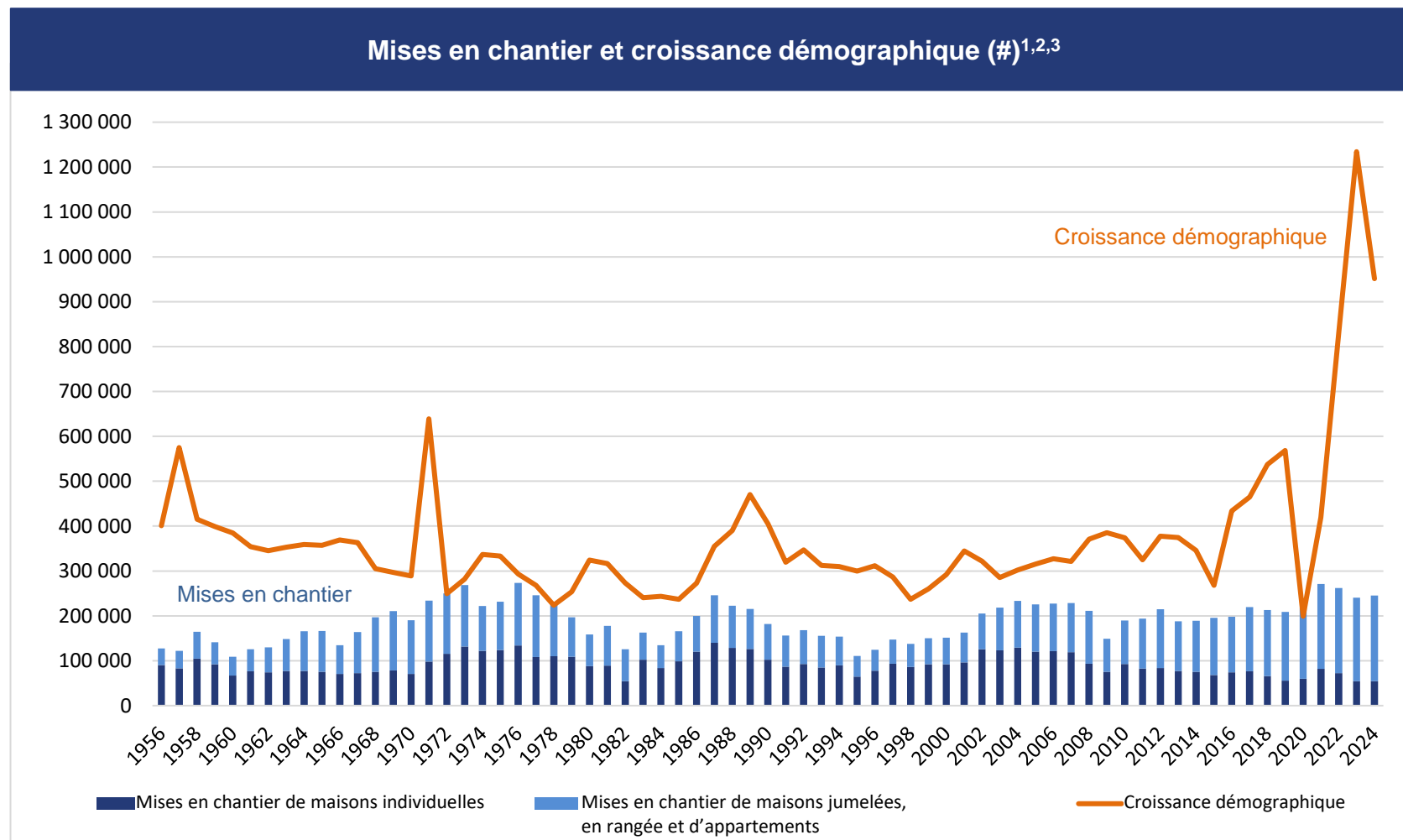
² Storey's (30 janvier 2024) Les délais de construction s'allongent et la qualité des bâtiments diminue en raison de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée au Canada

³ Building Excellence (29 janvier 2025) Intéresser les générations montantes à la construction résidentielle



Le développement annuel du logement est insuffisant pour répondre à la demande

- Le Canada fait face à un **déficit de 1,8 million de logements par rapport à la moyenne des pays du G7** en matière de logements par habitant⁴
- Compte tenu des récents objectifs de réduction de l'immigration du gouvernement fédéral, le Canada a encore besoin de **2,3 millions de logements achevés d'ici 2030** pour combler son déficit et répondre à la croissance démographique future⁵
- Cela se traduit par un besoin **d'environ 390 000 logements par an d'ici 2030**⁶
- Depuis 1955, les mises en chantier au Canada ont oscillé entre **environ 150 000 et 250 000 par an**⁷
- Les mises en chantier ne devraient atteindre qu'**environ 240 000 par an entre 2025 et 2027**⁷



Sources :

¹ Statistique Canada (17 décembre 2024) Estimations démographiques, trimestrielles

² Gouvernement du Canada (16 janvier 2024) Société canadienne d'hypothèques et de logement, mises en chantier, en construction et achevements, toutes régions, annuel

³ Statistique Canada (16 octobre 2024) Société canadienne d'hypothèques et de logement, mises en chantier, en construction et achevements, toutes régions, trimestriel

⁴ Institut Fraser (2023) L'écart croissant en matière de logement au Canada

⁵ Bureau du directeur parlementaire du budget (15 novembre 2024) Impact du Plan des niveaux d'immigration 2025-2027 sur l'écart en matière de logement au Canada

⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement (17 janvier 2025) Mises en chantier et achevements

⁷ SCHL (19 février 2025) Perspectives du marché de l'habitation 2025

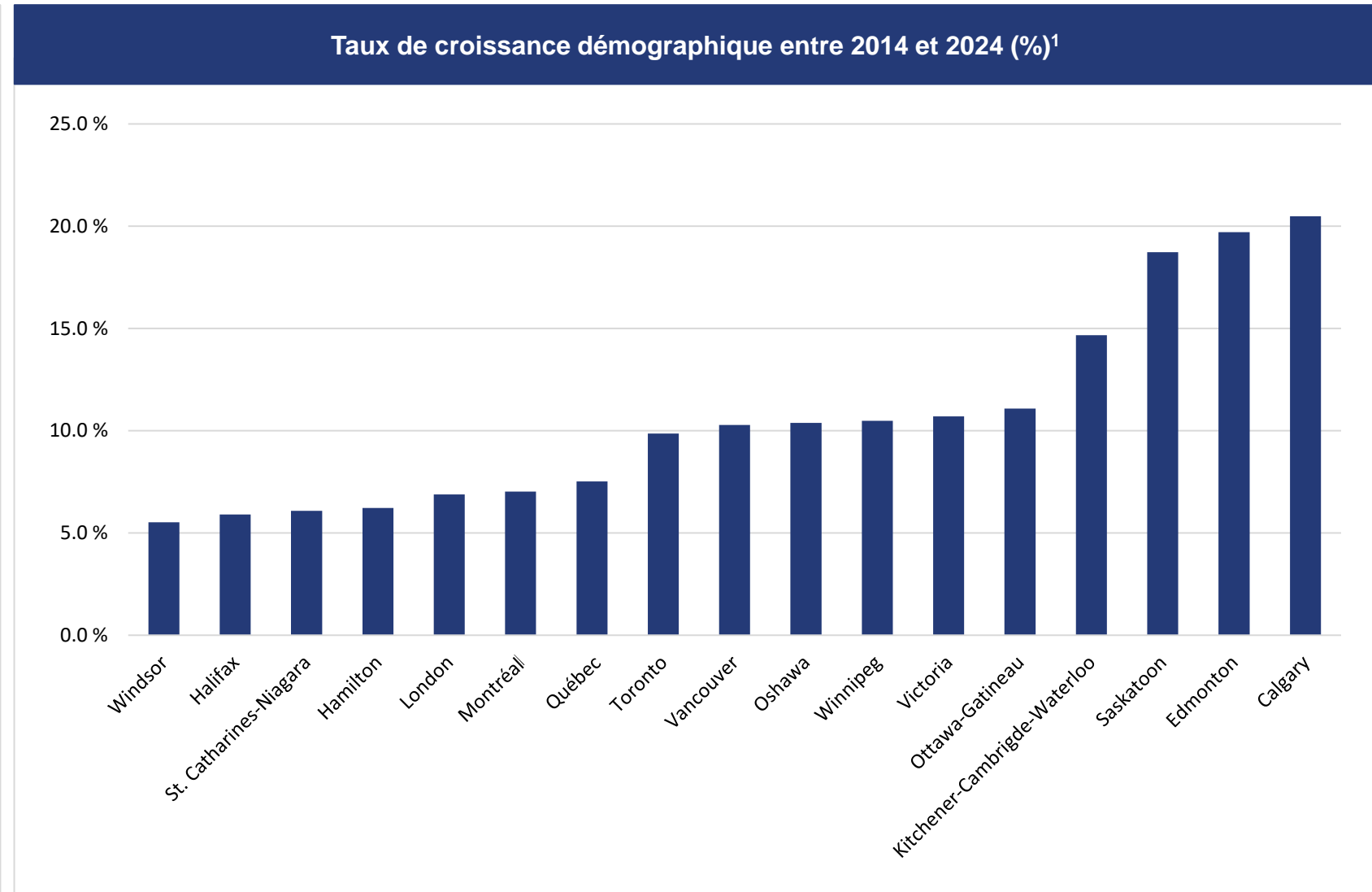


Les coûts élevés du logement alimentent la croissance des villes périurbaines du Canada

- Le coût élevé du logement **force de nombreuses personnes des trois plus grandes villes du Canada** à s'installer dans des villes périphériques
- Loyer mensuel moyen de février 2025 pour un appartement de 2 chambres :

Vancouver, C.-B. :	3 442 \$ ²
Toronto, ON :	3 066 \$ ²
Montréal, QC :	2 255 \$ ²
- Loyer mensuel moyen de février 2025 pour un appartement de deux chambres dans un échantillon de villes périurbaines du Canada :

Gatineau, QC	2 233 \$ ²
Saskatoon, SK	1 524 \$ ²
Regina, SK	1 473 \$ ²
- La croissance démographique de nombreuses villes de banlieue et périurbaines est plus rapide ou comparable à celle de Toronto, Vancouver et Montréal



