NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE
CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

DATE	1er septembre 2023
L'ÉMETTEUR	
Nom :	Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (« **Centurion Apartment REIT** » ou la « **Fiducie** »)
Siège social	
Adresse :	25 Sheppard Avenue West, suite 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S6
Téléphone :	416-733-5617 ou 1-833-733-5617
Adresse du site Web :	www.centurion.ca
Courriel :	investoradmin@centurion.ca
Télécopieur :	416-733-5619
Actuellement coté ou inscrit à la cote d'une bourse?	Non **– Ces titres ne sont négociés sur aucune bourse ni aucun marché**
Émetteur assujetti?	Non
Déposant SEDAR?	Non
LE PLACEMENT	
Titres offerts :	Parts de fiducie de catégorie A, catégorie F et catégorie I de Centurion Apartment REIT (collectivement, les « **Parts** »)
Prix d'offre unitaire :	Déterminé par les Fiduciaires de Centurion Apartment REIT de temps à autre et défini dans l'entente ou les ententes de souscription conclues entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT**.**
Placement minimum/maximum :	**Il n'y a pas de minimum ou de maximum. Vous pouvez être l'unique souscripteur. La Fiducie de placement immobilier (FPI) offrira en permanence un nombre illimité de Parts. Les fonds disponibles dans le cadre du placement peuvent ne pas être suffisants pour la réalisation de nos objectifs.**
Souscription minimale :	25 000 $
Montant des placements subséquents :	5 000 $
Modalités de paiement :	Chèque certifié, traite de banque ou virement télégraphique à la date de clôture
Dates de clôture proposées :	La clôture aura lieu de temps à autre, la date de clôture initiale étant fixée vers le 1er octobre 2023.
Agent de placement :	Oui – Se reporter à la rubrique 9. **Centurion Apartment REIT est un émetteur associé et peut être considérée comme un émetteur lié de Centurion Asset Management Inc. (le « Gestionnaire d'actifs »), son gestionnaire d'actifs et un courtier sur le marché non réglementé, un gestionnaire de fonds de placement et un gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certaines juridictions, en lien avec la distribution des valeurs mobilières de la FPI en vertu des présentes, ce qui pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts potentiels. Centurion Apartment REIT est un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs eu égard aux facteurs décrits dans la présente notice d'offre sous la rubrique « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs », du fait que le président de Centurion Apartment REIT et le Gestionnaire d'actifs sont la même personne, et que M. Gregory Romundt est indirectement propriétaire de la totalité des parts du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées, y compris le Gestionnaire d'hypothèques et l'Administrateur de prêts hypothécaires, qui offrent chacun des services à la Fiducie. Centurion Apartment REIT peut être considérée comme un émetteur associé du Gestionnaire d'actifs en vertu du droit de ce dernier de désigner un nombre déterminé de candidats au Conseil des fiduciaires de Centurion Apartment REIT. Se reporter aux rubriques « Fiduciaires » et « Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs » et à la rubrique 9.**

RESTRICTIONS À LA REVENTE

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

DROITS DU SOUSCRIPTEUR

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

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

COMMENT LIRE LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE

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

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

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

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

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

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

PROCÉDURE ET LISTE DE CONTRÔLE DE SOUSCRIPTION

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

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

Tous les souscripteurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tous les souscripteurs doivent produire un exemplaire original du Contrat de souscription rempli et signé,

y compris la présente feuille d'instructions et les éléments obligatoires à remplir comme indiqué ci-dessus.

TABLE DES MATIÈRES

NOTICE D'OFFRE 1
GLOSSAIRE 1
RUBRIQUE 1 : UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES 1
1.1. Fonds 1
1.2 Utilisation des fonds disponibles 1
RUBRIQUE 2 : ACTIVITÉS DE CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST ET AUTRES RENSEIGNEMENTS ET OPÉRATIONS 2
2.1 Structure 2
2.2 Les activités 2
2.3 Évolution des activités 2
2.4 Objectifs à long terme 2
2.5 Objectifs à court terme 3
2.6 Insuffisance des fonds 3
2.7 Information supplémentaire concernant les émissions sans revenus importants 3
2.8 Contrats importants 3
2.9 Opérations entre parties liées 3
RUBRIQUE 3 : RÉMUNÉRATION ET PARTICIPATIONS DE CERTAINES PARTIES 3
3.1 Rémunération et participation 3
3.2 Expérience de la direction 4
3.3 Pénalités, sanctions, faillites, insolvabilité et questions criminelles ou quasi criminelles 5
3.4 Certains prêts 5
RUBRIQUE 4 : STRUCTURE DU CAPITAL 5
4.1 Titres, à l'exclusion des titres de créance 5
4.2 Dette à long terme 6
4.3 Ventes antérieures 6
RUBRIQUE 5 : TITRES OFFERTS 8
5.1 Modalités applicables aux titres 8
5,2 Procédure de souscription 8
RUBRIQUE 6 : DEMANDES DE RACHAT 9
RUBRIQUE 7 : CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS 9
RUBRIQUE 8 : CONSÉQUENCES FISCALES ET ADMISSIBILITÉ À UN REER 9
RUBRIQUE 9 : RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES 9
RUBRIQUE 10 : FACTEURS DE RISQUE 9
RUBRIQUE 11 : OBLIGATIONS D'INFORMATION 10
RUBRIQUE 12 : RESTRICTIONS À LA REVENTE 10
RUBRIQUE 13 : DROITS DES SOUSCRIPTEURS 10
RUBRIQUE 14 : ÉTATS FINANCIERS 21
RUBRIQUE 15 : DATE ET ATTESTATION 22
ANNEXE « I » – NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE 23
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT 25
RÉSUMÉ 26
Description de Centurion Apartment REIT 26
Le placement 27
Gestion de Centurion Apartment REIT 27
Gestionnaire d'actifs 28
Responsabilités du Gestionnaire d'actifs 28
Gestion des biens 28
Stratégie de gestion et de placement 29
Immeubles 29
Améliorations apportées aux immobilisations et dépenses 30
Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation 30
Emprunt 30
Politique de distribution 30

Incidences fiscales fédérales canadiennes....31
Facteurs de risque....32
Risques liés au régime fiscal....32
Restrictions à la revente....32
Droits d'action des souscripteurs....33
GLOSSAIRE....33
CENTURION APARTMENT REIT....40
Historique de Centurion Apartment REIT avant sa conversion en FPI....40
Historique de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI....40
IMMEUBLES....41
Résumé....41
Biens existants....42
Biens immeubles détenus en copropriété....42
Biens visés par le contrat....42
Immeubles en cours d'aménagement....42
Descriptions des immeubles....42
Financement....42
Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation....42
DONNÉES HISTORIQUES TRIÉES SUR LE VOLET....43
Prix affichés par Part de la FPI....43
Traitement fiscal des distributions....44
Capitaux propres mobilisés (millions de $)....44
Évolution du portefeuille immobilier....44
Nombre de logements locatifs par type....45
Actifs, passifs et capitaux propres....46
SECTEURS DANS LESQUELS CENTURION APARTMENT REIT INVESTIT....47
Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples....48
LE SECTEUR DU LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS....52
Placements hypothécaires....55
Contrat de prêts sur créances hypothécaires....57
Autres catégories d'actifs et secteurs....59
GESTION DE CENTURION APARTMENT REIT....59
Dispositions générales....59
Fiduciaires....59
Restrictions et dispositions relatives au conflit d'intérêts....60
Questions relevant des Fiduciaires indépendants....60
Fiduciaires, dirigeants et conseillers....60
Comité d'audit....63
Comités supplémentaires....63
Rémunération des Fiduciaires, conseillers et dirigeants....64
Gestionnaire d'actifs....64
Nom, municipalité de résidence et fonction principale....64
Contrat de gestion d'actifs....64
Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intéressement....65
Relation entre Centurion Apartment REIT, le Gestionnaire d'actifs et les sociétés affiliées du Gestionnaire d'actifs....65
Gestionnaire immobilier....66
Gestionnaire d'hypothèques....66
Administrateur de prêts hypothécaires....66
Stratégie de gestion et de placement....67
OBJECTIFS DE CENTURION APARTMENT REIT....68
STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DE CENTURION....69
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET DES PRINCIPES D'EXPLOITATION....70
Lignes directrices en matière de placement....70

Principes d'exploitation 73
Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation 75
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS 75
Dispositions générales 75
Parts 75
Achat des Parts 76
Rachat des Parts de la FPI 76
Offres publiques d'achat 82
Assemblées des Porteurs de parts 82
Émission de Parts 82
Limitation des intérêts étrangers 82
Informations et rapports 83
Modifications apportées à la Déclaration de fiducie 83
Durée de Centurion Apartment REIT 85
POLITIQUE D'ÉVALUATION 85
Évaluation des immeubles de placement 85
Évaluation des placements hypothécaires (avoirs hypothécaires) 87
Évaluation des placements en actions dans des lotissements 87
Évaluation des autres placements 88
Calcul de la valeur liquidative des Parts de la FPI et Prix affichés 88
POLITIQUE DE DISTRIBUTION 88
Taux de distribution par Part de la FPI 89
Régime de réinvestissement des distributions (RRD) 89
OPTIONS D'ACHAT 89
Parts de catégorie « A » 90
Parts de catégorie « F » 90
Parts de catégorie « I » 90
CLÔTURE DU PLACEMENT 90
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES 91
Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement 92
Règles relatives aux EIPD 92
Imposition de Centurion Apartment REIT 92
Imposition des Porteurs de parts de la FPI 93
FACTEURS DE RISQUE 94
Risques liés à COVID-19 et à d'autres crises de santé publique 95
Propriété d'un bien immobilier 95
Risques liés à l'aménagement 96
Acquisitions futures de biens 96
Biens productifs de revenus 96
Ni garantie ni assurance sur les placements hypothécaires 96
Risques liés au renouvellement et au défaut de remboursement de l'hypothèque 97
Forclusion ou pouvoir de vente et frais associés aux placements hypothécaires 97
Risques liés aux litiges 98
Concurrence pour réaliser des placements immobiliers 98
Concurrence pour attirer les locataires 98
Taux d'intérêt 98
Financement par emprunt 98
Conditions économiques et politiques générales 99
Sinistres généraux non assurés 99
Liquidités disponibles en vue des distributions 99
Réglementation gouvernementale 100
Questions environnementales 100
Responsabilité des Porteurs de parts 101
Dépendance à l'égard du personnel clé 101

Cybersécurité 101
Défaillance ou indisponibilité des systèmes informatiques et logiciels de traitement de données ... 101
Conflits d'intérêts potentiels 102
Répartition des possibilités d'investissement 102
Risques liés au régime fiscal 103
Estimations, hypothèses et jugements critiques 105
Absence d'experts indépendants représentant les Porteurs de parts 105
Partenariats 105
Dilution 106
Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance à l'égard des facilités de crédit 106
Incapacité potentielle de financer les investissements 106
Risque lié à la liquidité et au rachat des Parts de la FPI 106
Nature des parts de la FPI 106
CERTAINES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA LÉGISLATION EN VALEURS MOBILIÈRES . 106
Déclaration des souscripteurs 106
Restrictions à la revente. 107
Droits d'action des souscripteurs 108
Langue des documents 108
QUESTIONS ACCESSOIRES 109
Contrats importants 109
Auditeur, agent des transferts et agent comptable des registres 109
ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023) 110
ANNEXE « B » – BIENS IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ 126
ANNEXE « C » – BIENS VISÉS PAR LE CONTRAT AU 30 JUIN 2023 128
ANNEXE « D » – IMMEUBLES EN COURS D'AMÉNAGEMENT AU 30 JUIN 2023 129
ANNEXE «E » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES 131

NOTICE D'OFFRE

GLOSSAIRE

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

RUBRIQUE 1 : UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

1.1. Fonds

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

		Dans l'hypothèse d'un placement maximal (1)	**Notes**
A.	Montant à mobiliser dans le cadre du présent Placement	s.o.	
B.	Commissions et frais liés au placement	s.o.	(2)
C.	Coûts estimatifs du Placement (p. ex., dépens, coût comptable, coût d'audit, etc.)	s.o.	
D.	**Fonds disponibles : D = A - (B + C)**	s.o.	(2)

Remarques :

(1) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Centurion Apartment REIT offrira en permanence un nombre illimité de Parts.
(2) Centurion Appartement REIT vend des Parts par l'entremise de courtiers en valeurs mobilières. Il incombe à Centurion Apartment REIT de verser une rémunération à ces courtiers en valeurs mobilières, jusqu'à concurrence d'environ 5 % du produit des activités de souscription. En conséquence, Centurion Apartment REIT versera également des commissions de suivi aux courtiers pour les Parts vendues par ces derniers ou détenues dans leurs comptes clients. La commission de suivi sera fonction de l'option de souscription des Parts choisie. Pour autant que Centurion Apartment REIT assure le versement d'une rémunération aux courtiers en valeurs mobilières, les fonds dont elle dispose seront réduits. Se reporter à la rubrique 7 « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

1.2 Utilisation des fonds disponibles

Le tableau ci-dessous présente une répartition détaillée de l'utilisation des fonds disponibles par la Fiducie.

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles présentés par ordre de priorité	**Dans l'hypothèse d'un placement maximal**(1)
Le produit net de la vente de parts dans le cadre de ce Placement sera utilisé à des fins d'investissement conformément aux objectifs d'investissement de Centurion Apartment REIT. Ces objectifs comprennent l'acquisition d'immeubles, les améliorations apportées aux immobilisations, les rachats de placements hypothécaires et de projets de mobilisation de capitaux propres, les frais de gestion d'actifs, les prêts sur créances hypothécaires et les objectifs généraux liés au fonds de roulement(1)(2).	s.o.

Remarques :

1. Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. La Fiducie offrira en permanence un nombre illimité de Parts.
2. Une fraction des fonds disponibles peut être utilisée par la Fiducie en vue de la rémunération des Parties liées, y compris le Gestionnaire d'actifs, le Gestionnaire immobilier, le Gestionnaire d'hypothèques et l'Administrateur de prêts hypothécaires. Se reporter à la « Rubrique 10 : Facteurs de risque - Conflits d'intérêts potentiels »

1.3 Produit transféré à d'autres émetteurs

Sans objet.

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

2.1 Structure

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

a) « Centurion Apartment REIT »; et

b) « Structure opérationnelle de Centurion Apartment REIT ».

2.2 Les activités

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

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

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

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

Pour en savoir plus sur le secteur des immeubles résidentiels à logements multiples et son impact sur Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples* » en Annexe I.

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

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

2.3 Évolution des activités

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

2.4 Objectifs à long terme

Pour en savoir plus sur les objectifs à long terme de Centurion Apartment REIT, veuillez consulter la rubrique « *Objectifs de Centurion Apartment REIT* » en Annexe I. Pour que Centurion Apartment REIT puisse atteindre ses objectifs à long terme, elle doit accomplir ses objectifs à court terme décrits dans la Rubrique 2.5 ci-dessous,

notamment la réalisation du Placement et la mobilisation de fonds suffisants en vue de la poursuite de l'expansion et de la diversification du portefeuille de la Fiducie.

2.5 Objectifs à court terme

Dans les douze prochains mois, Centurion Apartment REIT s'est fixée pour objectifs de mobiliser suffisamment de fonds afin de mener à bien l'acquisition de nouveaux biens immobiliers au Canada et aux États-Unis, d'apporter des améliorations aux immobilisations, de bâtir un portefeuille d'acquisitions immobilières futures, de fournir une facilité de prêt à des fins d'investissement à Centurion Real Estate Opportunities Trust ainsi que de tirer parti de ses pouvoirs de prêts hypothécaires dans le but d'accroître les possibilités d'investissement.

2.6 Insuffisance des fonds

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

2.7 Information supplémentaire concernant les émissions sans revenus importants

Sans objet.

2.8 Contrats importants

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

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

2.9 Opérations entre parties liées

Sans objet.

RUBRIQUE 3 : RÉMUNÉRATION ET PARTICIPATIONS DE CERTAINES PARTIES

3.1 Rémunération et participation

Une personne qui est employée par et reçoit un salaire de Centurion Apartment REIT ou d'une société affiliée ne reçoit pas de rémunération de la part de Centurion Apartment REIT pour ses fonctions de Fiduciaire. Pour un résumé de la rémunération payable par Centurion Apartment REIT au Gestionnaire d'actifs, voir « Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intéressement ». Le tableau suivant fournit des informations sur le nom, les municipalités de résidence, les fonctions, la rémunération et les participations de chacun des Fiduciaires, membres de la haute direction, conseillers et principaux porteurs de Parts de Centurion Apartment REIT. La rémunération des Fiduciaires indépendants et des Conseillers au titre de l'exercice 2023 est répartie de manière équitable en espèces et en parts à dividende différé qui sont immédiatement acquises, mais doivent être détenues pendant une période de trois ans.

Nom et municipalité de résidence	Fonctions occupées	Rémunération versée par Centurion Apartment REIT ou une Partie liée au cours du dernier exercice financier clos et rémunération à verser au cours de l'exercice financier en cours	Nombre et type de titres de Centurion Apartment REIT détenus (1)(2)	
			Catégorie « A »	Catégorie « M »
Gregory Gunter Romundt (4) Grand Caïman, Îles Caïmans	Président Fiduciaire	2022 – 1 $ 2023 – 1 $	1 020 056,25 (3)-	-
Robert Kennedy Orr (5) Toronto (Ontario)	Directeur financier, Fiduciaire	2022 – 70 000 $ 2023 – 375 000 $	10 778,99	-
Stephen Douglas Stewart (6) Toronto (Ontario)	VPE du département Placements hypothécaires et coentreprises, Fiduciaire	2022 – 2 599 159 $ 2023 – 226 250 $	29 457,11	-
Gordon Ross Amos Mississauga (Ontario)	Fiduciaire (Président)	2022 – 156 670 $ 2023 – 200 000 $	3 181,72	-
Andrew Alexander Jones Toronto (Ontario)	Fiduciaire	2022 – 185 000 $ 2023 – 250 000 $	7 306,48	-
Ansil Kenneth Miller Oakville (Ontario)	Fiduciaire	2022 – 100 000 $ 2023 – 100 000 $	-	-
Michael Douglas Lovett Mississauga (Ontario)	Conseiller	2022 – 40 000 $ 2023 –40 000 $	3 046,50	-
Peter Reginald Smith Mississauga (Ontario)	Fiduciaire	2022 – 70 000 $ 2023 – 70 000 $	-	-

Remarques :

(1) « Nombre » désigne le nombre de parts détenues et ne comprend pas les parts acquises à dividende différé.

(2) Au 1er septembre 2023, sauf indication contraire.

(3) Dans le cadre de la modification et de la reformulation du Contrat de gestion d'actifs le 1er septembre 2023, toutes les Parts de catégorie M de la FPI en circulation ont été renommées Parts de catégorie A de la FPI conformément aux modalités de la Déclaration de fiducie. Le montant présenté est une estimation fondée sur le nombre de Parts de catégorie A de la FPI qui auraient été émises si le changement de dénomination avait eu lieu le 1er août 2023 et peut faire l'objet d'un rajustement pour tenir compte du ratio réel de la nouvelle dénomination au 1er septembre 2023.

(4) M. Romundt perçoit un salaire de 1 $ et n'a pas droit à une prime octroyée par la Fiducie. Toutefois, il est indirectement propriétaire de la totalité des parts du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées, y compris le Gestionnaire d'hypothèques, l'Administrateur de prêts hypothécaires et le Commanditaire spécial. Par conséquent, M. Romundt a un intérêt dans les frais payables au Gestionnaire d'actifs et les distributions payables au Commanditaire spécial.

(5) Avant le 1er septembre 2023, M. Orr était un employé de Centurion Asset Management GP Inc. et il fournissait des services à Centurion Apartment REIT, Centurion Financial Trust et/ou d'autres filiales et sa rémunération au cours d'une période donnée a été répartie entre ces fiducies et sociétés en fonction de nombreux facteurs, y compris, mais sans s'y limiter, la manière dont il partage son temps entre lesdites fiducies et sociétés. Les chiffres relatifs à la rémunération présentés ici ne sont pas pondérés par ces facteurs et sont présentés de manière brute, comme si cette personne allait passer tout son temps à travailler uniquement pour la Fiducie, ce qui est peu probable. Le 1er septembre 2023, les tâches de M. Orr ont été affectées au Gestionnaire d'actifs et sa rémunération sera versée par le Gestionnaire d'actifs. La rémunération prévue au titre de l'exercice courant ne comprend pas d'élément de prime.

(6) Avant le 1er septembre 2023, M. Stewart était un employé de Centurion Asset Management GP Inc. La prime incitative structurée de M. Stewart a été versée par Centurion Mortgage Capital Corporation. Le 1er septembre 2023, les tâches de M. Stewart ont été affectées au Gestionnaire d'actifs et sa rémunération sera versée par le Gestionnaire d'actifs. La rémunération prévue au titre de l'exercice courant ne comprend pas d'élément de prime incitative structurée.

3.2 Expérience de la direction

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

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

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

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

À la date des présentes ou au cours des dix dernières années précédant la date de la présente Notice d'offre, aucun Fiduciaire, ni aucun membre de la haute direction ni aucune personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT :

(a) n'a été, au cours des dix années précédant la date du présent prospectus, un fiduciaire, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle (y compris Centurion Apartment REIT) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, a fait une cession volontaire en faillite, a fait une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité ou a fait l'objet de poursuites ou a intenté des poursuites, a entrepris des démarches ou trouvé un compromis avec ses créanciers ou a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite être nommé pour détenir ses biens; ou
(b) n'a, au cours des dix années précédant la date des présentes, fait faillite, fait une cession volontaire en faillite ou fait une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet de poursuites ou intenté des poursuites contre ses créanciers, ou entrepris des démarches ou trouvé un compromis avec eux, ou n'a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite être nommé pour détenir ses biens; ou
(c) de plus, ni Centurion Apartment REIT, ni un Fiduciaire, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de Centurion Apartment REIT n'a jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable a) d'une déclaration sommaire de culpabilité par procédure sommaire ou d'un acte criminel en vertu du Code criminel (Canada); a) une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou un territoire étranger; c) un méfait ou un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique; d) une infraction en vertu de la législation pénale de tout autre territoire étranger.

3.4 Certains prêts

À la date de la présente Notice d'offre, Centurion Apartment REIT n'a aucune débenture ni aucun prêt consenti ou remboursable aux fiduciaires, membres de la direction, promoteurs ou porteurs principaux. Centurion Apartment REIT a conclu un contrat de prêts sur créances hypothécaires avec Centurion Financial Trust. Le solde impayé de ce prêt au 30 juin 2023 est de 1 179 100 $. Le contrat de prêts sur créances hypothécaires a un taux d'intérêt moyen pondéré de 11,60 % et est garanti par des actifs d'une valeur de 12 481 891 $.

RUBRIQUE 4 : STRUCTURE DU CAPITAL

4.1 Titres, à l'exclusion des titres de créance

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

Description des titres	Nombre de titres pouvant être émis	Nombre de titres en circulation au 31 juillet 2023
Parts de catégorie A (1)	Illimité	87 205 453,99
Parts de catégorie M (2)	Illimité	—
Parts de catégorie F	Illimité	60 699 599,77
Parts de catégorie I	Illimité	15 551 589,32
Parts de catégorie R	Illimité	—

Remarques :

(1) Cette entrée comprend le nombre de Parts de catégorie « B » et de catégorie « C » échangeables de CAP II LP qui sont émises et en circulation, lesquelles sont convertibles en Parts de catégorie « A » de la FPI sur la base d'un pour un conformément aux Conventions d'échange.

(2) Depuis le 1er septembre 2023, il n'y a plus de Parts de catégorie « M » de la PFI en circulation et le Gestionnaire d'actifs a irrévocablement renoncé à tous ses droits à l'égard des Parts de catégorie « M » de la FPI.

Prix d'offre unitaire est déterminé par les Fiduciaires de Centurion Apartment REIT de temps à autre et défini dans l'entente ou les ententes de souscription conclues entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.

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

4.2 Dette à long terme

Pour en savoir plus sur les prêts et les créances de Centurion Apartment REIT, veuillez vous reporter à l'*Annexe « G » – États financiers non audités* de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I. Ces prêts et créances sont résumés au 30 juin 2023. Le montant réel des prêts et créances de Centurion Apartment REIT peut être différent de celui indiqué dans l'*Annexe « G »* de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I, en fonction des remboursements de capital et de tout éventuel refinancement. En outre, dans la mesure où d'autres immeubles sont acquis, Centurion Apartment REIT devrait assurer le financement partiel de ces acquisitions par le biais de prêts hypothécaires et/ou d'autres dettes à long terme. Toute acquisition et tout recours à l'endettement devront être conformes aux lignes directrices en matière de placement et aux principes d'exploitation de Centurion Apartment REIT comme indiqué dans la Déclaration de fiducie.

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

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

4.3 Ventes antérieures

Le tableau suivant présente les titres de Centurion Apartment REIT qui ont été émis depuis avril 2018 jusqu'au 4 juillet 2023. Ce tableau ne tient pas compte de toutes les Parts émises à la suite d'échanges effectués par des Porteurs de parts de catégories « B » et « C » échangeables de CAP II LP existantes parmi ces Parts de société en commandite, contre des Parts de catégorie « A » de Centurion Apartment REIT et ne tient pas compte des Parts émises dans le cadre du Régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, ce tableau comprend les Parts émises sous la forme d'apports en nature en échange de l'intégralité ou de la quasi-totalité des actifs de CREOT, en vertu de la fusion de CREOT (tel que décrite dans les présentes, se reporter à « Historique de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI »).

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
3 avril 2018	Parts de catégorie A, F	603 508	14,0400 $	8 473 259 $
1er mai 2018	Parts de catégorie A, F, I	1 460 428	14,1804 $	20 709 456 $
1er juin 2018	Parts de catégorie A, F	1 076 981	14,1804 $	15 272 022 $
3 juillet 2018	Parts de catégorie A, F	1 323 614	14,1804 $	18 769 382 $
1er août 2018	Parts de catégorie A, F	681 114	14,8200 $	10 094 112 $
1er septembre 2018	Parts de catégorie A, F	1 369 418	14,8200 $	20 294 777 $
1er octobre 2018	Parts de catégorie A, F, I	1 336 989	14,8200 $	19 814 172 $
1er novembre 2018	Parts de catégorie A, F	1 033 412	15,3710 $	15 884 581 $
1er décembre 2018	Parts de catégorie A, F, C	1 929 797	15,8320 $	30 552 541 $
2 janvier 2019	Parts de catégorie A, F	1 324 431	16,1490 $	21 388 235 $
1er février 2019	Parts de catégorie A, F	1 873 164	16,1490 $	30 249 726 $
1er mars 2019	Parts de catégorie A, F	40 367	16,1490 $	651 892 $
3 avril 2019	Parts de catégorie A, F	3 339 081	16,1490 $	53 962 819 $
1er mai 2019	Parts de catégorie A, F, I	2 780 577	16,6220 $	46 218 751 $
3 juin 2019	Parts de catégorie A, F, I	1 873 269	16,6220 $	31 137 474 $
2 juillet 2019	Parts de catégorie A, F	1 984 905	16,6220 $	32 993 085 $
1er août 2019	Parts de catégorie A, F, I	555 891	16,8720 $	9 378 994 $
3 septembre 2019	Parts de catégorie A, F	85 018	16,8720 $	1 434 431 $
1er octobre 2019	Parts de catégorie A, I	193 198	16,8720 $	3 259 634 $
1er novembre 2019	Parts de catégorie A, F, I	6 263 793	17,8900 $	112 059 254 $
2 décembre 2019	Parts de catégorie A, F, I	4 297 071	17,8900 $	76 874 608 $
2 janvier 2020	Parts de catégorie A, F, I	2 680 001	18,7200 $	50 169 619 $
3 février 2020	Parts de catégorie A, F, I	3 338 252	18,8960 $	63 079 613 $
2 mars 2020	Parts de catégorie A, F	85 013	18,8960 $	1 606 400 $
1er avril 2020	Parts de catégorie A, F, C	956 424	18,8960 $	18 072 595 $
1er mai 2020	Parts de catégorie A, F	702 133	18,8960 $	13 267 509 $
1er juin 2020	Parts de catégorie A, F, I	804 459	18,8960 $	15 201 064 $
2 juillet 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 022 027	18,8960 $	19 312 227 $
4 août 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 486 922	19,2430 $	28 612 845 $
1er septembre 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 393 126	19,2430 $	26 807 921 $
1er octobre 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 276 245	19,2430 $	24 558 778 $
2 novembre 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 541 874	19,3400 $	29 819 849 $
1er décembre 2020	Parts de catégorie A, F, I	1 763 367	19,3400 $	34 103 522 $
4 janvier 2021 (1)	Parts de catégorie A, F, I	10 415 779	19,3400 $	201 441 161 $
1er février 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 219 601	19,3400 $	23 587 075 $
1er mars 2021	Parts de catégorie A, F, I	347 966	19,3400 $	6 729 668 $
1er avril 2021	Parts de catégorie A	293	19,3400 $	5 662 $
3 mai 2021	Parts de catégorie A, F, I	5 593 052	19,3550 $	108 253 520 $
1er juin 2021	Parts de catégorie A, F, I	2 444 400	19,3550 $	47 311 354 $
2 juillet 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 546 230	19,3550 $	29 927 279 $

3 août 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 253 014	19,7450 $	24 740 768 $
1er septembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 480 321	19,7450 $	29 228 947 $
1er octobre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 908 615	19,7450 $	37 685 612 $
1er novembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	1 559 480	20,6280 $	32 168 961 $
1er décembre 2021	Parts de catégorie A, F, I	2 780 723	20,6280 $	57 360 744 $
4 janvier 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 506 565	20,6280 $	51 705 421 $
1er février 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 738 415	20,7640 $	36 096 441 $
1er mars 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 073 893	20,7640 $	43 062 307 $
1er avril 2022	Parts de catégorie A, F, I	2 258 135	20,7640 $	46 887 920 $
2 mai 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 791 510	21,9350 $	39 296 776 $
1er juin 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 813 366	21,9350 $	39 776 189 $
4 juillet 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 658 585	21,9350 $	36 381 061 $
2 août 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 495 148	22,2220 $	33 225 187 $
1er septembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 892 223	22,2220 $	42 048 979 $
3 octobre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 532 686	22,2220 $	34 059 353 $
1er novembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 815 734	22,5920 $	41 021 062 $
1er décembre 2022	Parts de catégorie A, F, I	1 805 794	22,5920 $	40 796 504 $
3 janvier 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 529 958	22,5920 $	34 564 821 $
1er février 2023	Parts de catégorie A, F, I	2 650 520	22,6724 $	59 993 588 $
1er mars 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 868 746	22,6724 $	42 368 963 $
3 avril 2023	Parts de catégorie A, F, I	3 427 260	22,6724 $	77 704 223 $
1er mai 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 479 582	23,2560 $	34 409 157 $
1er juin 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 619 324	23,2560 $	37 659 002 $
4 juillet 2023	Parts de catégorie A, F, I	1 820 626	23,2560 $	42 340 488 $
Total		**119 803 418**		**2 315 923 340**

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

RUBRIQUE 5 : TITRES OFFERTS

5.1 Modalités applicables aux titres

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

5,2 Procédure de souscription

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

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

RUBRIQUE 6 : DEMANDES DE RACHAT

Se reporter à l'Annexe I, page 76.

RUBRIQUE 7 : CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS

Sans objet.

RUBRIQUE 8 : CONSÉQUENCES FISCALES ET ADMISSIBILITÉ À UN REER

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

« *Admissibilité aux placements* »; et

« *Incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

Vous devez consulter vos propres conseillers fiscaux afin d'être au fait des conséquences fiscales s'appliquant à votre situation.

RUBRIQUE 9 : RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES

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

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

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

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

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

RUBRIQUE 10 : FACTEURS DE RISQUE

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

RUBRIQUE 11 : OBLIGATIONS D'INFORMATION

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

RUBRIQUE 12 : RESTRICTIONS À LA REVENTE

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

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

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

L'organisme de réglementation du Manitoba consentira à l'opération que vous projetez s'il juge qu'elle n'est pas contraire à l'intérêt public.

RUBRIQUE 13 : DROITS DES SOUSCRIPTEURS

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

L'énoncé qui suit consiste en un résumé des droits prévus par la loi ou des droits contractuels en matière d'action en dommages-intérêts ou de résolution dont dispose un porteur de Parts. La législation en valeurs mobilières de certains territoires confère aux souscripteurs le droit de demander un recours en dommages-intérêts ou en annulation, ou les deux, ou exige que de tels droits leur soient conférés si la présente Notice d'offre ou toute modification de celle-ci ou toute information ou tout document y intégré ou réputé y avoir été intégré par renvoi contient de l'information fausse ou trompeuse. Lorsque employée ci-dessous, l'expression « **information fausse ou trompeuse** » s'entend d'une fausse déclaration relative à un fait important ou d'une omission d'indiquer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour formuler une déclaration qui n'est pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été formulée. Les recours suivants ou l'avis relatif à ces recours doivent être exercés ou transmis, selon le cas, par vous dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les souscripteurs doivent se reporter aux dispositions législatives applicables pour obtenir le texte intégral de ces droits.

Tout document promotionnel relatif à la Notice d'offre en lien avec le Placement et qui est communiqué ou mis à la disposition d'un souscripteur dans un délai raisonnable avant la clôture de sa souscription de Parts est réputé avoir été intégré par renvoi à la présente Notice d'offre.

DROIT DE RÉSOLUTION DANS LES DEUX JOURS

Si vous souscrivez des Parts en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre visée à l'article 2.9 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « **Règlement 45-106** »), vous pouvez résoudre votre contrat de souscription des Parts offertes dans le cadre de la présente Notice d'offre. Pour ce faire, vous

devez faire parvenir au Gestionnaire d'actifs un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat de souscription.

Ontario

L'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario stipule que chaque souscripteur de titres dans le cadre d'une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) doit disposer de recours statutaires en dommages-intérêts ou en annulation contre l'émetteur et tout porteur de titres vendeur dans l'éventualité où la notice d'offre contiendrait de l'information fausse ou trompeuse. Un acquéreur qui souscrit des titres offerts en vertu de la notice d'offre au cours de la période de distribution dispose, sans considération du fait que l'acquéreur se soit fié à une présentation inexacte des faits, du droit d'intenter une action en dommages-intérêts ou, à défaut, pendant qu'il est encore propriétaire des parts, une action en annulation contre l'émetteur et tout porteur de titres vendeur.

(a) si le souscripteur exerce son droit d'annulation, il perd son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et le porteur de titres vendeur, le cas échéant;

(b) l'émetteur et le porteur de titres vendeur, le cas échéant, ne seront pas responsables s'ils prouvent que le souscripteur a fait l'acquisition des titres en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;

(c) l'émetteur et le porteur de titres vendeur, le cas échéant, ne seront pas responsables de l'intégralité ou d'une partie des dommages-intérêts s'ils prouvent que la somme en question ne correspond pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable à la présentation inexacte des faits;

(d) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts; et

(e) l'émetteur et le porteur de titres vendeur, le cas échéant, ne seront pas responsables d'une présentation inexacte des faits dans une information prospective s'ils prouvent :

    (i) que la notice d'offre comporte, d'une part, à proximité des énoncés prospectifs, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et d'autre part, un énoncé des facteurs ou hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à effectuer une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective; et

    (ii) qu'ils avaient un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et projections qui figurent dans l'information prospective.

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

(a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :

    (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou

    (ii) Trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

La présente Notice d'offre peut aussi être délivrée sous le régime d'une dispense de prospectus prévue à l'article 2.3 du Règlement 45-106 (la « dispense pour placement auprès d'investisseurs qualifiés »). Les droits évoqués à l'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières de* l'Ontario ne s'appliquent pas dans le cas d'une notice d'offre (comme la présente Notice d'offre) délivrée à un souscripteur éventuel dans le cadre d'un placement effectué sous le régime de la dispense pour placement auprès d'investisseurs qualifiés, si le

souscripteur éventuel est :

(a) une institution financière canadienne ou une banque mentionnée à l'annexe III (dans chaque cas, au sens du Règlement 45-106);

(b) la Banque de développement du Canada constituée en vertu de la Loi sur la Banque de développement du Canada (Canada);

(c) une filiale d'une personne visée aux points (a) et (b), dans la mesure où elle détient la totalité des titres comportant droit de vote de la filiale, à l'exception de ceux que détiennent les administrateurs de la filiale en vertu de la loi.

Saskatchewan

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

(a) l'émetteur ou le porteur de titres vendeur au nom duquel le placement est effectué;

(b) chaque promoteur et administrateur de l'émetteur ou le porteur de titres vendeur, selon le cas, qui était en fonction au moment où la notice d'offre ou la modification de celle-ci a été transmise ou remise;

(c) chaque personne ou société dont le consentement a été déposé relativement au placement, mais uniquement à l'égard des rapports, des avis ou des déclarations préparés ou formulés par cette personne ou société;

(d) chaque personne ou société qui, outre les personnes ou sociétés mentionnées aux points a) à b) précités, a signé la notice d'offre ou la modification de celle-ci; et

(e) chaque personne ou société qui vend les titres au nom de l'émetteur ou du porteur de titres vendeur aux termes de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci.

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

(a) si l'acquéreur décide d'exercer son droit d'annulation contre l'émetteur ou le porteur de titres vendeur ont été placés, il perdra son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la partie en cause;

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêt, un défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses sur lesquelles s'est fié le demandeur;

(c) aucune personne ou société, autre que l'émetteur ou un porteur de titres vendeur, n'est responsable de toute partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci n'étant pas présentée comme préparée par un expert et ne prétendant pas être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société n'ait pas effectué une enquête suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'informations fausses ou trompeuses ou qu'elle estimait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse;

(d) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts; et

(e) aucune personne ni aucune société n'est responsable eu égard à une action en dommages-intérêts ou en annulation si elle prouve que l'acquéreur a réalisé l'acquisition de titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses.

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

(a) que la notice d'offre ou la version modifiée de celle-ci a été transmise ou remise à son insu ou sans son consentement et qu'elle en a immédiatement donné un avis général raisonnable dès qu'elle a eu connaissance de la transmission ou de la remise;

(b) qu'après la délivrance d'un accusé de réception à l'égard de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci et avant l'acquisition des titres par l'acquéreur, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses dans la notice d'offre ou sa version modifiée, elle a retiré son consentement à son égard et a transmis un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;

(c) que, à l'égard d'une partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci présentée comme préparée par un expert ou comme une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou que cette partie de la notice ou de la modification ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui

a donné naissance à la cause d'action; ou

(b) dans le cas de toute autre action, sauf une action en annulation, dans le plus court des délais suivants :

(i) un an après que l'acquéreur a initialement pris connaissance des faits donnant lieu à l'action; ou

(ii) six ans après la date de l'opération à l'origine de la cause de poursuite.

La Loi de la Saskatchewan confère également à un acquéreur qui a reçu une notice d'offre modifiée remise conformément à l'article 80.1(3) de la Loi de la Saskatchewan un droit de résolution du contrat d'acquisition des titres moyennant la transmission à la personne ou à la société qui vend les parts d'un avis indiquant son intention de ne pas être lié par le contrat d'acquisition, à la condition que cet avis soit transmis dans un délai de deux jours ouvrables suivant la réception de la notice d'offre modifiée.

Nouveau-Brunswick

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

(a) l'acquéreur a le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre :

(i) l'émetteur;

(ii) le porteur de titres vendeur placés et pour le compte duquel le placement est effectué;

(iii) toute personne qui était un administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre;

(iv) toute personne ayant signé la notice d'offre; ou

(b) lorsque l'acquéreur a fait l'acquisition des titres auprès d'une personne visée au point (a), l'acquéreur peut choisir de faire valoir un droit d'action en annulation contre cette personne, auquel cas l'acquéreur perdra le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre cette personne.

Ce droit d'intenter une action est conféré aux acquéreurs du Nouveau-Brunswick, qu'ils se soient fiés à l'information fausse ou trompeuse ou non. Cependant, l'émetteur et le porteur de titres vendeur disposent de certaines défenses. En particulier, aucune personne ne peut être responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse si elle prouve que l'acquéreur a fait l'acquisition des titres en ayant connaissance de l'existence de cette information fausse ou trompeuse. En outre, dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le montant pouvant être recouvré ne sera supérieur aux prix d'offre des titres aux termes de la notice d'offre et aucun défendeur ne peut être tenu responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des titres attribuable à l'information fausse ou trompeuse à laquelle l'acquéreur s'est fié.

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

(a) un an après que l'acheteur a eu connaissance pour la première fois des faits ayant donné lieu à la cause d'action; et

(b) six ans après la date de l'opération à l'origine de la cause de poursuite.

Nouvelle-Écosse

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 138 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse). L'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) prévoit,

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

(a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir le droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts conféré à un acquéreur de la Nouvelle-Écosse plus de 120 jours après la date du paiement initial des titres;

(b) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses;

(c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucun défendeur ne sera tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et

(d) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

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

(a) que la notice d'offre ou la version modifiée de celle-ci a été transmise ou remise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et, dès qu'elle a appris sa remise, que la personne ou la société a donné un avis général raisonnable indiquant qu'elle avait été remise sans qu'elle le sache ou y ait consenti;

(b) qu'après la remise de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci et avant l'acquisition des titres par l'acquéreur, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'informations fausses ou trompeuses dans la notice d'offre ou dans la version modifiée de celle-ci, que la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci, et a transmis un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient; ou

(c) à l'égard de quelque partie de la notice d'offre ou de la modification de celle-ci présentée (i) comme étant faite sur l'autorité d'un expert ou (ii) comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'une déclaration ou de l'avis d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses; ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou la modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

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

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

Manitoba

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

(a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les titres en ayant connaissance des informations fausses ou trompeuses;

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucun défendeur ne sera tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et

(c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

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

(a) que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, après qu'elle a pris connaissance de la transmission de la notice d'offre, la personne ou la société a immédiatement adressé à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été transmise sans qu'elle le sache et y ait consenti;

(b) qu'elle a appris que cette dernière contenait des informations fausses et trompeuses, la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis raisonnable du retrait et des motifs le justifiant; ou

(c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée (i) être préparée sous la supervision d'un expert, ou censée (ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

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

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

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

(a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :

(i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
(ii) deux ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

Terre-Neuve-et-Labrador

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

(a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur avait connaissance des informations fausses ou trompeuses;

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucun défendeur ne sera tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et

(c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

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

(a) que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, après qu'elle a pris connaissance de la transmission de la notice d'offre, la personne ou la société a immédiatement adressé à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été transmise sans qu'elle le sache et y ait consenti;

(b) que dès qu'elle a appris que cette dernière contenait des informations fausses et trompeuses, la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis raisonnable du retrait et des motifs le justifiant; ou

(c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée (i) être préparée sous la supervision d'un expert, ou censée (ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des

informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

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

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

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

(a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :

  (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
  (ii) Trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

Colombie-Britannique

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation décrit dans les présentes est conféré par l'article 132.1 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique). L'article 132.1 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique) prévoit, dans ses passages pertinents, que si une notice d'offre (telle que la présente Notice d'offre) renferme des informations fausses ou trompeuses, l'acquéreur est réputé s'être fié à des informations fausses ou trompeuses si elles étaient telles au moment de l'acquisition et qu'il dispose, sous réserve de certaines restrictions et certains moyens de défense, du droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur et, sous réserve de certains moyens de défense supplémentaires, chaque administrateur de l'émetteur qui était en fonction à la date de la notice d'offre, toute personne dont le consentement de la communication d'information dans la notice d'offre a été consigné et tous les signataires de la notice d'offre. L'acquéreur peut plutôt décider de se prévaloir d'un recours statutaire en annulation contre l'émetteur, auquel cas il perdra tout droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur, étant entendu, entre autres restrictions, que :

(a) aucune personne ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur avait connaissance des informations fausses ou trompeuses;

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucun défendeur ne sera tenu responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable aux informations fausses ou trompeuses auxquelles l'acquéreur s'est fié; et

(c) en aucun cas, le montant à recouvrer au cours de l'action ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts à l'acquéreur.

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

(a) que la notice d'offre a été remise à l'acquéreur sans que la personne en ait eu connaissance ou y ait consenti et que, dès qu'elle a appris la remise de la notice d'offre, la personne a adressé à l'émetteur un avis écrit indiquant qu'elle avait été remise sans qu'elle le sache ou y ait consenti;

(b) que dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait des informations fausses et trompeuses, la

personne a retiré son consentement à l'égard de ladite notice d'offre et a adressé à l'émetteur un avis écrit du retrait et des motifs le justifiant; ou

(c) que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée (i) être préparée sous la supervision d'un expert, ou censée (ii) être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne n'avait aucun motif raisonnable de croire et n'a pas cru (A) qu'il y avait des informations fausses ou trompeuses ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Par ailleurs, dans la mesure où des informations fausses ou trompeuses figurent dans une notice d'offre, une personne, autre que l'émetteur, ne verra pas sa responsabilité engagée si elle prouve, qu'à l'égard de toute partie d'une notice d'offre n'étant pas censée être établie sous la supervision d'un expert et ne prétendant pas être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, que la personne avait, après avoir mené une enquête suffisante, des motifs raisonnables lui permettant de conclure l'absence d'informations fausses ou trompeuses.

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

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

L'article 140 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique) prévoit qu'aucune action ne pourra être intentée pour faire valoir les droits précités après l'expiration des délais suivants :

(a) dans le cas d'une action en annulation, au plus tard 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action; ou

(b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, dans le plus court des délais suivants :

  (i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; ou
  (ii) Trois ans à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

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

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

Québec

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

législation québécoise ne confère pas de tels droits, ainsi qu'il suit :

(a) un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur ou le porteur, selon le cas, dont les titres ont été distribués, ses dirigeants ou administrateurs, le courtier (le cas échéant) engagé envers l'émetteur ou le porteur, toute personne tenue de signer une attestation dans la notice d'offre et tout expert dont l'avis, renfermant une information fausse ou trompeuse, figurait, avec son consentement, dans la présente Notice d'offre; et

(b) l'exercice d'une action en annulation en vue de la résolution du contrat d'achat ou de la révision du prix auquel les titres ont été placés auprès de l'investisseur, sans préjudice de la réclamation de dommages-intérêts de l'investisseur.

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

(a) que l'investisseur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse; ou

(b) que, dans une action en dommages-intérêts, le défendeur a agi avec prudence et diligence, sauf dans une action intentée contre l'émetteur ou le porteur.

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

(a) pour résiliation ou révision du prix plus de trois ans à partir de la date de l'achat; ou

(b) pour dommages-intérêts après la première des éventualités suivantes :

  (i) trois ans après que l'acquéreur a initialement pris connaissance des faits donnant lieu à l'action, sauf preuve d'une connaissance tardive imputable à la négligence de l'acquéreur; ou

  (ii) cinq ans à compter de la date du dépôt de la notice d'offre à *l'Autorité des marchés financiers* (Québec).

Alberta

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

(a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre la personne ou l'entreprise mentionnée ci-dessus;

(b) aucune personne ou société mentionnée ci-dessus ne peut être tenue responsable si elle établit la preuve que l'acquéreur connaissait la nature fausse ou trompeuse de l'information;

(c) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne peut être tenue responsable si elle démontre que la notice d'offre a été transmise à l'acquéreur à son insu ou sans son consentement et qu'après avoir eu connaissance de la transmission de la notice, ladite personne ou société a immédiatement avisé de manière raisonnable le directeur général (selon la définition de la *Securities Act* (Alberta)) et l'émetteur du fait que la notice avait été transmise à son insu et sans son consentement;

(d) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) dont il est question ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve que la personne ou la société, après la transmission de la notice d'offre et avant l'achat des titres, après avoir pris connaissance de l'information fausse ou trompeuse, a retiré le consentement de la personne ou de la société à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis raisonnable au directeur général et à l'émetteur du retrait et du motif du retrait;

(e) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve, à l'égard d'une partie de la notice d'offre censée être faite sous l'autorité d'un expert ou censée être une copie ou un extrait fidèle d'un rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert,

qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas que :

i. la notice contenait des informations fausses ou trompeuses; ou

ii. la partie pertinente de la notice d'offre :

(A) ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou

(B) n'était pas une copie fidèle ou un extrait du rapport, de l'avis ou de l'énoncé de l'expert;

(f) aucune personne ou société (autre que l'émetteur) mentionnée ci-dessus ne sera tenue responsable si elle prouve, à l'égard d'une partie de la notice d'offre n'étant pas censée être faite sous l'autorité d'un expert ou n'étant pas censée être une copie ou un extrait d'un rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert, après avoir effectué une enquête raisonnable, que la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait une information fausse ou trompeuse;

(g) en aucun cas, le montant à recouvrer ne sera supérieur au prix auquel les titres ont été offerts en vertu de la notice d'offre;

(h) le défendeur ne peut être responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il apporte la preuve qu'ils ne correspondent pas à l'amoindrissement de la valeur des titres attribuable à l'information fausse ou trompeuse;

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

(a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours à compter de la date à laquelle l'opération ayant donné lieu à l'action a été conclue; ou

(b) dans le cas de toute autre action, à la plus éloignée des dates suivantes :

(i) 180 jours à compter de la date à laquelle le demandeur a initialement pris connaissance des faits donnant ouverture à l'action; et

(ii) 3 ans à compter du jour où l'opération ayant donné lieu à l'action a été réalisée.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

La présente Notice d'offre fait référence à une opinion de Stikeman Elliot S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de la Fiducie, concernant l'admissibilité des parts à un placement. Dans certains territoires de placement, il se peut que vous n'ayez pas de droit de poursuite prévu par la loi contre ces parties en cas d'information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre. Vous devriez consulter un conseiller juridique pour obtenir de plus amples renseignements.

RUBRIQUE 14 : ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers suivants sont joints à l'annexe « G » de la Notice d'offre confidentielle ci-jointe en Annexe I : États financiers non audités de Centurion Apartment REIT pour la période close le 30 juin 2023.

RUBRIQUE 15 : DATE ET ATTESTATION

Le 1er septembre 2023

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

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Gregory Gunter Romundt
Par : ----------
GREGORY GUNTER ROMUNDT
Président et chef de la direction

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC.

(signé) Gregory Gunter Romundt
Par : ----------
GREGORY GUNTER ROMUNDT
Président et chef de la direction

(Signé) Robert Kennedy Orr
Par ----------
ROBERT ORR
Directeur financier et Responsable de la conformité
Président et chef de la direction

POUR LE COMPTE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Gregory Gunter Romundt
Par : ----------
GREGORY GUNTER ROMUNDT
FIDUCIAIRE

(Signé) Gordon Ross Amos
Par : ----------
GORDON ROSS AMOS
FIDUCIAIRE

(Signé) Andrew Alexander Jones
Par : ----------
ANDREW ALEXANDER JONES
FIDUCIAIRE

(Signé) Ansil Ken Miller
Par : ----------
ANSIL KEN MILLER
FIDUCIAIRE

(Signé) Robert Kennedy Orr
Par : ----------
ROBERT KENNEDY ORR
FIDUCIAIRE

(Signé) Peter Reginald Smith
Par : ----------
PETER REGINALD SMITH
FIDUCIAIRE

(Signé) Stephen Douglas Stewart
Par : ----------
STEPHEN DOUGLAS STEWART
FIDUCIAIRE

ANNEXE « I » – NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE

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

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

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

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Placement continu

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

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

Les objectifs de Centurion Apartment REIT sont les suivants : (i) verser aux porteurs inscrits de Parts de la FPI inscrits (les « **Porteurs de parts** ») des distributions en espèces stables, croissantes, mensuelles et, dans toute la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements réalisés dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus, de placements hypothécaires et de

mobilisations de capitaux propres, notamment au Canada et aux États-Unis; et (ii) maximiser la valeur des Parts de la FPI par la gestion permanente des actifs de la FPI et grâce à l'acquisition future de nouveaux immeubles résidentiels à logements multiples ainsi qu'à des placements hypothécaires et des capitaux propres. Se reporter à « Objectifs de Centurion Apartment REIT ».

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

Les dépenses relatives au Placement seront déduites de son produit et le solde sera employé aux fins d'investissement dans les immeubles à logements multiples productifs de revenus et les placements hypothécaires au Canada et aux États-Unis, et aux autres fins générales de la Fiducie. Le Gestionnaire d'actifs décidera, à son entière discrétion, de la date de conclusion des ventes des Parts de la FPI. Selon toute vraisemblance, la première clôture (la « Première clôture ») devrait alors lieu au plus tard le 1er octobre 2023.

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

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

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

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

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Stikeman Elliot LLP, conseiller juridique de Centurion Apartment REIT, pourvu qu'en tout temps Centurion Apartment REIT soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application, dans sa version modifiée (collectivement, la

« **Loi de l'impôt** »), les parts de FPI seront une fiducie régie par un régime enregistré.

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

RÉSUMÉ

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

Description de Centurion Apartment REIT

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

Au 30 juin 2023, les biens concernés sont 21 543 unités locatives à logements multiples non diluées réparties dans 152 immeubles en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique, au Minnesota, au Missouri et au Texas. Se reporter aux rubriques « Biens » et « Utilisation du produit ». Les membres du conseil de Centurion Apartment REIT (les « **Fiduciaires** ») sont responsables du contrôle et de la direction des activités générales de Centurion Apartment REIT. La gestion quotidienne de Centurion Apartment REIT est assurée par la Direction de la FPI.

Le placement

Émission :	Parts des catégories « A », « F » et « I » (« Parts de la FPI »)
Prix :	Le prix par Part de la FPI sera déterminé par les Fiduciaires de temps à autre et défini dans le(s) contrat(s) de souscription conclu(s) entre le(s) Souscripteur(s) et Centurion Apartment REIT.
Montant minimum :	25 000 $ Le montant minimal du placement subséquent est de 5 000 $
Souscripteurs admissibles des Parts :	**Les investisseurs qui sont admissibles à l'acquisition des Parts de la FPI en vertu d'une dispense et, sous réserve du respect, des législations en valeurs mobilières applicables.**
Dates de clôture :	Dates de clôture : Les Parts de la FPI seront offertes en permanence, à compter de la date de l'attestation jointe à la présente Notice d'offre jusqu'à une date déterminée par les Fiduciaires. Les dates de clôture seront définies par la Fiducie. Toutes les souscriptions peuvent être rejetées ou acceptées en tout ou partie et la Fiducie se réserve le droit de suspendre ou de relancer le Placement à tout moment et sans préavis.
Distributions :	Dans la Déclaration de fiducie, il est précisé que la Fiducie peut répartir entre les Porteurs de parts le pourcentage du Bénéfice distribuable correspondant au mois civil clos à la date déterminée par les Fiduciaires au titre de la période visée. Les distributions au titre des 12 mois à venir à compter de la date de la présente Notice d'offre confidentielle devraient s'établir à 0,8400 $ par Part de la FPI de catégorie « A » et à 1,04000 $ pour les Parts de la FPI de catégorie « F » et de catégorie « I » sur une base entièrement libérée.
Droits rattachés aux Parts :	Les Parts de la FPI représentent la participation effective des porteurs de ces parts dans Centurion Apartment REIT. Chaque Part de la FPI confère à son porteur un (1) vote lors de l'assemblée des Porteurs de parts et chaque porteur a droit aux distributions décrites ci-dessus. Voir « Déclaration de fiducie » et « Description des parts ».
Utilisation du produit :	Le produit net de Centurion Apartment REIT résultant du Placement après déduction des dépenses relatives à ce dernier devrait être utilisé aux fins d'améliorations apportées aux immobilisations, aux placements immobiliers et hypothécaires, des frais de gestion des actifs et des rachats, et aux fins diverses de la Fiducie. Centurion Apartment REIT se réserve le droit d'utiliser le produit net du Placement à d'autres fins selon son bon jugement commercial.
Options d'achat :	Les souscripteurs peuvent acquérir des parts par l'entremise d'un courtier inscrit au moyen de cinq options d'achat : **Parts de catégorie A :** **(1) un mode avec frais d'acquisition reportés;** **(2) un mode avec frais d'acquisition réduits; et** **(3) un mode avec frais d'acquisition initiaux.** **Parts de catégorie F :** **(4) un mode avec compte à honoraires (comptes à honoraires uniquement).** **Parts de catégorie I :** **(5) un mode avec compte institutionnel.** **Se reporter à « Options d'achat ».**

Gestion de Centurion Apartment REIT

Les politiques de placement et les opérations de Centurion Apartment REIT sont soumises au contrôle et à la supervision des Fiduciaires, dont la majorité doit résider au Canada et être constituée de Fiduciaires indépendants (au sens de la Norme canadienne 52-110 sur le *comité d'audit* ({« **Norme canadienne 52-110** »}). Conformément à la Norme canadienne 52-110, un « **Fiduciaire indépendant** » en est un s'il n'a pas de relation importante, directe ou indirecte avec Centurion Apartment REIT, dont le Conseil des fiduciaires pourrait

raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement d'un fiduciaire. La Déclaration de fiducie prévoit au minimum cinq (5) et au maximum onze (11) fiduciaires. Pendant la durée du Contrat de gestion d'actifs et de toute reconduction de ce dernier, le Gestionnaire d'actifs peut nommer deux (2) fiduciaires au sein d'un conseil de cinq (5) membres ou moins et (4) fiduciaires au sein d'un conseil de neuf (9) ou dix (10) membres et cinq fiduciaires au sein d'un conseil de onze (11) membres, pourvu que la majorité soit des Fiduciaires indépendants. Les autres membres du conseil doivent être élus annuellement par résolution adoptée à la majorité des voix à l'occasion d'une assemblée des Porteurs de parts. Certaines décisions concernant les affaires de Centurion Apartment REIT doivent être prises par les Fiduciaires indépendants. La Déclaration de fiducie prévoit la formation d'un comité d'audit (le « **Comité d'audit** ») dont les membres sont nommés par les Fiduciaires, ainsi que la nomination d'autres comités (les « **Comités supplémentaires** ») selon le besoin. Chaque comité doit être composé d'une majorité de Fiduciaires indépendants. Se reporter à « Gestion de Centurion Apartment REIT ».

Gestionnaire d'actifs

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

Responsabilités du Gestionnaire d'actifs

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

Gestion des biens

À compter du 1er janvier 2015, le transfert de Centurion Property Associates Inc. vers la FPI a été effectué, ce qui a permis d'assurer toutes les fonctions de gestion immobilière au sein de la structure de la FPI. Lorsque les capacités internes de gestion immobilière de la FPI s'avèrent limitées dans certaines localités, celle-ci peut

solliciter les services d'un gestionnaire immobilier tiers.

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

Stratégie de gestion et de placement

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

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

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

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

Immeubles

Le 31 août 2009, Centurion Apartment REIT a conclu une Convention de roulement avec CAP I LP, laquelle conférait à Centurion Apartment REIT certains avantages inhérents aux Biens existants. Au 30 juin 2023, les Biens existants représentaient 152 immeubles d'habitation à logements multiples dont 20 coentreprises, pour un total de 21 453 logements locatifs non dilués. Au 30 juin 2023, le taux d'occupation du portefeuille était de 94,2 %. Le taux d'occupation global du portefeuille stabilisé était de 97,0 % avec un taux d'occupation global du portefeuille d'appartements stabilisé de 97,7 % et un taux d'occupation global du portefeuille de logements étudiants stabilisé de 92,0 %.

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

Améliorations apportées aux immobilisations et dépenses

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

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

Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation

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

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

Emprunt

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

Politique de distribution

Dans la Déclaration de fiducie, il est précisé que Centurion Apartment REIT peut répartir entre les Porteurs de parts le pourcentage du « **Bénéfice distribuable** » correspondant au mois civil clos à la date déterminée par les Fiduciaires au titre de la période visée. Au cours de la période de douze mois précédant la date de la présente Notice d'offre confidentielle, Centurion Apartment REIT envisage de verser des distributions en espèces de

0,8400 $ par Part de la FPI de catégorie « A » et de 1,0400 $ pour les Parts de la FPI de catégorie « F » et de catégorie « I » par an, lesquelles distributions sont payables mensuellement.

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

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

Incidences fiscales fédérales canadiennes

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

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

Le présent résumé suppose que Centurion Apartment REIT ne sera en aucun cas une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Pourvu que les « placements » (au sens de l'article 122.1 de la *Loi de l'impôt*) dans Centurion Apartment REIT ne soient pas inscrits ni négociés sur une bourse ou un autre « marché public », au sens de la Loi de l'impôt, Centurion Apartment REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux fiducies intermédiaires de placement déterminées. Se reporter à la « Rubrique 10 : « Risk Factors – Tax Related Risks ».

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

Un Porteur de parts de la FPI est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net et la tranche imposable des gains en capital nets de Centurion Apartment REIT, déterminées aux fins de la *Loi de l'impôt*, payées ou payables audit Porteur de parts de la FPI dans l'année, qu'il soit payé en espèces ou en parts de FPI supplémentaires. Les distributions supérieures au revenu imposable de Centurion Apartment REIT au cours d'une année ne seront pas incluses dans le calcul du revenu des Porteurs de parts de la FPI provenant de Centurion Apartment REIT à des fins fiscales. Cependant, un Porteur de parts de la FPI est tenu de réduire le prix de base rajusté de ses Parts de la FPI de la tranche de tout montant payé ou payable à ce porteur par Centurion Apartment REIT (autre que la tranche non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et réalisera un gain en capital au cours de l'année, dans la mesure où le prix de base rajusté des Parts de la FPI devenait autrement un montant négatif. Centurion Apartment REIT déterminera, dans la mesure prévue par la Loi de l'impôt, la tranche du

revenu imposable distribué aux Porteurs de parts de la FPI qui peut raisonnablement être considérée comme étant constituée des gains en capital nets imposables de Centurion Apartment REIT. Tout montant ainsi déterminé sera réputé, à des fins fiscales, être reçu par les Porteurs de parts de la FPI au cours de l'exercice sous la forme d'un gain en capital imposable. À la disposition réelle ou réputée d'une Part de la FPI par un Porteur de parts de la FPI, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé dans la mesure où le produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou inférieur) par rapport au prix de base rajusté pour lui de cette Part de la FPI immédiatement avant la disposition. Le prix de base rajusté d'une Part de la FPI d'un Porteur de parts de la FPI sera fixé en établissant la moyenne du prix de base de toutes les Parts de la FPI détenues par ce Porteur de parts de la FPI en tant qu'immobilisations à un moment donné. En règle générale, la moitié de tout gain en capital (un « gain en capital imposable » réalisé par un Porteur de parts de la FPI) sera incluse dans son revenu au cours de l'année de disposition. La moitié de toute perte en capital ainsi réalisée (une « perte en capital admissible ») peut généralement être déduite des gains en capital imposables du Porteur de parts de la FPI au cours de l'année de disposition. Se reporter aux rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes », « Facteurs de risque » et « Risques liés au régime fiscal ».

Facteurs de risque

Un placement dans les Parts de la FPI et dans les activités de Centurion Apartment REIT comporte certains facteurs de risque, notamment les risques liés à la propriété immobilière, aux futures acquisitions immobilières, aux immeubles productifs de revenus, l'absence de garantie ou de couverture des placements hypothécaires, la prolongation des prêts hypothécaires et le non-paiement des prêts hypothécaires, les saisies, le pouvoir de vente et les frais associés aux placements hypothécaires, les litiges, la concurrence dans le secteur des placements immobiliers, la concurrence pour attirer les concurrents, les taux d'intérêt, le financement par emprunt, la conjoncture économique, les pertes générales non assurées, la disponibilité de la trésorerie en vue des distributions, la réglementation gouvernementale, les questions environnementales, la responsabilité des Porteurs de parts, la dépendance à l'égard du personnel clé, la défaillance ou l'indisponibilité des systèmes informatiques et des logiciels, les conflits d'intérêts éventuels, les impôts, les hypothèses et jugements relatifs aux estimations critiques, la dilution, les restrictions à la croissance potentielle et la dépendance vis-à-vis des facilités de crédit, la liquidité des Parts de la FPI et le risque lié au rachat et la nature des Parts de la FPI. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Risques liés au régime fiscal

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

Restrictions à la revente.

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

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

Droits d'action des souscripteurs

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

GLOSSAIRE

« **Acte de fiducie** » désigne l'acte formaliste bilatéral de fiducie conclu entre COT et le Fiduciaire en vue de l'émission des Billets par COT.

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

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

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

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

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

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

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

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

d'évaluation de Centurion Apartment REIT. Se reporter à « POLITIQUE D'ÉVALUATION ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Centurion Financial Trust » désigne Centurion Financial Trust qui est un fonds d'investissement non constitué en société régie par les lois de la province de l'Ontario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Contrat de CAP I LP Limited Partnership Agreement** » désigne la deuxième modification et reformulation du Contrat de CAP I Master Limited Partnership en date du 1er septembre 2023 conclu entre le Commandité, le Commanditaire spécial, CAP II LP et chaque Personne qui est admise à CAP I LP conformément au Contrat de CAP I LP Limited Partnership. »

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

« **Contrat d'échange** » désigne le contrat d'échange conclu entre Centurion Apartment REIT, COT, CAP I LP, CAP II LP, les porteurs de Parts de catégorie B de LP à tout moment en date du 30 août 2009, lequel prévoit l'échange indirect des Parts de catégorie B LP de CAP II LP contre des Parts de catégorie A de la FPI.

« **Contrat de gestion d'actifs** » désigne le contrat, dans sa version modifiée et reformulée le 1er septembre 2023, entre le Gestionnaire d'actifs, Centurion Apartment REIT, CAP I LP et CAP II LP.

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

« **Contrat de prêts sur créances hypothécaires** » désigne la convention datée du 16 janvier 2017 entre Centurion Apartment REIT et Centurion Financial Trust.

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

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

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

« **COT** » désigne Centurion Operating Trust.

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

« **Direction** » désigne la direction de la FPI chargée des opérations quotidiennes de la FPI, y compris le personnel de la direction du Gestionnaire d'actifs.

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

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

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

« **Fiduciaires** » désignent les Fiduciaires de Centurion Apartment REIT.

« **Fiduciaire en vertu de l'Acte de fiducie** » désigne le fiduciaire en vertu de l'Acte de fiducie, y compris tout fiduciaire succédant aux termes de cet acte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Immeuble d'habitation standard** » désigne un immeuble résidentiel qui n'est pas essentiellement destiné aux étudiants.

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

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

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

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

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

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. 1985, ch. 1 (5e suppl.), et les règlements connexes, dans leur version modifiée à l'occasion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Part LP échangeable** » désigne les Parts de catégorie B LP et les parts de catégorie C LP.

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

« **Part des investisseurs de la FPI** » désigne une Part de la FPI qui n'est pas une Part de catégorie M de la FPI et qui est soit une Part de catégorie A, de catégorie F ou de catégorie I ou soit une Part d'une nouvelle catégorie de la FPI.

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

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

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

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

« **Parts** » désignent, collectivement, les Parts de la FPI et les Parts spéciales comportant droit de vote.

« **Part spéciale comportant droit de vote** » désigne une part de Centurion Apartment REIT émise uniquement dans le cadre de la Convention de roulement.

« **Porteur de parts** » désigne un détenteur d'une ou de plusieurs Parts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Répartition de l'intéressement** » désigne la distribution de la société de personnes à laquelle a droit le Commanditaire spécial, un membre du groupe du Gestionnaire d'actifs, aux termes du Contrat de CAP I LP Limited Partnership. Voir la rubrique « Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intéressement ».

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

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

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

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

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

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

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

CENTURION APARTMENT REIT

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

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

Les acquisitions futures seront assujetties à des lignes directrices spécifiques en matière de placement et les activités de Centurion Apartment REIT seront subordonnées à des principes d'exploitation particuliers. Se reporter à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et principes d'exploitation ». Centurion Apartment REIT détient toutes ses participations dans les Biens existants et détiendra toutes ses participations dans les Biens visés par le contrat au nom de Centurion Apartment Properties GP Inc., au nom de sociétés nominées, pour le compte de la FPI, dont toutes les actions sont détenues, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT. Le siège social de Centurion Apartment REIT est situé au : 25 Sheppard Avenue West, Suite 710 Toronto (Ontario) M2N 6S6

Historique de Centurion Apartment REIT avant sa conversion en FPI

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

Historique de Centurion Apartment REIT depuis sa conversion en FPI

Depuis la conversion de FPI en 2009, Centurion Apartment REIT a atteint un actif de plus de 6 G$ au 31 mars 2023. Le portefeuille immobilier compte 152 immeubles et 21 453 unités situés en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique, au Minnesota, au Missouri et au Texas. Les résidences étudiantes, considérées comme un marché de niche, représentent 16 bâtiments composant le portefeuille immobilier et il y a 10 cabinets médicaux.

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

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

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

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

IMMEUBLES

Résumé

Les Biens existants et les Biens visés par le contrat (collectivement, les « **Immeubles** ») représentent une source de flux de trésorerie stable et sécuritaire et offrent des possibilités de plus-value en capital. Les Immeubles représentent un portefeuille bien diversifié de bâtiments résidentiels à logements multiples, de logements étudiants, de cabinets médicaux et de bâtiments à usage commercial implantés dans des communautés stratégiques qui cadrent avec la stratégie de placement. Étant donné que les loyers actuels de nombreux Immeubles sont inférieurs aux loyers maximums autorisés par la loi, le Gestionnaire d'actifs estime que ces Immeubles représentent une possibilité de plus-value réalisée par des améliorations apportées aux immobilisations qui entraîneront une augmentation des revenus locatifs nets à mesure de la réduction des

logements vacants et de la hausse de la cote de solvabilité des locataires. De plus, la valeur actuelle attribuable à chacun des Immeubles est inférieure à leur coût de remplacement respectif. Certains aspects relatifs aux Immeubles sont résumés à l'Annexe « D ».

Biens existants

Le 31 août 2009, CAP I LP et Centurion Apartment REIT ont conclu une Convention de roulement conférant certains avantages des Immeubles transférés à Centurion Apartment REIT ainsi que conférant certains avantages de CAP II LP et de Centurion Apartment REIT à CAP I LP. Les « Biens existants » se chiffrent à 152 immeubles, dont 20 coentreprises. Des 152 immeubles, 126 sont des immeubles d'habitation standards, 16 des résidences étudiantes et 10 des cabinets médicaux. Se reporter à « l'Annexe ''A'' - Biens existants ». En vertu de la Convention de roulement, CAP I LP et CAP II LP ont convenu de partager les gains (ou pertes) associés aux immeubles détenus ou destinés à être détenus par l'un ou l'autre, proportionnellement à leur participation respective dans Centurion Apartment REIT, comme en témoigne le nombre de Parts de la FPI détenu par chaque entité. Tous les immeubles appartenant à Centurion Apartment REIT seront gérés et exploités par le Gestionnaire d'actifs et le Gestionnaire immobilier ou un gestionnaire adjoint relevant du Gestionnaire immobilier dans certaines circonstances. Conformément au Contrat d'échange, Centurion Apartment REIT a émis à destination des Porteurs de parts de CAP I LP une Part spéciale comportant droit de vote (telle que décrite dans la Déclaration de fiducie) pour chaque part de CAP II LP au moment du transfert en franchise d'impôt de CAP I LP vers CAP II LP. Se reporter à l'Annexe « A » pour consulter la liste des Biens existants et à l'Annexe « E » pour un résumé informatif à propos des Biens existants.

Biens immeubles détenus en copropriété

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

Biens visés par le contrat

Se reporter à l'Annexe « C » pour consulter une liste des Biens visés par le contrat à la date des présentes**.** Au 30 juin 2023, le nombre de biens visés par le contrat s'établissait à 6.

Immeubles en cours d'aménagement

Se reporter à l'Annexe « D » pour consulter une liste des Immeubles en cours d'aménagement à la date des présentes. Au 30 juin 2023, le nombre de biens visés par le contrat s'établissait à 10.

Descriptions des immeubles

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

Financement

Se reporter aux états financiers consolidés non audités à l'Annexe « G » pour lire un résumé des hypothèques inscrites sur les Immeubles au 30 juin 2023.

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

Sur une base consolidée, les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation (les « **Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation** ») s'élèvent à 300 millions $. Les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation consistent à des facilités de crédit renouvelables et les montants tirés dans ce cadre, compte tenu de la dette ainsi contractée, ne feront pas en sorte que le montant de la dette de Centurion Apartment REIT et le montant alors avancé au titre des Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation dépassent 75 % de la Valeur comptable brute, sauf dans la mesure où une majorité des

Fiduciaires, à leur discrétion, détermine que le montant maximal de la dette sera fondé sur la valeur d'expertise des biens réels de Centurion Apartment REIT. Un financement occasionnel par capitaux propres sera utilisé pour rembourser les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation. Les Facilités de crédit à des fins d'acquisition et d'exploitation simplifieront également les acquisitions de Centurion Apartment REIT en lui permettant d'entamer les négociations pour l'achat d'immeubles sans recourir absolument à un mécanisme de financement par capitaux propres.

DONNÉES HISTORIQUES TRIÉES SUR LE VOLET

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

Prix affichés par Part de la FPI

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Janvier		10,000 $	10,027 $	10,161 $	11,295 $	11,660 $	11,860 $	12,262 $	12,589 $	13,849 $	16,149 $	18,720 $	19,340 $	20,628 $	22,592 $
Février		10,000 $	10,042 $	10,185 $	11,295 $	11,660 $	11,860 $	12,262 $	12,589 $	14,040 $	16,149 $	18,896 $	19,340 $	20,764 $	22,672 $
Mars		10,000 $	10,065 $	10,185 $	11,295 $	11,660 $	11,860 $	12,262 $	12,589 $	14,040 $	16,149 $	18,896 $	19,340 $	20,764 $	22,672 $
Avril		10,000 $	10,082 $	10,185 $	11,660 $	11,660 $	11,950 $	12,262 $	12,589 $	14,040 $	16,149 $	18,896 $	19,340 $	20,764 $	22,672 $
Mai		10,000 $	10,095 $	11,150 $	11,660 $	11,660 $	11,950 $	12,454 $	12,690 $	14,180 $	16,622 $	18,896 $	19,355 $	21,935 $	23,256 $
Juin		10,000 $	10,110 $	11,150 $	11,660 $	11,660 $	11,950 $	12,454 $	12,690 $	14,180 $	16,622 $	18,896 $	19,355 $	21,935 $	23,256 $
Juillet		10,000 $	10,117 $	11,222 $	11,660 $	11,660 $	11,990 $	12,454 $	12,690 $	14,180 $	16,622 $	18,896 $	19,355 $	21,935 $	23,256 $
Août		10,000 $	10,129 $	11,222 $	11,660 $	11,780 $	11,990 $	12,454 $	13,385 $	14,820 $	16,872 $	19,243 $	19,745 $	22,222 $	
Septembre		10,000 $	10,145 $	11,222 $	11,660 $	11,780 $	11,990 $	12,454 $	13,385 $	14,820 $	16,872 $	19,243 $	19,745 $	22,222 $	
Octobre	10,000 $	10,000 $	10,152 $	11,222 $	11,660 $	11,860 $	11,990 $	12,454 $	13,385 $	14,820 $	16,872 $	19,243 $	19,745 $	22,222 $	
Novembre	10,000 $	10,000 $	10,155 $	11,295 $	11,660 $	11,860 $	12,262 $	12,454 $	13,849 $	15,371 $	17,890 $	19,340 $	20,628 $	22,592 $	
Décembre	10,000 $	10,000 $	10,161 $	11,295 $	11,660 $	11,860 $	12,262 $	12,589 $	13,849 $	15,832 $	17,890 $	19,340 $	20,628 $	22,592 $	

Distributions par Part de catégorie A de la FPI

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Janvier		0,06667 $	0,06685 $	0,06774 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Février		0,06667 $	0,06695 $	0,06790 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Mars		0,06667 $	0,06710 $	0,06790 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Avril		0,06667 $	0,06721 $	0,06790 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Mai		0,06667 $	0,06730 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Juin		0,06667 $	0,06740 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Juillet		0,06667 $	0,06745 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	0,07000 $
Août		0,06667 $	0,06753 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	
Septembre		0,06667 $	0,06763 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	
Octobre	0,06667 $	0,06667 $	0,06768 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	
Novembre	0,06667 $	0,06667 $	0,06770 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	
Décembre	0,06667 $	0,06667 $	0,06774 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,06833 $	0,07000 $	
Total	0,20000 $	0,80000 $	0,80853 $	0,81808 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,81996 $	0,84000 $	0,49000 $

Traitement fiscal des distributions

Case du feuillet T3	Description	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
42	Remboursement de capital	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	90,25 %	83,70 %	83,31 %	84,43 %	67,90 %	66,60 %	49,72 %	66,84 %	53,15 %	76,95 %
21	Gains en capital	-	-	-	-	9,75 %	1,87 %	1,15 %	-	6,20 %	-	4,18 %	9,44 %	13,37 %	-
26	Autres revenus	-	-	-	-	-	14,43 %	15,54 %	15,57 %	25,90 %	32,55 %	45,92 %	21,99 %	33,47 %	-
24	Revenu de source étrangère	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Revenu de source étrangère	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,85 %	0,19 %	1,73 %	-	24,58 %
34	Impôt étranger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,54) %

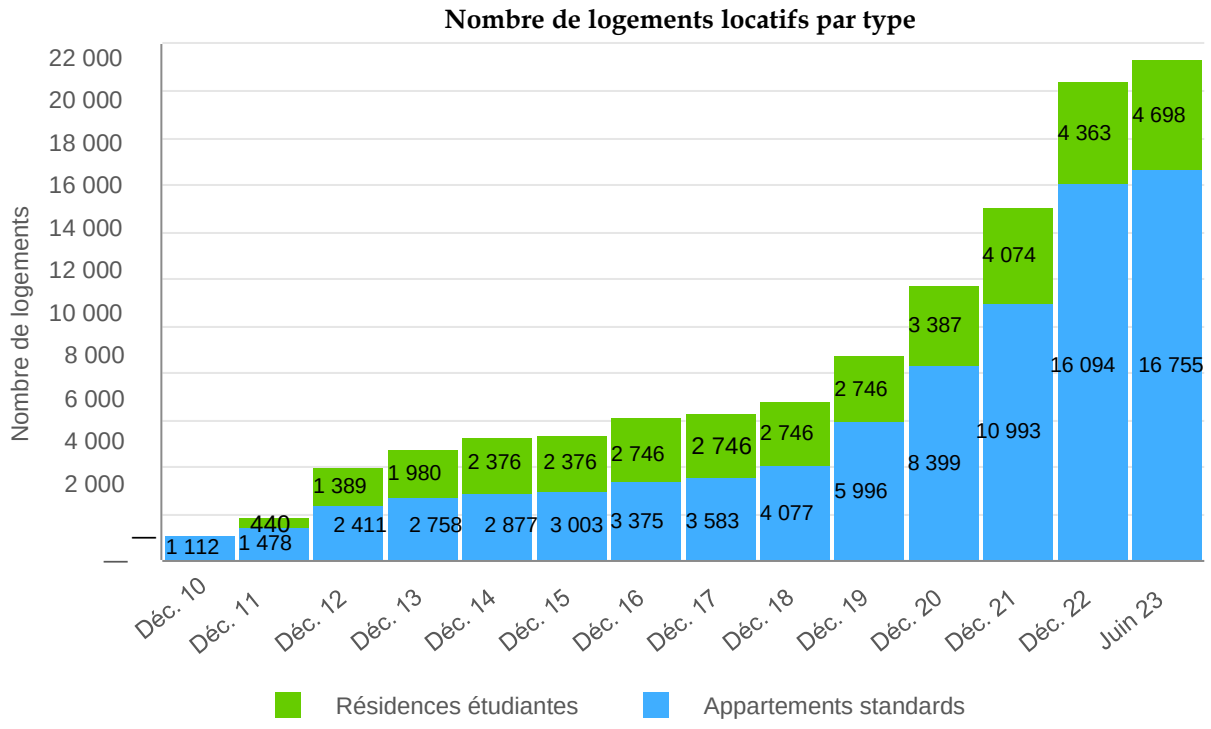
Capitaux propres mobilisés (millions de $)

	2009	2010*	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Janvier		0,00 $	2,01 $	4,49 $	5,21 $	6,85 $	6,84 $	0,00 $	0,00 $	0,24 $	21,39 $	50,17 $	201,11 $	51,71 $	34,56 $
Février		1,16 $	1,33 $	6,20 $	7,29 $	7,34 $	7,70 $	0,00 $	35,37 $	29,76 $	30,25 $	63,08 $	23,59 $	36,10 $	59,99 $
Mars		0,93 $	2,27 $	9,22 $	8,49 $	21,44 $	8,49 $	0,00 $	4,92 $	24,31 $	0,65 $	1,61 $	6,73 $	43,06 $	42,37 $
Avril		0,71 $	2,53 $	0,37 $	5,54 $	7,04 $	13,99 $	18,49 $	0,66 $	8,47 $	53,96 $	18,07 $	0,01 $	46,89 $	77,70 $
Mai		0,57 $	3,19 $	0,53 $	12,54 $	0,00 $	7,69 $	2,30 $	0,09 $	20,71 $	46,22 $	13,27 $	108,25 $	39,30 $	34,41 $
Juin		15,90 $	3,54 $	8,79 $	8,74 $	0,00 $	6,24 $	0,19 $	39,08 $	15,27 $	31,14 $	15,20 $	47,31 $	39,78 $	37,66 $
Juillet		1,05 $	3,04 $	6,95 $	43,44 $	0,00 $	8,37 $	0,15 $	5,44 $	18,77 $	32,99 $	19,31 $	29,93 $	36,38 $	42,34 $
Août		0,61 $	2,99 $	7,22 $	8,48 $	0,00 $	6,54 $	0,75 $	4,32 $	10,09 $	9,38 $	28,61 $	24,74 $	33,23 $	
Septembre		1,65 $	3,00 $	6,39 $	6,73 $	19,76 $	0,00 $	0,00 $	14,69 $	20,29 $	1,43 $	26,81 $	29,23 $	42,05 $	
Octobre		2,38 $	4,49 $	9,39 $	8,19 $	8,10 $	6,49 $	4,50 $	9,73 $	19,81 $	3,26 $	24,56 $	37,69 $	34,06 $	
Novembre		1,62 $	4,70 $	6,97 $	20,75 $	6,91 $	5,16 $	30,67 $	1,43 $	15,88 $	112,06 $	29,82 $	32,17 $	41,02 $	
Décembre	2,16 $	1,95 $	6,43 $	5,41 $	4,67 $	6,70 $	0,52 $	1,14 $	1,17 $	30,55 $	76,87 $	34,10 $	57,36 $	40,80 $	
Total	**2,16 $**	**28,54 $**	**39,51 $**	**71,92 $**	**140,08 $**	**84,14 $**	**78,03 $**	**58,19 $**	**116,90 $**	**214,15 $**	**419,60 $**	**324,61 $**	**598,12 $**	**484,38 $**	**329,04 $**

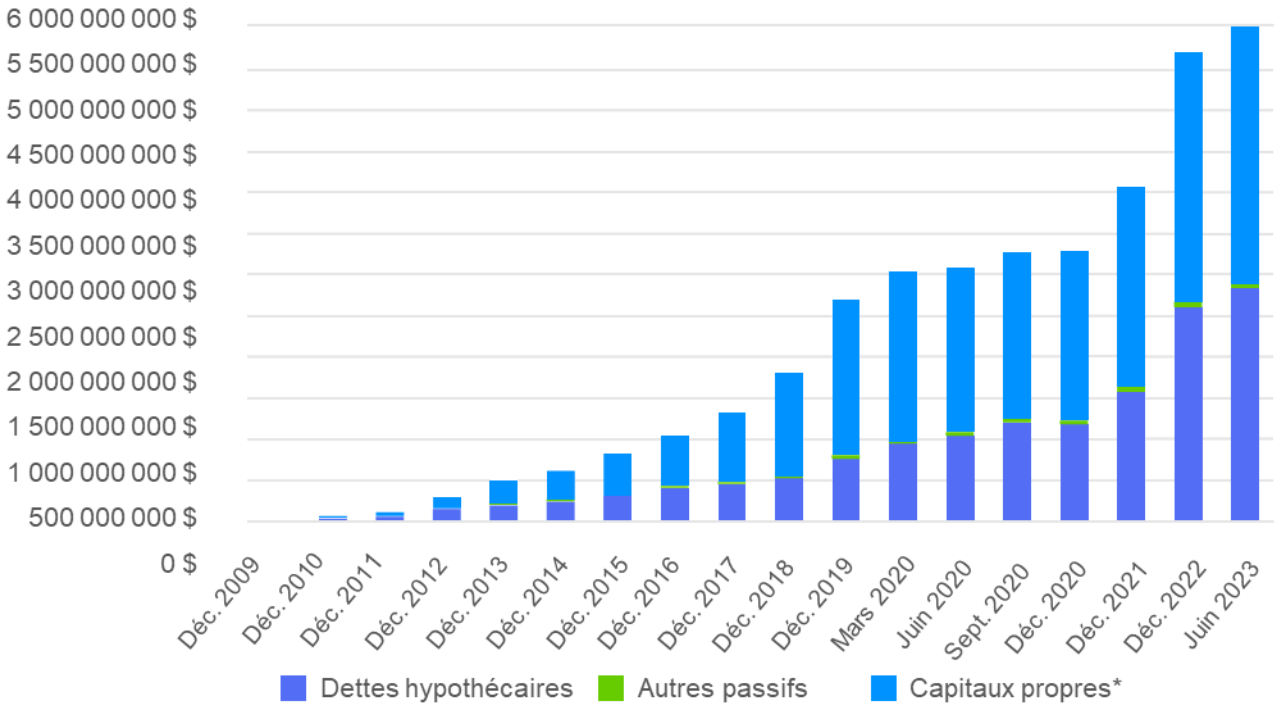
*Juin 2010 comprend le transfert de CAP LP vers la FPI
*Janvier 2021 comprend la fusion de REOT avec la FPI