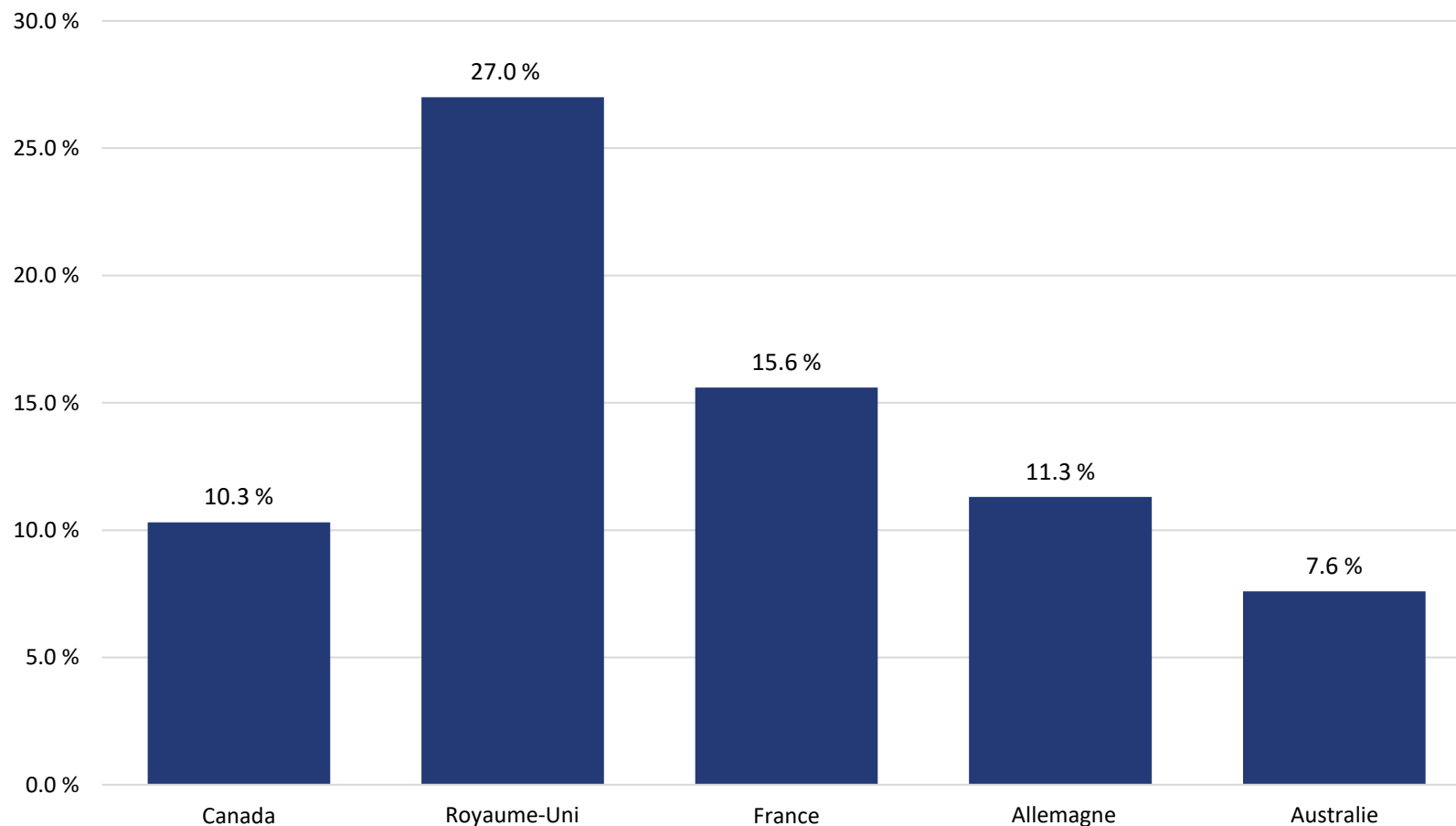
Sources :
¹ Macrotendances (2024) Population de la région métropolitaine du Canada, 1950-2024
² Rentals.ca (mars 2025) Rapport Rentals.ca de mars 2025



Le Canada est à la traîne par rapport aux grandes économies en matière de résidences étudiantes

- Le Canada ne compte qu'environ 155 000 logements construits expressément pour **répondre à la demande de 10 % des étudiants postsecondaires contre 27 % au Royaume-Uni et plus de 15 % en France²**
- Le plafond fédéral imposé aux étudiants internationaux cible les « usines à diplômés » et non **les universités réputées où Centurion gère ses résidences étudiantes**
- La plupart des résidences étudiantes de Centurion REIT sont **occupées par des étudiants nationaux**, ce qui minimise l'exposition à ce changement de politique
- Le portefeuille étudiant de la FPI est **actuellement complet**

Taux de fourniture de logements construits expressément pour les étudiants (PBSA), 2023¹



Sources :