Évolution du portefeuille immobilier

	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 201	Déc. 202	Déc. 202	Déc. 202	Juin 2023
Appartements standards	1 112	1 478	2 411	2 758	2 877	3 003	3 375	3 583	4 077	5 996	8 399	10 993	16 094	16 755
Résidences		440	1 389	1 980	2 376	2 376	2 746	2 746	2 746	2 746	3 387	4 074	4 363	4 698
Total	**1 112**	**1 918**	**3 800**	**4 738**	**5 253**	**5 379**	**6 121**	**6 329**	**6 823**	**8 742**	**11 786**	**15 067**	**20 457**	**21 453**


Nombre de logements locatifs par type
Nombre de logements
22 000
20 000
18 000
16 000
14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
1 112
440
1 478
1 389
2 411
1 980
2 758
2 376
2 877
2 376
3 003
2 746
3 375
2 746
3 583
2 746
4 077
2 746
5 996
3 387
8 399
4 074
10 993
4 363
16 094
4 698
16 755
Déc. 10
Déc. 11
Déc. 12
Déc. 13
Déc. 14
Déc. 15
Déc. 16
Déc. 17
Déc. 18
Déc. 19
Déc. 20
Déc. 21
Déc. 22
Juin 23
Résidences étudiantes
Appartements standards

Actifs, passifs et capitaux propres



Actifs, passifs et capitaux propres ($)

	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017	Déc. 2018	Déc. 2019	Mars 2020	Juin 2020	Sept. 2020	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc. 2022	Juin 2023
Actif																		
Immeubles de placement		56 811 413 $	121 250 438 $	289 540 146 $	447 129 371 $	528 582 993 $	666 463 327 $	768 793 900 $	896 711 567 $	1 119 210 884 $	1 802 669 000 $	2 122 600 000 $	2 168 704 000 $	2 418 933 000 $	2 445 550 000 $	3 110 516 000 $	5 106 772 000 $	5 468 756 000 $
Prêts hypothécaires et intérêts participatifs					39 019 164 $	96 382 410 $	137 231 707 $	266 947 883 $	399 878 628 $	626 922 729 $	773 231 000 $	766 229 000 $	740 617 000 $	770 195 000 $	646 244 000 $	596 287 000 $	469 298 000 $	560 493 000 $
Trésorerie	102 945 $	1 747 352 $	1 781 765 $	5 286 107 $	12 453 742 $	3 980 735 $	19 602 591 $	1 053 088 $	3 963 946 $	36 306 149 $	70 555 000 $	101 156 000 $	110 283 000 $	28 017 000 $	141 529 000 $	245 611 000 $	37 334 000 $	9 597 000 $
Autre actif à court terme	2 059 860 $	340 774 $	2 348 272 $	5 470 766 $	3 732 697 $	8 526 269 $	13 591 176 $	8 183 255 $	14 851 100 $	21 182 902 $	56 200 000 $	56 125 000 $	67 433 000 $	69 269 000 $	71 734 000 $	120 892 000 $	108 043 000 $	128 558 000 $
Total de l'actif	**2 162 805 $**	**58 899 539 $**	**125 380 475 $**	**300 297 019 $**	**502 334 974 $**	**637 472 407 $**	**836 888 801 $**	**1 044 978 126 $**	**1 315 405 241 $**	**1 803 622 664 $**	**2 702 655 000 $**	**3 046 110 000 $**	**3 087 037 000 $**	**3 286 414 000 $**	**3 305 057 000 $**	**4 073 306 000 $**	**5 721 447 000 $**	**6 167 404 000 $**
Passif et capitaux propres																		
Dettes hypothécaires	0 $	34 928 219 $	59 737 460 $	154 536 186 $	212 439 344 $	257 597 251 $	319 423 433 $	420 912 633 $	469 432 606 $	544 481 120 $	766 198 000 $	947 987 000 $	1 049 997 000 $	1 217 083 000 $	1 189 789 000 $	1 578 261 000 $	2 612 857 000 $	2 836 413 000 $
Autres passifs	105 170 $	2 513 653 $	5 302 032 $	5 854 941 $	10 548 335 $	10 706 294 $	12 891 433 $	12 515 995 $	13 583 405 $	23 560 965 $	43 641 000 $	35 062 000 $	36 637 000 $	40 612 000 $	45 791 000 $	69 234 000 $	70 510 000 $	57 103 000 $
Capitaux propres*	2 057 635 $	21 457 667 $	60 340 983 $	139 905 892 $	279 347 295 $	369 168 862 $	504 573 935 $	611 549 498 $	832 389 230 $	1 235 580 579 $	1 892 816 000 $	2 063 061 000 $	2 000 403 000 $	2 028 719 000 $	2 069 477 000 $	2 425 811 000 $	3 038 080 000 $	3 273 888 000 $
Total du passif et des capitaux propres	**2 162 805 $**	**58 899 539 $**	**125 380 475 $**	**300 297 019 $**	**502 334 974 $**	**637 472 407 $**	**836 888 801 $**	**1 044 978 126 $**	**1 315 405 241 $**	**1 803 622 664 $**	**2 702 655 000 $**	**3 046 110 000 $**	**3 087 037 000 $**	**3 286 414 000 $**	**3 305 057 000 $**	**4 073 306 000 $**	**5 721 447 000 $**	**6 167 404 000 $**

Composition dettes/capitaux propres (en pourcentage)

	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017	Déc. 2018	Déc. 2019	Mars 2020	Juin 2020	Sept. 2020	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc. 2022	Juin 2023
Dettes hypothécaires	0 %	59 %	48 %	51 %	42 %	40 %	38 %	40 %	36 %	30 %	28 %	31 %	34 %	37 %	36 %	39 %	46 %	46 %
Autres passifs	5 %	4 %	4 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %	1 %
Capitaux propres*	95 %	36 %	48 %	47 %	56 %	58 %	60 %	59 %	63 %	69 %	70 %	68 %	65 %	62 %	63 %	60 %	53 %	53 %
Total du passif et des capitaux propres	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

* Y compris les Parts échangeables Remarque : les données de 2009 sont conformes aux PCGR et celles de 2010 et après sont conformes aux IFRS.

SECTEURS DANS LESQUELS CENTURION APARTMENT REIT INVESTIT

Centurion Apartment REIT investit principalement dans les secteurs suivants :

(i) Immeubles résidentiels à logements multiples (Appartements)

(ii) Logements étudiants

(iii) Cabinets médicaux

(iv) Placements hypothécaires et en actions

Sommaire de la répartition de l'actif

30 juin 2023	**Montant**	**% du portefeuille de titres**
Immeubles résidentiels à logements	5 286 863 284 $	82,490 %
Logements étudiants	645 565 166 $	10,073 %
Cabinets médicaux	137 819 935 $	2,150 %
Placements hypothécaires et en actions	338 826 495 $	5,287 %
Total	**6 409 074 881 $**	100,00 %

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

Secteur des immeubles résidentiels à logements multiples

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

Province	Univers locatif	% du total	Taux d'inoccupation
Terre-Neuve-et-Labrador	6 599	0,3 %	2,90 %
Île-du-Prince-Édouard	8 637	0,4 %	0,90 %
Nouvelle-Écosse	65 056	2,9 %	1,00 %
Nouveau-Brunswick	39 745	1,8 %	1,90 %
Québec	**927 373**	**40,9 %**	**1,70 %**
Ontario	**724 435**	**31,9 %**	**1,80 %**
Manitoba	80 702	3,6 %	2,80 %
Saskatchewan	40 304	1,8 %	4,10 %
Alberta	171 543	7,6 %	3,70 %
Colombie-Britannique	203 543	9,0 %	1,30 %
Yukon/Territoires	19	0,0 %	**
Territoires du Nord-Ouest	1 981	0,1 %	3,50 %
Total	2 269 937	100,0 %	1,90 %

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

Le portefeuille actuel de Centurion est certes principalement concentré en Ontario et au Québec, mais ces deux provinces ne représentent qu'un peu moins de 72,8 % du total du parc de logements locatifs au Canada. L'Ontario représente à elle seule 31,9 % du parc de logements locatifs et présente des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne nationale, avec une croissance prévue de formation des ménages supérieure à la moyenne nationale. Le tableau suivant, selon Statistiques Canada, présente pour la période qui y est indiquée, le taux de croissance annuelle dans les ménages au Canada.

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

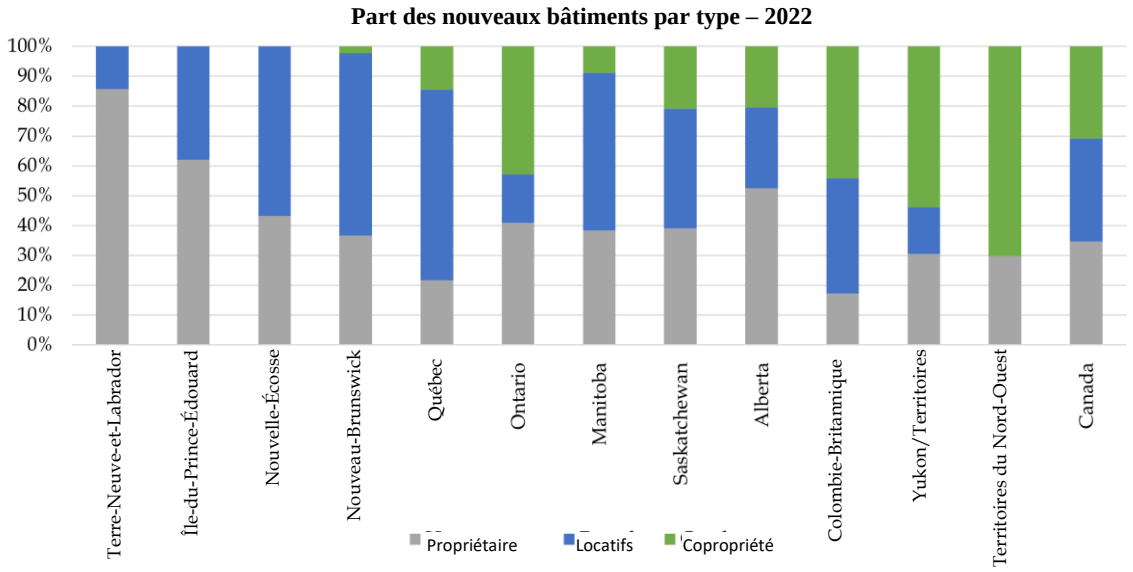
Estimation fondée sur un recensement de l'ensemble des ménages privés (Statistique Canada – Recensement de la population de 2011, 2016 et 2021)

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

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

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

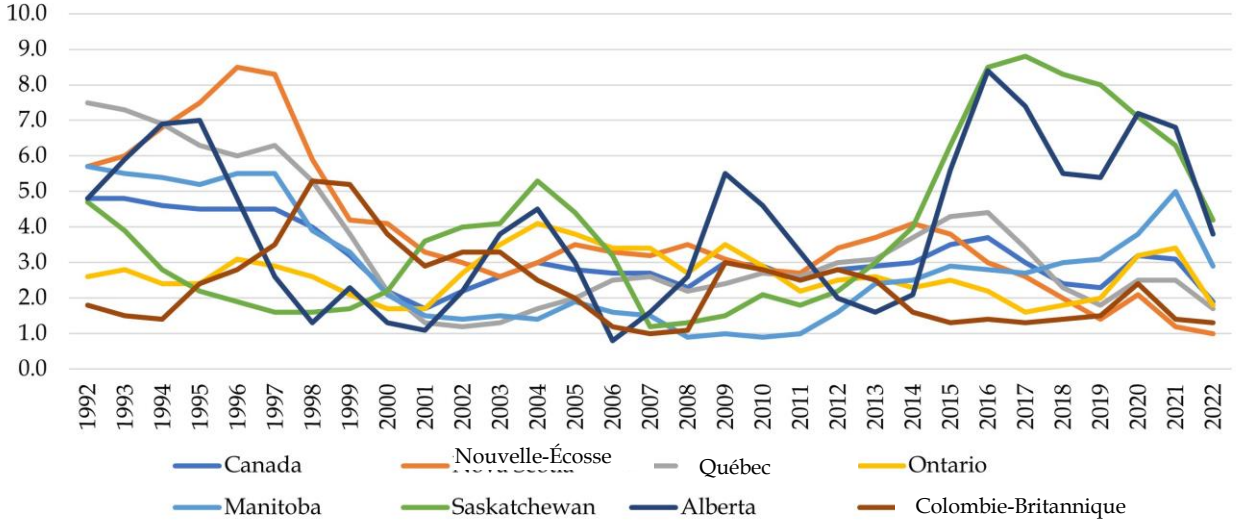
Centurion Apartment REIT concentre généralement ses efforts d'acquisition dans les zones périphériques dont le coût unitaire est inférieur à celui des zones urbaines, où les débouchés les plus fermés sont confrontés aux barrières de prix relatives. Compte tenu de la croissance de la population dans la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



(Source : SCHL)

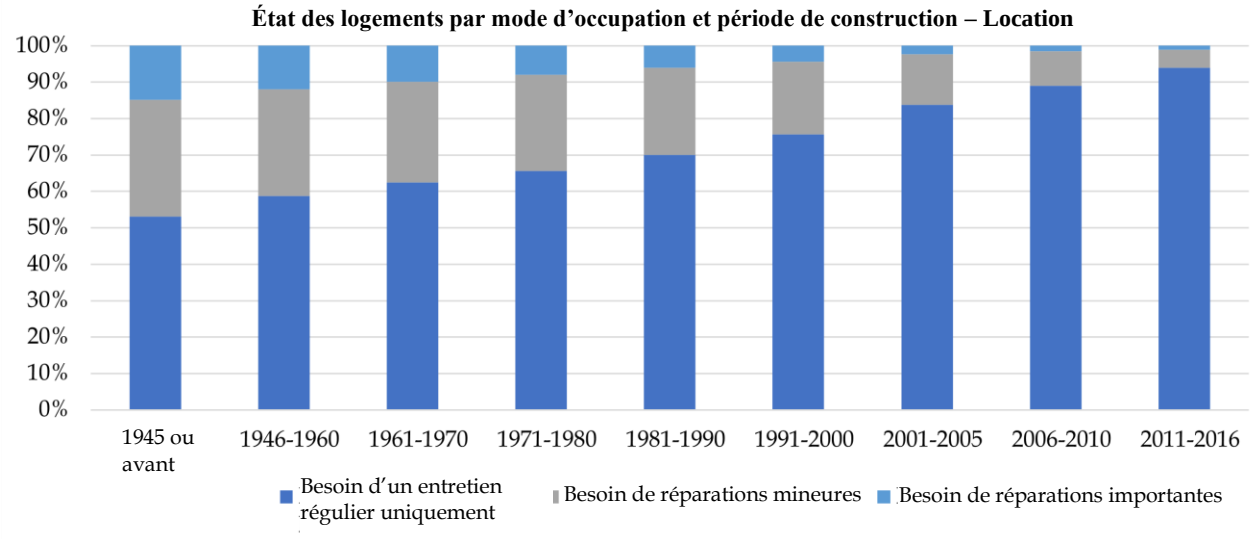
Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), les taux d'inoccupation des appartements canadiens étaient de 1,9 % en 2022, de 3,1 % en 2021, de 3,2 % en 2020, de 2,0 % en 2019 et de 2,4 % en 2018. La SCHL ne fait certes pas le suivi des données statistiques et ne produit pas les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

Taux d'inoccupation des logements du marché locatif



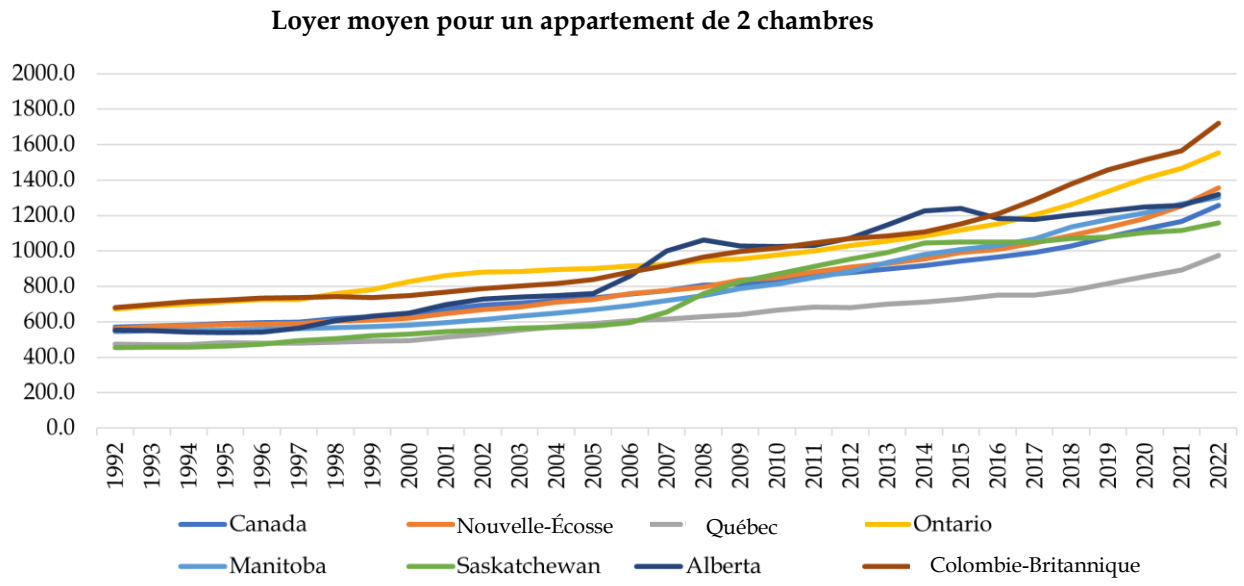
Source : SCHL)

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



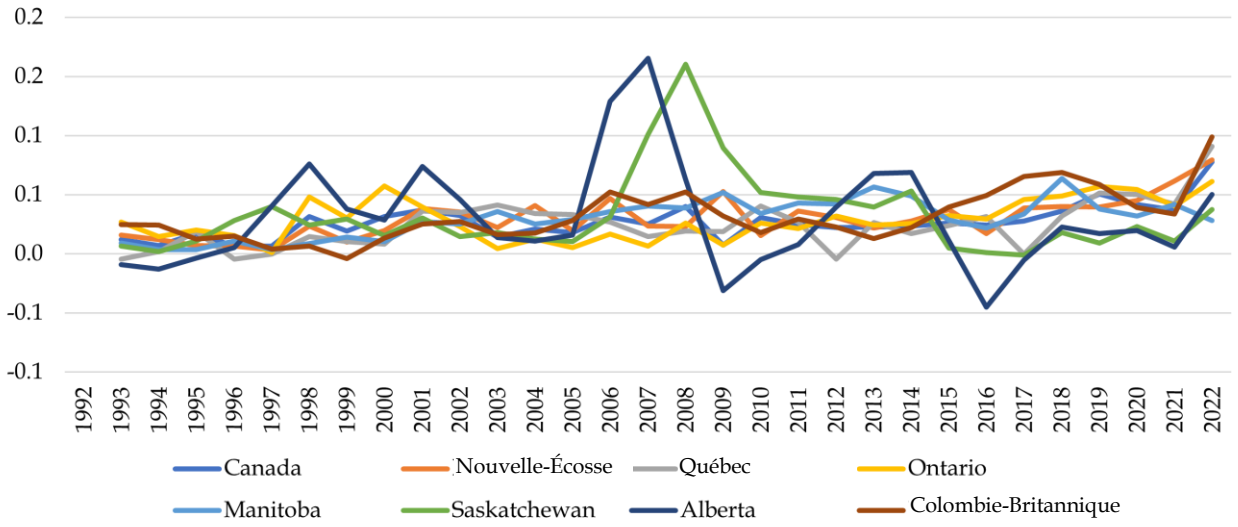
Source : SCHL)

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



Source : SCHL)

Variation annuelle moyenne du loyer pour un appartement de 2 chambres



Source : SCHL)

LE SECTEUR DU LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS

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

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

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

- les étudiants qui résident hors du campus sont généralement des étudiants de deuxième à quatrième année. L'essentiel des étudiants de première année préfèrent résider sur le campus à la résidence universitaire

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

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

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

Inscription en 2022 - Temps plein et temps partiel compris
*https://www.univcan.ca/universities/facts-and-stats/enrolment-by-university/

**Inscription en 2020-2021
**Statistique Canada, CANSIM, tableau 37-10-0018-01 (anciennement CANSIM, tableau 477-0019)

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

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

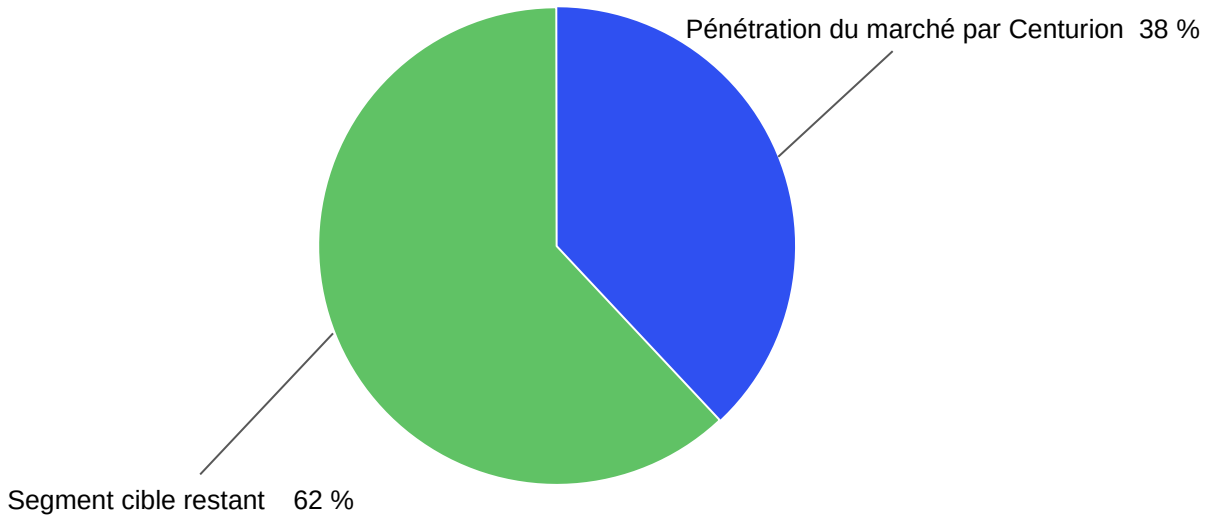
*Présence de Centurion avec 16 immeubles et 4 699 lits
Source : Association des universités et collèges du Canada, 2022

Centurion Apartment REIT a fait ses premières acquisitions de résidences estudiantines en décembre 2011 et au 30 juin 2023, elle détient des participations (en propriété exclusive et en coentreprise) dans 16 logements pour étudiants comptant un total 4 699 lits. Voir l'Annexe « E » pour plus d'informations sur ces logements. La gestion des logements pour étudiants nécessitant beaucoup d'expertise, le Gestionnaire d'actifs s'appuie sur sa riche expérience en matière de gestion immobilière. Ainsi, il a développé et mis en œuvre une plateforme et une marque uniques de gestion des logements pour étudiants, qui est responsable de leur gestion et de leur supervision au quotidien.

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

*Association des universités et collèges du Canada, 2022

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



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

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

Placements hypothécaires

Centurion Apartment REIT, dans le respect des normes consignées dans les Lignes directrices en matière de placement, procède à des placements hypothécaires en fonction des occasions qui se présentent. L'objectif premier du programme de placements hypothécaires est de (le cas échéant) créer des occasions potentielles d'acquisition pour la FPI puisque le Gestionnaire d'actifs pense qu'il existe actuellement des occasions de

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

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

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

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

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

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

Hypothèques résidentielles multifamiliales, immobilières et commerciales

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

Prêts de pré-construction pour les promoteurs et les constructeurs

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

Financement mezzanine et dette subordonnée

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

Contrat de prêts sur créances hypothécaires

Centurion Apartment REIT a signé un Contrat de prêts sur créances hypothécaires avec Centurion Financial Trust (« CFIT »), en vertu duquel Centurion Apartment REIT a convenu de financer (acheter) et de sécuriser certains placements hypothécaires émis par (ou au nom de) CFIT (les « Prêts hypothécaires à échéance ») et des placements immobiliers axés sur la croissance, des placements immobiliers auxiliaires et d'autres placements (les « Autres placements à échéance »). Le Contrat de prêts sur créances hypothécaires (i) confère à CFIT une facilité de financement non consentie en vue du financement (A) des placements hypothécaires ordonnés et réalisés directement ou indirectement par le Gestionnaire d'hypothèques au nom de CFIT et (B) des placements immobiliers axés sur la croissance (y compris les aménagements immobiliers), des placements immobiliers auxiliaires et d'autres placements identifiés par le Gestionnaire d'hypothèques au nom de CFIT et (ii) octroie à CFIT une option de rachat des Prêts hypothécaires à échéance et des Autres placements à échéance financés (achetés) dans le cadre du Contrat de prêts sur créances hypothécaires à tout moment. Aux termes du Contrat de prêts sur créances hypothécaires, Centurion Apartment REIT peut vendre tous les Prêts hypothécaires à échéance et/ou tous les Autres placements à échéance à CFIT (i) moyennant un préavis de 180 jours pour tous les Prêts hypothécaires à échéance et/ou tous les Autres placements à échéance qui demeurent en règle, ou (ii) immédiatement (dans les trois (3) jours ouvrables) pour tous les Prêts hypothécaires à échéance et/ou tous les Autres placements à échéance ayant fait l'objet d'un avis de paiement en souffrance ou qui ont autrement enregistré un crédit négatif ou un autre événement, tel que le stipule le Contrat de prêts sur créances hypothécaires.

À cet effet, tant que Centurion Apartment REIT reste véritable propriétaire des Prêts hypothécaires à échéance et des Autres placements à échéance, elle a droit à tous les avantages économiques y afférents. Tant que CFIT n'a pas acquis ces Prêts hypothécaires à échéance et Autres placements à échéance auprès de la FPI, CFIT n'a aucun droit sur ceux-ci, mais elle s'expose pleinement aux risques de baisse connexes en vertu de l'option non affectée de Centurion Apartment REIT de vendre immédiatement tous les Prêts hypothécaires à échéance et/ou tous les Autres placements à échéance ayant fait l'objet d'un avis de paiement en souffrance ou qui ont enregistré un crédit négatif ou un autre événement, tel que le stipule le Contrat de prêts sur créances hypothécaires.

Dans le cas où CFIT acquiert un Prêt hypothécaire à échéance auprès de Centurion Apartment REIT, le prix d'achat de ce Prêt hypothécaire à échéance sera : le solde à payer du principal à Centurion Apartment REIT pour chaque Prêt hypothécaire à échéance, majoré de tous les intérêts attribuables à tout intérêt couru et impayé sur ce Prêt hypothécaire à échéance, moins b) la quote-part de CFIT dans les frais initiaux, continus et différés du prêteur payables pour ce Prêt hypothécaire à échéance, le cas échéant, à Centurion Apartment REIT en tant que véritable propriétaire dudit Prêt hypothécaire à échéance. Lorsque le Prêt hypothécaire à échéance acquis prévoit la possibilité d'avoir une part dans les bénéfices du bien grevant le Prêt hypothécaire à échéance, tous les droits de participation et de partage des bénéfices correspondants seront attribués exclusivement à CFIT et ne seront pas inclus dans le prix d'achat. Dans le cas où CFIT acquiert un Autre placement à échéance auprès de Centurion Apartment REIT, le prix d'achat de cet Autre placement à échéance sera déterminé sur la base,

ou à l'aide de la formule, énoncée dans la lettre d'engagement applicable en vertu de laquelle Centurion Apartment REIT a accepté d'avancer des fonds pour cet autre placement à échéance, ou tout autre prix que CFIT et Centurion Apartment REIT peuvent convenir.

Les Contrats de prêts sur créances hypothécaires exigent que, sauf accord contraire entre CFIT et Centurion Apartment REIT, les Prêts hypothécaires à échéance et les Autres placements à échéance financés ou achetés par Centurion Apartment REIT soient achetés par CFIT selon le principe du « premier entré, premier sorti ». L'exigence du « premier entré, premier sorti » s'applique tant aux Prêts hypothécaires à échéance qu'aux Autres placements à échéance.

CFIT devrait se servir des dispositions contenues dans les Contrats de prêts sur créances hypothécaires dans le but de financer l'hypothèque et d'autres placements afin de (i) permettre le déploiement continu du capital et (ii) d'éviter une réduction des rendements liée aux retards dans le déploiement des capitaux propres qui doivent être levés pour financer les placements hypothécaires. Centurion Apartment REIT n'est pas tenu de financer (acquérir) des placements hypothécaires aux termes du Contrat de prêts sur créances hypothécaires et n'a pris aucun engagement en ce sens. Toute décision de financement émise par Centurion Apartment REIT est prise indépendamment de CFIT par les Fiduciaires indépendants de Centurion Apartment REIT, à condition que ces derniers puissent établir des règles en vertu desquelles ces décisions de financement sont déléguées au Gestionnaire d'actifs (ou gestionnaire d'actifs remplaçant de Centurion Apartment REIT).

En contrepartie de la fourniture par Centurion Apartment REIT de la facilité de prêt et de la conclusion du Contrat de prêts sur créances hypothécaires pendant la durée du contrat, CFIT lui a accordé le droit exclusif de premier achat auprès de CFIT et d'exercer toute option d'achat d'un bien conférée à CFIT dans le cadre de l'acquisition d'Avoirs hypothécaires et/ou d'Autres placements. Pendant la durée du contrat, ces droits s'appliquent à tous les Avoirs hypothécaires et/ou d'autres placements dont CFIT est véritable propriétaire, que ces avoirs hypothécaires et/ou autres placements soient ou non sécurisés auprès de Centurion Apartment REIT conformément aux Contrats de prêts sur créances hypothécaires. Pour toute Option d'achat de biens, le prix d'achat payé par Centurion Apartment REIT doit représenter la juste valeur marchande de cette Option d'achat au moment où Centurion Apartment REIT exerce son droit d'achat de l'Option d'achat de bien, agissant raisonnablement et de bonne foi. Tout litige éventuel relatif à la détermination de la juste valeur marchande de l'Option d'achat de biens doit être résolu par négociation entre Centurion Apartment REIT et CFIT, faute de quoi l'une ou l'autre partie peut demander la médiation d'un cabinet indépendant d'évaluateurs de biens immobiliers agréé. Centurion Apartment REIT peut racheter le nombre de parts de catégorie Régal à la juste valeur marchande de l'Option d'achat de biens afin de payer le prix d'achat.

En contrepartie de l'offre par Centurion Apartment REIT de la facilité de prêt et de la conclusion du Contrat de prêts sur créances hypothécaires pendant la durée des contrats, CFIT a accepté de céder gratuitement à Centurion Apartment REIT le droit exclusif d'exercer toute Option d'offre de biens accordée à CFI, à condition que cette option soit transférable à Centurion Apartment REIT. Pendant la durée du contrat, ces droits s'appliquent à tous les avoirs hypothécaires dont CFIT est véritable propriétaire, que ces Avoirs hypothécaires et/ou autres placements soient ou non sécurisés auprès de Centurion Apartment REIT conformément au Contrat de prêts sur créances hypothécaires. Centurion Apartment REIT et CFIT reconnaissent dans le Contrat de prêts sur créances hypothécaires que la juste valeur marchande de chaque Option d'offre de biens doit être nominale et sous réserve que Centurion Apartment REIT et CFIT, chacun agissant raisonnablement et de bonne foi, en décident autrement, le prix d'achat de chaque Option d'offre de bien sera de 0 $.

Centurion Apartment REIT dispose d'une clause lui permettant d'exiger que CFIT paie le prix d'achat de tous les Prêts hypothécaires à échéance et/ou les Autres placements à échéance dans des parts de catégorie R supplémentaires en nature plutôt qu'en espèces, ou de payer le prix d'achat d'une Option d'offre de biens et de tous les Prêts hypothécaires à échéance sous-jacents et/ou tous les autres placements s'y rapportant par le rachat de Parts de catégorie R.

Autres catégories d'actifs et secteurs

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

GESTION DE CENTURION APARTMENT REIT

Dispositions générales

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

Fiduciaires

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

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

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

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

Restrictions et dispositions relatives au conflit d'intérêts

La Déclaration de fiducie contient des dispositions relatives au « conflit d'intérêts » qui ont pour objet de protéger les Porteurs de parts sans créer de limitation indue pour Centurion Apartment REIT. Les Fiduciaires et les membres de la haute direction de Centurion Apartment REIT étant engagés dans plusieurs activités immobilières et autres, la Déclaration de fiducie contient des dispositions qui exigent que si un Fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie est partie à un contrat important ou à une transaction importante, à un projet de contrat important ou de transaction importante avec la fiducie ou ses filiales, ou est un Fiduciaire, un cadre ou un employé de la fiducie, ou qui a un intérêt significatif avec une personne qui est partie à un contrat important ou une transaction importante ou à un projet de contrat important ou de transaction importante avec la Fiducie ou ses filiales, ce Fiduciaire ou ce membre de la direction de la Fiducie, selon le cas, doit divulguer par écrit aux Fiduciaires ou demander à ce que soit inscrit au procès-verbal des réunions des Fiduciaires ou d'un comité des Fiduciaires, selon le cas, la nature et l'étendue de cet intérêt. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque - Répartition des possibilités d'investissement » et « Conflits d'intérêts potentiels » pour en savoir plus sur la nature des conflits d'intérêts potentiels pouvant survenir entre Centurion Apartment REIT et CFIT.

Questions relevant des Fiduciaires indépendants

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

Fiduciaires, dirigeants et conseillers

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

Liste des Fiduciaires, dirigeants et conseillers Nom et municipalité de résidence		Poste	Fonction principale
Gregory Gunter Romundt (3)(4)(5)(6)	Grand Cayman, Îles Caïmans	Président, Fiduciaire	Membre de la direction
Robert Kennedy Orr (3)	Toronto	VPE, DF, Fiduciaire	Membre de la direction
Stephen Douglas Stewart(3)	Toronto	VPE, du département Placements hypothécaires et coentreprises, Fiduciaire	Membre de la direction
Gordon Ross Amos (1)(2)(4)(5)(7)	Mississauga	Fiduciaire (Président)	Fiduciaire
Andrew Alexander Jones(1)(2)(5)(7)	Mississauga	Fiduciaire	Membre de la direction
Ansil Kenneth Miller (1)(2)(6)	Oakville	Fiduciaire	Membre de la direction
Michael Douglas Lovett (6)	Mississauga	Conseiller	Membre de la direction
Peter Reginald Smith (1)(4)(5)(6)	Mississauga	Fiduciaire	Membre de la direction

(1) Fiduciaire indépendant
(2) Membre du Comité d'audit
(3) Personne nommée par Centurion
(4) Membre du comité de gouvernance et de rémunération
(5) Membre du comité d'acquisition
(6) Membre du comité de crédit
(7) Membre du comité spécial

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

Gregory Gunter Romundt

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

Robert Kennedy Orr

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

Stephen Douglas Stewart

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

Gordon Ross Amos, MBA, ICD.D

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

Andrew Alexander Jones

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

Ansil Kenneth Miller

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

Michael Douglas Lovett

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

Peter Reginald Smith

Smith jouit de plus de 30 ans d'expérience dans les secteurs du logement et de l'immobilier. Depuis 1989, il est président et copropriétaire de la société Andrin Limited (alias Andrin Homes), un grand promoteur/constructeur de logements au Canada. Il a occupé plusieurs fonctions gratifiantes au sein des organismes tels que la municipalité régionale de Peel (Planificateur principal, Directeur du logement), la Peel Non-Profit Housing Corporation (Commissaire au logement et Directeur général) et assuré les fonctions de professeur et de coordonnateur du programme d'études communautaires au Humber College of Applied Arts and Technology situé à Toronto. Smith a siégé à divers titres au sein de plusieurs conseils et comités : TARION (Ontario New Home Warranty Corporation), l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la régie du logement de la région de Peel et l'Ontario Home Builders' Association, pour ne citer que ceux-là. Il est à noter en particulier que M. Smith a été nommé président du conseil d'administration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) le 6 septembre 1995 et son mandat a été renouvelé pour la période allant du 6 septembre 2002 au 6 septembre 2003. En sa qualité de président du conseil d'administration de la SCHL, il a amené la société à honorer son engagement pris à l'égard d'une bonne gouvernance. Il a été conférencier et a présidé plusieurs conférences et événements, notamment au Centre canadien de gestion, à la Conference Board du Canada et au Conseil du Trésor fédéral, pour ne citer que ceux-là. Smith est membre de l'Association des constructeurs d'habitations dans la région du Grand Toronto (BILD) et de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Il a reçu plusieurs prix et distinctions, y compris le prestigieux Ordre du Canada en novembre 2000. Il a obtenu sa maîtrise en sciences politiques (politiques publiques) de l'Université d'État de New York et un baccalauréat avec spécialisation en histoire et en sciences politiques, palmarès du doyen, liste d'honneur du doyen, de l'Université Mcmaster.

Comité d'audit

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

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

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

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

Comités supplémentaires

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

Rémunération des Fiduciaires, conseillers et dirigeants

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

Gestionnaire d'actifs

Le Gestionnaire d'actifs est une société régie par les lois de la province de l'Ontario et il a été retenu dans le but de gérer des opérations quotidiennes de Centurion Apartment REIT et de ses sociétés affiliées, y compris l'élaboration et l'exécution d'une procédure de diligence raisonnable à l'égard des acquisitions et des aliénations de placements pour le compte de la FPI ainsi que de l'offre de conseils et d'orientations à la FPI. Le Gestionnaire d'actifs est enregistré en tant que courtier sur le marché non réglementé, gestionnaire de fonds de placement, et gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint dans certains territoires au Canada. Gregory Romundt, directeur et membre de la haute direction du Gestionnaire d'actifs, a participé à bon nombre d'activités de gestion immobilière et/ou de placement au cours des vingt dernières années. Le nom et la municipalité de résidence, le poste occupé et la fonction principale de chaque Fiduciaire et membre de la haute direction au sein du Gestionnaire d'actifs sont les suivants :

Nom, municipalité de résidence et fonction principale

Gregory Gunter Romundt, Grand Caïman, Îles Caïmans, Président

Contrat de gestion d'actifs

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

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

Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intéressement

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

De plus, conformément au Contrat de CAP I LP Limited Partnership Agreement, le Commanditaire spécial, une société affiliée du Gestionnaire d'actifs, a souscrit une participation de Commanditaire spécial qui lui donne le droit de recevoir des distributions annuelles sur les bénéfices de CAP I LP correspondant à 15 % des rendements totaux une fois que le taux de rendement interne minimal de 7,25 % par année a été atteint sur les Parts des investisseurs (la « répartition de l'intéressement »). La répartition de l'intéressement s'accumule mensuellement et est assujettie à un recouvrement mensuel complet et à un niveau de référence. Aux termes du Contrat de CAP I LP Limited Partnership Agreement, CAP I LP a le droit de racheter la participation du Commanditaire spécial pour un montant correspondant au prix de souscription payé par le Commanditaire spécial à la suite de certains événements déclencheurs, y compris la résiliation du Contrat de gestion d'actifs. Si la participation du Commanditaire spécial est rachetée en raison de la résiliation du Contrat de gestion d'actifs, le Commanditaire spécial continuera d'avoir le droit de recevoir une distribution de sa répartition de l'intéressement pour l'année au cours de laquelle la résiliation a lieu (la répartition de l'intéressement doit être déterminée comme si l'année au cours de laquelle la résiliation a eu lieu prenait fin à la date de résiliation).

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

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

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

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

Centurion Apartment REIT est une émettrice associée du Gestionnaire d'actifs en raison de divers facteurs, notamment le fait que M. Gregory Romundt est à la fois le président de Centurion Apartment REIT et du Gestionnaire d'actifs et il détient indirectement toutes les Parts du Gestionnaire d'actifs et de ses sociétés affiliées, y compris le Gestionnaire d'hypothèques et l'Administrateur de prêts hypothécaires. Centurion Apartment REIT a retenu les services du Gestionnaire d'actifs conformément au Contrat de gestion d'actifs tel qu'il est décrit à la rubrique « Contrat de gestion d'actifs » et pour qu'il verse au gestionnaire les frais décrits aux présentes à la rubrique « Frais du Gestionnaire d'actifs et répartition de l'intéressement ».

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

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

Le Gestionnaire d'hypothèques et l'Administrateur de prêts hypothécaires sont affiliés au Gestionnaire d'actifs et ne sont pas détenus par Centurion Apartment REIT. M. Romundt est le président de toutes ces sociétés affiliées et il est titulaire bénéficiaire des parts de chacune de ces sociétés affiliées.

Gestionnaire immobilier

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

Gestionnaire d'hypothèques

Le Gestionnaire d'hypothèques est une société régie par les lois de la province de l'Ontario. Il est enregistré comme courtier en hypothèques auprès de l'Autorité de réglementation des services financiers de l'Ontario (permis nº°12372). Le Gestionnaire d'hypothèques est une filiale du Gestionnaire d'actifs. Le Gestionnaire d'hypothèques assure la gestion, au nom du Gestionnaire d'actifs, de toute activité nécessitant un permis de courtage hypothécaire en matière d'obtention de prêts hypothécaires par le Gestionnaire d'actifs. Le Gestionnaire d'hypothèques ne facture aucuns frais à Centurion Apartment REIT pour ces services et il est rémunéré par le Gestionnaire d'actifs. Tous les frais payés par l'emprunteur sont versés à la FPI. La haute direction du Gestionnaire d'hypothèques est composée de Gregory Romundt et Stephen Stewart. Se reporter à « Gestion de Centurion Apartment REIT ».

Administrateur de prêts hypothécaires

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

Stratégie de gestion et de placement

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

- **Satisfaction des clients.** Le Gestionnaire d'actifs s'efforce de satisfaire tous les clients et locataires à long terme en offrant un environnement propre et confortable. La création d'un sentiment d'appartenance au sein des propriétés par le biais de certains programmes permettra de réduire les taux de vacance et de rotation, ce qui augmentera le nombre de demandes des personnes souhaitant vivre dans les immeubles de Centurion Apartment REIT. La réduction des coûts liés à la rotation des locataires ainsi que l'augmentation de la demande entraînant la hausse des loyers contribueront à l'augmentation du revenu net.

  - **Programmes d'entretien et de réparation.** Le Gestionnaire d'actifs est fondamentalement axé sur l'efficacité et les programmes rentables qui contribuent à l'augmentation de la valeur à court et à long terme de Centurion Apartment REIT. Grâce à la conversion du portefeuille en un fonds de placement immobilier, le Gestionnaire d'actifs a permis à Centurion Apartment REIT de tirer pleinement parti des programmes d'efficacité et des placements en capital qui attireront les locataires et augmenteront la valeur du portefeuille.

  - **Personnel qualifié sur place à l'immeuble.** Le Gestionnaire d'actifs estime que le succès d'un bien immobilier, tant du point de vue financier que de la satisfaction du client, commence par l'attitude et l'éthique de travail du personnel de l'immeuble. Le personnel de l'immeuble représente Centurion Apartment REIT du premier contact à l'attention permanente portée aux clients. En plus d'être attentif et dévoué, le Gestionnaire immobilier recherche sur place du personnel qualifié dans plusieurs domaines pour éviter de faire appel à une main-d'œuvre extérieure pour les travaux de réparations et d'entretien au quotidien.

  - **Rapports financiers détaillés.** Le Gestionnaire d'actifs utilise des outils financiers sophistiqués pour maximiser les revenus du Centurion Apartment REIT et mesurer l'efficacité des programmes de contrôle des coûts et d'efficacité. Le Gestionnaire immobilier et le Gestionnaire d'actifs présentent les rapports financiers aux personnes qui ont un impact direct sur la réussite financière et le contrôle ces différents revenus et dépenses.

  - **Gestion stratégique des dettes hypothécaires.** Le Gestionnaire d'actifs recherche activement des occasions de financement pour optimiser les rendements de Centurion Apartment REIT. Le Gestionnaire d'actifs estime que l'échelonnement des échéances et des durées, aux montants d'endettement fixés par la Déclaration de fiducie, garantira que l'exposition du Centurion Apartment REIT aux fluctuations des taux d'intérêt à court et à long terme soit à la fois minimisée et utilisée au profit du Centurion Apartment REIT. Le Gestionnaire d'actifs se sert de lignes opérationnelles pour les dépenses d'investissement et les acquisitions afin d'améliorer le rendement de Centurion Apartment REIT.

  - **Placements hypothécaires stratégiques.** Le Gestionnaire d'actifs, en collaboration avec le Gestionnaire des actifs, évalue les occasions de placement hypothécaire qui favorisent un bon rendement, la croissance du capital, un pipeline d'acquisitions potentielles ou qui ont une valeur stratégique pour Centurion Apartment REIT.

  - **Partenariats stratégiques, coentreprises, cessions et relations.** Le Gestionnaire d'actifs explore les partenariats stratégiques, les coentreprises, les désinvestissements et les relations qui répondent aux objectifs de placement de Centurion Apartment REIT.

- **Mise en valeur du portefeuille de Centurion Apartment REIT.** Le Gestionnaire d'actifs évalue en permanence les possibilités dans le but d'augmenter le portefeuille de Centurion Apartment REIT. Le Gestionnaire d'actifs peut, entre autres, évaluer si l'utilisation de son centre d'appel, la conversion des condominiums, la modernisation des services publics, les compteurs divisionnaires et les mises à niveau stratégiques font partie de cette stratégie. Les biens immobiliers « matures » qui n'apportent plus de valeur ajoutée à Centurion Apartment REIT peuvent être vendus ou replacés si une offre pour une meilleure propriété vient à se présenter. Le Gestionnaire d'actifs continue à diversifier le portefeuille à travers l'achat des propriétés dans des communautés prospères qui favoriseront le renforcement du portefeuille de Centurion Apartment REIT, lui permettant ainsi de se tenir à l'écart des préoccupations qui pourraient surgir dans une communauté donnée.

- **Communications.** Le Gestionnaire d'actifs fournira des informations concises et actuelles aux Porteurs de parts existants en ce qui concerne les activités se rapportant au portefeuille de Centurion Apartment REIT.

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

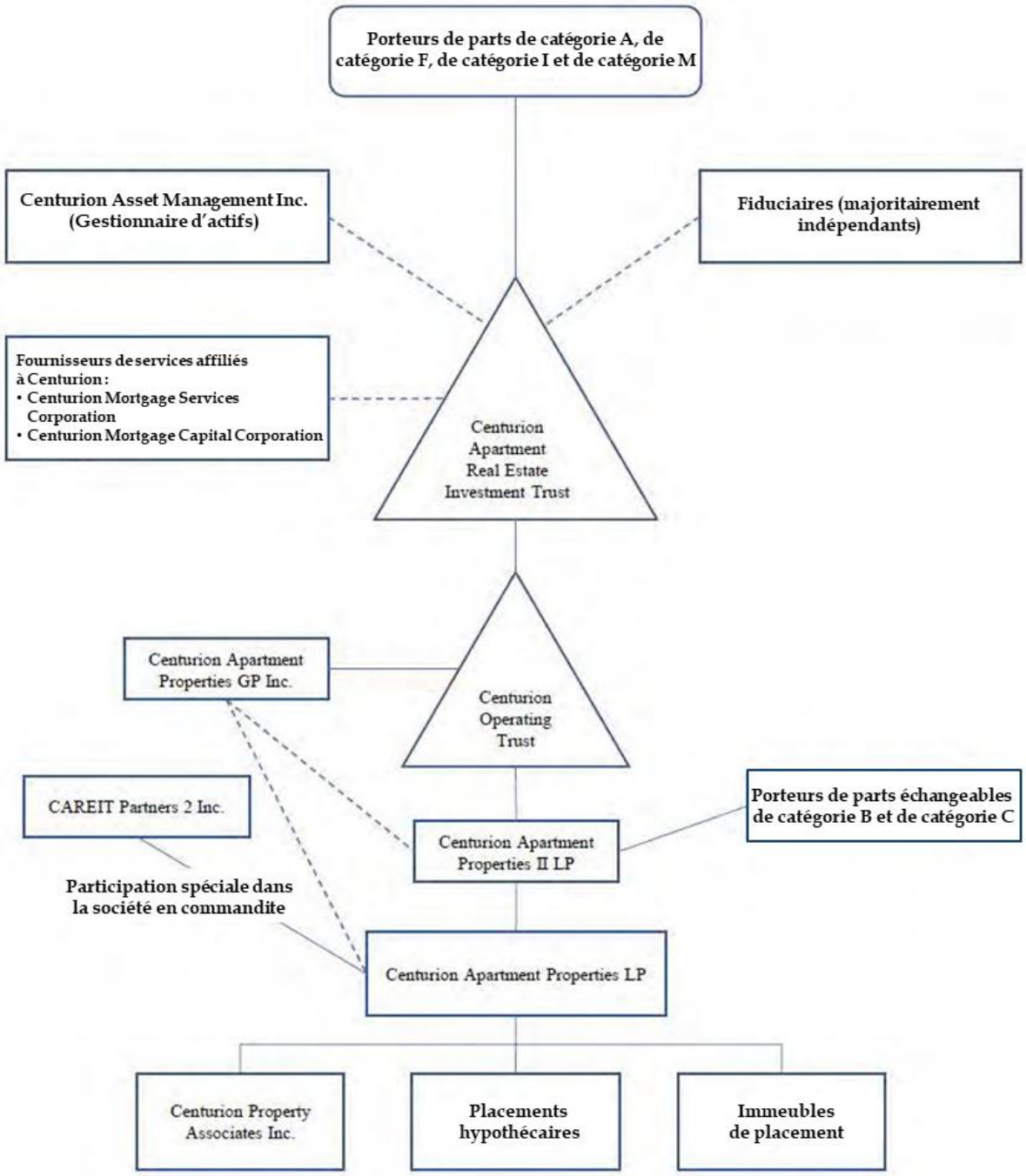
Compte tenu des conditions actuelles du marché, le Gestionnaire d'actifs continue à se concentrer sur les communautés qui ont des niveaux d'inoccupation relativement faibles et une forte démographie de la population qui rentrent dans la catégorie d'immeubles résidentiels à logements multiples acquis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

OBJECTIFS DE CENTURION APARTMENT REIT

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

STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DE CENTURION

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



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

Lignes directrices en matière de placement

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

(a) Centurion Apartment REIT mène comme principales activités l'acquisition, la participation, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion d'immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus et de sociétés immobilières connexes (« Activités prioritaires ») au Canada et États-Unis d'Amérique;

(b) nonobstant toute disposition contraire des présentes, la FPI ne doit réaliser aucun investissement qui aurait ce qui suit comme conséquence :

   i. l'inadmissibilité des parts de Centurion Apartment REIT pour toute catégorie de régime de revenu différé;

   ii. la fin de la période d'admissibilité de Centurion Apartment REIT à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la loi de l'impôt sur le revenu;

(c) aucun actif unique (sauf dans la mesure prévue dans la Déclaration de fiducie) ne doit être acquis si le coût d'une telle acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) est supérieur à 1 % de la valeur comptable brute, restant entendu que dans la mesure où cet actif constitue les valeurs mobilières d'une entité ou une participation dans celle-ci, les critères susmentionnés doivent être appliqués de manière individuelle à chaque actif d'une telle entité;

(d) dans le cadre d'un arrangement en coentreprise, des investissements ne peuvent être réalisés que dans la mesure où :

   i. l'opération relève d'une Activité prioritaire;

   ii. l'arrangement est conclu avec des tiers (« coentrepreneurs »), soit directement, soit par l'entremise de la propriété des titres d'une entité ou d'une participation dans celle-ci (« entité commune »);

   iii. la participation dans l'entité commune représente au moins 10 % des parts et n'est soumise à aucune restriction en matière de transfert autre qu'un droit de premier refus ou de première offre, le cas échéant, au profit des coentrepreneurs;

   iv. Centurion Apartment REIT ou une entité qu'elle contrôle bénéficie d'un droit de première offre ou de premier refus advenant l'achat des actions des autres parties à l'entité commune;

   v. Centurion Apartment REIT a la capacité de contribuer aux décisions de la direction de la coentreprise;

   vi. de façon non limitative, tout arrangement en coentreprise conclu avec une Partie apparentée au sens des dispositions relatives aux personnes apparentées énoncées dans l'Acte de fiducie est signé conformément à ces dispositions;

(e) à moins que la présente rubrique n'en dispose autrement, et à l'exception de placements temporaires en espèces, en dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en instruments du marché monétaire émis ou garantis par une banque à charte canadienne visée à l'Annexe I venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, Centurion Apartment REIT, ne peut, directement ou indirectement, détenir des titres autres que (i) des contrats à terme sur devises, sur marchandises ou sur instrument financier à des fins de couverture dans la mesure où une pareille opération de couverture est conforme à la Norme canadienne 81-102 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières ou à tout instrument ou règle qui la remplace; (ii) des

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

(f) la FPI ne doit pas, directement ou indirectement, investir dans des entreprises en exploitation à moins que l'investissement ne résulte accessoirement d'une opération :

i. suivant laquelle des produits proviendront, directement ou indirectement, principalement d'une Activité prioritaire; ou

ii. qui implique essentiellement, directement ou indirectement, la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion d'un bien réel;

(g) nonobstant toute autre disposition de la présente rubrique, la FPI peut acquérir les titres d'un émetteur assujetti au Canada à condition que :

i. les activités de l'émetteur relèvent des Activités prioritaires; et

ii. dans le cas d'une proposition de placement ou d'acquisition qui se traduirait par la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres de capitaux propres en cours de l'émetteur de titres, le placement ou l'acquisition revête un intérêt stratégique pour Centurion Apartment REIT, à l'occasion, à l'appréciation des fiduciaires;

(h) la FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf dans la mesure où ces droits ou intérêts sont accessoires à un investissement dans un bien immobilier;

(i) la FPI peut réaliser des investissements dans une hypothèque, des obligations ou des cédules hypothécaires (sauf dans la mesure prévue dans l'Acte de fiducie) ou dans des débentures (« Titres de créances ») (y compris des titres participatifs ou convertibles) si :

i. le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire consiste à un bien immobilier;

ii. le titre comprend une hypothèque immobilière grevant le bien immobilier qui garantit le prêt;

iii. le montant de l'investissement (abstraction faite des droits d'assurance hypothécaire acquittés à cet égard) n'excède pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier qui le garantit; et

(j) sans égard pour le point i), Centurion Apartment REIT peut également investir dans des hypothèques dans la mesure où :

i. l'hypothèque consiste à un « prêt hypothécaire accordé par le vendeur » contracté par Centurion Apartment REIT en lien avec la vente par cette dernière du bien immobilier existant et comme moyen de financer l'acquisition par l'acheteur de ce bien immobilier auprès de Centurion Apartment REIT;

ii. l'hypothèque est productive d'intérêts;

iii. l'hypothèque est inscrite sur le titre de propriété du bien immobilier qui en constitue la garantie;

iv. la durée de l'hypothèque ne dépasse pas cinq ans;

v. le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 85 % du prix de vente du bien immobilier donné en garantie de l'hypothèque; et

vi. la valeur globale de ces hypothèques (incluant les hypothèques et les obligations hypothécaires dans lesquelles Centurion Apartment REIT peut légitimement investir aux termes de la présente , compte tenu de l'investissement projeté), n'excédera pas 15 % de la valeur comptable brute de Centurion Apartment REIT calculée au moment de l'investissement en question;

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

i. l'objet de l'hypothèque consiste en le financement de la rénovation d'un immeuble qui, une fois remis à neuf, serait assujetti aux restrictions de la FPI en matière d'investissement;

ii. Centurion Apartment REIT dispose d'un droit de premier refus relativement à l'achat de l'immeuble à un montant inférieur ou égal à sa juste valeur marchande telle que déterminée par un évaluateur tiers indépendant;

iii. l'hypothèque produit un taux d'intérêt commercial;

iv. le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 90 % du prix de vente du bien immobilier donné en garantie de l'hypothèque;

v. v. la durée de l'hypothèque ne dépasse pas cinq ans;

vi. l'hypothèque est approuvée par les fiduciaires; et

vii. la valeur globale de ces hypothèques, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 15 % de la valeur comptable brute de Centurion Apartment REIT calculée au moment de cet investissement; et

(l) la FPI ne doit pas investir dans des terrains non viabilisés (sauf en cas d'acquisition de biens immobiliers adjacents à des biens existants de Centurion Apartment REIT aux fins de rénovation ou d'agrandissement d'installations existantes restant entendu que le montant total de tous ces investissements n'excède pas 5 % de la valeur comptable brute); et nonobstant toute autre disposition des présentes, la FPI peut procéder à des investissements qui ne cadrent pas avec les dispositions de la présente rubrique à condition que (i) le coût total de tels investissements (qui, dans le cas d'un montant investi en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de tout endettement pris en charge ou contracté en lien avec l'acquisition et garanti par une hypothèque sur le bien en question) n'excède pas 15 % de l'avoir rajusté des Porteurs de parts de Centurion Apartment REIT et (ii) la réalisation de tels investissements ne soit pas incompatible avec le point b).

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

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

Apartment REIT ou aux Fiduciaires le droit d'exercer des activités ou d'entreprendre une initiative contraire aux dispositions de la présente rubrique de la Déclaration de fiducie.

Principes d'exploitation

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

(a) Centurion Apartment REIT peut réaliser la construction ou l'aménagement d'un bien immobilier afin de préserver ses avoirs en bon état ou de maximiser le potentiel de productivité des immeubles constituant une immobilisation de Centurion Apartment REIT;

(b) tout titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu et enregistré au nom des Fiduciaires, ou dans toute la mesure prévue par la loi applicable, au nom de Centurion Apartment REIT ou au nom d'une entreprise ou d'une autre entité détenue, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT ou conjointement détenue, directement ou indirectement, par Centurion Apartment REIT et des coentrepreneurs ou une entreprise agissant en qualité de mandataire de Centurion Apartment REIT détenant comme seul bien immobilier le titre enregistré de ce bien immobilier conformément à un mandat signé avec Centurion Apartment REIT;

(c) la FPI ne peut contracter de dette ni en prendre en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette en pourcentage était supérieur à 75 % de la valeur comptable brute, y compris les montants tirés dans le cadre d'une facilité d'acquisition;

(d) à l'exception de toute dette existant à la date de clôture, aucune nouvelle dette (sauf dans le cadre de la prise en charge d'une dette existante) ne sera contractée ni reconduite ni refinancée ni garantie par une hypothèque sur l'un des biens réels de la Fiducie, à moins que, à la date de la proposition de contracter la dette, le total : (i) du montant de la dette garantie par le bien réel concerné, et (ii) du montant de l'endettement supplémentaire projeté, n'excède pas 75 % de la valeur marchande de ce bien réel, à cette date ou à une date ultérieure correspondant aux 12 mois suivant la date d'acquisition dudit bien, abstraction faite, dans les deux cas, des droits d'assurance hypothécaire acquittés dans le cadre de l'endettement ou de la prise en charge de la dette susmentionnée, dont le montant est ajouté au montant de la dette autorisée;

(e) mis à part les garanties existant à la date de signature du présent « Acte de fiducie », la Fiducie ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni passif de quelque nature que ce soit d'un tiers, sauf s'il s'agit d'une dette, d'un passif ou d'autres obligations à la charge : (i) d'une filiale de la Fiducie ou de toute autre entité appartenant en propriété exclusive à la Fiducie, ou (ii) de toute autre entité détenue en propriété conjointe par la Fiducie et des coentrepreneurs et exploitée aux seules fins de détenir un immeuble particulier ou des biens immobiliers dans le cas où cette dette, ce passif ou cette obligation, si l'un ou l'autre était consenti, contracté ou pris en charge directement par la Fiducie, ne constituerait pas une infraction aux restrictions prévues à la Rubrique 4.1 de la Déclaration de fiducie et, dans la mesure où cette dette ou toute autre obligation, si elle était consentie, contractée ou prise en charge par une entité commune, sous réserve qu'un coentrepreneur soit tenu de céder sa participation dans un bien immobilier détenu par l'entité commune en raison du manquement d'un autre coentrepreneur à s'acquitter de sa quote-part des obligations qui lui incombent relativement à ce bien immobilier, et, moyennant que les Fiduciaires donnent leur autorisation préalable et toujours sous réserve (b) des dispositions énoncées à la Rubrique 4.1, la responsabilité de la Fiducie se limite exclusivement à la proportion de la dette, du passif ou de toute autre obligation correspondant à sa participation proportionnelle dans l'entité commune, ou (iii) avec l'autorisation préalable des Fiduciaires et toujours sous réserve des dispositions de (b) la Rubrique 4.1, la dette, le passif ou toute autre obligation des coentrepreneurs dans l'éventualité où une telle garantie puisse également être octroyée à l'entité commune apparentée. De plus, la Fiducie ne doit pas garantir, directement ou indirectement, une dette, un passif ou toute autre obligation d'une Personne si une telle action contrevenait aux dispositions (b) énoncées à la Rubrique 4.1;

(f) en dehors des « **Éléments d'actifs apportés** » dont l'acquisition est conforme à la Convention de roulement, des travaux préliminaires de génie civil ou une inspection physique par un expert-conseil tiers et expérimenté doivent être réalisés sur chaque bien réel que la FPI envisage d'acquérir à l'effet d'être fixée sur sa condition matérielle;

(g) la Fiducie doit contracter et maintenir en vigueur à tout moment une couverture d'assurance eu égard à sa responsabilité potentielle et à la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif de la Fiducie, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités jugées appropriées par les Fiduciaires, en prenant en compte tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;

(h) à l'exception des Biens apportés acquis conformément à la Convention de roulement, un audit environnemental de phase I doit être réalisé pour chaque bien immobilier que la FPI envisage d'acquérir et, si le rapport d'audit environnemental de phase I recommande la réalisation d'audits complémentaires, ces derniers devront être effectués, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté;

(i) au moins 8,5 % des revenus locatifs annuels bruts consolidés provenant des immeubles dont le financement hypothécaire associé est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **biens assurés** ») tel qu'établi en vertu des PGCR doivent être consacrés annuellement à la prise en charge des dépenses en immobilisations, des travaux de réparation et d'entretien, l'ensemble géré selon une approche de portefeuille de tous les biens assurés. À cet effet, les dépenses en immobilisations, les réparations et travaux d'entretien comprennent le coût de la main-d'œuvre sur place et les autres frais et éléments associés aux dépenses en immobilisations, travaux de réparation et d'entretien correspondants; et

(j) la Fiducie peut solliciter les services de gestionnaires d'actifs selon les modalités que les Fiduciaires jugent raisonnables. En date de la présente, la Fiducie a engagé le Gestionnaire d'actifs en vertu du Contrat de gestion d'actifs, lequel contrat doit rester de plein effet jusqu'à sa résiliation par les Fiduciaires ou le Gestionnaire d'actifs conformément à ses conditions.

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

i. une obligation de la Fiducie relativement à des fonds empruntés;

ii. une obligation de la Fiducie contractée dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, d'éléments d'actif ou d'une société, qui diffère du montant des impôts futurs à payer découlant d'acquisitions indirectes;

iii. une obligation de la Fiducie émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé d'un immeuble;

iv. une obligation découlant d'un contrat de location-acquisition de la Fiducie; et

v. une obligation du type visé aux clauses i à iv relativement à une autre personne, dont le paiement a été garanti par la Fiducie ou dont la Fiducie est responsable ou redevable;

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

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

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

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Dispositions générales

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

Parts

Les droits à titre de bénéficiaire dans Centurion Apartment REIT sont répartis en quatre catégories décrites de la manière suivante : « **Parts de catégorie A de la FPI** », « **Parts de catégorie F de la FPI** », « **Parts de catégorie I de la FPI** » et « **Parts de catégorie M de la FPI** ». Centurion Apartment REIT peut émettre un nombre illimité de Parts de catégorie A, de Parts de catégorie F et de Parts de catégorie I. Le nombre de Parts de catégorie M que Centurion Apartment REIT peut émettre est illimité, mais est déterminé comme le ratio du nombre de Parts de la FPI des investisseurs (Parts de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la FPI), à telle enseigne que le montant des Parts de catégorie M de la FPI soit égal au nombre de Parts des investisseurs de la FPI divisé par 0,95, diminué du nombre de Parts des investisseurs de la FPI comme illustré dans la formule ci-après :

Où :

$B = (A/0,95) - A$

B représente le nombre illimité de Parts de catégorie M de la FPI

A représente le nombre total le plus élevé de Parts des investisseurs de la FPI en circulation à tout moment sur une base rétrospective

Dans le cadre de la modification et de la reformulation du Contrat de gestion d'actifs le 1er septembre 2023, toutes les Parts de catégorie M de la FPI en circulation ont été renommées Parts de catégorie A de la FPI conformément aux modalités de la Déclaration de fiducie et le Gestionnaire d'actifs a irrévocablement renoncé à tout droit supplémentaire à l'émission ou à l'émission réputée de Parts de catégorie M de la FPI, ou aux distributions sur celles-ci. Par conséquent, à la date des présentes, le Gestionnaire d'actifs et ses sociétés affiliées ne détiennent pas de parts de catégorie M de la FPI ou n'y ont pas droit. Aux termes de la Déclaration de fiducie, les Fiduciaires n'ont pas le droit d'accepter une souscription de Parts de catégorie M de la FPI d'un investisseur autre que le Gestionnaire d'actifs. Étant donné qu'il n'y a pas de Parts de catégorie M de la FPI en circulation et que le Gestionnaire d'actifs a irrévocablement renoncé à ses droits à l'égard des Parts de catégorie M de la FPI, les Fiduciaires de Centurion Apartment REIT peuvent demander l'approbation des Porteurs de parts lors d'une prochaine assemblée des Porteurs de parts afin de modifier la Déclaration de fiducie et de retirer les Parts de catégorie M de la FPI en tant que catégorie autorisée de Parts de Centurion Apartment REIT. Le Gestionnaire d'actifs a accepté d'exercer son droit de vote, ou de faire en sorte que ses sociétés affiliées exercent leur droit de vote, relativement à toutes les Parts de Centurion Apartment REIT qu'il détient afin d'approuver toute modification devant être apportée à la Déclaration de fiducie pour donner effet à ce qui précède.

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

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

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

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

Achat des Parts

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

Rachat des Parts de la FPI

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

Pour qu'un Porteur de parts de la FPI se prévale de son droit d'exiger un rachat, il doit présenter un avis de rachat dûment rempli et signé demandant à Centurion Apartment REIT de racheter des Parts de la FPI, selon la forme autorisée par les Fiduciaires, et précisant le nombre de parts à racheter, lequel avis doit être transmis à Centurion Apartment REIT, à son siège social et accompagné du ou des « **Certificat(s) de parts** » représentant la ou les Parts à racheter. L'Avis doit être reçu dans les 30 jours précédant la Date de rachat pour être pris en compte à ladite Date de rachat. Si l'avis n'est pas transmis dans les 30 jours, les Fiduciaires ne seront pas tenus de donner suite au rachat d'une quelconque Part avant la prochaine Date de rachat. Aucune forme ni aucun mode de présentation ou de signature ne sera recevable à moins que l'avis, en tout point, n'offre satisfaction aux Fiduciaires et qu'il ne soit accompagné d'un justificatif attestant que les Fiduciaires puissent raisonnablement exiger le rachat en se fiant à l'identité, au statut ou à l'autorité de la personne adressant ledit Avis. Les Fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, anticiper la Date de rachat indiquée par le Porteur de parts sur l'Avis.

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

« **Date d'évaluation** » précédant immédiatement la Date de rachat, en sus de la quote-part proportionnelle de toute distribution non versée à l'égard de cette part qui a été déclarée payable aux Porteurs de parts, mais n'a pas encore été versée à la Date de rachat, dans la mesure où elle n'a pas autrement été incluse dans la Juste valeur marchande de(s) Part(s) à racheter (le « **Prix de rachat des parts** »).

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

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

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

Depuis la création de la FPI, tous les rachats ont été finalisés et les versements y relatifs ont été entièrement effectués au profit des Porteurs de parts qui ont présenté une demande de rachat de leurs parts. Le tableau suivant donne le détail des rachats effectués depuis la création :

Date de rachat	Solde d'ouverture ($)	Demandes de rachat (Parts)	Demandes de rachat ($)	Rachats payés ($)	Solde de clôture ($)
2009					
Aucun rachat en 2009					
2010					
Janvier	– $	—	– $	– $	– $
Février	—	—	—	—	—
Mars	—	—	—	—	—
Avril	—	—	—	—	—
Mai	—	20	200	200	—
Juin	—	—	—	—	—
Juillet	—	150	1 455	1 455	—
Août	—	358	3 473	3 473	—
Septembre	—	5 142	50 027	50 027	—
Octobre	—	4 003	38 859	38 859	—
Novembre	—	4 696	46 960	46 960	—
Décembre	—	37 735	372 105	372 105	—
Total	– $	**52 104 $**	**513 079 $**	**513 079 $**	**– $**
2011					
Janvier	– $	500	4 720 $	4 720 $	– $
Février	—	3 466	33 592	33 592	—
Mars	—	67 773	681 630	681 630	—
Avril	—	66 324	668 678	668 678	—
Mai	—	79 338	800 914	800 914	—
Juin	—	101 538	1 023 662	1 023 662	—
Juillet	—	75 007	758 842	758 842	—
Août	—	76 225	771 808	771 808	—
Septembre	—	86 636	878 919	878 919	—
Octobre	—	121 565	1 233 580	1 233 580	—
Novembre	—	117 751	1 195 764	1 195 764	—
Décembre	—	145 310	1 475 945	1 475 945	—
Total	– $	**941 432** $	**9 528 054 $**	**9 528 054 $**	**– $**
2012					
Janvier	– $	5 389	54 563 $	54 563 $ $	—
Février	—	31 781	321 583	321 583	—
Mars	—	17 929	179 860	179 860	—
Avril	—	35 231	356 437	356 437	—
Mai	—	49 338	549 474	549 474	—
Juin	—	38 511	428 507	428 507	—
Juillet	—	13 681	148 431	148 431	—
Août	—	25 072	277 019	277 019	—
Septembre	—	17 420	186 629	186 629	—
Octobre	—	24 377	264 405	264 405	—
Novembre	—	5 091	57 500	57 500	—
Décembre	—	49 691	549 355	549 355	—
Total	**– $**	**313 513 $**	**3 373 764 $**	**3 373 764 $**	**– $**
2013					
Janvier	– $	30 334 $	335 110 $	335 110 $	—
Février	—	50 349	554 784	554 784	—
Mars	—	9 585	105 467	105 467	—
Avril	—	7 358	84 975	84 975	—
Mai	—	78 084	888 106	888 106	—
Juin	—	101 489	1 178 67	1 178 67	—
Juillet	—	157 515	1 774 54	1 774 54	—
Août	—	95 303	1 087 34	1 087 34	—
Septembre	—	18 249	207 480	207 480	—
Octobre	—	55 293	624 817	624 817	—
Novembre	—	29 075	327 322	327 322	—
Décembre	—	43 805	494 267	494 267	—
Total	**– $**	**676 438 $**	**7 662 892 $**	**7 662 892 $ $**	**—**

Date de rachat	Solde d'ouverture ($)	Demandes de rachat (Parts)	Demandes de rachat ($)	Rachats payés ($)	Solde de clôture ($)
2014					
Janvier	– $	37 491 $	421 449 $	421 449 $	—
Février	—	48 804	562 983	562 983	—
Mars	—	48 647	553 781	553 781	—
Avril	—	98 502	1 143 20	1 143 20	—
Mai	—	89 113	1 010 99	1 010 99	—
Juin	—	89 874	1 025 82	1 025 82	—
Juillet	—	86 788	1 011 62	1 011 62	—
Août	—	58 318	676 504	676 504	—
Septembre	—	44 758	520 581	520 581	—
Octobre	—	50 819	589 308	589 308	—
Novembre	—	80 939	944 113	944 113	—
Décembre	—	59 033	691 850	691 850	—
Total	**– $**	**793 084 $**	**9 152 213 $**	**9 152 213 $ $**	**—**
2015					
Janvier	– $	54 145 $	635 981 $	635 981 $	—
Février	—	44 099	511 047	511 047	—
Mars	—	77 447	903 751	903 751	—
Avril	—	74 441	881 333	881 333	—
Mai	—	50 038	594 162	594 162	—
Juin	—	42 701	500 337	500 337	—
Juillet	—	75 912	895 379	895 379	—
Août	—	31 338	371 317	371 317	—
Septembre	—	—	—	—	—
Octobre	—	39 485	468 917	468 917	—
Novembre	—	103 996	1 250 06	1 250 06	—
Décembre	—	73 642	898 711	898 711	—
Total	**– $**	**667 244 $**	**7 910 998 $**	**7 910 998 $ $**	**—**
2016					
Janvier	– $	72 440 $	879 929 $	879 929 $	– $
Février	—	76 335	925 440	925 440	—
Mars	—	39 507	475 281	475 281	—
Avril	—	55 205	676 921	676 921	—
Mai	—	135 312	1 685 17	1 685 17	—
Juin	—	95 127	1 184 71	1 184 71	—
Juillet	—	131 305	1 635 27	1 635 27	—
Août	—	77 270	962 322	962 322	—
Septembre	—	69 205	861 875	861 875	—
Octobre	—	277 804	3 459 76	3 459 76	—
Novembre	—	474 441	5 908 69	5 908 69	—
Décembre	—	112 537 $	1 416 73	1 416 73	—
Total	**– $**	**1 616 489 $**	**20 072 121 $**	**20 072 121 $ $**	**—**
2017					
Janvier	– $	134 106	1 688 265 $	1 688 265 $	– $
Février	—	72 510	912 829	912 829	—
Mars	—	111 344	1 401 71	1 401 71	—
Avril	—	107 924	1 358 65	1 358 65	—
Mai	—	117 114	1 486 18	1 486 18	—
Juin	—	258 392	3 278 99	3 278 99	—
Juillet	—	131 305	1 220 42	1 220 42	—
Août	—	138 412	1 852 64	1 852 64	—
Septembre	—	230 644	3 087 17	3 087 17	—
Octobre	—	335 822	4 494 97	4 494 97	—
Novembre	—	227 519	2 923 39	2 923 39	—
Décembre	—	213 606	2 958 22	2 958 22	—
Total	**– $**	**2 078 698 $**	**26 663 464 $**	**26 663 464 $**	**– $**

Date de rachat	Solde d'ouverture ($)	Demandes de rachat (Parts)	Demandes de rachat ($)	Rachats payés ($)	Solde de clôture ($)
2018					
Janvier	– $	103 006	1 426 526 $	1 426 526 $	– $
Février	—	140 351	1 970 53	1 970 53	—
Mars	—	103 100	1 447 52	1 447 52	—
Avril	—	160 730	2 256 64	2 256 64	—
Mai	—	139 166	1 973 42	1 973 42	—
Juin	—	239 746	3 399 68	3 399 68	—
Juillet	—	149 658	2 122 21	2 122 21	—
Août	—	162 101	2 402 33	2 402 33	—
Septembre	—	175 457	2 600 27	2 600 27	—
Octobre	—	118 873	1 761 70	1 761 70	—
Novembre	—	202 364	3 110 53	3 110 53	—
Décembre	—	223 197	3 533 65	3 533 65	—
Total	**– $**	**1 917 748 $**	**28 005 044 $**	**28 005 044 $**	**– $**
2019					
Janvier	$ —	133 115 $	$	$	—
Février	—	80 972	1 307 62	1 307 62	—
Mars	—	153 142	2 473 09	2 473 09	—
Avril	—	106 182	1 714 73	1 714 73	—
Mai	—	359 276	5 971 89	5 971 89	—
Juin	—	267 819	4 451 69	4 451 69	—
Juillet	—	119 428	1 985 13	1 985 13	—
Août	—	93 283	1 573 86	1 573 86	—
Septembre	—	297 118	5 012 96	5 012 96	—
Octobre	—	703 583	11 870 85	11 870 85	—
Novembre	—	145 745	2 607 38	2 607 38	—
Décembre	—	234 416	4 193 69	4 193 69	—
Total	**$ —**	**2 694 080 $**	**45 312 614 $**	**45 312 614 $**	**$ —**
2020					
Janvier	$ —	232 532 $	$	$	—
Février	—	240 011	4 535 24	4 535 24	—
Mars	—	187 039	3 534 28	3 534 28	—
Avril	—	481 966	9 107 23	9 107 23	—
Mai	—		45 432 97	45 432 97	—
Juin	—	768 578	14 523 05	14 523 05	—
Juillet	—	561 062	10 601 82	10 601 82	—
Août	—	460 765	8 866 50	8 866 50	—
Septembre	—	422 234	8 125 04	8 125 04	—
Octobre	—	226 670	4 361 80	4 361 80	—
Novembre	—	291 230	5 632 38	5 632 38	—
Décembre	—	351 638	6 800 68	6 800 68	—
Total	**$ —**	**6 628 095 $**	**125 874 043 $**	**125 874 043 $**	**$ —**
2021					
Janvier	$ —	156 022 $	$	$	—
Février	—	268 932	5 201 13	5 201 13	—
Mars	—	669 575	12 949 59	12 949 59	—
Avril	—	767 106	14 835 83	14 835 83	—
Mai	—	709 883	13 739 79	13 739 79	—
Juin	—	767 002	14 845 32	14 845 32	—
Juillet	—		26 499 42	26 499 42	—
Août	—	900 529	17 780 94	17 780 94	—
Septembre	—		22 993 87	22 993 87	—
Octobre	—	428 740	8 465 47	8 465 47	—
Novembre	—	543 338	11 207 96	11 207 96	—
Décembre	—	635 482	13 108 73	13 108 73	—
Total	**$ —**	**8 380 277 $**	**164 645 564 $**	**164 645 564 $**	**$ —**

Date de rachat	Solde d'ouverture ($)	Demandes de rachat (Parts)	Demandes de rachat ($)	Rachats payés ($)	Solde de clôture ($)
2022					
Janvier	— $	475 537 $	9 809 385 $	9 809 385 $	— $
Février	—	292 749	6 078 637	6 078 637	—
Mars	—	504 989	10 485 589	10 485 589	—
Avril	—	1 246 731	25 887 124	25 887 124	—
Mai	—	704 678	15 457 103	15 457 103	—
Juin	—	848 403	18 609 722	18 609 722	—
Juillet	—	556 858	12 214 686	12 214 686	—
Août	—	864 085	19 201 701	19 201 701	—
Septembre	—	1 591 670	35 370 084	35 370 084	—
Octobre	—	393 845	8 752 021	8 752 021	—
Novembre	—	878 623	19 849 846	19 849 846	—
Décembre	—	587 799	13 279 549	13 279 549	—
Total	**— $**	**8 945 966 $**	**194 995 445 $**	**194 995 445 $**	**— $**
2023					
Janvier	— $	1 719 093 $	38 837 758 $	38 837 758 $	— $
Février	—	626 436	14 202 811	14 202 811	—
Mars	—	854 710	19 378 334	19 378 334	—
Avril	—	716 378	16 242 012	16 242 012	—
Mai	—	762 250	17 726 891	17 726 891	—
Juin	—	768 785	17 878 861	17 878 861	—
Juillet	—	1 292 921	30 068 170	30 068 170	—
Total	**— $**	**6 740 573 $**	**154 334 836 $**	**154 334 836 $**	**— $**

Offres publiques d'achat

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

Assemblées des Porteurs de parts

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

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

Émission de Parts

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

Limitation des intérêts étrangers

Nonobstant toute disposition contraire de la présente Notice d'offre ou de la Déclaration de fiducie, en aucun cas plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation ne peuvent être détenues par ou au profit de Personnes résidant hors du Canada conformément à la Loi de l'impôt (« **Bénéficiaires non-résidents** »). Les Fiduciaires peuvent exiger des déclarations à l'égard des territoires de résidence des propriétaires de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, ou des déclarations de porteurs de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de

vote, selon le cas, indiquant si ces Parts de la FPI ou ces Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, sont détenues au profit de Bénéficiaires non-résidents. Si les Fiduciaires apprennent que plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation sont ou sont potentiellement détenues par ou au profit de Bénéficiaires non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, les Fiduciaires peuvent l'annoncer publiquement et ne doivent accepter aucune demande de souscription de ces Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, ni ne doivent émettre ou inscrire un transfert de ces Parts de la FPI ou ces Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, à une Personne à moins que cette dernière ne présente une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident aux fins de la Loi de l'impôt, et qu'elle ne détient pas ses Parts de la FPI ou ses Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, pour le compte d'un Bénéficiaire non-résident. Si, nonobstant ce qui précède, les Fiduciaires déterminent que plus de 49 % des Parts de la FPI ou des Parts spéciales comportant droit de vote en circulation sont détenues par ou au profit de Bénéficiaires non-résidents, les Fiduciaires peuvent expédier un avis aux porteurs non-résidents de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, et aux porteurs de Parts de la FPI ou de Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, au profit de Bénéficiaires non-résidents choisis dans l'ordre chronologique inverse d'acquisition ou d'inscription ou d'une autre manière que les Fiduciaires considèrent équitable et pratique, exigeant qu'ils vendent ou demandent le rachat de leurs Parts de la FPI ou leurs Parts spéciales comportant droit de vote, selon le cas, en totalité ou en partie, dans un délai déterminé d'au plus 60 jours.

Informations et rapports

Avant chaque assemblée annuelle et extraordinaire des Porteurs de parts, les Fiduciaires doivent fournir aux Porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) les états financiers non audités de Centurion Apartment REIT, y compris les biens régis par la Convention de roulement.

Modifications apportées à la Déclaration de fiducie

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

- assurer le respect continu des lois (notamment la Loi de l'impôt et le maintien du statut de la Fiducie en tant que fiducie de fonds commun en vertu de la Loi de l'impôt), réglementations, exigences ou politiques applicables de tout gouvernement ou toute autorité ayant compétence à l'égard des Fiduciaires, de la Fiducie ou du placement des Parts de la fiducie;
- fournir une protection supplémentaire, de l'avis des Fiduciaires, aux Porteurs de parts;
- éliminer tout conflit ou incohérence dans l'Acte de fiducie ou effectuer des corrections mineures, y compris la rectification de toute ambiguïté, disposition inopérante, erreur ou omission qui, de l'avis des Fiduciaires, est nécessaire ou souhaitable et ne porte aucun préjudice aux Porteurs de part;
- apporter des modifications qui, de l'avis des Fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en vue d'éliminer tout conflit ou incohérence entre l'information figurant dans la Circulaire et l'Acte de fiducie;
- apporter des modifications qui, de l'avis des Fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables à la suite des modifications des principes comptables généralement admis (notamment les Notes d'orientation concernant la comptabilité) ou de la législation fiscale ou d'autres lois, ou de leur administration ou leur mise en application;
- permettre au Fiduciaire d'émettre des Parts dont le prix d'achat est payable par versements échelonnés;
- créer une ou plusieurs catégories supplémentaires de parts dans le seul but de conférer des droits de vote aux détenteurs d'actions, de parts ou autres titres pouvant être échangés contre des Parts

donnant droit, à leur porteur, à un certain nombre de votes ne dépassant pas le nombre de Parts contre lesquelles il est possible d'échanger ou de convertir les actions, parts ou autres titres échangeables, sans toutefois conférer autrement au porteur un quelconque droit sur les biens ou les revenus de la Fiducie autre qu'un remboursement de capital; ou

- à quelque fin que ce soit (à l'exception d'une modification devant être expressément soumise au vote des Porteurs de parts) si les Fiduciaires sont d'avis que la modification ne porte pas préjudice aux Porteurs de parts de la Fiducie et est nécessaire ou souhaitable;

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

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

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

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

Durée de Centurion Apartment REIT

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

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

POLITIQUE D'ÉVALUATION

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

Évaluation des immeubles de placement

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

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

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

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

L'équipe externe, constituée d'auditeurs et d'évaluateurs, assure les fonctions suivantes : Trimestriellement, en ce qui concerne les évaluateurs :

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

Annuellement, en ce qui concerne les évaluateurs :

- Définir les taux de capitalisation qui seraient utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles
- Présenter sous forme de graphiques les ventes comparables et les informations pertinentes sur le marché
- Déterminer la « compensation » standard pratiquée dans le secteur et les hypothèses de normalisation employées dans le calcul du BENN.
- Passer en revue la méthode d'évaluation pour recenser les modifications ou mises à jour éventuelles à effectuer
- Examiner, en ce qui a trait aux états financiers de fin d'exercice audités, les valeurs qui en résultent pour en déterminer le caractère raisonnable, la conformité avec la méthode d'évaluation et le respect de la norme IAS 40
- Produire un rapport sur la « Juste valeur » aux fins des états financiers annuellement, en ce qui concerne les auditeurs :
- Passer en revue la méthode d'évaluation pour recenser les modifications ou mises à jour éventuelles à effectuer
- Évaluer le travail des évaluateurs, y compris les hypothèses et les éléments de comparaison avec le marché
- Examiner les mécanismes de contrôle des données sous-jacentes fournies à l'évaluateur à partir du système comptable de la FPI
- Examiner le rapport sur la « Juste valeur » élaboré par les évaluateurs
- Examiner, en ce qui a trait aux états financiers de fin d'exercice audités, les valeurs qui en résultent pour en déterminer le caractère raisonnable, la conformité avec la méthode d'évaluation et le respect de la norme IAS 40

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

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

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

Évaluation des placements hypothécaires (avoirs hypothécaires)

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

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

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

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

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

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

Évaluation des placements en actions dans des lotissements

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

Évaluation des autres placements

Les autres placements seront évalués à la juste valeur.