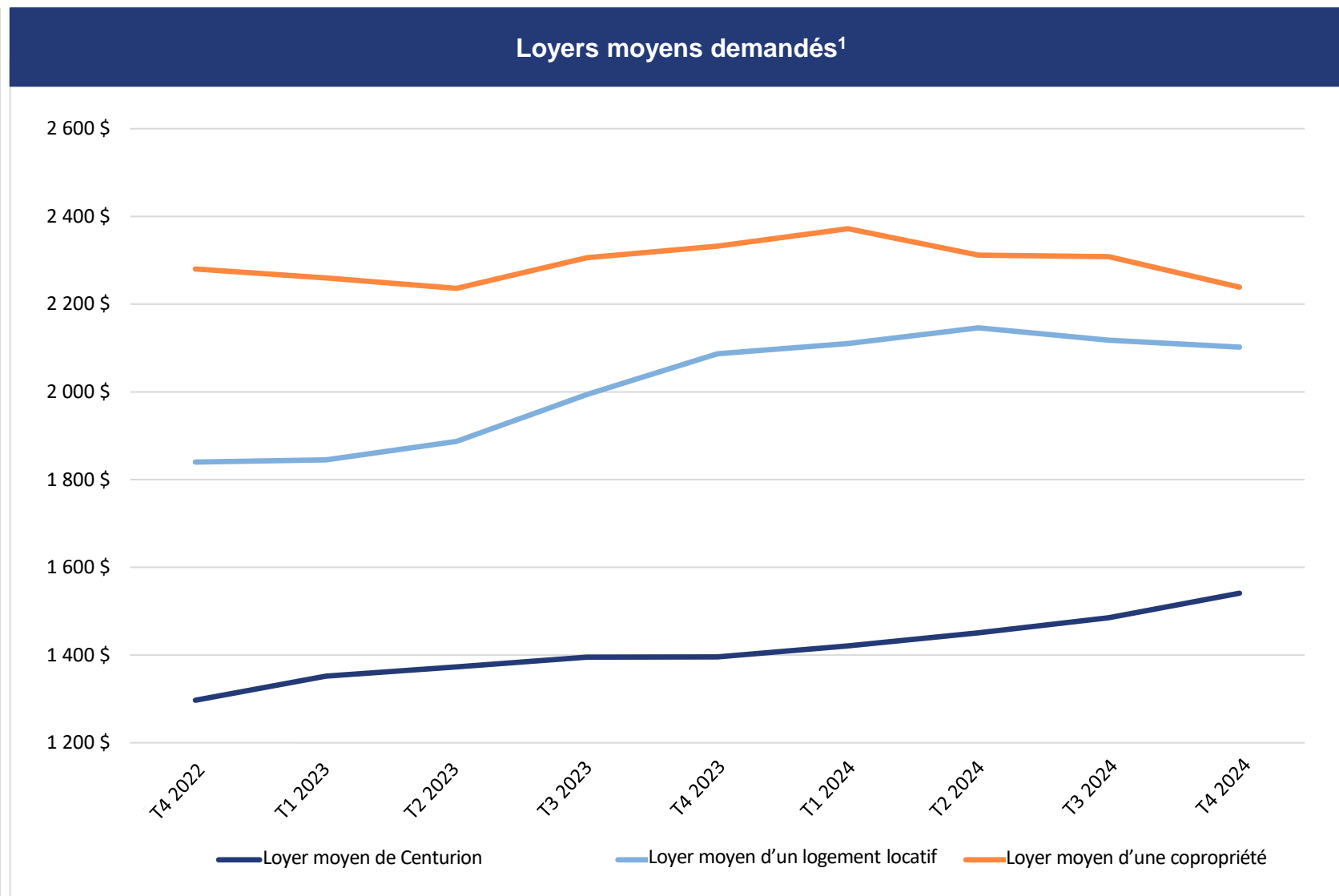
¹ RENX (4 juillet 2024) Le marché canadien du logement étudiant en est à ses débuts : Bonard

² Réseau REMI (4 septembre 2023) Le pipeline du logement étudiant au Canada



Croissance des locations construites à cet effet par rapport aux locations de condos et Centurion

- **Les loyers des copropriétés ont chuté** en 2024 en raison d'une offre excédentaire, tandis que les logements construits expressément pour la location **ont maintenu une croissance modérée**
- **Les logements, construits pour la location à loyer modéré offrent une gestion cohérente**, contrairement aux copropriétés, dont le service et la qualité varient selon chaque propriété
- **Les logements, construits pour la location, à loyer modéré attirent les locataires à long terme**, tandis que les copropriétés s'adressent aux locataires à court terme
- Les logements construits pour la location ont des augmentations de loyer réglementées, garantissant des revenus stables, tandis que **les copropriétés sont confrontées à une volatilité des prix**
- **La stratégie de gestion de Centurion a entraîné une croissance des loyers de 5,33 % en glissement annuel**, dépassant largement les statistiques nationales pour les locations sur mesure¹



Source :
¹ Rentals.ca (2024) Rapport national sur les loyers



Les tarifs prévus devraient avoir un impact minime à positif sur Centurion

- L'incertitude commerciale devrait entraîner une baisse des taux d'intérêt, ce qui aura un **impact positif sur les coûts de remboursement des prêts hypothécaires**
- Les droits de douane canadiens en représailles contre les États-Unis devraient avoir un impact limité sur Centurion, car une grande partie des **dépenses d'investissement est externalisée hors des États-Unis** (p. ex., carrelage, moquette, etc.)
- La baisse anticipée des mises en chantier de logements devrait accroître **la valeur du portefeuille immobilier de Centurion**
- Sous la menace de pertes d'emplois accrues, **moins de personnes envisageront d'acheter un logement, se tournant ainsi davantage vers la location**



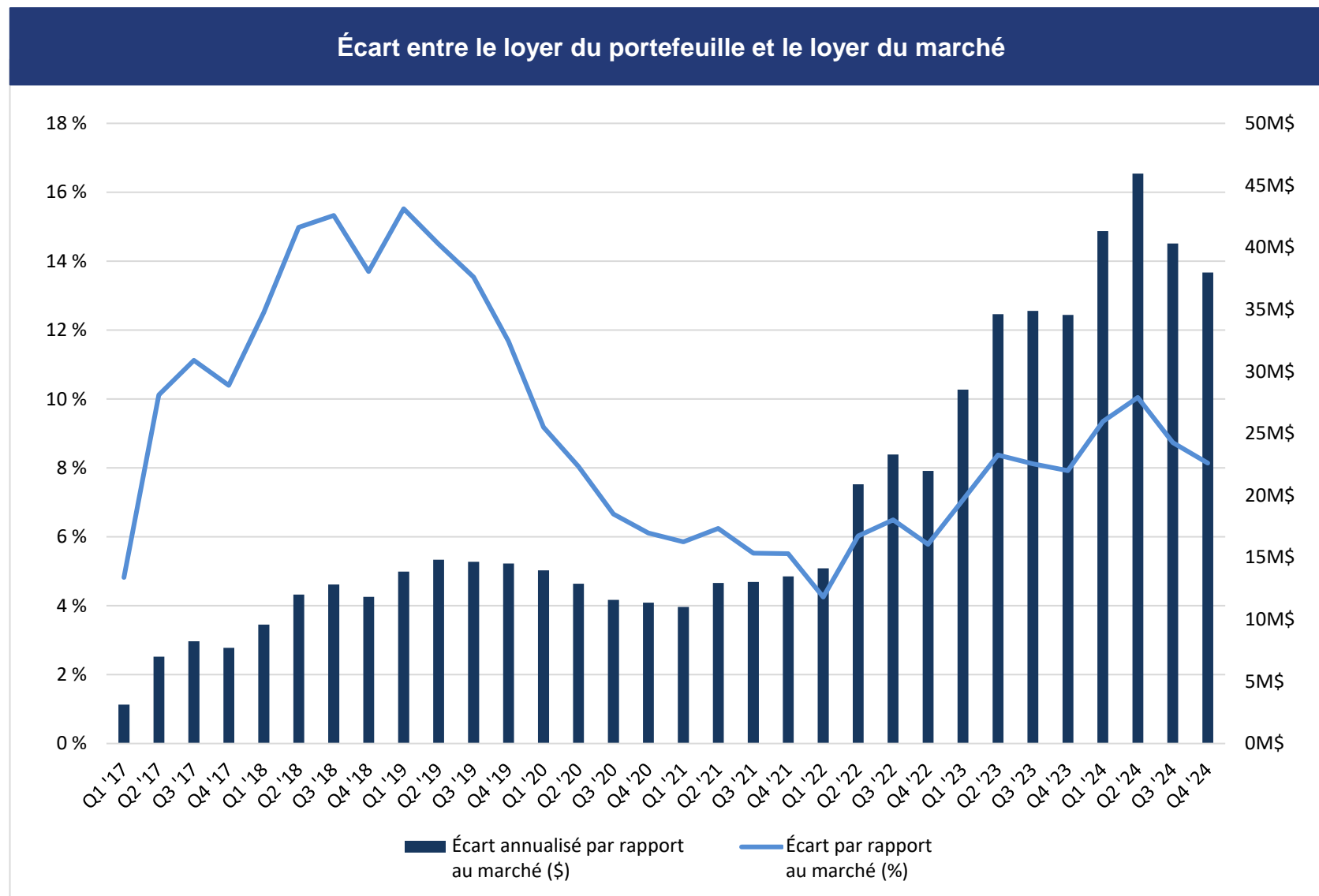
Améliorations générales des indicateurs clés sur 12 mois

Indicateurs clés	2024	2023	Variation annuelle (%)
Actif total	7 176 G\$	6 586 G\$	8,96 %
Occupation globale du portefeuille	94,75 %	94,51 %	0,24 %
Revenus d'exploitation immobiliers	383,61 M\$	348,04 M\$	10,22 %
Résultat net d'exploitation	245,92 M\$	221,04 M\$	11,26 %
Marge d'exploitation nette	64,11 %	63,51 %	0,60 %
Résultat net et résultat global	349,63 M\$	201,27 M\$	73,71 %
Écart de revenus annuels par rapport au marché	37,98 M\$	34,56 M\$	9,90 %
Distribution par parts de catégorie A	0,96 \$	0,85 \$	12,94 %
Distribution par parts de catégorie F	1,16 \$	1,05 \$	10,48 %



L'écart entre le loyer du portefeuille et le loyer du marché sert de source de revenus futurs

- **L'écart entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché** correspond à la différence entre les loyers moyens des unités de Centurion et les loyers moyens de leurs marchés respectifs
- **L'écart actuel entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché est de 8,14 %**
- La réduction de cet écart représente **plus de 38 millions de dollars de revenus annuels potentiels, soit environ 800 millions de dollars de flux de trésorerie futurs actualisés**



STRATÉGIE ET PROCESSUS DE PLACEMENT DE CENTURION





Stratégie de gestion des placements



Marchés cibles

- Centres de population canadiens en croissance, principalement les banlieues et les « ex-urbains » de Toronto, Vancouver, Montréal, le sud-ouest de l'Ontario, la Basse-C.-B. et l'île de Vancouver
- Quartiers stratégiques sur les marchés primaires ou secondaires où il est possible d'acquérir une propriété à un prix avantageux

Actifs cibles

- Immeubles locatifs collectifs et résidences étudiantes
- Projets neufs et immobiliers non stabilisés
- Projets financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles pouvant être acquis à des taux de capitalisation attractifs