Calcul de la valeur liquidative des Parts de la FPI et Prix affichés

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

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

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

Valeur liquidative = (Actifs du bilan conforme aux IFRS – Passif du bilan conforme aux IFRS[1] + Coefficients d'ajustement) / Nombre total de Parts des investisseurs en circulation

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

(a) les primes de portefeuille[1], le cas échéant; majorées de

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

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

(d) les ajustements discrétionnaires, le cas échéant.

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

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

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

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

En outre, les Fiduciaires peuvent déclarer être payables et effectuer des distributions, de temps à autre, provenant des revenus de la Fiducie, des gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT, des

revenus nets de récupération de Centurion Apartment REIT, du capital de Centurion Apartment REIT ou autrement, en un exercice, à concurrence du ou des montants, et aux dates fixées au plus tard le 31 décembre de l'exercice auquel la distribution se rapporte, lesquelles dates seront déterminées à la discrétion des Fiduciaires, dans la mesure où ces revenus, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, attribués ou distribués aux Porteurs de parts de la FPI.

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

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

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

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

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

Taux de distribution par Part de la FPI

Les Fiduciaires peuvent, à leur gré, répartir les distributions entre les catégories de Parts de la FPI afin de procéder au rajustement des commissions, des commissions de suivi et des autres coûts attribuables aux canaux de vente associés à chaque catégorie de Parts de la FPI. Centurion Apartment REIT envisage actuellement de distribuer 0,8400 $ par Part de catégorie « A » de la FPI par an, et 1,0400 $ par Part de catégorie « F » et de catégorie « I » par an, payable mensuellement.

Régime de réinvestissement des distributions (RRD)

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

OPTIONS D'ACHAT

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

Parts de catégorie « A »

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

   En cas de rachat au cours de la 1re année – 6 %
   En cas de rachat au cours de la 2e année – 5,5 %
   En cas de rachat au cours de la 3e année – 5 %
   En cas de rachat au cours de la 4e année – 4 %
   En cas de rachat au cours de la 5e année – 3 %
   Par la suite 0,0 %

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

   En cas de rachat au cours des 18 premiers mois – 3,5 %
   En cas de rachat au cours de la deuxième période de 18 mois – 3 %

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

Parts de catégorie « F »

4) **Option de compte à honoraires** – Aucune commission ni commission de suivi n'est versée. Seuls des comptes à honoraires sont admissibles dans le cadre de cette option d'achat. Des frais de négociation à court terme de 3 % s'appliquent si les parts sont rachetées au cours des six premiers mois.

Parts de catégorie « I »

5) **Option de compte institutionnel** – Les souscripteurs peuvent décider d'acheter des Parts, soit directement auprès de Centurion Asset Management Inc. (dans les provinces de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, du Québec et d'Alberta), soit par l'entremise d'un autre courtier inscrit. Souscripteurs directs ne peuvent acheter des Parts de la FPI que par le biais de l'Option à frais de rachat. Les Porteurs de parts ne peuvent modifier leur mode de détention des Parts que si les Fiduciaires, à leur appréciation, estiment que cela n'aura pas un effet défavorable important sur la FPI et que le Porteur de parts concerné en ait dûment été informé.

CLÔTURE DU PLACEMENT

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

Selon toute vraisemblance, la première clôture (la « **Première clôture** ») devrait alors lieu au plus tard le 1er octobre 2023. Les clôtures ultérieures auront lieu à mesure que les souscriptions d'autres Parts de la FPI seront reçues.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

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

Le présent résumé est général et repose sur les faits énoncés dans la présente Notice d'offre, les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, du règlement pris en vertu de celle-ci (« **Règlement** »), la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des pratiques administratives publiées par l'Agence du revenu du Canada, les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et le règlement pris en vertu de celle-ci annoncées par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (« **Propositions fiscales** »), ainsi que sur les observations relatives aux questions de fait présentées dans un certificat signé par le Gestionnaire d'actifs de Centurion Apartment REIT. Le présent résumé n'épuise pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles

sur le revenu et, à l'exception des Propositions fiscales, il ne tient pas compte ni n'anticipe de changement en droit, que ce soit par voie législative, réglementaire, administrative ou décision judiciaire, et ne tient pas compte des incidences fiscales provinciales. Le présent résumé suppose que les Propositions fiscales seront promulguées telles que proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. La modification ou l'amendement de la Loi de l'impôt et le règlement pris en vertu de celle-ci ou des Propositions fiscales pourrait modifier de manière significative le statut fiscal de Centurion Apartment REIT ou les incidences fiscales d'un placement dans les Parts. Le présent résumé ne tient pas compte des incidences fiscales relatives à la déductibilité de l'intérêt sur toute somme empruntée par un Porteur de parts pour souscrire des Parts de la FPI.

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

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

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

Règles relatives aux EIPD

Le 22 juin 2007, une loi a été promulguée (« Règles relatives aux EIPD ») sur l'imposition fédérale des fiducies cotées ou négociées en bourse (telles que les fiducies de revenu et les fonds de placement immobilier) et certaines sociétés de personnes. Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à une fiducie cotée ou négociée en bourse qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une « fiducie EIPD »), et à ses investisseurs. Certaines distributions attribuables aux « gains hors portefeuille » réalisés par une EIPD ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu de l'EIPD et celle-ci est assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux qui est entièrement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Les placements dans Centurion Apartment REIT (au sens de l'article 122.1 de la Loi de l'impôt) ne seront pas soumis aux règles relatives aux EIPD s'ils ne sont ni cotés ni négociés en bourse ou sur un autre marché public. Si les placements dans Centurion Apartment REIT venaient à être cotés ou négociés en bourse, rien ne garantit que Centurion Apartment REIT ne serait pas soumise aux règles de l'EIPD à ce moment-là.

Imposition de Centurion Apartment REIT

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

La moitié du montant de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé par Centurion Apartment REIT au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le calcul du revenu de Centurion Apartment REIT pour l'année, et la moitié du montant de toute perte en capital (une « perte en capital admissible ») réalisée par Centurion Apartment REIT au cours d'une année d'imposition doivent être déduits des gains en capital imposables réalisés par Centurion Apartment REIT au cours de l'année. Tout excédent de pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables pour une année d'imposition donnée peut être déduit des gains en capital imposables réalisés par Centurion Apartment REIT au cours de l'une des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition subséquente dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la Loi de l'impôt. Dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt, Centurion Apartment REIT peut déduire des frais administratifs et d'autres frais raisonnables engagés pour gagner un revenu conformément aux règles détaillées de la Loi de l'impôt.

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

Imposition des Porteurs de parts de la FPI

Distributions

Un Porteur de parts de la FPI est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net et la tranche imposable des gains en capital nets de Centurion Apartment REIT, déterminées aux fins de la Loi de l'impôt, payées ou payables audit Porteur de parts de la FPI dans l'année au cours de laquelle Centurion Apartment REIT déduit du calcul de son revenu lesdites sommes à des fins fiscales. Centurion Apartment REIT déterminera, dans la mesure prévue par la Loi de l'impôt, la tranche du revenu imposable distribué aux Porteurs de parts de la FPI qui peut raisonnablement être considérée comme étant constituée des gains en capital nets imposables de Centurion Apartment REIT. Tout montant ainsi déterminé sera réputé, à des fins fiscales, être reçu par les Porteurs de parts de la FPI au cours de l'exercice sous la forme d'un gain en capital imposable. Toute perte de Centurion Apartment REIT aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée à un Porteur de parts d'une FPI et ne peut être considérée comme une perte de celui-ci.

La Déclaration de fiducie prévoit que le revenu et les gains en capital nets imposables aux fins de la Loi de l'impôt seront versés aux Porteurs de parts de la FPI dans la même proportion que les distributions qu'ils auront reçues, sous réserve de l'adoption d'une méthode de répartition que les Fiduciaires considéreront, à leur appréciation, plus raisonnable dans toute circonstance donnée.

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

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

Disposition des parts

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

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

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

Les gains en capital réalisés par une personne physique ou une fiducie, autre que certaines fiducies, peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt. Des changements importants à l'impôt minimum de remplacement ont été proposés dans le budget canadien de 2023. S'ils sont adoptés, les changements proposés entreront en vigueur pour les années d'imposition commençant après 2023, les Porteurs de parts devraient obtenir des conseils indépendants auprès d'un conseiller fiscal sur les changements proposés à l'impôt minimum de remplacement fédéral et les conséquences de ceux-ci pour les impôts minimums provinciaux.

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

Imposition des régimes enregistrés

Les montants de revenu et de gains en capital compris dans le revenu d'un régime enregistré ne sont généralement pas imposables en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, pourvu que les parts de FPI soient des placements admissibles pour le régime enregistré. Se reporter à la Rubrique 8 : « Conséquences fiscales et admissibilité à un REER – Admissibilité aux fins de placement ». Les Porteurs de parts de FPI devraient consulter leurs propres conseillers au sujet des incidences fiscales de l'établissement, de la modification, de la résiliation ou du retrait de montants d'un régime enregistré.

FACTEURS DE RISQUE

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

PLACEMENT SPÉCULATIF

UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE PEUT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME SPÉCULATIF ET NE SE SUBSTITUE PAS À UN PROGRAMME DE PLACEMENT COMPLET. RIEN NE GARANTIT QUE LES DISTRIBUTIONS SERONT VERSÉES. UNE SOUSCRIPTION DE PARTS NE DEVRAIT ÊTRE ENVISAGÉE QUE PAR DES PERSONNES QUI SONT FINANCIÈREMENT EN MESURE DE CONSERVER LEURS PLACEMENTS ET PEUVENT ASSUMER LE RISQUE DE PERTE ASSOCIÉ À UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE. LES INVESTISSEURS POTENTIELS DEVRAIENT EXAMINER ATTENTIVEMENT L'OBJECTIF, LES STRATÉGIES ET LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT QUE LA FIDUCIE DOIT UTILISER, TEL QU'IL EST DÉCRIT DANS LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE, POUR BIEN CONNAÎTRE LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS LA FIDUCIE, Y COMPRIS CEUX DÉCRITS À LA RUBRIQUE 10 : FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à COVID-19 et à d'autres crises de santé publique

Les crises de santé publique, y compris la crise sanitaire actuelle liée à la nouvelle maladie à coronavirus (« COVID-19 ») ou à tout autre virus, grippe, épidémie, pandémie ou toute autre maladie ou maladie similaire (chacune étant une « crise sanitaire ») pourraient avoir une incidence défavorable sur la Fiducie.

Il y a eu et il y a toujours une crise sanitaire pandémique mondiale liée à l'apparition d'un nouveau coronavirus (COVID-19). Cette crise sanitaire et toute autre crise sanitaire a eu et pourrait continuer à avoir des répercussions sur l'économie mondiale, entraînant, entre autres, une baisse générale des cours des actions et des taux d'intérêt. Ces facteurs sont susceptibles d'avoir des répercussions sur les taux d'emploi, ce qui pourrait empêcher les locataires, les emprunteurs et les autres contreparties de payer leurs loyers, facilités de crédit, hypothèques et autres prêts dans les délais. Une augmentation des retards de paiement des locataires, des emprunteurs et des autres contreparties peut avoir un impact négatif sur la situation financière de la Fiducie. Bien que les gouvernements suivent de près l'évolution rapide de la pandémie et qu'ils aient mis en œuvre des politiques pour tenter de résoudre le problème de la COVID-19, et qu'ils puissent à l'avenir mettre en œuvre des politiques pour résoudre d'autres crises sanitaires, aucune garantie ne peut être donnée en ce qui concerne l'efficacité des politiques qui pourraient être adoptées par la Banque du Canada, le gouvernement fédéral, provincial ou municipal du Canada, leurs agences, le gouvernement des États-Unis ou tout autre gouvernement étranger ou infranational pour faire face aux effets de la COVID-19 , de toute crise sanitaire future ou à toute volatilité du marché qui en résulterait.

La crise sanitaire actuelle liée à la COVID-19 a également donné lieu à un ralentissement économique général, à des perturbations de la chaîne d'approvisionnement et à une volatilité accrue sur les marchés financiers. Cela pourrait compliquer la collecte de capitaux par la Fiducie, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa stratégie. Bien que divers gouvernements et banques centrales aient annoncé ou mis en œuvre une série de mesures visant à atténuer ces répercussions et à encourager la croissance économique, l'incidence de ces mesures demeure incertaine, en particulier à court terme. À moyen et à long terme, la dette publique accumulée par suite des mesures d'allègement pourrait entraîner des hausses d'impôt pour les consommateurs et les sociétés et créer des pressions inflationnistes temporaires ou soutenues. La durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur la Fiducie demeurent inconnues pour l'instant. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer de façon fiable la durée et la gravité des répercussions de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de la Fiducie.

La Fiducie a mis en place un plan d'intervention en cas de crise sanitaire et des politiques pour assurer la continuité de ses activités et élabore actuellement des stratégies supplémentaires pour faire face aux éventuelles perturbations de ses activités. Toutefois, rien ne garantit que ces stratégies permettent à la Fiducie d'atténuer les impacts négatifs liés à la pandémie de COVID-19 ou à une autre crise sanitaire. Une évolution prolongée de la pandémie de COVID-19 ou d'une autre crise sanitaire peut sensiblement constituer une menace pour la santé des employés, des emprunteurs, des contreparties et des autres actionnaires de la Fiducie.

La durée, l'étendue et l'incidence de la pandémie de COVID-19, y compris toutes les mesures législatives et réglementaires prises en rapport avec à la pandémie, sur les économies canadienne, américaine et mondiale et sur les activités de la Fiducie sont très incertaines et difficiles à déterminer.

Propriété d'un bien immobilier

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

La FPI doit assumer des dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les frais de réparation et de remplacement de biens d'équipement, les frais d'entretien, les créances hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, pendant toute la période où elle est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que ce dernier produise ou non des revenus. Si Centurion Apartment REIT n'est pas en mesure

de régler les paiements hypothécaires d'un bien immobilier, elle s'expose à des pertes dans le cas où le créancier hypothécaire exerce ses droits de forclusion ou de vente.

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

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

Risques liés à l'aménagement

Centurion Apartment REIT peut, directement ou indirectement, investir dans des projets d'aménagement immobilier. Tout placement existant ou futur de la FPI dans un projet d'aménagement immobilier comporte certains risques, notamment le décaissement de fonds et l'utilisation du temps des membres de la direction en vue de l'évaluation des projets qui pourraient ne pas aboutir; le risque que les coûts liés à un projet d'aménagement immobilier donné dépassent les estimations initiales, rendant de ce fait le projet potentiellement non rentable; le risque de dépassement des délais de construction ou d'autres retards imprévus, au cours desquels le taux d'intérêt et le risque lié à la mise en location peuvent fluctuer; le risque que les taux d'inoccupation et les loyers à l'achèvement d'un projet soient inférieurs aux projections ou que des locaux restent vacants; le risque de voir les dépenses relatives à un projet d'aménagement réalisé surpasser les projections; et le risque de se heurter au refus de délivrance des permis et d'autres autorisations gouvernementales. De plus, les investissements de la FPI dans les projets futurs d'aménagement immobilier peuvent nécessiter de lourds capitaux. La FPI peut être tenue d'obtenir des fonds dédiés à ses dépenses en immobilisations et activités d'exploitation, le cas échéant, par le biais de flux de trésorerie provenant des opérations, de la vente de biens ou de financements divers. Si la FPI n'est pas en mesure d'obtenir ces fonds, elle peut être contrainte de reporter ou de limiter autrement certaines activités d'aménagement.

Acquisitions futures de biens

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

Biens productifs de revenus

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

Ni garantie ni assurance sur les placements hypothécaires

Les obligations d'un emprunteur hypothécaire à l'égard de Centurion Apartment REIT ou de toute autre personne ne sont pas garanties par le gouvernement du Canada ni par le gouvernement de quelque province ni par l'un de leurs organismes et ne sont pas non plus assurées en vertu de la *Loi nationale sur*

l'habitation (Canada). Dans l'éventualité où une garantie supplémentaire était donnée par l'emprunteur ou si un tiers ou un privé se portait garant des obligations de l'emprunteur hypothécaire, rien ne garantit qu'un titre ou qu'une garantie supplémentaire serait offerte ou suffisante pour rétablir Centurion Apartment REIT dans ses droits en cas d'exercice de recours à cet effet.

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

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

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

Forclusion ou pouvoir de vente et frais associés aux placements hypothécaires

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

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

Risques liés aux litiges

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

Concurrence pour réaliser des placements immobiliers

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

Concurrence pour attirer les locataires

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

Taux d'intérêt

La FPI prévoit que le cours des Parts de la FPI soit impacté à tout moment par le niveau des taux d'intérêt qui prévaudront sur le marché. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des Parts de la FPI sur le marché. Tandis qu'une baisse des taux d'intérêt peut encourager les locataires à opter pour les immeubles en copropriété ou les autres types de logements, ce qui pourrait induire une baisse de la demande d'immeubles locatifs. Les variations de taux d'intérêt peuvent également avoir une incidence sur les taux d'inoccupation, le niveau des loyers, les coûts liés à la rénovation et les autres facteurs affectant les activités et la rentabilité de centurion Apartment REIT.

Financement par emprunt

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

Conditions économiques et politiques générales

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

Le succès des activités de la Fiducie peut également être influencé par d'autres conditions générales de l'économie et des marchés, comme les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les taux d'inflation, l'incertitude économique, les modifications des lois et la situation politique nationale et internationale, y compris les guerres, les crises de santé publique, comme les épidémies et les pandémies, les catastrophes naturelles, les actes terroristes ou les opérations de sécurité. Le contexte macroéconomique est complexe en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19, caractérisée par une forte inflation globale, des pressions sur la chaîne d'approvisionnement, des troubles sociaux et de l'incertitude quant au rythme et au moment des prochaines hausses de taux des banques centrales.

Sinistres généraux non assurés

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

Liquidités disponibles en vue des distributions

Le bénéfice distribuable est calculé avant la déduction des postes tels que le remboursement du capital et les dépenses en immobilisations et, par conséquent, peut, à tout moment, être supérieur aux liquidités dont Centurion Apartment REIT dispose réellement. Centurion Apartment REIT pourrait être dans l'obligation d'utiliser une portion de sa capacité d'emprunt ou mobiliser des capitaux supplémentaires afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre, et rien ne garantit que ces fonds provenant de telles sources seront en premier disponibles ou s'ils le seront à des modalités favorables. En de pareilles circonstances, les distributions peuvent être réduites ou suspendues, ce qui pourrait négativement déteindre sur le cours des parts de la FPI sur le marché. En conséquence, les distributions en espèces ne sont ni garanties ni assurées. Par ailleurs, le bénéfice distribuable peut être supérieur au résultat net et induire une érosion du prix des parts rajusté des porteurs. Voir « Politique en matière de distribution ».

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément à la Déclaration de fiducie de Centurion Apartment REIT. Le Bénéfice distribuable n'est pas une mesure reconnue par les principes comptables généralement reconnus au Canada et n'a pas une signification normalisée aux termes des IFRS. Le bénéfice distribuable

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

Réglementation gouvernementale

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

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

Questions environnementales

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

Responsabilité des Porteurs de parts

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

Dépendance à l'égard du personnel clé

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

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

Cybersécurité

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

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

La FPI est fortement tributaire du fonctionnement efficient et ininterrompu de ses systèmes informatiques et logiciels de traitement de données. La défaillance ou l'indisponibilité de ces systèmes pourrait causer une interruption des activités ou affecter significativement la capacité de la FPI à percevoir des recettes et

à effectuer des paiements. Si elle se prolonge ou se répète, une défaillance du système ou une perte de données pourrait avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations et les répercussions pour Centurion Apartment REIT pourraient être significatives.

Conflits d'intérêts potentiels

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

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

En outre, le Contrat d'entreposage conclu entre la Fiducie et Centurion Financial Trust, ainsi que les clauses y relatives peuvent donner lieu à certains conflits d'intérêts, y compris en ce qui concerne (i) toutes les Options d'achat de biens ou les Options d'offre de biens (et l'évaluation et le transfert de ceux-ci), (ii) l'évaluation et le transfert des Prêts hypothécaires entreposés et/ou les Autres placements entreposés entre la Fiducie et Centurion Apartment REIT et (iii) la répartition du risque entre la Fiducie et Centurion Apartment REIT. Le Gestionnaire d'actifs appliquera les procédures énoncées par le Conseil des fiduciaires à l'effet de veiller à une répartition équitable du risque dans le cadre d'un Contrat d'entreposage et des engagements relatifs.

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

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

Répartition des possibilités d'investissement

Il peut arriver que Centurion Apartment REIT et CFIT manifestent de l'intérêt pour la même possibilité d'investissement. Par exemple, Centurion Apartment REIT peut réaliser des placements dans des biens immobiliers durables et CFIT peut, à l'occasion, investir dans des Avoirs hypothécaires. Au cas où

Centurion Apartment REIT et CFIT manifestent de l'intérêt pour la même possibilité d'investissement, le Gestionnaire d'actifs s'efforcera de répartir les possibilités d'investissement de la manière qu'il juge juste et raisonnable. Cependant, aucune clause ne stipule que le Gestionnaire d'actifs est tenu de répartir les possibilités d'investissement de manière proportionnelle entre Centurion Apartment REIT et CFIT. Par ailleurs, il peut arriver qu'une possibilité d'investissement soit attribuée à CFIT en dépit du fait que Centurion Apartment REIT ait manifesté de l'intérêt à l'égard de celle-ci.

Risques liés au régime fiscal

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

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

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

La Loi de l'impôt contient des règles de restriction des pertes qui pourraient avoir des conséquences fiscales imprévues pour les Porteurs de parts, y compris une répartition imprévue du revenu ou des gains en capital qui doivent être inclus dans le revenu d'un Porteur de parts aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Si Centurion Apartment REIT fait l'objet d'une restriction de pertes, elle : (i) sera réputée avoir une fin d'année aux fins de l'impôt canadien, que Centurion Apartment REIT ait ou non des pertes (ce qui déclencherait une répartition du revenu net et des gains en capital nets réalisés de Centurion Apartment REIT aux Porteurs de parts pour s'assurer que Centurion Apartment REIT elle-même ne soit pas assujettie à l'impôt sur ces montants); et (ii) Centurion Apartment REIT sera assujettie aux règles canadiennes de restriction des pertes qui s'appliquent généralement aux sociétés, y compris la réalisation réputée de toute perte en capital latente et l'impossibilité de reporter prospectivement les pertes en capital. En règle générale, Centurion Apartment REIT sera assujettie à un fait lié à la restriction de pertes si une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de Centurion Apartment REIT au sens donné à ces expressions dans les règles relatives aux personnes affiliées figurant dans la Loi de l'impôt, sous réserve de certaines adaptations. En règle générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire dans Centurion Apartment REIT est un bénéficiaire du revenu ou du capital, selon le cas, de Centurion Apartment REIT qui détient une participation de bénéficiaire dont la juste valeur marchande supérieure à 50 % de la juste valeur marchande de l'ensemble des participations dans le revenu ou le capital, selon le cas, de Centurion Apartment REIT. Un cas de restriction de pertes peut se produire parce qu'un Porteur de parts ou un membre du même groupe acquiert des parts de FPI de Centurion Apartment REIT ou parce qu'une autre personne rachète des parts de FPI de Centurion Apartment REIT. Aux termes de l'alinéa 251.2(3)f) de la Loi de l'impôt, Centurion Apartment REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux cas de restriction de pertes lorsqu'une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou qu'un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire ». À partir de l'acquisition ou de la disposition de parts de Centurion Apartment REIT en tout temps si i) Centurion Apartment REIT est un « fonds d'investissement » immédiatement avant cette date et ii) l'acquisition ou la disposition, selon le cas, ne fait pas partie d'une série d'opérations ou d'événements dans le cadre desquels Centurion Apartment REIT cesse d'être un « fonds d'investissement ». Un « fonds d'investissement » comprend généralement une fiducie qui est i) une

« fiducie de fonds commun de placement » au cours de la période qui commence le 21 mars 2013 ou la fin du calendrier de création de la fiducie, selon la dernière éventualité, et ii) en tout temps au cours de la période qui commence le 21 mars 2013 ou le moment de la création de la fiducie, selon la dernière éventualité 2013 et au moment de sa création, la fiducie (A) réside au Canada, (B), tous les bénéficiaires de la fiducie détiennent des intérêts fixes décrits par renvoi aux parts de la fiducie, (C) suit une politique raisonnable de diversification des placements, (D) limite son engagement à l'investissement de ses fonds dans des biens, (E) ne contrôle pas, seule ou en tant que membre d'un groupe de personnes, une société et (F) ne détient pas certains biens (comme il est décrit dans la Loi de l'impôt).

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

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

Estimations, hypothèses et jugements critiques

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

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

Absence d'experts indépendants représentant les Porteurs de parts

Centurion Apartment REIT et le Gestionnaire d'actifs ont consulté le conseiller juridique relativement à la constitution et aux modalités de la FPI, ainsi qu'au placement des parts. Toutefois, les Porteurs de parts n'ont pas eu de représentant indépendant. Par conséquent, dans la mesure où la FPI, les Porteurs de parts ou le présent placement auraient pu bénéficier d'un examen indépendant complémentaire, cet avantage ne leur sera pas offert. Chaque investisseur éventuel devrait consulter ses propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant de déterminer si la souscription de parts est souhaitable et si l'investissement dans la FPI leur convient.

Partenariats

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

Dilution

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

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

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

Incapacité potentielle de financer les investissements

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

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

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

Nature des parts de la FPI

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

CERTAINES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA LÉGISLATION EN VALEURS MOBILIÈRES

Déclaration des souscripteurs

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

(a) le placement et la vente des Parts de la FPI ont été exclusivement effectués en vertu de la version définitive de la Notice d'offre et non sur la base d'une annonce relative aux Parts de la FPI figurant dans tout média imprimé grand public et payant, diffusée à la radio, à la télévision ou par la voie des télécommunications, dont les dispositifs d'affichage électronique ou par toute autre forme de support publicitaire au Canada;

(b) il a passé en revue et reconnaît les modalités décrites ci-dessus à la rubrique « Restrictions à la revente »;

(c) lorsque la loi l'exige, il souscrit en tant que contrepartiste, pour son propre compte et non en tant que mandataire représentant d'une autre personne ou est réputé souscrire en qualité de contrepartiste selon la législation en valeurs mobilières canadienne applicable de son territoire de résidence;

(d) il est un investisseur qualifié ou admissible au sens du Règlement 45-106 s'il est résident d'une province du Canada; et

(e) il n'est pas une personne créée ou employée aux seuls fins de souscription ou de détention de Parts de la FPI comme un investisseur qualifié tel que décrit au paragraphe (m) de la définition de l'investisseur qualifié figurant dans le chapitre 1.1 du Règlement 45-106.

(f) En outre, chaque résident de l'Ontario qui achète des Parts de la FPI sera réputé avoir déclaré à Centurion Apartment REIT, aux preneurs fermes et à chaque courtier auprès duquel il doit obtenir une confirmation d'achat ce qui suit :

(i) il a reçu un avis de la part de Centurion Apartment REIT :

(ii) selon lequel Centurion Apartment REIT peut être tenue de communiquer des renseignements personnels (« renseignements personnels ») relatifs au Souscripteur dans la forme décrite à l'Annexe I du Formulaire 45-106F1 du Règlement 45-106 (dont le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et la valeur de chaque Part de la FPI achetée), lequel Formulaire 45-106F1 peut être déposé par la Société en vertu du Règlement 45-106;

(iii) selon lequel ces renseignements personnels peuvent être transmis à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (la « CVMO ») conformément au Règlement 45-106;

(iv) selon lequel ces renseignements personnels sont recueillis indirectement par la CVMO en vertu du pouvoir qui lui est conféré aux fins de l'application de la législation en valeurs mobilières de l'Ontario;

(v) selon lequel ces renseignements personnels sont recueillis aux fins de l'administration et de l'application de la législation en valeurs mobilières de l'Ontario; et

(vi) selon lequel l'agent public de l'Ontario qui peut répondre aux questions sur la collecte indirecte par la CVMO desdits renseignements personnels est l'assistant administratif, Direction du financement des entreprises de la CVMO, Suite 1903, C. P. 55, 20, rue Queen Street Ouest, Toronto, (Ontario) M5H 3S8, 416 593 8086; et

(vii) il a autorisé la collecte indirecte de ses renseignements personnels par la CVMO.

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

Restrictions à la revente.

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

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

Droits d'action des souscripteurs

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

L'énoncé qui suit consiste en un résumé des droits prévus par la loi ou des droits contractuels en matière d'action en dommages-intérêts ou de résolution dont dispose un porteur de Parts. La législation en valeurs mobilières de certains territoires confère aux souscripteurs le droit de demander un recours en annulation ou en dommages-intérêts, ou les deux, ou exige que de tels droits leur soient conférés si la présente Notice d'offre ou toute modification de celle-ci ou toute information ou tout document y intégré ou réputé y avoir été intégré par renvoi contient de l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, ces recours doivent être exercés dans les délais prescrits. Les souscripteurs doivent se reporter aux dispositions législatives applicables pour obtenir le texte intégral de ces droits et/ou s'adresser à un conseiller juridique. Se reporter à la RUBRIQUE 13 : Droits du souscripteur

Tout document promotionnel relatif à la Notice d'offre en lien avec le Placement et qui est communiqué ou mis à la disposition d'un souscripteur dans un délai raisonnable avant la clôture de sa souscription de Parts est réputé avoir été intégré par renvoi à la présente Notice d'offre.

DROIT DE RÉSOLUTION DANS LES DEUX JOURS

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

Langue des documents

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

QUESTIONS ACCESSOIRES

Contrats importants

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

- la Déclaration de fiducie de Centurion Apartment REIT;
- l'Acte formaliste bilatéral de Centurion Operating Trust;
- l'Acte de fiducie de Centurion Operating Trust;
- le Contrat de gestion d'actifs;
- le Contrat d'échange;
- la Convention de roulement;
- les Contrats de CAP I LP Limited Partnership et de CAP II LP Limited Partnership;
- le contrat de prêts sur créances hypothécaires sur des placements; et
- le Contrat de gestion d'actifs.

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

Auditeur, agent des transferts et agent comptable des registres

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

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

DESCRIPTION DES BIENS EXISTANTS

Au 30 juin 2023

Immeuble	Ville	Province	Année	Notes
362 Shanty Bay Rd	Barrie	Ontario	2003	R
60 Prince Edward St	Brighton	Ontario	2004	R
21/31 Jean Ave	Kitchener	Ontario	2005	R
122 Elizabeth St	Brighton	Ontario	2006	R
277 Anderson Ave	Oshawa	Ontario	2006	R
36 et 70 Orchard View	Oshawa	Ontario	2007	R
255 Dunlop St West	Barrie	Ontario	2007	R
356 et 360 Hoffman	Kitchener	Ontario	2007	R
15, 19, 25 Hugo Cres	Kitchener	Ontario	2007	R
167 Morgan Ave	Kitchener	Ontario	2007	R
196 Churchill Rd S	Acton	Ontario	2007	R
707 et 711 Dundas St W	Whitby	Ontario	2007	R
165 Old Muskoka Rd	Gravenhurst	Ontario	2007	R
2 et 4 Yonge St	Huntsville	Ontario	2007	R
262-320 Kingswood Dr	Kitchener	Ontario	2013	R
286 Kingswood Dr	Kitchener	Ontario	2018	A
1,2,3,5 et 7 Biggin Court	Toronto	Ontario	2011	A
Auburn Student Residence	Montréal	Québec	2011	A
6 Grand Stand Place	Toronto	Ontario	2011	A
75 Ann Street	London	Ontario	2012	A, J
1 Beaufort Street	London	Ontario	2012	A, J
St. George Street et Ann Street	London	Ontario	2012	A
1631 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2012	A
4 et 8 Rannock St, et 880 Pharmacy Ave.	Toronto	Ontario	2012	A
173 King Street North	Waterloo	Ontario	2012	A
133 – 143 Woodside Avenue	Cambridge	Ontario	2012	A
25 et 45 Brierdale Road	Cambridge	Ontario	2012	A
219 St. Andrews Street	Cambridge	Ontario	2012	A
252 et 256 St. Andrews Street	Cambridge	Ontario	2012	A
26 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
27 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
50 Thorncliffe Park Drive	Toronto	Ontario	2012	A
1594 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2012	A
5 Dufresne Court	Toronto	Ontario	2013	A
1175 Dundas Street West	Mississauga	Ontario	2013	A
275 North Service Road	Mississauga	Ontario	2013	A
167 King Street North	Waterloo	Ontario	2013	A

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Immeuble	Ville	Province	Année	Notes
345 King Street North	Waterloo	Ontario	2013	A
4 Antrim Crescent	Toronto	Ontario	2014	A
168 King St North	Waterloo	Ontario	2014	A
58 Holtwood Court	Dartmouth	Nouvelle-Écosse	2014	A
3707-3711 Whitelaw Lane NW	Edmonton	Alberta	2015	A
205 Oxford St	London	Ontario	2015	A
11 Wendy Court	Cambridge	Ontario	2016	A
285 North Service Road	Mississauga	Ontario	2016	A
1731-1735-1739 Victoria Park Avenue	Toronto	Ontario	2016	A
5 Schroder Cres	Guelph	Ontario	2016	A
1 Columbia St W	Waterloo	Ontario	2016	A
5501, 5549, 5601, 5649 Prefontaine Ave	Regina	Saskatchewan	2017	A, J
5960 Little Pine Loop (Sky Pointe)	Regina	Saskatchewan	2018	A
1291 North McEachern Drive (Madison Manor)	Regina	Saskatchewan	2018	A
1251 North McEachern Drive (Madison Ridge)	Regina	Saskatchewan	2018	A
31200 FM 2920 Road	Waller (États-Unis)	Texas (États-Unis)	2018	A, J
772 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
777 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
778 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
784 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
790 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
1488 Cook Street	Victoria	Colombie-Britannique	2019	A, J
701-721 Sterling Lyon Parkway	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
9930 Bellamy Hill Road	Edmonton	Alberta	2019	A
345 – 375 Bridge Lake Drive	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
433 Boleskine Road	Victoria	Colombie-Britannique	2019	A
2700 Claude Road	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
13555 96th Avenue	Surrey	Colombie-Britannique	2019	A
344 – 370 Bridge Lake Drive	Winnipeg	Manitoba	2019	A, J
765 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2019	A
10803 Jasper Avenue NW	Edmonton	Alberta	2019	A
10130 117 Street NW	Edmonton	Alberta	2020	A
8610 et 8620 Jasper Avenue	Edmonton	Alberta	2020	A
10903 103 Avenue NW	Edmonton	Alberta	2020	A
10904 102 Avenue NW	Edmonton	Alberta	2020	A
5000 Green Jewel Blvd (Apex)	Regina	Saskatchewan	2020	A, J
2416 16 Avenue NW	Calgary	Alberta	2020	A, J
2849 Bryn Maur Road	Langford	Colombie-Britannique	2020	A
333 – 337 Drysdale Boulevard	Kelowna	Colombie-Britannique	2020	A
10054 79 Ave NW	Edmonton	Alberta	2020	A

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Immeuble	Ville	Province	Année	Notes
2800 West Baker Road	Baytown (États-Unis)	Texas (États-Unis)	2020	A, J
2551, chemin des Quatre-Bourgeois et 931 et 941, rue Samuel-King	Québec	Québec	2020	A
1437-1441, boul. René-Lévesque ouest	Montréal	Québec	2020	A
18 James Street North	Waterloo	Ontario	2020	A
5885 Cavendish Boulevard	Montréal	Québec	2021	A
1060 Goldstream Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
1140 Mary Street North	Oshawa	Ontario	2021	A
333 Simcoe Street North	Oshawa	Ontario	2021	A
550 Lang's Road	Ottawa	Ontario	2021	A
3280, boulevard Cavendish	Montréal	Québec	2021	A
2854 Peatt Road	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
821 Hockley Avenue	Langford	Colombie-Britannique	2021	A
918 McPherson Square NE	Calgary	Alberta	2021	A
5249 Dundas Street West	Toronto	Ontario	2021	A, J
8888 University Drive	Burnaby	Colombie-Britannique	2021	A
230 Good Street	Winnipeg	Manitoba	2021	A
5207 - 4 Ave SW	Edmonton	Alberta	2022	A, J
105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard et, 40, 50, 60, 70 Des Hivernants Boulevard North	Winnipeg	Manitoba	2021	A, J
21 Columbia St W	Waterloo	Ontario	2021	A
12685 110 Ave et 11018 rue 126A	Surrey	Colombie-Britannique	2022	A
11088, 126A Street, et 12667 110th Avenue, Surrey (Colombie-Britannique)	Surrey	Colombie-Britannique	2022	A
133 et 141 Erskine Avenue	Toronto	Ontario	2021	A, J
520-524 Ellesmere Road	Toronto	Ontario	2019	A, J
1 et 5 Quarry Ridge Road et 15 Gallie Court	Barrie	Ontario	2020	A, J
95 South 10th Street	Minneapolis (États-Unis)	Minnesota (États-Unis)	2019	A, J
1989 Main Street	Kansas City (États-Unis)	Missouri (États-Unis)	2020	A, J
4974, place de la Savane	Montréal	Québec	2022	A
21, rue Simon-Lussier	Blainville	Québec	2022	A
290, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
281, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
291, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2022	A
1250, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
1280, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
1270, boulevard Lucille-Teasdale	Terrebonne	Québec	2022	A
173, boulevard Armand-Frappier	Sainte-Julie	Québec	2022	A
2500, rue Maurice-Savoie	Longueuil	Québec	2022	A
2570, rue Maurice-Savoie	Longueuil	Québec	2022	A
235, rue Cuvillier Ouest	Longueuil	Québec	2022	A
245, rue Cuvillier Ouest	Longueuil	Québec	2022	A
4175, rue Legault	Longueuil	Québec	2022	A
4155, rue Legault	Longueuil	Québec	2022	A
6000, rue de la Tourbière	Longueuil	Québec	2022	A

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Immeuble	Ville	Province	Année	Notes
60, rue Cartier	Saint-Lambert	Québec	2022	A
7215-7235, rue de Lunan	Brossard	Québec	2022	A
7165-7195, rue de Lunan	Brossard	Québec	2022	A
9145, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
9155, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
9165, rue Lennon	Brossard	Québec	2022	A
170, rue de l'Harmonie	Delson	Québec	2022	A
160, rue de l'Harmonie	Delson	Québec	2022	A
165, rue de l'Harmonie	Delson	Québec	2022	A
11, rue de Ronsard	Saint-Constant	Québec	2022	A
21, rue de Ronsard	Saint-Constant	Québec	2022	A
430, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
390, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
400, boulevard Saint-Francis	Châteauguay	Québec	2022	A
400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère	Gatineau	Québec	2022	A
2400, chemin Sainte-Foy	Québec	Québec	2022	A
686-690, rue Notre-Dame Ouest	Montréal	Québec	2022	A
127 et 145, Presland Road, et 1425, Vanier Parkway	Ottawa	Ontario	2022	A
220 et 230, Aurora Crescent, Kelowna	Kelowna	Colombie-Britannique	2022	A
8333 Weston Road	Vaughan	Ontario	2022	A, J
99 Kakulu Road	Ottawa	Ontario	2022	A, J
595, chemin de Montréal	Ottawa	Ontario	2022	A, J
1 Centrepointe Drive	Ottawa	Ontario	2022	A, J
770 Broadview Avenue	Ottawa	Ontario	2022	A, J
342 Erie Street	Stratford	Ontario	2022	A, J
770 6 Street SW	Medicine Hat	Alberta	2022	A, J
16028 et 16114, 100A Avenue NW	Edmonton	Alberta	2022	A, J
150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200, Appleford Gate	Winnipeg	Manitoba	2022	A, J
288 Church Street	Toronto	Ontario	2023	A
350-380, boul. de l'Amérique-Francaise	Gatineau	Québec	2023	A
1355, boulevard Le Corbusier	Laval	Québec	2023	A
301, place Claude-Dagenais	Sainte-Thérèse	Québec	2023	A
1450 Cara Glen Court	Kelowna	Colombie-Britannique	2023	A

Remarques :

Année d'acquisition désigne l'année au cours de laquelle la propriété a été acquise ou transférée dans la FPI dans le cadre de la Convention de roulement. R – Propriétés mobiles faisant partie de la Convention de roulement du 31 août 2009.
J – Joint Venture Properties, dont Centurion Apartment REIT est propriétaire avec d'autres partenaires. Se reporter à l'Annexe « B ».
A – Acquisitions survenues après le 31 août 2009 qui ne faisaient pas partie de la Convention de roulement.

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

DÉTAILS DES BIENS EXISTANTS

Au 30 juin 2023

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ =lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ =lits (dilué)
262-320 Kingswood Dr	Appartement	100 %	–	92	268	–	–	–	360	360	360	360
286 Kingswood Dr	Appartement	100 %	–	30	50	–	–	–	80	80	80	80
15, 19, 25 Hugo Cres	Appartement	100 %	–	7	46	–	–	–	53	53	53	53
196 Churchill Rd S	Appartement	100 %	3	12	18	–	–	–	33	33	33	33
21/31 Jean Ave	Appartement	100 %	–	20	12	–	–	–	32	32	32	32
1631 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	4	19	12	–	–	–	35	35	35	35
4 et 8 Rannock St, et 880	Appartement	100 %	–	34	51	–	–	–	85	85	85	85
60 Prince Edward St	Appartement	100 %	–	3	27	–	–	–	30	30	30	30
707 et 711 Dundas St W	Appartement	100 %	–	–	24	12	–	–	36	36	36	36
165 Old Muskoka Rd	Appartement	100 %	1	4	33	1	–	–	39	39	39	39
2 et 4 Yonge St	Appartement	100 %	–	6	13	6	–	–	25	25	25	25
167 Morgan Ave	Appartement	100 %	2	10	20	15	–	–	47	47	47	47
362 Shanty Bay Rd	Appartement	100 %	–	4	11	–	–	–	15	15	15	15
275 North Service Road	Appartement	100 %	–	36	40	7	–	–	83	83	83	83
356 et 360 Hoffman	Appartement	100 %	–	36	60	–	–	–	96	96	96	96
173 King Street North	Logements étudiants	100 %	–	1	1	–	54	–	56	56	219	219
133 – 143 Woodside Avenue	Appartement	100 %	–	125	206	2	–	–	333	333	333	333
83,87, 89,91, 9 3,95-97,99 St. George	Logements étudiants	100 %	–	–	–	–	24	–	24	24	96	96
25 et 45 Brierdale Road	Appartement	100 %	–	14	76	–	–	–	90	90	90	90
1,2,3,5 et 7 Biggin Court	Appartement	100 %	11	179	108	10	–	–	308	308	308	308
505-521 St. Catherine Street West	Logements étudiants	100 %	–	–	–	10	40	50	100	100	440	440
6 Grand Stand Place	Appartement	100 %	–	21	33	6	–	–	60	60	60	60
219 St. Andrews	Appartement	100 %	2	14	12	–	–	–	28	28	28	28

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/lits (dilué)
252 & 256 St. Andrews Street	Appartement	100 %	–	3	129	–	–	–	132	132	132	132
1175 Dundas Street West	Appartement	100 %	1	53	50	–	–	–	104	104	104	104
277 Anderson Ave	Appartement	100 %	–	–	47	–	–	–	47	47	47	47
122 Elizabeth St	Appartement	100 %	1	–	26	2	–	–	29	29	29	29
36 & 70 Orchard View	Appartement	100 %	–	6	18	–	–	–	24	24	24	24
255 Dunlop St West	Appartement	100 %	–	–	2	26	–	–	28	28	28	28
26 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %	–	35	25	2	–	–	62	62	62	62
27 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %	2	45	39	–	–	–	86	86	86	86
50 Thorncliffe Park Drive	Appartement	100 %	1	10	34	12	–	–	57	57	57	57
1594 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	1	13	14	–	–	–	28	28	28	28
5 Dufresne Court	Appartement	100 %	–	108	82	28	–	–	218	218	218	218
1 Beaufort Street	Logements étudiants	75 %	–	–	–	–	–	27	27	20	135	101
75 Ann Street	Logements étudiants	75 %	–	–	2	45	90	–	137	103	499	374
167 King Street North	Logements étudiants	100 %	–	–	–	–	–	41	41	41	205	205
345 King Street North	Logements étudiants	100 %	–	–	–	28	28	38	94	94	386	386
4 Antrim Crescent	Appartement	100 %	–	44	26	–	–	–	70	70	70	70
168 King St North	Logements étudiants	100 %	–	1	–	–	–	35	36	36	176	176
58 Holtwood Court	Appartement	100 %	–	9	99	6	–	–	114	114	114	114
3707 – 3711 Whitelaw Lane NW	Appartement	100 %	–	3	123	–	–	–	126	126	126	126
205 Oxford St	Logements étudiants	100 %	–	54	87	–	–	–	141	141	228	228
11 Wendy Court	Appartement	100 %	–	5	91	–	–	–	96	96	96	96
285 North Service Road	Appartement	100 %	–	35	47	–	–	–	82	82	82	82
1731, 1735, 1739 Victoria Park Avenue	Appartement	100 %	15	78	36	–	–	–	129	129	129	129
5 Schroder Cres	Appartement	100 %	–	7	50	9	–	–	66	66	66	66

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (dilué)
1 Columbia St W	Logements étudiants	100 %	–	–	–	–	–	74	74	74	370	370
5501, 5549, 5601, 5649 Prefontaine Ave	Appartement	60 %	–	64	144	–	–	–	208	125	208	125
5960 Little Pine Loop (Sky Pointe)	Appartement	100 %	–	42	33	–	–	–	75	75	75	75
1291 North McEachern Drive (Madison Manor)	Appartement	100 %	–	16	48	–	–	–	64	64	64	64
1251, 1261, 1271, 1281 North McEachern Drive (Madison Ridge)	Appartement	100 %	–	–	8	40	–	–	48	48	48	48
31200 FM 2920 Road	Appartement	85 %	–	140	60	24	–	–	224	190	224	190
772 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	–	20	–	–	–	20	20	20	20
777 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	10	20	–	–	–	30	30	30	30
778 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	13	10	10	–	–	33	33	33	33
784 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	9	20	–	–	–	29	29	29	29
790 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	8	16	–	–	–	24	24	24	24
1488 Cook Street	Appartement	50 %	19	47	58	10	–	–	134	67	134	67
701-721 Sterling Lyon Parkway	Appartement	50 %	6	160	236	14	–	–	416	208	416	208
9930 Bellamy Hill Road NW	Appartement	100 %	27	36	18	1	–	–	82	82	82	82
345, 355, 365 et 375 Bridge Lake Drive	Appartement	45 %	–	64	112	–	–	–	176	79	176	79
433 Boleskine Road	Appartement	100 %	57	9	29	–	–	–	95	95	95	95
2770 Claude Road	Appartement	100 %	–	40	29	21	–	–	90	90	90	90
13555 96th avenue	Appartement	100 %	–	125	21	–	–	–	146	146	146	146
344, 350, 360, 366 et 370 Bridge Lake Drive	Appartement	45 %	–	74	134	–	–	–	208	94	208	94
765 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	42	21	–	–	–	63	63	63	63
10803 Jasper Avenue NW	Appartement	100 %	–	118	120	–	–	–	238	238	238	238
10130 117 Street NW	Appartement	100 %	26	156	52	–	–	–	234	234	234	234
8610 et 8620 Jasper Avenue	Appartement	100 %	41	127	80	44	–	–	292	292	292	292
10903 103 Avenue NW	Appartement	100 %	–	90	60	–	–	–	150	150	150	150
10904 102 Avenue NW	Appartement	100 %	–	92	64	–	–	–	156	156	156	156

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (dilué)
5000 Green Jewel Blvd (Apex)	Appartement	50 %	–	88	88	–	–	–	176	88	176	88
2416 16 Avenue NW	Logements étudiants	95 %	–	212	134	2	–	–	438	331	486	462
2849 Bryn Maur Road	Appartement	100 %	–	65	23	5	–	–	93	93	93	93
333-337 Drysdale Boulevard	Appartement	100 %	15	38	122	–	–	–	175	175	175	175
10054 79 Ave NW	Appartement	100 %	42	39	31	–	–	–	112	112	112	112
2800 West Baker Road	Appartement	85 %	–	134	90	4	–	–	228	194	228	194
2551, chemin des Quatre-Bourgeois, 931 et 941, rue Samuel-King	Appartement	100 %	301	228	131	24	–	–	684	684	684	684
1437–1441 boulevard René-Lévesque Ouest	Appartement	100 %	5	99	29	5	–	–	138	138	138	138
18 James Street North	Logements étudiants	100 %	–	–	–	–	–	30	30	30	150	150
5885 boulevard Cavendish	Appartement	100 %	8	36	50	–	–	–	94	94	94	94
1060 avenue Goldstream	Appartement	100 %	6	42	59	12	–	–	119	119	119	119
1140 Mary Street North	Appartement	100 %	2	22	67	26	–	–	117	117	117	117
333 Simcoe Street North	Appartement	100 %	–	7	31	5	–	–	43	43	43	43
550 Lang's Road	Appartement	100 %	18	106	48	–	–	–	172	172	172	172
3280 boulevard Cavendish	Appartement	100 %	4	62	48	–	–	–	114	114	114	114
2854 Peatt Road	Appartement	100 %	–	32	30	1	–	–	63	63	63	63
821 Hockley Avenue	Appartement	100 %	–	15	57	–	–	–	72	72	72	72
918 McPherson Square NE	Appartement	100 %	7	34	70	11	–	–	122	122	122	122
5249 Dundas Street West	Appartement	50 %	37	148	148	–	–	–	333	167	333	167
8888 University Drive	Logements étudiants	100 %	482	–	–	–	–	–	482	482	482	482
230 Good Street	Appartement	100 %	5	35	86	17	–	–	143	143	143	143
5207 - 4 Ave SW	Appartement	50 %	–	39	96	14	–	–	149	75	149	75
105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard & 40, 50, 70 Des Hivernants Boulevard North	Appartement	50 %	–	189	174	35	–	–	398	199	398	199
21 Columbia St W	Logements étudiants	100 %	–	–	–	–	–	41	41	41	205	205

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (dilué)
12685 110 Ave et 11018 126A Street	Appartement	100 %	24	150	59	–	–	–	233	233	233	233
11088 126A Street et 12667 110th avenue	Appartement	100 %	38	168	75	–	–	–	281	281	281	281
133 Erskine Avenue	Appartement	75 %	–	2	25	–	–	–	27	20	27	20
520-524 Ellesmere Road	Cabinet médical	85 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 et 5 Quarry Ridge Road et 15 Gallie Court	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
95 South 10th Street	Appartement	60 %	178	73	56	–	–	–	307	184	307	184
1989 Main Street	Appartement	34 %	88	122	67	6	–	–	283	97	283	97
4974, place de la Savane	Appartement	100 %	23	102	51	–	–	–	176	176	176	176
21 Simon-Lussier	Appartement	100 %	8	87	30	8	–	–	133	133	133	133
290, place Claude-Dagenais et 305 Boulevard du Curé-Labelle	Appartement	100 %	25	137	83	17	–	–	262	262	262	262
281, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %	–	55	23	6	–	–	84	84	84	84
291, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %	–	56	24	4	–	–	84	84	84	84
1250 Boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %	–	55	23	–	–	–	78	78	78	78
1280 Boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %	–	51	27	–	–	–	78	78	78	78
1270 Boulevard Lucille-Teasdale	Appartement	100 %	–	32	20	–	–	–	52	52	52	52
173 boulevard Armand-Frappier	Appartement	100 %	21	172	93	–	–	–	286	286	286	286
2500, rue Maurice-Savoie	Appartement	100 %	12	64	37	7	–	–	120	120	120	120
2570, rue Maurice-Savoie	Appartement	100 %	12	64	37	7	–	–	120	120	120	120
235, rue Cuvillier Ouest	Appartement	100 %	–	48	38	–	–	–	86	86	86	86
245, rue Cuvillier Ouest	Appartement	100 %	–	86	58	2	–	–	146	146	146	146
4175, rue Legault	Appartement	100 %	4	26	14	–	–	–	44	44	44	44
4155, rue Legault	Appartement	100 %	4	26	14	–	–	–	44	44	44	44

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (dilué)
6000, rue de la Tourbière	Appartement	100 %	–	69	21	4	–	–	94	94	94	94
60, rue Cartier	Appartement	100 %	–	152	58	–	–	–	210	210	210	210
7215-7235 rue de Lunan	Appartement	100 %	–	44	52	–	–	–	96	96	96	96
7165-7195 rue de Lunan	Appartement	100 %	–	80	66	–	–	–	146	146	146	146
9145, rue Lennon	Appartement	100 %	–	38	45	–	–	–	83	83	83	83
9155, rue Lennon	Appartement	100 %	–	49	48	–	–	–	97	97	97	97
9165, rue Lennon	Appartement	100 %	–	74	45	–	–	–	119	119	119	119
170, rue de l'Harmonie	Appartement	100 %	34	96	56	5	–	–	191	191	191	191
160, rue de l'Harmonie et 45 boulevard Georges-Gagné Sud	Appartement	100 %	1	57	33	–	–	–	91	91	91	91
165, rue de l'Harmonie	Appartement	100 %	–	11	20	19	–	–	50	50	50	50
11, rue de Ronsard	Appartement	100 %	8	118	28	–	–	–	154	154	154	154
21, rue de Ronsard	Appartement	100 %	6	119	49	–	–	–	174	174	174	174
430 , boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %	–	17	23	17	2	–	59	59	59	59
390 , boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %	20	81	53	–	–	–	154	154	154	154
400 , boulevard Saint-Francis	Appartement	100 %	8	129	29	–	–	–	166	166	166	166
400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500 rue de l'Atmosphère	Appartement	100 %	14	219	112	–	–	–	345	345	345	345
2400, chemin Sainte-Foy	Logements étudiants	100 %	15	50	91	14	–	–	170	170	289	289
686-690 , rue Notre-Dame Ouest	Appartement	100 %	–	91	52	2	–	–	145	145	145	145
127 et 145 Presland Road et 1425 Vanier Parkway	Appartement	100 %	–	110	166	–	–	–	276	276	276	276
220 et 230 Aurora Cres	Appartement	100 %	–	45	53	6	–	–	104	104	104	104
8333 Weston Road	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
99 Kakulu Road	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
595 Montreal Road	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 Centrepointe Drive	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
770 Broadview Avenue	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

Adresse de l'immeuble	Type de bâtiment	Quote-part (%)	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres	Nombre total d'appartements (non dilué)	Nombre total d'appartements (dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (non dilué)	Nombre total de logements locatifs/ lits (dilué)
342 Erie Street	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
770 6 Street SW	Cabinet médical	75 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
16028 et 16114 100 A Avenue NW	Appartement	45 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200 Appleford Gate	Logements étudiants	100 %	–	99	104	67	–	–	270	122	270	122
288 Church Street	Appartement	100 %	–	10	19	–	71	–	100	100	332	332
350-380, boul. de l'Amérique-Francaise	Appartement	100 %	7	210	60		–	–	277	277	277	277
1355, boul. Le Corbusier	Appartement	100 %	10	160	62	8	–	–	240	240	240	240
301, place Claude-Dagenais	Appartement	100 %	–	55	24	5	–	–	84	84	84	84
1450 Cara Glen Court	Appartement	100 %	7	23	26	4			60	60	60	60
Total			**1 719**	**8 110**	**7 422**	**760**	**309**	**336**	**18 656**	**16 968**	**21 453**	**19 641**

Remarques :

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

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

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

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

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

RÉSUMÉ PAR VILLE

Au 30 juin 2023

Ville	Nombre de complexes	Nombre d'appartements non dilués (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Acton	1	33	0,2 %	33	0,2 %	33	0,2 %	33	0,2 %
Barrie	3	43	0,2 %	43	0,3 %	43	0,2 %	43	0,2 %
Blainville	1	133	0,7 %	133	0,8 %	133	0,6 %	133	0,7 %
Brighton	2	59	0,3 %	59	0,3 %	59	0.3%	59	0.3%
Brossard	5	541	2,9 %	541	3,2 %	541	2,5 %	541	2,8 %
Burnaby	1	482	2,6 %	482	2,8 %	482	2,2 %	482	2,5%
Calgary	2	470	2,5 %	453	2,7 %	608	2,8	584	3,0 %
Cambridge	5	679	3,6 %	679	4,0 %	679	3,2 %	679	3,5 %
Châteauguay	3	379	2,0 %	379	2,2 %	379	1,8 %	379	1,9 %
Dartmouth	1	114	0,6 %	114	0,7 %	114	0,5 %	114	0,6 %
Delson	3	332	1,8 %	332	2,0 %	332	1,5 %	332	1,7 %
Edmonton	10	1 539	8,2 %	1 465	8,6 %	1 539	7,2 %	1 465	7,5 %
Gatineau	2	622	3,3 %	622	3,7 %	622	2,9 %	622	3,2 %
Gravenhurst	1	39	0,2 %	39	0,2 %	39	0,2 %	39	0,2 %
Guelph	1	66	0,4 %	66	0,4 %	66	0,3 %	66	0,3 %
Huntsville	1	25	0,1 %	25	0,1 %	25	0,1 %	25	0,1 %
Kelowna	3	339	1,8 %	339	2,0 %	339	1,6 %	339	1,7 %
Kitchener	6	668	3,6 %	668	3,9 %	668	3,1 %	668	3,4 %
Langford	11	636	3,4 %	636	3,7 %	636	3,0 %	636	3,2 %
Laval	1	240	1,3 %	240	1,4 %	240	1,1 %	240	1,2 %
London	4	329	1,8 %	288	1,7 %	958	4,5 %	800	4,1 %
Longueuil	7	654	3,5 %	654	3,9 %	654	3,0 %	654	3,3 %
Medicine Hat	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Mississauga	3	269	1,4 %	269	1,6 %	269	1,3 %	269	1,4 %
Montréal	6	767	4,1 %	767	4,5 %	1 107	5,2 %	1 107	5,6 %
Oshawa	4	231	1,2 %	231	1,4 %	231	1,1 %	231	1,2 %
Ottawa	6	448	2.4 %	448	2,6 %	448	2,1 %	448	2,3 %
Québec	2	854	4,6 %	854	5,0 %	973	4,5 %	973	5,0 %
Regina	5	571	3,1 %	400	2,4 %	571	2,7 %	400	2,0 %
Saint-Constant	2	328	1,8 %	328	1,9 %	328	1,5 %	328	1,7 %
Sainte-Julie	1	286	1,5 %	286	1,7 %	286	1,3 %	286	1,5 %
Sainte-Thérèse	4	514	2,8 %	514	3,0 %	514	2,4 %	514	2,6 %
Saint-Lambert	1	210	1,1 %	210	1,2 %	210	1,0 %	210	1,1 %
Stratford	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Surrey	3	660	3,5 %	660	3,9 %	660	3,1 %	660	3,4 %
Terrebonne	3	208	1,1 %	208	1,2 %	208	1,0 %	208	1,1 %
Toronto	15	1 598	8,6 %	1 425	8,4 %	1 830	8,5 %	1 657	8,4 %
Vaughan	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Waterloo	7	372	2,0 %	372	2,2 %	1,711	8,0 %	1,711	8,7 %
Victoria	2	229	1,2 %	162	1,0 %	229	1,1 %	162	0,8 %
Whitby	1	36	0,2 %	36	0,2 %	36	0,2 %	36	0,2 %
Winnipeg	6	1 611	8,6 %	844	5,0 %	1 611	7,5 %	844	4,3 %
Minneapolis (États-Unis)	1	307	1,6 %	184	1,1 %	307	1,4 %	184	0,9 %
Kansas City (États-Unis)	1	283	1,5 %	97	0,6 %	283	1,3 %	97	0,5 %
Waller (États-Unis)	1	224	1,2 %	190	1,1 %	224	1,0 %	190	1,0 %
Baytown (États-Unis)	1	228	1,2 %	194	1,1 %	228	1,1 %	194	1,0 %
46 villes	**152 complexes**	**18 656 appartements**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453 logements locatifs**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

RÉSUMÉ PAR RÉGION

Au 30 juin 2023

Région	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Central ON	5	107	0,6 %	107	0,6 %	107	0,5 %	107	0,5 %
Central Okanagan	3	339	1,8 %	339	2,0 %	339	1,6 %	339	1,7 %
Région métropolitaine de Calgary	2	470	2,5 %	453	2,7 %	608	2,8 %	584	3,0 %
Est de l'Ontario	8	507	2,7 %	507	3,0 %	507	2,4 %	507	2,6 %
Région du Grand Toronto	25	2 167	11,6 %	1 994	11,7 %	2 399	11,2 %	2 226	11,3 %
Région métropolitaine de Montréal	36	4 352	23,3 %	4 352	25,6 %	4 692	21,9 %	4 692	23,9 %
Québec	4	1 371	7,3 %	1 371	8,1 %	1 490	6,9 %	1 490	7,6 %
Kitchener-Waterloo-Cambridge	19	1 785	9,6 %	1 785	10,5 %	3 124	14,6 %	,124	15,9 %
Région de London	4	329	1,8 %	288	1,7 %	958	4,5 %	800	4,1 %
Municipalité régionale d'Halifax	1	114	0,6 %	114	0,7 %	114	0,5 %	114	0,6 %
Région du Grand Edmonton	10	1 539	8,2 %	1 465	8,6 %	1 539	7,2 %	1 465	7,5 %
Région du Grand Regina	5	571	3,1 %	400	2,4 %	571	2,7 %	400	2,0 %
Région du Grand Vancouver	17	2 007	10,8 %	1,940	11,4 %	2 007	9,4 %	1 940	9,9 %
Sud de l'Ontario	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Sud de l'Alberta	1	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Ouest du Québec	1	345	1,8 %	345	2,0 %	345	1,6 %	345	1,8 %
Région de la capitale Winnipeg	6	1 611	8,6 %	844	5,0 %	1 611	7,5 %	844	4,3 %
États-Unis Minnesota	1	307	1,6 %	184	1,1 %	307	1,4 %	184	0,9 %
États-Unis Missouri	1	283	1,5 %	97	0,6 %	283	1,3 %	97	0,5 %
Texas (États-Unis)	2	452	2,4 %	384	2,3 %	452	2,1 %	384	2,0 %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

RÉSUMÉ PAR PROVINCE

Au 30 juin 2023

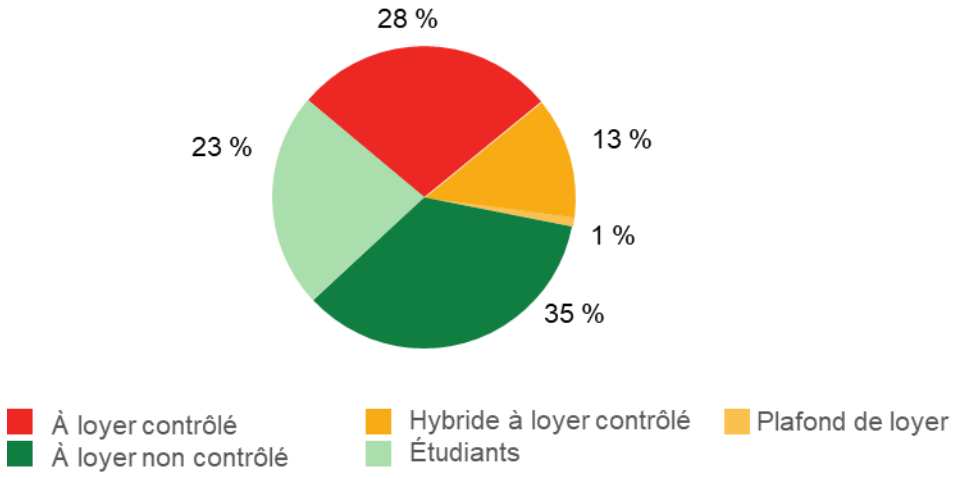
Province	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Nombre non dilué d'appartements	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Ontario	62	4 895	26,2 %	4 681	27,6 %	7 095	33,1 %	6 763	34,4 %
Nouvelle-Écosse	1	114	0,6 %	114	0,7 %	114	0,5 %	114	0,6 %
Alberta	13	2 009	10,8 %	1 917	11,3 %	2 147	10,0 %	2 048	10,4 %
Colombie-Britannique	20	2 346	12,6 %	2 279	13,4 %	2,346	10,9 %	2 279	11,6 %
Manitoba	6	1 611	8,6 %	844	5,0 %	1 611	7,5 %	844	4,3 %
Saskatchewan	5	571	3,1 %	400	2,4 %	571	2,7 %	400	2,0 %
Québec	41	6 068	32,5 %	6 068	35,8 %	6 527	30,4 %	6 527	33,2 %
États-Unis Minnesota	1	307	1,6 %	184	1,1 %	307	1,4 %	184	0,9 %
États-Unis Missouri	1	283	1,5 %	97	0,6 %	283	1,3 %	97	0,5 %
Texas (États-Unis)	2	452	2,4 %	384	2,3 %	452	2,1 %	384	2,0 %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

IMMEUBLES À LOYER CONTRÔLÉ ET À LOYER NON CONTRÔLÉ

Au 30 juin 2023

	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
À loyer contrôlé	60	5 625	30 %	5 551	33 %	5 625	26 %	5 551	28 %
Hybride à loyer contrôlé	16	2 626	14 %	2 626	15 %	2 626	12 %	2 626	13 %
Plafond de loyer	1	114	1 %	114	1 %	114	1 %	114	1 %
À loyer non contrôlé	59	8 390	45 %	6 834	40 %	8 390	39 %	6 834	35 %
Étudiants	16	1 901	10 %	1 843	11 %	4 698	22 %	4 515	23 %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 640**	**100 %**

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



ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

RÉSUMÉ PAR TYPE D'ACTIF

Au 30 juin 2023

	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Nombre non dilué d'appartements	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Appartements canadiens	122	15 713	84,2 %	14 460	85,2 %	15 713	73,2 %	14 460	73,6 %
États-Unis Appartements	4	1 042	5,6 %	665	3,9 %	1 042	4,9 %	665	3,4 %
Logements étudiants	16	1 901	10,2 %	1 843	10,9 %	4 698	21,9 %	4 515	23,0 %
Cabinet médical	10	–	– %	–	– %	–	– %	–	– %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

LOGEMENTS ÉTUDIANTS PAR VILLE

Au 30 juin 2023

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

LOYERS MOYENS (NON DILUÉS)

Au 30 juin 2023

	Total de logements locatifs	Recettes/Logement/Mois
Appartement	15 596	1 599,69 $
Logements étudiants	4 366	799,41 $

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

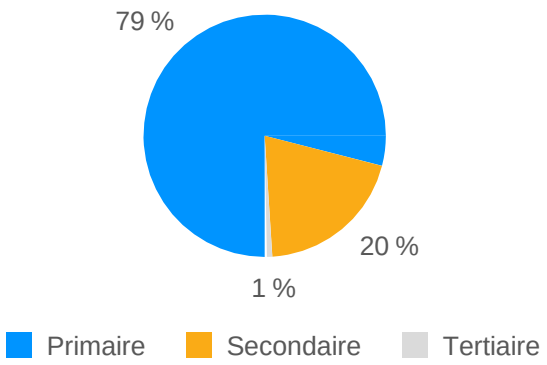
ANNEXE « A » – BIENS EXISTANTS (AU 30 JUIN 2023)

RÉSUMÉ PAR TYPE DE MARCHÉ

Au 30 juin 2023

Marché	Nombre de bâtiments	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Primaire	121	16 376	88 %	14 729	87 %	17 205	80 %	15 551	79 %
Secondaire	27	2 157	12 %	2 116	12 %	4 125	19 %	3 967	20 %
Tertiaire	4	123	1 %	123	1 %	123	1 %	123	1 %
	152	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

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



ANNEXE « B » – BIENS IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ

(Propriétés détenues en partie par Centurion Apartment REIT)

Adresse	Pourcentage de participation dans Centurion Apartment REIT	Partenaires de coentreprise
31200 FM 2920 Road, Waller, Texas	85 %	15 %
Investisseurs étrangers		
2800 West Baker Road, Baytown, Texas	85 %	15 %
Investisseurs étrangers		
2416 Avenue NW, Calgary, AB	95 %	5 %
Investisseurs étrangers		
5249 Dundas Street West, Toronto, ON	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
133, 141 Erskine Avenue, Toronto, ON	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
520-524 Ellesmere Road, Toronto, ON	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
1 et 5 Quarry Ridge Road et 15 Gallie Court, Barrie, ON	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
95 South 10th Street, Minneapolis, MN	45 %	55 %
Investisseurs étrangers		
1989 Main Street, Kansas City, MO	34 %	66 %
Investisseurs étrangers		
1-2 Meadowglen Place, Scarborough, ON	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
100 Horse Creek Road, Cochrane, AB	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
1-2 Meadowglen Place, Scarborough, ON	72 %	28 %
Investisseurs étrangers		
150-200 Appleford Gate, Winnipeg, MB	45 %	55 %
Investisseurs étrangers		
Huntmar Drive et autoroute 417, Kanata, ON	67 %	33 %
Investisseurs étrangers		
Acre 21, SE, Regina, SK	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
350 Doyle Ave., Kelowna, C.-B.	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
Trinity Hills, Calgary, AB	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
THI Apartments LP, Calgary, AB	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
4059-4133 Portage Avenue, Winnipeg, MB	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
Yves-Blais Blvd, Lachenaie, QC	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
9525 King George Boulevard, Surrey, C.-B.	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		
North West Lake Apartments LP, Calgary, AB	50 %	50 %
Investisseurs étrangers		
2900 Steeles Avenue East, Markham, ON	34 %	66 %
Investisseurs étrangers		
8333 Weston Road, Vaughan, ON	75 %	25 %
Investisseurs étrangers		

99 Kakulu Road, Ottawa, ON Investisseurs étrangers	75 %	25 %
595 Montreal Road, Ottawa, ON Investisseurs étrangers	75 %	25 %
1 Centrepointe Drive, Ottawa, ON Investisseurs étrangers	75 %	25 %
770, Broadview Avenue, Ottawa, ON Investisseurs étrangers	75 %	25 %
342, Erie Street, Stratford, ON Investisseurs étrangers	75 %	25 %
770 6th Street SW, Medicine Hat, AB Investisseurs étrangers	75 %	25 %
16028 100A Avenue NW, Edmonton, AB Investisseurs étrangers	75 %	25 %

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

ANNEXE « C » – BIENS VISÉS PAR LE CONTRAT AU 30 JUIN 2023

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

1. Credo Traine Calgary – Calgary, Alberta – 125 logements – 100 % – 2023

ANNEXE « D » – IMMEUBLES EN COURS D'AMÉNAGEMENT AU 30 JUIN 2023

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

1. 350 Doyle – Kelowna, British Columbia – 299 logements – 75 % – 2025
2. Trinity Hill – Calgary, Alberta – 541 logements – 50 % – 2026
3. Winnipeg Westport – Winnipeg, Manitoba – 169 logements – 50 % – 2024
4. 400 Albert St (Main & Main), Ottawa, Ontario – 567 logements – 50 %– 2027
5. Pandora Phase 2 – Victoria, Colombie-Britannique – 37 logements – 75 % – 2024
6. Acre 21 Regina – Regina, Saskatchewan – 126 logements– 50 % – 2024
7. Madison Avenue – Calgary, Alberta – 28 logements – 50 % – 2023
8. Knox Village Phase 1, 2 et 3 – Kelowna, Colombie-Britannique – 178 logements – 100 % – 2024
9. ME Living Condo Phase 2 et 3 – Scarborough, Ontario – 443 logements – 72 % – 2024
10. Kanata (Hunter Road) – Kanata, Ontario – 420 logements – 67 % – 2024
11. Escape Nature IV – Vieux-Longueuil, Québec - 78 logements – 50 % – 2024
12. Ste-Julie – Sainte-Julie, Québec – 214 logements – 50 % – 2024
13. Trigone JV Lachenaie Phase 1 – Lachenaie, Québec – 161 logements – 50 % – 2025
14. 9525 King George Blvd (Innovation Village) – Surrey, Colombie-Britannique – 396 logements – 75 % – 2027
15. 9526 King George Blvd (cabinet médical et commerce de détail) – Surrey, Colombie-Britannique – 68 327 pi^2 (comm.) – 2027
16. Icon Trinity – Calgary, Alberta – 340 logements – 50 % – 2025
17. Deveraux Arbour Lake – Calgary, Alberta – 303 logements – 50 % – 2025
18. Viva-Cite (Rivea RO1) - Terrebonne, QC – 153 logements – 50 % - 2024

ANNEXE « E » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES

Portefeuille immobilier par année de construction

	Nombre d'immeubles	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Après 2019	31	5 930	32 %	5 015	30 %	6 187	29 %	5 276	27 %
2010-2019	63	7 800	42 %	7 075	42 %	8 916	42 %	8 191	42 %
2000-2009	6	588	3 %	547	3 %	1 422	7 %	1 264	6 %
1990-1999	2	56	– %	56	– %	219	1 %	219	1 %
1980-1989	15	1 190	6 %	1 190	7 %	1 277	6 %	1 277	7 %
1970-1979	13	1 232	7 %	1 232	7 %	1 572	7 %	1 572	8 %
1960-1969	15	1 215	7 %	1 208	7 %	1 215	6 %	1 208	6 %
1950-1959	6	645	3 %	645	4 %	645	3 %	645	3 %
Avant 1950	1	0	– %	0	– %	0	– %	0	– %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

Sommaire des propriétés selon l'état de stabilisation [2, 3]

	Nombre d'immeubles	Nombre d'appartements (non dilué)	Pourcentage d'appartements (non dilué)	Nombre d'appartements (dilué)	Pourcentage d'appartements (dilué)	Logements locatifs (non dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (non dilué)	Logements locatifs (dilué)	Pourcentage de location de logements locatifs (dilué)
Assaini	111	13 408	72 %	12 184	72 %	16 086	75 %	14 738	75 %
En repositionnement	—	—	– %	—	– %	—	– %	—	– %
Non assaini	41	5 248	28 %	4 784	28 %	5 367	25 %	4 903	25 %
Total	**152**	**18 656**	**100 %**	**16 968**	**100 %**	**21 453**	**100 %**	**19 641**	**100 %**

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

État	Nombre de bâtiments	Occupation de logements locatifs (non dilué)	Occupation de logements locatifs (dilué)
Assaini	111	96,1 %	95,9 %
En repositionnement	0	— %	— %
Non assaini	31	88,7 %	89,7 %
Globalement	**142**	**94,3 %**	**94,4 %**

Au 13 juillet 2023. Exclusion de 10 cabinets médicaux

ANNEXE «E » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DES IMMEUBLES

Remarques :

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

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

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

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

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

Liste des immeubles (Appartements)

Churchill Court Apartments

Emplacement : Acton, Ontario
Adresse : 196 Churchill Road South
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 33
(3 studios, 12 app. d'une chambre et 18 de deux chambres)

Kempenfelt Village

Emplacement : Barrie, Ontario
Adresse : 362 Shanty Bay Road
Type de bâtiment : Maisons en rangée
Nombre d'appartements : 15
(4 app. d'une chambre et 11 de deux chambres)

Milligan Park Apartments

Emplacement : Barrie, Ontario
Adresse : 255 Dunlop Street West
Type de bâtiment : Maisons en rangée
Nombre d'appartements : 28
(2 app. de deux chambres et 26 de trois chambres)

Brookside Apartments

Emplacement : Brighton, Ontario
Adresse : 60 Prince Edward Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 30
(3 app. d'une chambre et 27 de deux chambres)

MacIntosh Court Apartments

Emplacement : Brighton, Ontario
Adresse : 122 Elizabeth Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 29
(1 studio, 26 app. de deux chambres et 2 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

25 et 45 Brierdale Road

Emplacement : Cambridge, Ontario
Adresse : 25 et 45 Brierdale Road
Type de bâtiment : Deux appartements sans ascenseur à trois étages
Nombre d'appartements : 90
(14 app. d'une chambre et 76 de deux chambres)

133 – 143 Woodside Avenue

Emplacement : Cambridge, Ontario
Adresse : 133,135,137,141,142 et 143 Woodside Avenue
Type de bâtiment : Cinq appartements sans ascenseur à trois étages
Nombre d'appartements : 333
(125 app. d'une chambre, 206 de deux chambres et
2 de trois chambres)

219 St. Andrews Street

Emplacement : Cambridge, Ontario
Adresse : 219 St. Andrews Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 28
(2 studios, 14 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)

252 et 256 St. Andrews Street

Emplacement : Cambridge, Ontario
Adresse : 252 et 256 St. Andrews Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 132
(3 app. d'une chambre et 129 de deux chambres)

11 Wendy Court

Emplacement : Cambridge, Ontario
Adresse : 11 Wendy Court
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 96
(5 app. d'une chambre et 91 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Cherokee Court Apartments

Emplacement : Gravenhurst, Ontario
Adresse : 165 Old Muskoka Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 39
(1 studio, 4 app. d'une chambre, 33 de deux chambres et
1 de trois chambres)

Atwood Suites

Emplacement : Guelph, Ontario Adresse : 5 Schroder Crescent
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 66
(7 app. d'une chambre, 50 de deux chambres et
9 de trois chambres)

Hunters Bay Apartments

Emplacement : Huntsville, Ontario
Adresse : 2 et 4 Yonge Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs Nombre d'appartements : 25
(6 app. d'une chambre, 13 de deux chambres et
6 de trois chambres)

Fairway Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario
Adresse : 21 et 31 Jean Ave
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 32
(20 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)

Hoffman Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario
Adresse : 356 et 360 Hoffman Street
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 96
(36 app. d'une chambre et 60 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Hugo Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario
Adresse : 15,19 et 25 Hugo Crescent
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 53 (7 app. d'une chambre et 46 de deux chambres)

Morgan Apartments

Emplacement : Kitchener, Ontario
Adresse : 167 Morgan Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 47 (2 studios, 10 app. d'une chambre, 20 de deux chambres et 15 de trois chambres)

Kingswood Estates

Emplacement : Kitchener, Ontario
Adresse : 262, 266, 270, 274, 278, 282, 286, 310 et 320 Kingswood Drive
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 360 (92 app. d'une chambre et 268 de deux chambres)

1175 Dundas Street West (Westdale Apartments)

Emplacement : Mississauga, Ontario
Adresse : 1175 Dundas Street West
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 104
(1 studio, 53 app. d'une chambre et 50 de deux chambres)

275 North Service Road (North Apartments)

Emplacement : Mississauga, Ontario
Adresse : 275 North Service Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 82
(35 app. d'une chambre, 41 de deux chambres et 7 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

285 North Service Road

Emplacement : Mississauga, Ontario
Adresse : 285 North Service Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 82
(35 app. d'une chambre et 47 de deux chambres)

Park Place Apartments

Emplacement : Oshawa, Ontario
Adresse : 277 Anderson Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 47
(47 app. de deux chambres)

Orchard View Apartments and Mansion

Emplacement : Oshawa, Ontario
Adresse : 36 et 70 Orchardview Blvd
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 24
(6 app. d'une chambre et 18 de deux chambres)

Biggin Court

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 1, 2, 3, 5 et 7 Biggin Court
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 308
(11 studios, 9 app. juniors d'une chambre, 170 d'une chambre, 108 de deux chambres et 10 de trois chambres)

Grandstand Place

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 6 Grandstand Place
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 60
(21 app. d'une chambre, 33 de deux chambres et 6 de trois chambres)

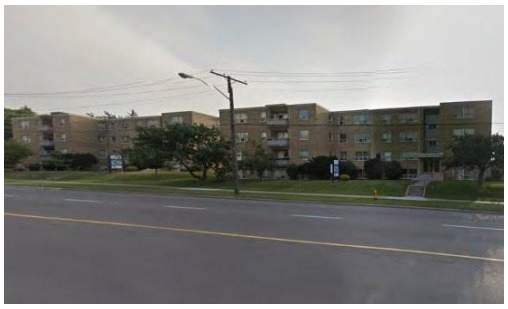
Liste des immeubles (Appartements)

1631 Victoria Park Avenue

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 1631 Victoria Park Avenue
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 35
(4 studios, 19 app. d'une chambre et 12 de deux chambres)

1594 Victoria Park Avenue

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 1594 Victoria Park Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 28
(1 studio, 13 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)



1731 - 1739 Victoria Park Avenue

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 1731, 1735 et 1739 Victoria Park Avenue
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 129
(15 studios, 78 app. d'une chambre et 36 de deux chambres)

4 et 8 Rannock Avenue et 880 Pharmacy Ave

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 4 et 8 Rannock Avenue et 880 Pharmacy Avenue
Type de bâtiment : Appartements sans ascenseurs
Nombre d'appartements : 85
(34 app. d'une chambre et 51 de deux chambres)

26 Thorncliffe Park Drive

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 26 Thorncliffe Park Drive
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 62
(35 app. d'une chambre, 25 de deux chambres et 2 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

27 Thorncliffe Park Drive

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

50 Thorncliffe Park Drive

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

5 Dufresne Court

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

Antrim Apartments

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

Dundas Court

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

Liste des immeubles (Appartements)

Le Art

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 1437-1441, boul. René-Lévesque Ouest
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 138 appartements
(5 studios, 99 app. d'une chambre, 29 de deux chambres et 5 de trois chambres)

Quartier QB

Emplacement : Ville de Québec, Québec
Adresse : 2551, boulevard Quatre-Bourgeois
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 684 appartements
(301 studios, 228 app. d'une chambre, 131 de deux chambres et 24 de trois chambres)

The Huntington

Emplacement : Dartmouth, Nouvelle-Écosse
Adresse : 58 Holtwood Court
Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 114
(9 app. d'une chambre, 99 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Beacon Place

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 9930 Bellamy Hill Road NW
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 82 (27 studios, 36 app. d'une chambre, 18 de deux chambres et 1 de trois chambres)

Grand Central Manor

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 10903 103 et 102 Avenue NW
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 306 appartements
(182 app. d'une chambre, 120 de deux chambres et 4 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Mayfair

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 10803 Jasper Ave NW
Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 238 (118 app. d'une chambre et 120 de deux chambres)

Oliver Place

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 10130 117 Street NW
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 234 appartements
(26 studios, 156 app. d'une chambre et 52 de deux chambres)

Riverside Towers

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 8610 et 8620 Jasper Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 292 appartements
(41 studios, 127 app. d'une chambre, 80 de deux chambres et 44 de trois chambres)

TRAX

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 10054 79 Ave NW
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 100 appartements
(42 studios, 32 app. d'une chambre et 26 de deux chambres)

Windermere Village

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 3707-3711 Whitelaw Lane NW
Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 126
(3 app. d'une chambre et 123 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Harbour View Estates

Emplacement : Regina, Saskatchewan
Adresse : 5501-5549-5601-5649 Prefontaine Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 208 appartements
(64 app. d'une chambre et 144 de deux chambres)
* Centurion détient 60 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

The Apex at Acre 21*

Emplacement : Regina, Saskatchewan
Adresse : 5000 Green Jewel Blvd
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 176 appartements (88 app. d'une chambre et 88 de deux chambres)
* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs

Sky Pointe Estates

Emplacement : Regina, Saskatchewan
Adresse : 5960 Little Pine Loop
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 75 appartements
(42 app. d'une chambre et 33 de deux chambres)

Madison Ridge

Emplacement : Regina, Saskatchewan
Adresse : 1251 North McEachern Drive
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 48 appartements
(8 app. de deux chambres et 40 de trois chambres)

Madison Manor

Emplacement : Regina, Saskatchewan
Adresse : 1291 North McEachern Drive
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 64 appartements
(16 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Summit at Seasons*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse :701-721 Sterling Lyon Parkway
Type de bâtiment : Appartements luxueux (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 416 (6 studios, 160 app. d'une chambre, 236 de trois chambres et 14 de quatre chambres)
* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Pinnacle at Bridgewater*

Emplacement :Winnipeg, Manitoba
Adresse : 344-370 Bridge Lake Drive
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 208 (74 app. d'une chambre et 134 de deux chambres)
* Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Pinnacle at Bridgewater II*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse : 340-370 Bridge Lake Drive
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 208
* Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Trio

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique
Adresse : 333-337 Drysdale Boulevard
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 175 appartements
(15 studios, 38 app. d'une chambre et 122 de deux chambres)

Roberts Place

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 772 Hockley Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 20 (20 app. de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Roberts Landing

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 777 Hockley Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 30 (10 app. d'une chambre et 20 de deux chambres)

The Arc

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 2849 Bryn Maur Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 93 appartements
(65 app. d'une chambre, 23 de deux chambres et 5 de trois chambres)

Village Walk West

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 778, 784 et 790 Hockley Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 86 (30 app. d'une chambre, 46 de deux chambres et 10 de trois chambres)

Hockley Corners

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 765 Hockley Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 63 (42 app. d'une chambre et 21 de deux chambres)

The Verve

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique
Adresse : 433 Boleskine Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 95 (57 studios, 9 app. d'une chambre et 29 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Fusion

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique
Adresse : 13555 96th Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 146 (125 app. d'une chambre et 21 de deux chambres)

V1488*

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique
Adresse : 1488 Cook Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 134 (19 studios, 47 app. d'une chambre, 58 de deux chambres et 10 de trois chambres)
* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Oxford at The Ranch

Emplacement : Waller, Texas, États-Unis
Adresse : 31200 FM 2920 Road
Type de bâtiment : Appartements
Nombre d'appartements : 224 appartements (avec ascenseur) (140 app. d'une chambre, 60 de deux chambres et 24 de trois chambres)
* Centurion détient 85 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Oxford at Country Club*

Emplacement : Baytown, Texas
Adresse : 2800 West Baker Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 228 appartements
(134 app. d'une chambre, 90 de deux chambres et 4 de trois chambres)
* Centurion détient 85 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Le Montefiore

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 5885, boulevard Cavendish
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 94 appartements
(8 studios, 36 app. d'une chambre et 50 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Hedstrom House

Emplacement : Langford, Colombie-Britannique
Adresse : 1060 Goldstream Ave.
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 119 appartements
(6 studios, 42 app. d'une chambre, 59 de deux chambres et 12 de trois chambres)

1140 Mary Street

Emplacement : Oshawa, Ontario
Adresse : 1140 Mary Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 117 appartements
(2 studios, 22 app. d'une chambre, 67 de deux chambres et 26 de trois chambres)

333 Simcoe Street

Emplacement : Oshawa, Ontario
Adresse : 333 Simcoe Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 41 appartements
(4 app. d'une chambre, 31 de deux chambres et 6 de trois chambres)

550 Lang's Road

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 550 Lang's Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 171 appartements
(18 studios, 105 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

3280 Cavendish

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 3280, boulevard Cavendish
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 114 appartements
(4 studios, 62 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Peatt Commons West

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique
Adresse : 2854 Peatt Road
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 63 appartements
(32 app. d'une chambre, 30 de deux chambres et 1 de trois chambres)

Peatt Commons East

Emplacement : Victoria, Colombie-Britannique
Adresse : 821 Hockley Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 72 appartements (15 app. d'une chambre et 57 de deux chambres)

Steps Bridgeland*

Emplacement : Calgary, Alberta
Adresse : 918 McPherson Square NE
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 122 appartements
(7 studios, 34 app. d'une chambre, 70 de deux chambres et 11 de trois chambres)
* Aménagement terminé.