Gestion d'actifs

- Maintenir des taux d'occupation élevés grâce à des stratégies de location bien conçues
- Maintenir une marge bénéficiaire nette d'exploitation élevée grâce à des économies d'échelle, des programmes de maintenance et de réparation axés sur l'amélioration continue de l'efficacité énergétique des propriétés
- Les propriétés sont gérées selon une stratégie de conservation à long terme afin de maximiser leur valeur et leur stabilité dans le 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 serait 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

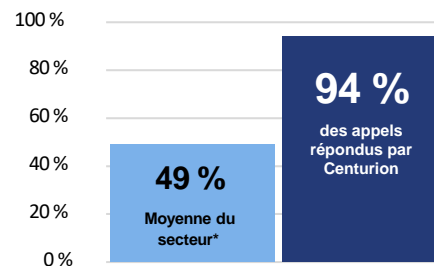
- Une proposition finale est rédigée et présentée au conseil pour examen et approbation.
- Après approbation définitive, les documents juridiques sont rédigés et les contrats sont signés.
- Les clôtures durent habituellement de 30 à 60 jours.



Centurion par rapport aux pratiques de location du secteur

- Le service location a reçu **plus de 74 000 demandes de location en 2024**
- **Centurion utilise l'IA depuis plus de 7 ans** pour faciliter les visites d'appartements et de résidences étudiantes, en personne et virtuelles
- **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*

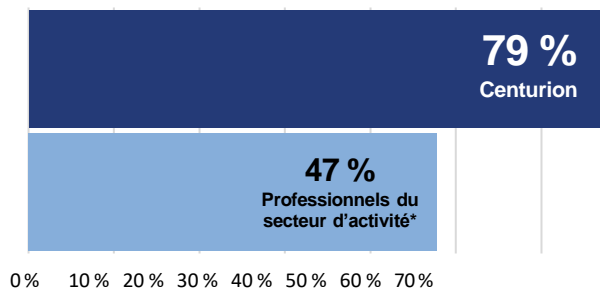


 Centurion a surpassé la moyenne du secteur de

1,9x

* Source : Leasehawk.

Taux de conversion des prospects en rendez-vous*



Centurion a surpassé la référence du secteur de

1,6x

* Source : Leasehawk.



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



Initiatives en matière d'éclairage et de CVC

- 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 les 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

ACQUISITIONS RÉCENTES ET SOLIDE POTENTIEL DE CROISSANCE





Acquisitions de Centurion Apartment REIT en 2024 et jusqu'à ce jour en 2025

Parkview Valley
2001 Benvoulin Court, Kelowna, C.-B.



- 131 unités (en développement)
- Participation de 67 %
- Transaction conclue le 28 février 2025

Vibe Apartments
90 Arbour Lake Hill NW, Calgary, AB



- 152 unités (en développement)
- Participation de 50 %
- Transaction conclue le 3 février 2025

Podium Apartments
18, 43 and 50 Canada Olympic SW, Calgary, AB



- 289 unités (en développement)
- Participation de 50 %
- Transaction conclue le 6 février 2025

Skyway Apartments
1400 Na'a Drive, Calgary, AB



- 340 unités (en développement)
- Participation de 50 %
- Transaction conclue le 20 décembre 2024

Knox Village Phase III
1420 and 1430 Cara Glen Court, Kelowna, C.-B.



- 117 unités (appartements)
- Participation de 100 %
- Transaction conclue le 1^{er} octobre 2024

Urban Edge Heights B
1088 Johnson Street, Victoria, C.-B.



- 37 unités (en développement)
- Participation de 75 %
- Transaction conclue le 7 juin 2024

The Citation at Westport
4065, 4067 and 4069 Portage, Winnipeg, MB



- 169 unités (en développement)
- Participation de 50 %
- Transaction conclue le 16 mai 2024

The Carrington
47 Holtwood Court, Dartmouth, N.-É.



- 86 unités (appartements)
- Participation de 100 %
- Transaction conclue le 30 janvier 2024



Étude de cas – Knox Village | Kelowna, C.-B.



Immeuble

Année de construction	2023 et 2024
Nombre d'unités	238
Taille moyenne des unités (en pi ²)	764
Taux d'inoccupation actuel	0 %

Aperçu du placement et justificatifs

- Négociation d'une entente en trois phases, en février 2021, garantissant un escompte par rapport à la valeur marchande à l'époque
- Le marché de Kelowna a connu une croissance rapide au cours des dernières années, les taux de capitalisation allant de 4,13 % à 4,38 %. Les loyers ont augmenté d'environ 30 % au cours des trois dernières années, de sorte que le projet est actuellement évalué à plus de 100 millions de dollars
- Structure de vente à terme démontrant la capacité de Centurion à soutenir des structures de transaction uniques
- Conclusion de la troisième et dernière phase du projet d'aménagement multifamilial en trois phases à l'automne 2024

Équipements

- Animaux acceptés
- Plusieurs salles sociales
- Terrasse sur le toit
- BBQ à gaz collectif
- Centre de remise en forme
- Stationnement intérieur et stationnement visiteurs
- Aire de jeux pour enfants



Étude de cas – Carrington Suites | Dartmouth, N.-É.



Immeuble

Année de construction 2015 et 2023

Nombre d'unités 200

Taille moyenne des unités (en pi²) 1 000

Taux d'occupation actuel 0 %

Aperçu du placement et justificatifs

- Achat de la quatrième et dernière phase d'un projet d'aménagement multifamilial à Dartmouth – Centurion a maintenu le droit de première offre pour les phases 2, 3 et 4 après l'achat de la première phase en 2015
- Après l'achèvement de la phase 1, Centurion a décidé de ne pas acquérir les phases 2 et 3 en raison des coûts de construction élevés. La conclusion de la phase 4 permet à Centurion d'accroître sa présence actuelle à Dartmouth
- Dartmouth affiche l'une des plus fortes hausses des loyers des appartements au Canada

Équipements

Salle de remise en forme

Terrasse sur le toit

Stationnement souterrain

Station de lavage de voiture dans le garage

Stockage souterrain

Suite d'invités

Vidéosurveillance et entrée sans clé



Portefeuille d'acquisitions de Centurion Apartment REIT

Nom	Emplacement	Estimation de l'achèvement des travaux de construction	Nombre d'unités	Superficie des immeubles commerciaux/de bureaux en pi ²	Propriété
133, Erskine Land	Toronto, Ontario	À déterminer			75,15 %
Shop on Steels (Terrain)	Markham, Ontario	À déterminer		288 367	32,10 %
ME Living PH 2 & 3	Toronto, Ontario	Terminé	443	6 148	65,20 %
Barrie Medical Office	Barrie, Ontario	Terminé		112 164	75,00 %
Ranger Medical Portfolio (7 bureaux)	Divers	Terminé		337 088	75,00 %
Espace Nature IV	Longueuil, Québec	Terminé	78		50,00 %
Ste Julie	Sainte-Julie, Québec	Terminé	214		50,00 %
Viva-Cite (Rivea RO1)	Terrebonne, Québec	Terminé	153		50,00 %
Parkview Valley	Kelowna, Colombie-Britannique	Juillet 2025	270	8 098	66,67 %
Arbour Lake (DEV)	Calgary, Alberta	Juillet 2025	303		50,00 %
Trinity Hill (DEV)	Calgary, Alberta	Octobre 2025	557	24 000	50,00 %
Icon Trinity (Deveraux) - Phase II (Apex Trinity)	Calgary, Alberta	Septembre 2026	277		50,00 %
400 Albert/Relevé	Ottawa, Ontario	Janvier 2027	567	21 062	50,00 %
Total			3 319	796 927	



Exemples de propriétés en développement

400 Albert/Relevé | Ottawa, ON



- Immeuble de grande hauteur de 567 logements locatifs de luxe
- Tours jumelles sur un podium à usage mixte
- Deux tours résidentielles : 23 et 29 étages
- Le podium comprend :
 - Commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue
 - Commercial et résidentiel mixtes au 2^e étage
 - Résidentiel au dernier étage

Trinity Hill | Calgary, AB



- 557 logements locatifs spécialement conçus
- Comprend six immeubles d'appartements à ossature bois de six étages
- Deux immeubles résidentiels comprennent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée
- Équipements :
 - Simulateurs de golf, centre de fitness, salle de yoga, salon, salle informatique, service client, piscine, patios et plus encore

Parkview Valley | Kelowna, C.-B.



- Complexe polyvalent de 401 logements
- 7 912 pi² d'espace commercial au rez-de-chaussée
- Actuellement en construction, la livraison est prévue pour juin 2025
- Commodités :
 - Centre d'événements, salle de sport, salle de jeux, terrain de golf et de bowling virtuel, salle d'activités/loisirs, spa pour animaux de compagnie et terrasse sur le toit



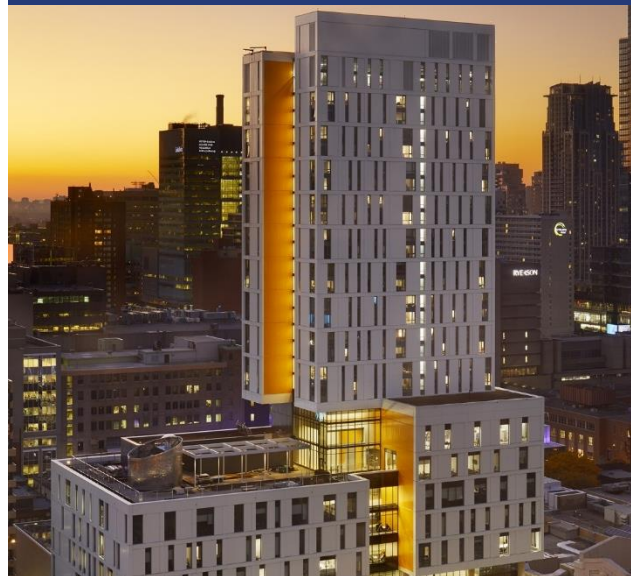
Exemples de communautés de logements étudiants

SFU | Burnaby, C.-B.



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

TMU | Toronto, ON



- 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
- Équipements :
 - Salles d'étude, buanderie centrale, espaces communautaires spacieux

The HUB Calgary | Calgary, AB



- Résidence étudiante de 486 logements
- Tour de 27 étages, développée conjointement avec Campus Suites, dont Centurion détient 70 % des parts
- Actuellement en construction, sa livraison est prévue pour juin 2025
- Équipements :
 - Salle de sport, salles de réunion, cuisines, salon avec billard, ping-pong et baby-foot



Centurion a remporté les titres de fournisseur de solutions de placement non traditionnelles de l'année et de chef de la direction de l'année aux Wealth Professional Awards de 2024

WP Awards
Celebrating 10 years 2024

JUNE 6, 2024 | LIBERTY GRAND, TORONTO

**ALTERNATIVE INVESTMENT
SOLUTIONS PROVIDER OF THE YEAR**

CENTURION
ASSET MANAGEMENT INC.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC.