Station Place*

Emplacement : Etobicoke, Ontario
Adresse : 5249 Dundas Street West
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 333 appartements
(37 studios, 148 app. d'une chambre et 148 de deux chambres)
* Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Sage Apartments LP*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse : 105, 115, 125 et 145 Sage Creek Boulevard
40, 50, 60 et 70 Des Hivernants Boulevard North
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 398 appartements
(189 app. d'une chambre, 174 de deux chambres et 35 de trois chambres)
* Aménagement terminé. Centurion détient 50 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Urban Square

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse : 230 Good Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 143 appartements
(5 studios, 35 app. d'une chambre, 86 de deux chambres et 17 de trois chambres)

133 Erskine LP*

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 133 et 141 Erskine Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 27 appartements
(2 app. d'une chambre et 25 de deux chambres)
* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

CCA Crossroad Kansas City LLC*

Emplacement : Kansas City, Missouri
Adresse : 1989 Main Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 283 appartements
(88 studios, 122 app. d'une chambre, 67 de deux chambres et 6 de trois chambres)
* Aménagement terminé. Centurion détient 36 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

CCA CBD Minneapolis LLC*

Emplacement : Minneapolis, Minnesota
Adresse : 95 South 10th Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 307
(178 studios, 73 app. d'une chambre et 56 de deux chambres)
* Aménagement terminé. Centurion détient 45 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

The View at Charlesworth*

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 5207 - 4 Ave SW
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 149
(39 app. d'une chambre, 96 de deux chambres et 14 de trois chambres)

* Aménagement terminé.

Liste des immeubles (Appartements)

Metro Scott Road

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique
Adresse : 12685 110 Ave et 11018 126A Street
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 233
(24 studios, 150 app. d'une chambre et 59 de deux chambres)

Le Namur

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 4974, place de la Savane
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 176
(23 studios, 102 app. d'une chambre et 51 de deux chambres)

Axcès Trigone Blainville

Emplacement : Blainville, Québec
Adresse : 21, rue Simon-Lussier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 133
(8 studios, 87 app. d'une chambre, 30 de deux chambres et 8 de trois chambres)

Viva-Cité Sainte-Thérèse

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 290, place Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 262
(25 studios, 137 app. d'une chambre, 83 de deux chambres et 17 de trois chambres)

Axcès Sainte-Thérèse I

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 281, place Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 84
(55 app. d'une chambre, 23 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Axcès Sainte-Thérèse II

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 291, place Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 84
(56 app. d'une chambre, 24 de deux chambres et 4 de trois chambres)

Viva-Cité Lachenaie I

Emplacement : Terrebonne, Québec
Adresse : 1250, boulevard Lucille-Teasdale
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 78
(55 app. d'une chambre et 23 de deux chambres)

Viva-Cité Lachenaie II

Emplacement : Terrebonne, Québec
Adresse : 1280, boulevard Lucille-Teasdale
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

8 Axcès Trigone Lachenaie

Emplacement : Terrebonne, Québec
Adresse : 1270, boulevard Lucille-Teasdale
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs

Viva-Cité Sainte-Julie

Emplacement : Sainte-Julie, Québec
Adresse : 173, boulevard Armand-Frappier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 286
(21 studios, 172 app. d'une chambre et 93 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Viva-Cité Espace Nature I

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 2500, rue Maurice-Savoie
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 120
(12 studios, 64 app. d'une chambre, 37 de deux chambres et 7 de trois chambres)

Viva-Cité Espace Nature II

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 2570, rue Maurice-Savoie
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 120
(12 studios, 64 app. d'une chambre, 37 de deux chambres et 7 de trois chambres)

Viva-Cité Longueuil I

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 235, rue Cuvillier Ouest
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 86
(48 app. d'une chambre et 38 de deux chambres)

Viva-Cité Longueuil II

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 245, rue Cuvillier Ouest
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 146
(86 app. d'une chambre, 58 de deux chambres et 2 de trois chambres)

Axcès Trigone Octa I

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 4175, rue Legault
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 44
(4 studios, 26 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Axcès Trigone Octa II

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 4155, rue Legault
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 44
(4 studios, 26 app. d'une chambre et 14 de deux chambres)

Viva-Cité Saint-Hubert

Emplacement : Longueuil, Québec
Adresse : 6000, rue de la Tourbière
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 94
(69 app. d'une chambre, 21 de deux chambres et 4 de trois chambres)

Viva-Cité Saint-Lambert

Emplacement : Saint-Lambert, Québec
Adresse : 60, rue Cartier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 210
(152 app. d'une chambre et 58 de deux chambres)

Axcès Trigone Brossard I

Emplacement : Brossard, Québec
Adresse : 7215-7235, rue de Lunan
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 96
(44 app. d'une chambre et 52 de deux chambres)

Axcès Trigone Brossard II

Emplacement : Brossard, Québec
Adresse : 7165-7195, rue de Lunan
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 146
(80 app. d'une chambre et 66 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Viva-Cité Brossard I

Emplacement : Brossard, Québec
Adresse : 9145, rue Lennon
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 83
(38 app. d'une chambre et 45 de deux chambres)

Viva-Cité Brossard II

Emplacement : Brossard, Québec
Adresse : 9155, rue Lennon
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 97
(49 app. d'une chambre et 48 de deux chambres)

Viva-Cité Brossard III

Emplacement : Brossard, Québec
Adresse : 9165, rue Lennon
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 119
(74 app. d'une chambre et 45 de deux chambres)

Viva-Cité Delson I

Emplacement : Delson, Québec
Adresse : 170, rue de l'Harmonie
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 191
(34 studios, 96 app. d'une chambre, 56 de deux chambres et 5 de trois chambres)

Viva-Cité Delson II

Emplacement : Delson, Québec
Adresse : 160, rue de l'Harmonie
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 91
(1 studio, 57 app. d'une chambre et 33 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Axcès Trigone Delson

Emplacement : Delson, Québec
Adresse : 165, rue de l'Harmonie
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 50
(11 app. d'une chambre, 20 de deux chambres et 19 de trois chambres)

Viva-Cité Saint-Constant

Emplacement : Saint-Constant, Québec
Adresse : 11, rue de Ronsard
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 154
(8 studios, 118 app. d'une chambre et 28 de deux chambres)

Viva-Cité Saint-Constant II

Emplacement : Saint-Constant, Québec
Adresse : 21, rue de Ronsard
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 174
(6 studios, 119 app. d'une chambre et 49 de deux chambres)

Axcès Trigone Châteauguay

Emplacement : Châteauguay, Québec
Adresse : 430, boulevard Saint-Francis
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 59
(17 app. d'une chambre, 23 de deux chambres, 17 de trois chambres et 2 de quatre chambres)

Viva-Cité Châteauguay

Emplacement : Châteauguay, Québec
Adresse : 390, boulevard Saint-Francis
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 154
(20 studios, 81 app. d'une chambre et 53 de deux chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

30 Viva-Cité Châteauguay II

Emplacement : Châteauguay, Québec
Adresse : 400, boulevard Saint-Francis
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 166
(8 studios, 129 app. d'une chambre et 29 de deux chambres)

Le Central

Emplacement : Gatineau, Québec
Adresse : 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 345
(14 studios, 219 app. d'une chambre et 112 de deux chambres)

688 Notre-Dame

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 686-690, rue Notre-Dame Ouest
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 145
(91 app. d'une chambre, 52 de deux chambres et 2 de trois chambres)

Les Terrasses Francesca

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 127 et 145, Presland Road, et 1425, Vanier Parkway
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 276
(110 app. d'une chambre et 166 de deux chambres)

The Aurora

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique
Adresse : 230 Aurora Crescent
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 104
(45 app. d'une chambre, 53 de deux chambres et 6 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Metro Scott Road Phase II

Emplacement : Surrey, Colombie-Britannique
Adresse : 11088, 126A Street, et 12667 110th Avenue
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 281
(38 studios, 168 app. d'une chambre et 75 de deux chambres)

Bridgewater Apartments III*

Emplacement : Winnipeg, Manitoba
Adresse : 150, 160, 170, 176, 180, 186, 190, 196 et 200, Appleford Gate
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 270
(99 app. d'une chambre, 104 de deux chambres et 67 de trois chambres)

* Aménagement

Axcès Ste-Thérèse

Emplacement : Sainte-Thérèse, Québec
Adresse : 301, rue Claude-Dagenais
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 84
(55 app. d'une chambre, 24 de deux chambres et 5 de trois

NOX

Emplacement : Gatineau, Québec
Adresse : 350-380, boulevard de l'Amérique-Française
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 277
(7 studios, 210 app. d'une chambre et 60 de deux chambres)

Evolution

Emplacement : Laval, Québec
Adresse : 1355, boulevard Le Corbusier
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 240
(10 studios, 160 app. d'une chambre, 62 de deux chambres et 8 de trois chambres)

Liste des immeubles (Appartements)

Université Toronto Metropolitan

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 288 Church Street
Type de bâtiment : Logements étudiants
Nombre d'appartements : 100 (10 app. d'une chambre, 19 de deux chambres et 71 de quatre chambres)
Nombre de logements locatifs : 332

Knox Village

Emplacement : Kelowna, Colombie-Britannique
Adresse : 1450 Cara Glen Court
Type de bâtiment : Appartements avec ascenseurs
Nombre d'appartements : 60 (7 studios, 23 app. d'une chambre, 26 de deux chambres et 4 de trois chambres)

LA MARQ au 515

Emplacement : Montréal, Québec
Adresse : 1430, rue City Councillors
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 100 appartements (comprenant 440 lits locatifs, 10 app. de 3 chambres, 40 de quatre chambres et 50 de cinq chambres)

75 Ann Street*

Emplacement : London, Ontario
Adresse : 75 Ann Street
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 137 (comprenant 499 lits locatifs; 2 app. de cinq chambres, 45 de trois chambres et 90 de quatre chambres)
* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété avec

1 Beaufort Street*

Emplacement : London, Ontario
Adresse : 1 Beaufort Street
Type de bâtiment : Résidence étudiante
Nombre d'appartements : Complexe de 6 maisons en rangée; 27 appartements (comprenant 135 lits locatifs; 27 appartements de cinq chambres)
* Centurion détient 75 % de ce bien immobilier en copropriété

Liste des immeubles (Résidences étudiantes)

St George Street

Emplacement : London, Ontario
Adresse : 83 St. George Street (13 maisons en rangée), 87, 89, 91, 93, 95, 97 et 99
St. George Street, 149, 151, 163 et 165 Ann Street
Type de bâtiment : Résidence étudiante
Nombre d'appartements : 24 maisons en rangée (comprenant 96 lits locatifs; 24 app. de quatre chambres)

205 Oxford Centre Apartments

Emplacement : London, Ontario
Adresse : 205 Oxford Street East
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 139 appartements
(comprenant 220 lits locatifs; 53 app. d'une chambre et 86 de deux chambres)

University View

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 173 King Street North
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 56 appartements
(comprenant 219 lits locatifs; 1 app. d'une chambre, 1 app. de deux chambres et 54 de quatre chambres)

18 James Street

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 18 James Street North
Type de bâtiment : Étudiant
Nombre d'appartements : 30 appartements (comprenant 150 lits locatifs; 30 app. de cinq chambres)

Liste des immeubles (Résidences étudiantes)

167 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 167 King Street North
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 41 appartements
(comprenant 205 lits locatifs; 41 app. de cinq chambres)

168 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 168 King Street North
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 36 appartements
(comprenant 176 lits locatifs; 1 app. d'une chambre et 35 de cinq chambres)

345 King Street North

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 345 King Street North
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 94 appartements
(comprenant 386 lits locatifs; 38 app. de cinq chambres,
28 de quatre chambres et 28 de trois chambres)

Columbia Street West

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 1 Columbia Street West
Type de bâtiment : Résidence étudiante (avec ascenseur)
Nombre d'appartements : 74
(comprenant 370 lits locatifs; 74 app. de cinq chambres)

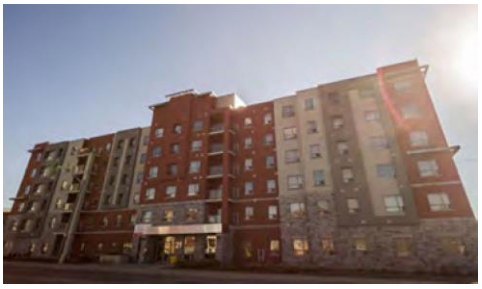
Liste des immeubles (Résidences étudiantes)

The Hub Calgary*

Emplacement : Calgary, Alberta
Adresse : 2416 16th Avenue NW
Type de bâtiment : Étudiant
Nombre d'appartements : 348 appartements
(212 app. d'une chambre, 134 de deux chambres et 2 de trois chambres)
* Centurion détient 95 % de ce bien immobilier en copropriété avec d'autres investisseurs.

Université Simon Fraser

Emplacement : Burnaby, Colombie-Britannique
Adresse : 8888 University Drive
Type de bâtiment : Logements étudiants
Nombre d'appartements : 482 appartements (482 studios)



21 Columbia

Emplacement : Waterloo, Ontario
Adresse : 21 Columbia St W
Type de bâtiment : Logements étudiants
Nombre d'appartements : 41 appartements
(41 app. de cinq chambres)

Le Bacc

Emplacement : Ville de Québec, Québec
Adresse : 2400, chemin Sainte-Foy
Type de bâtiment : Logements étudiants
Nombre d'appartements : 170
(15 studios, 50 app. d'une chambre, 91 de deux chambres et 14 de trois chambres)

Centurion Rise (520 Ellesmere) LP*

Emplacement : Toronto, Ontario
Adresse : 520-524 Ellesmere Road
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Centurion Rise (Royal Court Barrie) LP*

Emplacement : Barrie, Ontario
Adresse : 1 et 5 Quarry Ridge Road et 15 Gallie Court
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Columbus Medical Arts Building*

Emplacement : Vaughan, Ontario
Adresse : 8333 Weston Road
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Kanata Medical Arts Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 99 Kakulu Road
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Phenix Professional Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 595 Montreal Road
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Liste des immeubles (Cabinets médicaux)

Nepean Medical Centre*

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 1 Centrepointe Drive
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Carling Broadview Medical Building*

Emplacement : Ottawa, Ontario
Adresse : 770 Broadview Avenue
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

The Jenny Trout Centre*

Emplacement : Stratford, Ontario
Adresse : 342, rue Erie
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

The Medical Arts Centre*

Emplacement : Medicine Hat, Alberta
Adresse : 770 6th Street SW
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

Glenwood Health Centre - North*

Emplacement : Edmonton, Alberta
Adresse : 16028 100A Avenue NW
16114 100A Avenue NW
Type de bâtiment : Cabinet médical
* Centurion détient 75 % de cet immeuble de cabinets médicaux en copropriété avec d'autres investisseurs.

ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 30 JUIN 2023)

Répartition des investissements (hors propriétés ayant fait l'objet de forclusion)	États consolidés de la FPI						
	Financés				Engagés		
	$	#	% ($)	Taux moy. pondéré	$	#	% ($)
Par participation							
Placements hypothécaires	179 703 $	27	53 %	12,67 %	279 886 $	27	63 %
Intérêts des prêts participatifs	31 181 $	4	9 %	15,70 %	31 633 $	4	7 %
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	127 942 $	12	38 %	– %	135 364 $	12	30 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par rang							
1er	142 825 $	22	42 %	11,79 %	215 625 $	22	49 %
2e	39 599 $	7	12 %	12,48 %	67 333 $	7	15 %
3e	28 461 $	2	8 %	20,67 %	28 561 $	2	6 %
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	127 941 $	12	38 %	0,00 %	135 364 $	12	30 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par type de prêt							
Commercial/industriel	34 296 $	6	10 %	9,95 %	42 837 $	6	10 %
Résidentiel	304 530 $	37	90 %	13,35 %	404 046 $	37	90 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par province/État							
Canada							
Alberta	94 241 $	12	28 %	11,27 %	122 648 $	12	27 %
Colombie-Britannique	79 126 $	9	23 %	11,92 %	107 769 $	9	24 %
Ontario	136 942 $	16	40 %	15,51 %	186 295 $	16	42 %
Québec	23 337 $	5	7 %	11,25 %	26 050 $	5	6 %
Saskatchewan	5 180 $	1	2 %	0,00 %	4 121 $	1	1 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par ville							
Région du Grand Toronto							
Etobicoke	17 281 $	1	5,10 %	19,50 %	17 381 $	1	3,89 %
Markham	20 152 $	1	5,95 %	0,00 %	25 000 $	1	5,59 %
Scarborough	26 970 $	2	7,96 %	10,00 %	20 019 $	2	4,48 %
Toronto	14 313 $	5	4,22 %	11,99 %	21 165 $	5	4,74 %
Sous-total (A)	**78 716 $**	**9**	**23,23 %**	**14,47 %**	**83 565 $**	**9**	**18,70 %**
Région du Grand Vancouver							
Delta	1 $	–	0,00 %	– %	– $	–	– %
Langley	2 020 $	1	0,60 %	14,78 %	9 800 $	1	2,19 %
New Westminster	9 841 $	2	2,90 %	11,45 %	9 841 $	2	2,20 %
Vancouver	7 275 $	1	2,15 %	10,30 %	14 750 $	1	3,30 %
Surrey	35 880 $	2	10,59 %	12,75 %	39 730 $	2	8,89 %
Sous-total (B)	**55 017 $**	**6**	**16,24 %**	**12,12 %**	**74 121 $**	**6**	**16,58 %**
Île de Vancouver							
Victoria	1 823 $	–	0,54 %	– %	– $	–	– %
Sous-total (C)	**1 823 $**	**–**	**0,54 %**	– %	**– $**	**–**	**– %**

ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 30 JUIN 2023)

États consolidés de la FPI							
Répartition des investissements (hors propriétés ayant fait l'objet de forclusion)	Financés				Engagés		
	$	**#**	**% ($)**	**Taux moy. pondéré**	**$**	**#**	**% ($)**
Autres villes canadiennes							
Barrie	3 185 $	1	0,94 %	10,00 %	3 185 $	1	0,71 %
Calgary	55 771 $	6	16,46 %	9,94 %	57 988 $	6	12,98 %
Darlington	16 160 $	1	4,77 %	12,25 %	16 160 $	1	3,62 %
Edmonton	37 825 $	5	11,16 %	11,67 %	63 474 $	5	14,20 %
Gatineau	11 181 $	1	3,30 %	22,50 %	11 181 $	1	2,50 %
Kanata	9 313 $	2	2,75 %	16,50 %	40 120 $	2	8,98 %
Kelowna	22 286 $	3	6,58 %	11,41 %	33 648 $	3	7,53 %
Lachenaie	2 797 $	1	0,83 %	0,00 %	2 797 $	1	0,63 %
Longueuil	6 024 $	2	1,78 %	11,25 %	6 141 $	2	1,37 %
Minett	12 073 $	1	3,56 %	14,50 %	26 500 $	1	5,93 %
Regina	5 180 $	1	1,53 %	0,00 %	4 121 $	1	0,92 %
St. Albert	643 $	1	0,19 %	9,00 %	1 185 $	1	0,27 %
Sainte-Julie	14 517 $	2	4,28 %	11,25 %	17 112 $	2	3,83 %
Winnipeg	6 315 $	1	1,86 %	0,00 %	5 585 $	1	1,25 %
Sous-total (D)	**203 270 $**	**28**	**59,99 %**	**12,89 %**	**289 197 $**	**28**	**64,72 %**
Total général (**SOMME DE A à D**)	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100,00 %**
Par options d'achat							
Avec	90 562 $	11	27,00 %	12,84 %	116 911 $	11	26,00 %
Sans	120 322 $	20	36,00 %	13,32 %	194 609 $	20	44,00 %
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	127 942 $	12	37,00 %	0,00 %	135 363 $	12	30,00 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par niveau de réalisation							
Construction	214 653 $	27	64,00 %	11,73 %	307 988 $	27	69,00 %
Préalable à la construction	51 701 $	3	15,00 %	17,12 %	51 801 $	3	12,00 %
Durée	72 472	13	21,00	11,97	87 094	13	19,00
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	100 %
Par valeur sous option							
Appartements collectifs	129 703 $	17	38,00 %	14,82 %	181 732 $	17	41,00 %
Terrain	56 681 $	3	17,00 %	14,67 %	56 781 $	3	13,00 %
Immeuble résidentiel bas	53 316 $	11	16,00 %	11,55 %	84 685 $	11	19,00 %
Usage industriel	6 757 $	2	2,00 %	10,00 %	9 908 $	2	2,00 %
Copropriété de grande hauteur	64 830 $	6	19,00 %	11,32 %	80 849 $	6	18,00 %
Commercial	27 539 $	4	8,00 %	9,91 %	32 928 $	4	7,00 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par volume							
1 M$ ou moins	(991) $	3	0,00 %	9,81 %	3 578 $	3	1,00 %
> 1 M$ – 3 M$	21 941 $	9	6,00 %	11,52 %	33 131 $	9	7,00 %
> 3 M$ – 5 M$	23 129 $	6	7,00 %	11,27 %	34 131 $	6	8,00 %
> 5 M$ – 10 M$	78 319 $	12	23,00 %	11,51 %	120 575 $	12	27,00 %
> 10 M$ – 15 M$	95 058 $	7	28,00 %	15,32 %	117 600 $	7	26,00 %
> 15 M$	121 370 $	6	36,00 %	13,81 %	137 868 $	6	31,00 %
Total	**338 826 $**	**43**	**100 %**	**13,12 %**	**446 883 $**	**43**	**100 %**
Par échéance (hors cap. prop. et ajus. JV)							
2023	78 969 $	9	37,00 %	15,35 %	93 939 $	9	30,00 %
2024	103 541 $	18	49,00 %	11,64 %	134 531 $	18	43,00 %
2025	28 826 $	4	14,00 %	12,32 %	83 049 $	4	27,00 %
Total	**211 336 $**	**31**	**100 %**	**13,12 %**	**311 519 $**	**31**	**100 %**

ANNEXE « F » – RÉSUMÉ INFORMATIF À PROPOS DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES CONSOLIDÉ (AU 30 JUIN 2023)

	États consolidés de la FPI						
	Financés				Engagés		
Répartition des investissements (hors propriétés ayant fait l'objet de forclusion)	$	#	% ($)	Taux moy. pondéré	$	#	% ($)
Par taux d'intérêt/préf. (hors cap. prop. et ajus. JV)							
> 8,5 % – 9,0 %	643 $	1	0,00 %	9,00 %	1 185 $	1	0,00 %
> 9,5 % – 10,0 %	23 734 $	7	11,00 %	9,97 %	30 529 $	7	10,00 %
> 10,0 % – 10,5 %	15 170 $	4	7,00 %	10,40 %	27 224 $	4	9,00 %
> 10,5 % – 11,0 %	11 106 $	1	5,00 %	11,00 %	18 525 $	1	6,00 %
> 11,0 % – 11,5 %	49 442 $	7	24,00 %	11,29 %	70 094 $	7	23,00 %
> 12,0 % – 12,5 %	21 579 $	2	10,00 %	12,25 %	21 579 $	2	7,00 %
> 12,5 % – 13,0 %	23 240 $	1	11,00 %	12,75 %	23 240 $	1	7,00 %
> 13,0 % – 13,5 %	10 871 $	1	5,00 %	13,25 %	14 000 $	1	4,00 %
> 13,5 % – 14,0 %	7 677 $	2	4,00 %	13,75 %	10 200 $	2	3,00 %
> 14,0 % – 14,5 %	12 073 $	1	6,00 %	14,50 %	26 500 $	1	9,00 %
> 14,5 % – 15,0 %	2 020 $	1	1,00 %	14,78 %	9 800 $	1	3,00 %
15,0 %	33 781 $	3	16,00 %	20,03 %	58 643 $	3	19,00 %
Total	**211 336 $**	**31**	**100 %**	**13,12 %**	**311 519 $**	**31**	**100 %**
Par RPV appliqué – Placements hypothécaires							
50 % ou moins	55 966 $	10	31,00 %	11,87 %	73 388 $	10	26,00 %
> 50 % – 60 %	23 254 $	2	13,00 %	18,35 %	37 681 $	2	13,00 %
> 60 % – 70 %	26 823 $	4	15,00 %	11,40 %	37 427 $	4	13,00 %
> 80 % – 90 %	65 171 $	8	36,00 %	11,89 %	118 716 $	8	43,00 %
> 90 %	8 489 $	3	5,00 %	12,31 %	12 674 $	3	5,00 %
Total	**179 703 $**	**27**	**100 %**	**12,67 %**	**279 886 $**	**27**	**100 %**
Par méthode de paiement — Placements hypothécaires							
Intérêt couru	72 360 $	16	43,00 %	13,62 %	121 096 $	16	43,00 %
Paiement par prélèvement auto.	107 343 $	11	57,00 %	12,02 %	158 790 $	11	57,00 %
Total	**179 703 $**	**27**	**100 %**	**12,67 %**	**279 886 $**	**27**	**100 %**

Valeur accumulée estimative des options d'achat	Non diluée			Diluée		
Placements hypothécaires	241 844 $	8	18,00 %	21 $	8	0,00 %
Intérêts des prêts participatifs	163 456 $	3	12,00 %	133 574 $	3	20,00 %
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	936 971 $	12	70,00 %	527 180 $	12	80,00 %
I	**1 342 271 $**	**23**	**100 %**	**660 775 $**	**23**	**100 %**

ANNEXE « G » – ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
États financiers intermédiaires consolidés condensés (non audités) pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2023

État intermédiaire consolidé condensé de la situation financière Error! Bookmark not defined.

État intermédiaire consolidé condensé du résultat net et du résultat global Error! Bookmark not defined.

État intermédiaire consolidé condensé des variations de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts Error! Bookmark not defined.

État intermédiaire consolidé condensé des flux de trésorerie **4**

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés condensés **5- 211**

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ CONDENSÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (NON AUDITÉ)
(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

	Note	**30 juin 2023**	31 déc. 2022
Actif			
Immeubles de placement	4	**5 468 756 $**	5 106 772 $
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	5	**344 674**	311 312
Intérêts des prêts participatifs	7	**34 214**	37 387
Placements hypothécaires	6	**172 162**	120 599
Créances et autres actifs	8	**124 431**	104 532
Encaisse affectée	9	**3 802**	3 511
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**9 597**	37 334
Total de l'actif		**6 157 636 $**	5 721 447 $
Passif			
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	10	**2 836 413 $**	2 612 857 $
Passif d'impôts différés	20	**7 103**	13 391
Passif d'impôts exigibles	20	**22**	9 326
Comptes créditeurs et autres passifs	11	**46 176**	44 282
Souscriptions de parts détenues dans la Fiducie	9	**3 802**	3 511
Total du passif hors actif net attribuable aux Porteurs de parts		**2 893 516**	2 683 367
Actif net attribuable aux Porteurs de parts		**3 264 120 $**	3 038 080 $
Représenté par :			
Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la Fiducie		**3 260 341 $**	3 034 346 $
Actif net attribuable aux parts des actionnaires sans contrôle		**3 779 $**	3 734 $

Engagements et imprévus (notes 5, 6, 7, 9, 17 et 18)

Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités 7.6.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ CONDENSÉ DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL (NON AUDITÉ) (DONNÉES EXPRIMÉES EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

		Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
Pour la période terminée le	Note	**2023**	2022	**2023**	2022
Revenus des immeubles de placement	13	**77 303 $**	60 448 $	**151 775 $**	112 497 $
Coût d'exploitation des immeubles		**(28 065)**	(20 454)	**(55 571)**	(39 288)
Revenu de location net		**49 238**	39 994	**96 204**	73 209
Intérêts créditeurs nets des intérêts débiteurs tirés des placements hypothécaires consortiaux	6	**6 900**	5 156	**12 384**	9 711
Recouvrement des (provisions pour) pertes de crédit attendues	6	**(303)**	(92)	**83**	13
Bénéfice d'exploitation		**55 835**	45 058	**108 671**	82 933
Gains nets comptabilisés à la juste valeur	4	**(38 089)**	31 688	**62 654**	130 502
Gains (pertes) comptabilisés à la juste valeur et produit (perte) provenant d'investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	5	**1 826**	3 079	**(2 616)**	38 208
Coût du financement	14	**(22 153)**	(14 497)	**(40 269)**	(27 430)
Produits et charges divers	15	**(1 982)**	(2 690)	**(4 839)**	(5 528)
Frais généraux et administratifs	16	**(10 536)**	(8 114)	**(19 393)**	(15 136)
Écart de conversion		**2 234**	1 734	**2 872**	2 263
Bénéfice avant impôts		**(12 865)**	56 258	**107 080**	205 812
Recouvrement (charge) d'impôts exigibles et reportés	20	**(425)**	1 336	**2 956**	(1 405)
Résultat net et résultat global		**(13 290)**	57 594 $	**110 036 $**	204 407 $
Attribuable aux :					
Porteurs de parts de la Fiducie		**(3 581) $**	57 279 $	**110 052 $**	203 876 $
Part des actionnaires sans contrôle		**59 $**	315 $	**(16) $**	531 $

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ CONDENSÉ DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS (DONNÉES EXPRIMÉES EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

Pour la période terminée le 30 juin 2023	Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la FPI	Actif net attribuable aux parts des actionnaires sans contrôle	Actif net attribuable aux Porteurs de parts
Actif net attribuable aux Porteurs de parts en début de période			
	3 034 346 $	**3 734 $**	**3 038 080 $**
Résultat net et résultat global	**110 052**	**(16)**	**110 036**
Opérations des Porteurs de parts rachetables			
Parts émises (net des frais d'émission)	285 076	–	285 076
Réinvestissement des distributions par les porteurs	43 842	–	43 842
Rachat de parts	(139 272)	–	(139 272)
Distributions aux Porteurs de parts	(73 703)	61	(73 642)
Augmentation nette provenant des opérations des Porteurs de parts	115 943	61	116 004
Augmentation nette de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts	**225 995**	**45**	**226 040**
Actif net attribuable aux Porteurs de parts en fin de période	**3 260 341 $**	**3 779 $**	**3 264 120 $**

Pour la période terminée le 30 juin 2023	Actif net attribuable aux Porteurs de parts de la FPI	Actif net attribuable aux parts des actionnaires sans contrôle	Actif net attribuable aux Porteurs de parts
	2 422 254 $	**3 557 $**	**2 425 811 $**
Résultat net et résultat global	**203 876**	**531**	**204 407**
Opérations des Porteurs de parts rachetables			
Parts émises (net des frais d'émission)	385 812	–	385 812
Réinvestissement des distributions par les porteurs	36 749	–	36 749
Rachat de parts	(126 369)	–	(126 369)
Distributions aux Porteurs de parts	(65 056)	(480)	(65 536)
Augmentation nette provenant des opérations des Porteurs de parts	231 136	(480)	230 656
Augmentation nette de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts	**435 012**	**51**	**435 063**
Actif net attribuable aux Porteurs de parts en fin de période	**2 857 266 $**	**3 608 $**	**2 860 874 $**

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités.

CENTURION APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ CONDENSÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (NON AUDITÉ)
(EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)

		Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
Pour la période terminée le	Note	**2023**	2022	**2023**	2022
Activités d'exploitation					
Résultat net		**(13 290)**	57 594 $	**110 036 $**	204 407 $
Ajustements relatifs aux :					
Intérêts créditeurs nets des intérêts débiteurs tirés des placements hypothécaires consortiaux	6	**(6 084)**	(5 156)	**(11 568)**	(9 711)
Recettes d'intérêts, nettes des intérêts versés aux participants du consortium	6	**8 587**	13 004	**11 161**	27 063
Provision pour pertes de crédit attendues	6	**302**	92	**(84)**	(12)
Gains nets comptabilisés à la juste valeur	4	**38 089**	(31 732)	**(62 654)**	(130 546)
Gains comptabilisés à la juste valeur et produit provenant d'investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	5	**(1 826)**	(3 079)	**2 616**	(38 208)
Coût du financement	14	**22 153**	14 497	**40 269**	27 430
Amortissement des immeubles et biens d'équipement	16	**203**	213	**408**	441
Gains de change latents	5	**956**	(1 734)	**941**	(2 263)
Charge (recouvrement) d'impôts exigibles et reportés	20	**(9 150)**	(4 635)	**(15 592)**	(1 662)
Évolution des soldes du compte de résultat hors caisse		**(8 227)**	(17 994)	**(14 886)**	3 645
Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation		**31 713**	21 070	**60 647**	80 584
Activités de financement					
Parts émises		**149 808**	254 604	**258 541**	385 812
Frais associés à l'émission de parts		**(818)**	970	**(1 584)**	–
Distributions en espèces aux Porteurs de parts		**(15 100)**	(15 859)	**(29 800)**	(28 787)
Rachat de parts		**(51 848)**	(100 069)	**(139 272)**	(126 369)
Coûts de financement capitalisés		**(5 662)**	(798)	**(12 841)**	(9 711)
Avances sur prêts hypothécaires et refinancement	24	**150 936**	3 940	**299 844**	118 317
Remboursement des emprunts hypothécaires et prêts et mainlevées	24	**(161 198)**	(13 497)	**(256 411)**	(102 643)
Avances (remboursements) sur facilités de crédit	24	**15 500**	(49 900)	**(4 500)**	–
Coût de financement payé		**(21 078)**	(13 606)	**(38 769)**	(25 229)
Flux net de trésorerie provenant des activités de financement		**60 540**	65 785	**75 208**	211 390
Activités de financement					
Acquisition d'immeubles de placement	4	**14 241**	(212 215)	**(10 953)**	(436 976)
Coût d'acquisition d'immeubles de placement	4	**(3 566)**	(19 058)	**(8 630)**	(49 287)
Améliorations apportées aux biens immobiliers	4	**(20 296)**	(10 191)	**(33 859)**	(16 515)
Dépôts relatifs à l'acquisition d'immeubles de placement	8	**(1 000)**	(3 230)	**(1 250)**	(6 500)
Investissement dans des actifs loués		**(13 092)**	–	**(13 092)**	–
Ajout d'immeubles et de biens d'équipement	8	**(11)**	(17)	**(11)**	(31)
Financement des intérêts des prêts participatifs	7	**(4 779)**	–	**(5 417)**	–
Remboursement des intérêts des prêts participatifs	7	**4 168**	24 346	**4 168**	56 446
Financement des investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	5	**(34 596)**	(16 604)	**(49 755)**	(45 018)
Distributions liées aux investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	5	**143**	116 791	**4 035**	121 779
Remboursement des capitaux de placements hypothécaires, net de syndication	6	**2 529**	597	**13 544**	45 264
Financement des capitaux de placements hypothécaires, net de syndication	6	**(34 952)**	(42 645)	**(62 372)**	(55 816)
Flux de trésorerie affectés aux activités de placement		**(91 211)**	(162 226)	**(163 592)**	(386 654)
Diminution nette de la trésorerie		**1 042**	(75 371)	**(27 737)**	(94 680)
Trésorerie au début de la période		**8 555**	226 302	**37 334**	245 611
Trésorerie à la clôture de la période		**9 597 $**	150 931 $	**9 597 $**	150 931 $

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités.

1. Description de la Fiducie

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (ci-après, la « FPI » ou la « Fiducie ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, régie par les lois de la province de l'Ontario, qui a été créée en vertu d'une déclaration de fiducie initialement datée du 31 août 2009, telle qu'elle pourrait être modifiée à l'occasion, et dans sa dernière version modifiée le 13 janvier 2022 (la « Déclaration de fiducie »). Le siège social de la Fiducie est situé au 25 Sheppard Avenue West, bureau 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S8. La Fiducie investit principalement dans les immeubles d'habitation à logements multiples, les résidences étudiantes, les hypothèques et les autres placements immobiliers opportunistes au Canada et aux États-Unis.

2. Mode de présentation

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités au titre des périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2023 ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

La publication des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités a été autorisée par le conseil des Fiduciaires le 24 août 2023.

b) Base d'évaluation

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités ont été établis sur la base du principe du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les biens immobiliers détenus sous forme d'investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence, les intérêts des prêts participatifs, les contrats à terme en devises étrangères, lesquels ont été évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN ») telle que déterminée à chaque date de clôture.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités présentent les activités de la Fiducie, les filiales détenues par elle et sa quote-part dans les arrangements en coentreprises qui sont classés à titre d'opérations conjointes. Les entités soumises aux arrangements en coentreprise qui ont été qualifiées séparément de coentreprises sont prises en compte au moyen de la méthode de mise en équivalence.

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités des filiales intégrés dans les états financiers consolidés sont établis à compter de date de prise de participation majoritaire jusqu'à la date à laquelle elle cesse de l'avoir.

Les conventions comptables des filiales sont compatibles avec les conventions comptables de la Fiducie et leurs états financiers ont été préparés pour la même période de déclaration que celle de la Fiducie. Tous les soldes et opérations réciproques ont été éliminés lors de la consolidation.

d) Monnaie de fonctionnement et de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités sont présentés en dollars canadiens (sauf stipulation contraire), soit la monnaie de fonctionnement de la FPI.

e) Estimations, hypothèses et jugements comptables critiques

L'établissement des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités exige que la direction effectue des estimations et formule des hypothèses et jugements ayant une incidence sur les conventions comptables et sur les montants d'actif et de passif indiqués à la date des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités, ainsi que sur les produits et charges constatés pendant la période de déclaration. Ces estimations, hypothèses et

jugements ont été formulés en adéquation avec la période antérieure et la direction n'a pas répertorié de tendances, d'engagements, d'événements ou d'incertitudes susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la méthode ou les hypothèses employées dans la formulation de ces estimations et jugements. Bien que la direction s'efforce de formuler des estimations et hypothèses les plus raisonnables, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations, hypothèses et jugements importants formulés dans l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités sont les suivants :

Regroupement d'entreprises

La Fiducie a fait preuve de jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée ou non comme un achat d'actifs ou un regroupement d'entreprises. Cette appréciation influe sur le traitement des coûts des opérations (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations et les frais juridiques relatifs à l'acquisition) et sur la décision de comptabiliser ou non l'écart d'acquisition. Une entreprise se compose généralement d'intrants, de processus appliqués à ces intrants et d'extrants qui sont, ou seront, utilisés pour générer des recettes. En l'absence de ces critères, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. La Fiducie comptabilise généralement les acquisitions d'immeubles de placement à titre d'acquisition d'éléments d'actifs.

Classement des co-investissements

La Fiducie détermine dans quelle mesure ses co-investissements lui procurent un contrôle, un contrôle conjoint, une influence considérable ou une influence faible ou nulle. La Fiducie estime qu'elle possède une participation directe dans l'ensemble de ses co-investissements et, par conséquent, elle comptabilise sa participation dans ces copropriétés comme des exploitations communes et applique la méthode de la consolidation proportionnelle pour comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges dans ces partenariats. Les co-investissements réalisés par des entités nécessitent que la Fiducie évalue le contrôle conjoint et exerce un jugement pour déterminer le traitement comptable approprié en vertu des conditions énoncées dans les documents constitutifs.

Évaluation à la juste valeur

Les évaluations à la juste valeur sont comptabilisées dans les actifs et les passifs financiers et non financiers classés selon la hiérarchie des justes valeurs qui reflète le degré de fiabilité des éléments d'évaluation utilisés pour déterminer leurs justes valeurs :

Niveau 1 : Cours du marché (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 : Cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs semblables ou des techniques d'évaluation pour lesquels on dispose d'éléments d'évaluation pertinents qui reposent sur des données observables liées au marché.