**2024
WEALTH
PROFESSIONAL
AWARDS
WINNER**

#WPAwardsCA
wealthprofessionalawards.ca

WP Awards
Celebrating 10 years 2024

**2024
WEALTH
PROFESSIONAL
AWARDS
WINNER**

CEO OF THE YEAR

READ NOW

Greg Romundt
President and CEO
Centurion Asset Management Inc.





Sommaire – Centurion Apartment REIT

Solution de placement

- Une fiducie de fonds communs de placement offrant aux investisseurs qualifiés un portefeuille diversifié d'appartements multirésidentiels et de logements pour étudiants productifs de revenus

Avantages pour les investisseurs

- Produit un revenu mensuel
- Potentiel de croissance
- Accent sur la préservation du capital
- Rentabilité fiscale¹
- Diversification du portefeuille de l'investisseur
- Options de réinvestissement

Force de Centurion

Effectifs

- Équipe chevronnée et spécialisée

Processus

- Stratégie axée sur la valeur relative
- Un conseil d'administration majoritaire et indépendant assure la surveillance

Rendement

- Antécédents de solides rendements totaux depuis 2009 (rendement annualisé de 12,5 % depuis la création)

Portefeuille

- Contribue à la diversification de la surpondération des actions dans les portefeuilles par sa faible corrélation avec les principaux marchés boursiers et sa tarification rationnelle assortie d'une faible volatilité²

¹ Le revenu à « efficacité fiscale » et « fiscalement avantageux » signifie qu'en raison de la capacité générale des propriétaires immobiliers (comme Centurion Apartment REIT) de déduire l'amortissement du revenu, les impôts pour l'année en cours peuvent souvent être réduits et/ou reportés; ce n'est pas le cas, par contre, d'un instrument portant intérêt, comme une obligation ou un dépôt, où une telle déduction pour amortissement n'est pas permise. En 2009, 2010, 2011 et 2012, 100 % des distributions de Centurion Apartment REIT ont été traitées comme un remboursement de capital (case 42 sur un formulaire T3) aux fins de l'impôt. Rien ne garantit que ce sera le cas à l'avenir.

² « Taux rationnels, faible volatilité » signifie que la valeur des biens est fondée sur un processus méthodique qui fait appel à un certain nombre de professionnels hautement qualifiés qui doivent se prononcer sur la valeur et, par conséquent, ont une incidence sur celle-ci, y compris : a) des acheteurs et vendeurs professionnels et avisés; b) des évaluateurs externes; et c) des institutions financières (qui seront assujetties à des restrictions en matière de ratios prêt-valeur, de service de la dette et d'autres modalités financières). Dans de tels cas, les méthodes d'évaluation suivent des directives d'évaluation standard utilisées dans le secteur et les évaluateurs indépendants sont des professionnels accrédités. De plus, les acheteurs et les vendeurs ne sont pas des participants occasionnels sur le marché et mettent à risque des capitaux considérables dans une transaction, étant donné que les capitaux propres moyens requis pour un achat sont beaucoup plus importants que ceux requis pour acheter quelques actions d'une société cotée en bourse. Alors que les investisseurs boursiers ordinaires n'ont pas besoin de compétences particulières, de connaissances sectorielles et d'infrastructures, d'investir des capitaux substantiels ou du capital de risque important dans un seul placement, ou d'entretenir des relations particulières, facteurs qui les excluraient autrement du marché, les investisseurs immobiliers directs doivent avoir à tout le moins ces compétences et capacités. Ces contraintes peuvent ne pas s'appliquer à un titre négocié en bourse. Ces taux rationnels signifient qu'en l'absence de changements dans le revenu net d'exploitation d'un bien (qui, toutes choses étant égales par ailleurs, tend à fluctuer avec l'inflation) ou les taux de capitalisation, les évaluations ont tendance à fluctuer lentement au fil du temps, comparativement aux actions qui évoluent constamment et affichent une forte volatilité au cours de la journée (ou sur tout autre horizon de placement). Par conséquent, un taux rationnel est généralement associé à une volatilité moindre.



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 28 février 2025)
Statut pour régime enregistré	Admissible (REER, REEE, FERR, 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	Mensuelle (préavis de 30 jours avant le 15 ^e jour de chaque mois)
Frais de gestion	1 % de la valeur liquidative par année
Prime de rendement	15 %, selon un taux de rendement minimal de 7,25 % Rattrapage complet et niveau de référence



Équipe des ventes de Centurion



Paul Mayer

Vice-président directeur, Ventes de placements

pmayer@centurion.ca

Tél. : 416 733-5622

Cell. : 647 204-6056



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

mbarnes@centurion.ca

Tél. : 416 733-5604

Cell. : 416 262-2709



Charlie Stratton

Directeur des ventes

cstratton@centurion.ca

Cell. : 647 616-5448



Aziz Zahmoul

Directeur des ventes

azahmoul@centurion.ca

Cell. : 416 802-9419



Patrick Hogan

Directeur des ventes

phogan@centurion.ca

Cell. : 780 850-4999



Clement Kam

Directeur des ventes

ckam@centurion.ca

Cell. : 236 785-4647