Niveau 3 : Techniques d'évaluation pour lesquelles on dispose d'éléments d'évaluation pertinents qui ne reposent pas sur des données observables liées au marché.

Le niveau attribué à une juste valeur correspond au niveau de l'élément d'information le moins fiable retenu aux fins de la mesure globale. Les notes suivantes présentent les hypothèses formulées dans la détermination de la juste valeur :

Note 4 : Immeubles de placement
Note 5 : Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence
Note 7 : Intérêts des prêts participatifs
Note 15 : Produits et charges divers
Note 21 : Information relative à l'évaluation à la juste valeur
Note 23 : Instruments financiers

Évaluation des pertes de crédit attendues (« PCA »)

Le modèle des PCA requiert l'évaluation et la comptabilisation d'une provision pour pertes de crédit attendues dans les 12 mois suivant la date de clôture au titre des investissements sans détérioration significative du risque de crédit, ainsi que d'une provision pour les pertes attendues sur toute la durée de vie des créances qui ont enregistré une augmentation significative du risque de crédit depuis la date de comptabilisation initiale.

La direction évalue les actifs financiers pour lesquels il existe des preuves objectives de variation significative du risque de crédit à chaque date de clôture en examinant particulièrement, mais de façon non limitative, les éléments suivants :

- Un défaut de paiement d'un emprunteur n'est pas régularisé dans un délai raisonnable;
- La probabilité que la garantie hypothécaire soit très défavorablement impactée par les événements récents;
- Les difficultés financières éprouvées par un emprunteur;
- L'évolution des hypothèses relatives à la conjoncture économique locale et aux autres conditions du marché de l'immobilier dans la zone géographique abritant le projet d'un emprunteur;
- L'appréciation, de la part de la direction, de la mesure dans laquelle la conjoncture économique et les conditions de crédit qui prévalent suggèrent que les pertes potentielles à la date de clôture seraient supérieures ou inférieures aux montants indiqués dans les données historiques.

L'appréciation, de la part de la direction, de la mesure dans laquelle la conjoncture économique et les conditions de crédit qui prévalent suggèrent que les pertes potentielles à la date de clôture seraient supérieures ou inférieures aux montants indiqués dans les données historiques. La direction fait preuve d'un jugement éclairé en matière de risque de crédit dans l'évaluation du montant des PCA à chaque date de clôture, en prenant notamment en compte les informations raisonnables et justifiables qui ne sont pas encore intégrées dans le processus de modélisation quantitative. Les variations de ces données, hypothèses, modèles et jugements ont une influence directe sur l'évaluation des PCA.

3. Principales conventions comptables

a) Immeubles de placement

La Fiducie présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40 – *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). L'immeuble de placement s'entend d'un bien immobilier détenu à des fins locatives ou de plus-value en capital ou les deux. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts des opérations si l'opération est réputée être une acquisition d'éléments d'actif. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, qui reflète les conditions du marché à la date de clôture.

Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état du résultat net et résultat global. La juste valeur est étayée par des évaluations externes indépendantes ou des évaluations internes détaillées reposant sur des approches fondées sur le marché, chacune conformément à des méthodes d'évaluation reconnues.

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

b) Instruments financiers Comptabilisation et évaluation

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) JVRN; ii) juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (« JVAERG »); ou iii) coût amorti. À la base, tous les instruments financiers sont inscrits au bilan de la situation financière à la juste valeur. Par la suite, le résultat est comptabilisé au taux d'intérêt réel relatif aux

états financiers évalués au coût amorti et les gains ou pertes découlant de la variation de la juste valeur dans les états financiers classés à titre de JVRN et sont comptabilisés dans le résultat net de la période au cours de laquelle ils sont enregistrés. Le classement des instruments financiers dépend de l'objet visé par l'acquisition ou l'émission de ces instruments, de même que leurs caractéristiques et le modèle de gestion de ces instruments par la Fiducie. La Fiducie ne dispose d'aucun instrument financier de la catégorie JVAERG. Les intérêts créditeurs provenant des actifs financiers, non classés à titre de JVRN, sont déterminés selon la méthode des intérêts effectifs.

Décomptabilisation de l'actif et du passif financiers

La Fiducie décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels aux flux de trésorerie dégagés par l'actif sont expirés, ou encore, lorsqu'elle transfère ses droits à recevoir les flux de trésorerie dans le cadre d'une opération où pratiquement tous les risques et avantages associés au droit de propriété de l'actif financier sont transférés. Au moment de la décomptabilisation d'un actif financier, l'écart entre la valeur comptable et la somme de la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu après déduction de tout nouveau passif repris) et de tout profit ou perte cumulé comptabilisé dans les autres éléments du résultat global doit être comptabilisé en résultat net. La Fiducie décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation liée à ce passif est éteinte, annulée ou arrive à expiration.

c) Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires sont classés et évalués au coût amorti au moyen de la méthode des intérêts effectifs, diminué des pertes de valeur. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer dans quelle mesure il existe des preuves objectives de variation significative du risque de crédit. L'augmentation d'un risque de crédit lié à un placement hypothécaire s'opère lorsque des preuves objectives attestent de l'intervention de certains facteurs après la comptabilisation initiale d'un placement et montrent que l'événement à l'origine des pertes a eu de fâcheuses répercussions sur l'estimation future des flux de trésorerie de l'actif concerné dont la probabilité de réalisation peut être déterminée d'une manière fiable. Le processus interne de notation du risque de crédit s'appuie sur des jugements et une combinaison de divers facteurs permettant de déterminer une cote particulière de probabilité de défaut attachée à chaque placement hypothécaire. Ces facteurs comprennent le ratio prêt-valeur, la valeur nette de l'emprunteur et sa capacité à assurer le service de la dette, la localisation du projet, les opérations antérieures avec l'emprunteur et l'évaluation de la solvabilité. Des variations significatives de la notation interne du risque de crédit ont conduit au reclassement des placements hypothécaires aux phases 2 et 3.

Provision pour les PCA sur les placements hypothécaires

La Fiducie prévoit une provision pour dépréciation constatée dans le portefeuille existant de prêts n'ayant pas encore été répertoriés individuellement comme douteux. En vertu de l'IFRS 9, une provision pour PCA est comptabilisée dans les états financiers selon les phases suivantes :

Phase 1	Lorsque les placements hypothécaires sont comptabilisés, ils sont classés à la phase 1. La Fiducie constate une provision pour les PCA à 12 mois, lesquelles représentent les PCA liées aux cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet dans les 12 mois suivant la date de clôture. Les placements hypothécaires de la phase 1 comprennent également les placements dont le risque de crédit a subi une augmentation importante par la suite à telle enseigne que l'augmentation enregistrée depuis la constatation initiale n'est plus significative et les placements hypothécaires ont été reclassés depuis la phase 2.
Phase 2	Lorsqu'un placement hypothécaire a subi une augmentation importante du risque de crédit depuis la constatation initiale, la Fiducie reclasse ce placement hypothécaire à la phase 2 et une provision est comptabilisée à un montant équivalent aux PCA sur la durée résiduelle d'exposition. Les placements hypothécaires de la phase 2 comprennent également les placements dont le risque de crédit a augmenté et l'hypothèque a été reclassée à la phase 3.

Phase 3	La Fiducie classe les placements hypothécaires à la phase 3 lorsque les défauts de paiement de l'emprunteur ne sont pas régularisés dans un délai raisonnable. Dans d'autres cas, lorsque des critères qualitatifs déterminent une improbabilité de paiement imputable à un incident de crédit, la Fiducie examine soigneusement si l'incident doit être évalué à la phase 2 ou à la phase 3 aux fins de détermination des PCA. Les provisions requises pour les prêts douteux sont comptabilisées en investissements à provisionner répertoriés séparément afin de réduire leur valeur comptable dans le montant recouvrable escompté. La Fiducie examine régulièrement les placements afin de déterminer dans quelle mesure les prêts doivent être classés comme douteux et si une provision ou une radiation doivent être ordonnées.

Une perte de valeur représente l'écart entre la valeur comptable d'un placement hypothécaire et la valeur courante des flux de trésorerie attendus fondés sur des pondérations probabilistes qui sont actualisés au taux d'intérêt effectif initial. Les pertes sont imputées à l'état du résultat net et du résultat global et constatées dans la provision pour pertes de crédit attendues. Lorsqu'un incident ultérieur est à l'origine de la diminution du montant de la perte de valeur, cette diminution est contrepassée dans l'état du résultat net et du résultat global.

En cas d'absence de détérioration significative du risque de crédit associé à un placement par emprunt particulier, la provision pour PCA se rapportant à un placement par emprunt spécifique est calculée sur la base de l'estimation que la direction aura effectuée de la valeur pondérée en fonction de la probabilité du titre sous-jacent.

d) Partenariats

La Fiducie conclut des partenariats dans le cadre d'exploitations communes et de coentreprises. Un partenariat est une entente contractuelle par laquelle la Fiducie et d'autres parties entreprennent une activité économique qui est soumise à un contrôle conjoint, dans le cadre de laquelle les décisions stratégiques relevant de la politique financière et opérationnelle appliquée aux activités menées nécessitent le consentement unanime des parties exerçant un contrôle conjoint. Une exploitation commune consiste en un partenariat dans le cadre duquel les parties exerçant un contrôle conjoint de l'entité commune jouissent de droits attachés aux actifs et sont assujetties aux obligations découlant du partenariat. Les partenariats donnant lieu à la création d'une entité distincte au sein de laquelle chacune des parties à l'entente possède des droits associés à l'actif net provenant du partenariat sont appelés coentreprises.

La Fiducie comptabilise sa participation dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Les participations de la Fiducie dans les coentreprises sont initialement comptabilisées au coût et la valeur comptable est majorée ou diminuée afin de constater la part de la Fiducie dans le compte de résultat et les autres éléments du résultat global de la coentreprise après la date d'acquisition. Lorsqu'un partenariat est assimilé à une exploitation commune, la Fiducie comptabilise ligne par ligne sa quote-part des actifs, passifs, des produits et charges.

e) Contrats de location

Un contrat comporte un bail s'il confère un droit de contrôle sur l'usage d'un bien déterminé pendant une période donnée en échange d'une contrepartie. Pour qu'un contrat de location soit valable, la Fiducie détermine dans quelle mesure : elle exerce un droit de contrôle sur l'usage de l'actif sous-jacent considéré; et elle obtient la quasi-totalité des avantages économiques procurés par l'usage de cet actif. La Fiducie n'applique pas les dispositions de la norme IFRS 16 aux actifs incorporels.

À l'évaluation de la durée du contrat de location, la direction prend en compte tous les faits et circonstances qui créent une incitation économique à exercer une option de prorogation ou à s'abstenir d'exercer une option de résiliation. Ce jugement repose sur les facteurs tels que les taux contractuels comparés aux taux du marché, l'importance d'autres actifs tels que les améliorations locatives, les frais de résiliation et de réinstallation, les caractéristiques de l'emplacement et toute durée du sous-bail.

La Fiducie a décidé de ne pas comptabiliser les actifs loués et les passifs de loyers en ce qui a trait aux actifs de faible valeur ou aux baux à court terme d'une durée de 12 mois ou moins. Les paiements fixes de loyers sur de tels contrats de location sont comptabilisés en charges administratives ou d'exploitation, le cas échéant, de façon linéaire sur la durée de location.

La dette locative est actualisée au taux d'intérêt implicite du contrat ou, dans l'éventualité où ce taux ne peut être facilement déterminé, au taux marginal d'endettement du preneur. La Fiducie détermine le taux marginal d'endettement du preneur sur la base de la durée du contrat de location, de la garantie et de la conjoncture économique applicable. La dette locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode des intérêts effectifs. La dette locative est réévaluée lorsque les paiements de loyers escomptés changent à la suite de certaines modifications, de variations apportées aux paiements sur la base d'un indice ou d'un taux ou de modifications apportées à la durée du contrat de location.

L'actif loué est comptabilisé à la valeur courante du passif à la date d'entrée en vigueur du contrat de location. Par la suite, cet actif est amorti d'une façon linéaire de la date d'entrée en vigueur à l'expiration de la durée du contrat de location. La valeur de l'actif loué peut subir des réductions induites par des pertes de valeur, à l'occasion, et peut être rajustée pour certaines réévaluations de la dette locative.

f) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont présentées au coût historique diminué des amortissements cumulés et comprennent les améliorations locatives apportées au siège social et aux bureaux régionaux, les infrastructures de la société et les systèmes de technologie de l'information. Ces éléments sont amortis de façon linéaire sur leur durée de vie utile estimative allant de trois à cinq ans, ou, dans le cas d'améliorations locatives, ils sont amortis sur la durée du contrat de location la plus courte et sur leur durée de vie utile estimative.

g) Intérêts des prêts participatifs

La Fiducie réalise des placements par emprunt qui comportent à la fois un intérêt contractuel et un potentiel de rendements accrus comme la participation aux bénéfices. Les intérêts des prêts participatifs sont comptabilisés à la JVRN en raison des caractéristiques de l'instrument, notamment le fait qu'il ne soit pas uniquement destiné au paiement du capital et des intérêts. La Fiducie comptabilise les intérêts créditeurs en intérêts des prêts participatifs sur la base des modalités contractuelles de l'accord et ils sont imputés à titre d'intérêts créditeurs à l'état du résultat net et du résultat global. À la fin de chaque période de déclaration, la Fiducie détermine la juste valeur de l'ensemble de l'instrument assortie des gains ou pertes correspondants comptabilisés à titre de gains/pertes à la juste valeur à l'état du résultat net et du résultat global.

h) Contrats à terme sur devises

La Fiducie peut conclure des contrats à terme en devises étrangères dans le but de couvrir économiquement l'exposition au risque de change de son hypothèque et des autres placements qui sont libellés en devises étrangères. La valeur des contrats à terme en devises étrangères conclus par la Fiducie est comptabilisée en écart entre la valeur du contrat au titre de la période de déclaration et la valeur à la date de signature du contrat. Tout profit ou perte qui en découle est comptabilisé dans l'état des résultats net et global à moins que le contrat en devise étrangère ne soit valable à titre d'instrument de couverture et qualifié comme tel en vertu des IFRS. La Fiducie a décidé de ne pas comptabiliser les contrats en devises étrangères à titre de couverture comptable.

i) Comptabilisation des produits

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires sous contrat et les revenus provenant d'activités accessoires (tels que les services d'utilité publique, le stationnement et la blanchisserie) versés par les locataires en vertu des contrats de location en vigueur qui sont traités comme une obligation de rendement global. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat commence lorsqu'un locataire a le droit d'utiliser l'actif loué.

Les produits sont constatés lorsque le contrôle des biens ou des services est transféré au client à un montant qui reflète la contrepartie attendue par la FPI en échange de ces biens ou services. La FPI n'a pas transféré la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de ses immeubles productifs et, par conséquent, elle comptabilise les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location-exploitation.

Les revenus de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location. Les revenus provenant d'activités accessoires sont considérés comme des éléments ne relevant pas du bail et rentrent dans le champ d'application de l'IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats signés avec les clients. L'obligation de prestation inhérente à la gestion des immeubles et aux services auxiliaires est satisfaite durant la période où sont fournis les services connexes.

j) Provisions

Une provision est comptabilisée si, par suite d'un événement passé, il existe pour la Fiducie une obligation actuelle (juridique ou implicite) dont le montant peut être estimé de façon fiable, et s'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation. Une provision n'est pas constatée pour les pertes d'exploitation futures.

Le montant d'une provision repose sur la meilleure estimation, par la direction, de la contrepartie requise pour s'acquitter de l'obligation correspondante à la fin de la période de référence. Lorsque l'effet de la valeur temporelle de l'argent est significatif, la provision est actualisée au taux actuel avant impôt reflétant, le cas échéant, les risques propres à ce passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

k) Coûts d'emprunts et intérêt sur les emprunts hypothécaires

Les charges liées aux hypothèques comprennent l'intérêt hypothécaire qui est porté aux dépenses au taux d'intérêt effectif et l'ensemble des coûts d'opération engagés pour l'obtention d'hypothèques et de facilités de crédit sont amortis sur la durée de la dette correspondante.

Les frais et primes d'assurance versés à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») sont capitalisés dans les autres actifs et amortis sur la période d'amortissement des prêts hypothécaires sous-jacents lorsqu'ils sont engagés (la période d'amortissement initiale est généralement de 25 à 35 ans). La dotation aux amortissements est comptabilisée en charges financières dans les états consolidés des résultats net et global. Si la Fiducie assure le refinancement complet d'une hypothèque existante, toute fraction non amortie des frais ou primes d'assurance versés d'avance à la SCHL en lien avec les hypothèques existantes grevant l'immeuble considéré sera radiée des charges financières sur la période au cours de laquelle le refinancement complet a lieu. Tout crédit de prime reçu lors du refinancement sera capitalisé et amorti sur la nouvelle période d'amortissement. De même, si la Fiducie purge une hypothèque existante, toute fraction non amortie des frais ou primes d'assurance versés d'avance à la SCHL en lien avec cette hypothèque sera radiée des charges financières sur la période au cours de laquelle la purge est effectuée. Si la Fiducie renouvelle une hypothèque, elle poursuivra l'amortissement des frais et primes d'assurances versés d'avance à la SCHL en lien avec l'hypothèque correspondante sur la période d'amortissement restante.

l) Avantages du personnel

Les obligations au titre des prestations constituées à court terme, dont les indemnités de congé annuel et les primes, sont évaluées sur une base non actualisée et imputées à l'exercice à mesure que les prestations correspondantes sont attribuées. Le passif est comptabilisé pour les montants censés être versés dans les 12 mois, car la Fiducie est tenue de verser ce montant en contrepartie d'un service antérieur fournir par l'employé et l'obligation correspondante peut être évaluée de façon fiable. Les avantages à court terme accordés au personnel sont comptabilisés en comptes créditeurs et charges à payer.

La Fiducie offre un régime de parts à dividende différé à certains de ses employés. Ce régime est réglé en espèces et la juste valeur du montant à payer est comptabilisée en charge avec une augmentation correspondante du passif sur la

période d'acquisition des droits associés aux parts émises. Le passif est réévalué à chaque date de clôture et de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat net et résultat global.

m) Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (« RRDAP »)

La Fiducie a mis sur pied un régime de réinvestissement des dividendes (« RRDAP ») conformément à l'article 5.8 de la Déclaration de fiducie aux termes duquel les Fiduciaires peuvent, selon qu'ils le jugent approprié, instaurer un régime de réinvestissement des distributions à tout moment en vertu duquel une partie ou la totalité des Porteurs de parts ont la possibilité de réinvestir leurs distributions selon les modalités définies par les Fiduciaires. Actuellement, les Porteurs de parts bénéficient d'une réduction de 2 % sur les parts émises par le biais du RRDAP. Aucuns frais de service, ni commissions, ni frais de courtage ne sont exigibles des participants à ce plan de réinvestissement des dividendes.

n) Impôts sur le revenu

La Fiducie est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada. Aux termes de la Déclaration de fiducie, la Fiducie prévoit de distribuer son résultat imposable chaque période à telle enseigne qu'elle ne soit pas redevable de l'impôt sur le revenu en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La Fiducie a le droit de réclamer une déduction fiscale sur les distributions versées et prévoit de continuer de s'acquitter de ses obligations en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En conséquence, aucune charge d'impôts exigibles de l'exercice n'est prévue pour les placements domiciliés au Canada. Les obligations fiscales s'appliquant aux distributions de la Fiducie correspondent aux obligations des Porteurs de parts.

Les immeubles de placement de la Fiducie aux É.-U. ainsi que certains investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence détenus par les filiales aux É.-U. constituent des personnes morales imposables. La Fiducie applique la méthode du report variable pour l'impôt sur le revenu exigible aux États-Unis. Selon la méthode du report d'impôts variable, les impôts à recouvrer et à payer sont déterminés sur la base du montant qui devrait être versé aux autorités fiscales, déduction faite des recouvrements, et comptabilisés en utilisant les taux d'imposition et les lois fiscales qui sont adoptés ou pratiquement en vigueur à chaque date de clôture.

L'actif et le passif d'impôts différés sont déterminés sur la base des écarts entre les rapports financiers et la valeur fiscale de l'actif et du passif, et sont évalués au moyen des taux d'imposition et réglementations fiscales promulgués qui seront en vigueur au moment où les écarts sont censés se résorber. L'actif d'impôts futurs est comptabilisé pour tous les écarts temporaires déductibles, le report des crédits d'impôt inutilisés et les reliquats de perte reportable dans la mesure où il est probable que ces déductions, crédits d'impôt et pertes fiscales se réaliseront. La valeur comptable de l'actif d'impôts futurs doit être revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il est désormais improbable que l'actif d'impôts en question soit recouvré.

o) Actif net attribuable aux Porteurs de parts

Aux termes de l'IAS 32 – *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), les instruments rachetables sont généralement classés à titre de passif financier. Les parts de la Fiducie correspondent à des instruments rachetables qui respectent les conditions de la définition d'un passif financier selon l'IAS 32. L'IAS 32 prévoit des exceptions susceptibles d'entraîner un classement des instruments à titre de capitaux propres; à noter que les parts de la Fiducie ne satisfont pas aux exigences de ces exceptions. Par conséquent, la Fiducie ne possède pas d'instrument conférant le droit d'un classement à titre de capitaux propres dans son état de la situation financière en vertu des IFRS. Le regroupement de toutes les parts à titre de passifs financiers, ajouté à la présentation à titre d'actif attribuable aux Porteurs de parts ne modifie pas le droit de participation sous-jacent des Porteurs de parts dans l'actif net et dans les résultats d'exploitation nets attribuables aux Porteurs de parts.

Les parts de la Fiducie sont comptabilisées dans l'état de la situation financière à la valeur liquidative. Bien que les instruments rachetables au gré du porteur classés comme des passifs financiers nécessitent généralement d'être réévalués à la juste valeur au cours de chaque période, l'autre présentation à titre d'actif net attribuable aux Porteurs de parts indique qu'au total, les intérêts des Porteurs de parts sont limités à l'actif net de la Fiducie.

p) Modifications apportées aux conventions comptables

Les conventions comptables appliquées dans l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités sont conformes à celles utilisées au cours de la période antérieure.

4. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur à chaque date de clôture. Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état du résultat net et résultat global.

Le tableau suivant présente les éléments dont se composent les immeubles de placement :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Solde en début de période	**5 106 772 $**	3 110 516 $
Acquisition d'immeubles	**234 763**	1 653 916
Augmentation de l'évaluation des immeubles	**107 320**	343 809
Autres variations	**19 901**	(1 469)
Solde en fin de période[1)]	**5 468 756 $**	5 106 772 $

[1)] Le solde de clôture comprend les actifs conférant un droit d'utilisation d'une juste valeur de 85 503 $ (72 687 $ au 31 décembre 2022).

	Note	**30 juin 2023**	31 déc. 2022
Augmentation de l'évaluation des immeubles		**107 320 $**	343 809 $
Moins : Coût des acquisitions		**(8 630)**	(66 528)
Moins : Améliorations apportées aux biens immobiliers		**(33 859)**	(61 109)
Moins : Autres variations		**–**	2 361
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur		**64 831**	218 533
Ajustement à la juste valeur des intérêts des prêts participatifs	7	**(2 177)**	(1 514)
Total des gains nets à la juste valeur		**62 654 $**	217 019 $

Les techniques d'évaluation suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur, et s'inscrivent collectivement dans une technique d'évaluation de niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs :

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

À chaque date de déclaration, la Fiducie réunit les données relatives aux immeubles qui sont exploitées par le modèle d'évaluation sur la base du processus défini dans le cadre de l'évaluation, examine ledit cadre en vue de déterminer si des modifications ou mises à jour sont requises, saisit les taux de capitalisation, les hypothèses relatives aux compensations et à la normalisation formulées par les évaluateurs, et fournit le cadre d'évaluation complet à l'évaluateur externe pour examen.

L'évaluateur externe définit les taux de capitalisation qui doivent être appliqués dans la détermination de la valeur des immeubles, dresse un tableau présentant des ventes comparables et les informations pertinentes sur le marché, ce qui permet de déterminer la norme acceptée dans le secteur. Les hypothèses relatives aux montants de compensation et à la normalisation qui sont utilisées en vue du calcul du BEN et l'évaluateur présente un rapport sur la juste valeur à la Fiducie qui sera prise en compte dans les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités.

Analyse de la sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Au 30 juin 2023, la Fiducie a procédé à une évaluation de ses immeubles de placement sur une base individuelle sans

prendre en compte un quelconque effet de portefeuille afin d'établir une estimation de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Les taux de capitalisation utilisés pour établir une estimation de la juste valeur des immeubles de placement oscillaient entre 3,21 % et 5,50 % au 30 juin 2023 (contre 3,13 % et 5,50 % au 31 décembre 2022) avec un taux de capitalisation moyen pondéré de 4,13 % (contre 4,06 % au 31 décembre 2022) dans l'ensemble du portefeuille.

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations du taux de capitalisation.

Augmentation (diminution) de la sensibilité aux variations du taux de capitalisation	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur des immeubles de placement	Variation de la juste valeur	% de variation
(0,15) %	3,98 %	5 675 072 $	206 316 $	3,8 %
(0,10) %	4,03 %	5 604 592	135 836	2,5 %
(0,05) %	4,08 %	5 535 841	67 085	1,2 %
–	4,13 %	5 468 756	–	–
0,05 %	4,18 %	5 403 278	(65 478)	1,2 %
0,10 %	4,23 %	5 339 349	(129 407)	2,4 %
0,15 %	4,28 %	5 276 915	(191 841)	3,5 %

Acquisitions

Au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023, la Fiducie a réalisé les acquisitions d'actifs immobiliers de placement suivants, lesquels ont contribué aux résultats d'exploitation dès la date de leur acquisition.

Date d 'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix d'achat	Financement hypothécaire	Taux d'intérêt hypothécaire	Échéance de l'hypothèque
25 janvier 2023	84	100 %	25 800 $[1)]	15 351 $	3,82 %	1er juin 2033
31 janvier 2023	277	100 %	103 000 $[1)]	71 135	3,82 %	1er juin 2033
1er février 2023	240	100 %	84 500	81 500	2,93 %	9 octobre 2032
20 juin 2023	60	100 %	21 463	16 710	4,25 %	1er juin 2033
			234 763 $	**184 696 $**		

[1)] L'acquisition comprenait l'émission de parts de catégorie C LP et la valeur du total des parts émises au cours du semestre clos le 30 juin 2023 était de 28 120 $.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a réalisé les acquisitions d'actifs immobiliers de placement suivants, lesquels ont contribué aux résultats d'exploitation dès la date de leur acquisition.

Date d 'achat	Logements locatifs	% de participation	Prix d'achat	Financement hypothécaire	Taux d'intérêt hypothécaire	Échéance de l'hypothèque
18 janvier 2022	–[1)]	50 %	17 500 $	11 375 $	6,95 %	1er février 2023
4 février 2022	233	100 %	82 543	61 260	2,50 %	1er septembre 2032
25 avril 2022	–[2)]	100 %	6 100	3 940	4,20 %	25 avril 2024
26 avril 2022	3 677	100 %	965 000	603 789	1,65 % – 6,95 %	Du 1er août 2023 au 1er juin 2033
28 avril 2022	345	100 %	115 000	81 629	1,96 % – 2,92 %	Du 1er mai 2023 au 1er juin 2025
13 mai 2022	289	100 %	50 816	–	– %	–
31 août 2022	145	100 %	67 500	33 754	3,54 %	1er août 2025
12 octobre 2022	276	100 %	207 000	102 044	3,19 %	1er décembre 2029
8 décembre 2022	104	100 %	44 000	–	– %	–
21 décembre 2022	281	100 %	98 457	57 479	3,68 %	1er septembre 2032
			1 653 916 $	**955 270 $**		

[1)] La Fiducie a acquis l'immeuble de placement avant que les logements locatifs ne soient exploités.

Investissement dans des accords de coentreprise

Les exploitations communes ci-après qui sont régies par des ententes de copropriété sont intégrées aux immeubles de placement selon la quote-part de la FPI :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Copropriété 75 Ann et 1 Beaufort	75 %	75 %
Harbourview Estates LP	60 %	60 %
Pandora	50 %	50 %
Pandora – Phase 2	75 %	75 %
The Residence of Seasons LP	50 %	50 %
Bridgewater Apartments	45 %	45 %
Bridgewater Apartments II	45 %	45 %
No. 21 Apartments LP	50 %	50 %
Sage Apartments LP	50 %	50 %
400 Albert & Main	50 %	50 %
View at Charlesworth	50 %	– %

Ci-dessous est présentée la part de la Fiducie dans les actifs, passifs, produits, charges, résultat net et flux de trésorerie provenant des exploitations communes sur une base de consolidation proportionnelle figurant dans les états financiers consolidés :

Pour la période terminée le	**30 juin 2023**	31 déc. 2022
Actif à long terme	**383 589 $**	350 155 $
Actif à court terme	**26 694**	15 378
Total de l'actif	**410 283 $**	365 533 $
Passif à long terme	**208 671 $**	185 481 $
Passif à court terme	**10 990**	3 354
Total des passifs	**219 661 $**	188 835 $
Produits	**11 414 $**	20 204 $
Charges	**(6 386)**	(13 327)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**8 918**	22 797
Résultat net	**13 946 $**	29 674 $

Aliénations

La Fiducie n'a réalisé aucune aliénation d'immeuble de placement au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

5. Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence

Les immeubles de placement détenus à titre d'investissements en capitaux propres mis en équivalence sont principalement composés d'éléments d'actifs productifs qui sont évalués à la juste valeur aux dates d'établissement de l'état consolidé de la situation financière. Toute variation de la juste valeur est intégrée dans l'état consolidé du résultat net et résultat global. La juste valeur est étayée par des évaluations externes indépendantes ou des évaluations internes détaillées reposant sur des approches fondées sur le marché, chacune conformément à des méthodes d'évaluation

reconnues. Les techniques employées comprennent la méthode du revenu net d'exploitation capitalisé diminué du coût qui englobe l'estimation, entre autres, du bénéfice futur d'exploitation net assaini, des taux de capitalisation, et des autres flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement. Les justes valeurs des immeubles de placement sont classées au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Le tableau suivant présente les principales activités des entités du Canada et des États-Unis dans lesquelles la Fiducie détient une participation :

	30 juin 2023		31 déc. 2022	
Activité principale	Nombre d'entités	Solde de capitaux propres	Nombre d'entités	Solde de capitaux propres
Aménagement – Canada	12	127 941	12	101 011
Actifs productifs – Canada	8[1]	172 535	9	149 108
Aménagement – États-Unis	–	–	–	–
Actifs productifs – États-Unis	4	44 198	4	61 193
Total	24	344 674 $	25	311 312 $

[1] La Fiducie a transféré un investissement en titres de capitaux propres mis en équivalence pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à un immeuble en copropriété comptabilisé dans les immeubles de placement au 30 juin 2023.

La valeur comptable des investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence comprend les entités suivantes présentant plus de 10 % des soldes ou des activités au 30 juin 2023 :

Entité	**Propriété**	**1er janvier 2023**	**Contributions nettes/ (Distributions)**	**Revenu incluant l'ajustement à la juste valeur**	**Conversion des devises**	**Aliénations et transferts**	**30 juin 2023**
The View at	50 %	8 442 $	– $	359 $	– $	(8 801) $	– $
Station Place	50 %	41 894	775	3 070	–	–	45 739
4Square LP[1]	95 %	14 258	27 916	(1 688)	–	–	40 486
CCA CBD Minneapolis LLP	46 %	16 145	4 733	(13 406)	(113)	–	7 359
Centurion Appelt LP[2]	75 %	22 592	–	1 086	–	–	23 678
Shops of Steels LP	32 %	19 375	641	136	–	–	20 152
Autre		188 606	11 655	7 827	(828)	–	207 260
Total		**311 312 $**	**45 720 $**	**(2 616) $**	**(941) $**	**(8 801) $**	**344 674 $**

[1] Au cours du semestre clos le 30 juin 2023, la Fiducie a acquis une participation additionnelle de 25 % dans l'immeuble situé à Calgary, en Alberta. Cela a porté la participation de la Fiducie à 95 %.
[2] Au cours du semestre clos le 30 juin 2023, la société en nom collectif a vendu un actif du portefeuille de cabinets médicaux pour un gain de 634 $ qui a été utilisé pour rembourser le prêt hypothécaire sur cet actif.

La valeur comptable des investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence comprend les entités suivantes présentant plus de 10 % des soldes ou des activités au 31 décembre 2022 :

Entité	Propriété	1er janvier 2022	Contributions nettes/ (Distributions)	Revenu incluant l'ajustement à la juste valeur	Conversion des devises	Aliénations et transferts	31 déc. 2022
The View at	50 %	4 872 $	(400) $	3 970 $	– $	– $	8 442 $
Station Place	50 %	115 721	(74 736)	909	–	–	41 894
4Square LP	70 %	21 197	1 874	(8 813)	–	–	14 258
Warehouse District Flats	66 %	38 694	–	(145)	913	(39 462)	–
Centurion Appelt LP	75 %	–	19 238	3 354	–	–	22 592
Shops of Steels LP	32 %	–	18 750	625	–	–	19 375
Autre		160 944	46 519	13 344	6 366	(22 422)	204 751
Total		**341 428 $**	**11 245 $**	**13 244 $**	**7 279 $**	**(61 884) $**	**311 312 $**

Au 30 juin 2023, la Fiducie avait des engagements supplémentaires à l'égard des investissements en capitaux propres mis en équivalence qui sont en phase d'aménagement et qui sont exigibles sur demande de 37 932 $ (31 décembre 2022 : 44 411 $).

Le tableau qui suit résume les données financières des investissements ci-dessus à 100 % au 30 juin 2023 :

Au 30 juin 2023	Centurion Rise (520 Ellesmere) LP	Station Place	4Square LP	CCA CBD Minneapolis LLC	Centurion Appelt LP	Shops of Steels LP	Autre	Total
Propriété[1)]	**85 %**	**50 %**	**95 %**	**85 %**	**75 %**	**32 %**		
Actif à long terme	53 644 $	241 577 $	70 909 $	67 609 $	101 027 $	122 864 $	712 513 $	1 370 143
Actif à court terme	1 700	1 824	3 310	4 622	1 854	4 779	24 649	42 737
Total de l'actif	55 344 $	243 401 $	74 218 $	72 230 $	102 881 $	127 643 $	737 162 $	1 412 880 $
Passif à long terme	(23 574) $	(149 554) $	(63 839) $	(79 204) $	(52 315) $	(63 199) $	(364 896) $	(796 581) $
Passif à court terme	(321)	(2 446)	(5 340)	(11 126)	(1 566)	(437)	(100 929)	(122 164)
Total des passifs	(23 894) $	(152 001) $	(69 179) $	(90 330) $	(53 880) $	(63 635) $	(465 825) $	(918 745) $
Total du produit	1 642 $	2 867 $	1 445 $	2 398 $	4 720 $	737 $	11 667 $	29 817 $
Total des charges	(2 337)	(2 903)	(1 959)	(6 156)	(5 600)	(2 013)	(12 432)	(37 923)
Total des gains (pertes) à la juste valeur	5 203	7 975	(1 582)	(29 796)	1 449	425	(731)	(19 721)
Résultat net (perte)[1)]	4 507 $	7 939 $	(2 097) $	(33 554) $	569 $	(850) $	(1 497) $	(27 828) $

[1)] La répartition du résultat net (perte) est basée sur des contrats de distribution entre les partenaires, plutôt que sur le pourcentage de participation.

Le tableau qui suit résume les données financières des investissements ci-dessus à 100 % au 31 décembre 2022 :

Au 31 décembre 2022	The View at Charlesworth	Station Place Inc.	4Square LP	Warehouse District Flats	Centurion Appelt LP	Shops of Steels LP	Autre	Total
Propriété[1)]	50 %	50 %	70 %	66 %	75 %	32 %		
Actif à long terme	41 343 $	233 336 $	72 042 $	– $	101 062 $	126 121 $	841 257 $	**1 415 161 $**
Actif à court terme	193	921	1 097	–	4 214	4 019	27 418	**37 862**
Total de l'actif	41 536 $	234 257 $	73 139 $	– $	105 276 $	130 140 $	868 675 $	**1 453 023 $**
Passif à long terme	(23 574) $	(149 505) $	(63 810) $	– $	(75 159) $	(65 000) $	(439 725) $	**(816 773) $**
Passif à court terme	(275)	(2 876)	(5 287)	–	(1 693)	(136)	(103 935)	**(114 202)**
Total des passifs	(23 849) $	(152 381) $	(69 097) $	–	(76 852) $	(65 136) $	(543 660) $	**(930 975) $**
Total du produit	2 010 $	7 568 $	5 740 $	– $	4 656 $	769 $	30 139	**50 882**
Total des charges	(1 103)	(8 933)	(6 859)	–	(6 356)	(1 260)	(36 410)	**(60 921)**
Total des gains à la juste valeur	7 939	1 817	(12 589)	(220)	4 473	1 954	22 046	**25 420**
Résultat net (perte)[1)]	8 846 $	452 $	(13 708) $	(220) $	2 773 $	1 463 $	15 775 $	**15 381 $**

[1)] La répartition du résultat net (perte) est basée sur des contrats de distribution entre les partenaires, plutôt que sur le pourcentage de participation.

6. Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires représentent les montants débloqués dans le cadre de montages financiers pratiqués avec des emprunteurs tiers. L'intérêt effectif moyen pondéré sur les placements hypothécaires arrivant à échéance entre 2023 et 2025 s'établit à 12,75 % (contre 12,35 % le 31 décembre 2022).

		Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	Note	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Intérêts créditeurs tirés des placements hypothécaires		**5 696 $**	3 663 $	**9 914 $**	6 631 $
Intérêts créditeurs tirés des intérêts des prêts participatifs	7	**1 204**	1 493	**2 470**	3 080
Total des intérêts créditeurs		**6 900 $**	5 156 $	**12 384 $**	9 711 $
Recouvrement de (provision pour) pertes de crédit attendues (« PCA »)		**(303)**	(92)	**83**	13

Le total des intérêts créditeurs en espèces, déduction faite des intérêts payés aux participants du consortium, se présente comme suit :

		Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	Note	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Intérêts tirés des placements hypothécaires		**3 872**	2 464	**6 446**	3 982
Intérêts tirés des intérêts des prêts participatifs	7	**4 715**	10 540	**4 715**	23 081
Total des intérêts créditeurs en espèces		**8 587 $**	13 004 $	**11 161 $**	27 063 $

Au 30 juin 2023, la Fiducie détenait des engagements supplémentaires au titre des placements hypothécaires d'un montant d'environ 100 182 $ (31 décembre 2022 : 143 867 $).

Au 30 juin 2023, les passifs au titre des placements hypothécaires et des placements hypothécaires consortiaux étaient les suivants :

Placements hypothécaires	**30 juin 2023**	**31 déc. 2022**
Placements hypothécaires à long terme	107 062 $	57 062 $
Placements hypothécaires à court terme	66 013	64 534
	173 075	121 596
Provision pour PCA	(913)	(997)
Total des placements hypothécaires	**172 162 $**	**120 599 $**

Au 30 juin 2023, la poursuite des placements hypothécaires, y compris la provision pour PCA, est répartie comme suit entre les phases de risque de crédit interne :

Au 30 juin 2023	**Phase 1**	**Phase 2**	**Phase 3**	**Total**
Placements hypothécaires bruts, en début de période	110 953 $	695 $	9 948 $	121 596 $
Financement	62 938	–	79	63 017
Intérêts courus	7 915	30	1 153	9 098
Intérêts remboursés	(7 062)	(30)	–	(7 092)
Remboursement du capital	(13 492)	(52)	–	(13 544)
Placements hypothécaires bruts, en fin de période	161 252 $	643 $	11 180 $	173 075 $
Provision pour PCA, en début de période	892 $	5 $	100 $	997 $
Coût historique	(30)	–	–	(30)
Remboursement	(54)	–	–	(54)
Provision pour PCA, en fin de période	808	5	100	913
Total des placements hypothécaires	**160 444 $**	**638 $**	**11 080 $**	**172 162 $**

Au 30 juin 2022, les placements hypothécaires, y compris la provision pour PCA, étaient répartis comme suit entre les phases de risque de crédit interne :

Au 30 juin 2022	**Phase 1**	**Phase 2**	**Phase 3**	**Total**
Placements hypothécaires bruts, en début de période	143 341 $	860 $	– $	144 201 $
Financement	35 231	–	23 270	58 501
Intérêts courus	5 849	36	746	6 631
Intérêts remboursés	(5 355)	(37)	(1 117)	(6 509)
Remboursement du capital	(44 667)	(128)	(469)	(45 264)
Transferts à (de)	(19 627)	–	19 627	–
Placements hypothécaires bruts, en fin de période	114 772 $	731 $	42 057 $	157 560 $
Provision pour PCA, en début de période	309 $	5 $	– $	314 $
Coût historique	73	–	–	73
Remboursement	(145)	–	60	(85)
Transferts à (de)	10	–	(10)	–
Provision pour PCA, en fin de période	247 $	5 $	50 $	302 $
Total des placements hypothécaires	**114 525 $**	**726 $**	**42 007 $**	**157 258 $**

Les remboursements futurs se rapportant aux placements hypothécaires bruts, hors provision pour les PCA, sont les suivants :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Dans un délai d'un an	**66 013 $**	64 534 $
1 à 2 ans	**102 516**	41 448
2 à 3 ans	**4 546**	15 614
Total des remboursements	**173 075 $**	121 596 $

La nature des actifs sous-jacents des placements hypothécaires de la Fiducie se présente comme suit :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Immeuble résidentiel bas	**16 %**	18 %
Terrain	**23 %**	34 %
Usage commercial/mixte	**14 %**	6 %
Copropriété de grande hauteur	**11 %**	12 %
Appartements collectifs	**31 %**	28 %
Usage industriel	**4 %**	2 %
	100 %	100 %

Au 30 juin 2023, les placements hypothécaires de la Fiducie étaient constitués comme suit : 80 %dans les hypothèques de premier rang (80 % au 31 décembre 2022) et 20 % dans les hypothèques de deuxième rang (20 % au 31 décembre 2022).

7. Intérêts des prêts participatifs

Au 30 juin 2023, la Fiducie détenait des placements hypothécaires qui comprennent des accords de participation avec des prêteurs tiers, en vertu desquels la Fiducie conserve des droits résiduels subordonnés aux intérêts syndiqués auprès de ces prêteurs tiers. Tous les intérêts créditeurs et recettes perçus par la Fiducie sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023, les intérêts créditeurs s'établissaient à 2 470 $ (contre 3 080 $ au 30 juin 2022) et une perte à la juste valeur de 2 177 $ a été constatée (contre 1 117 $ au 30 juin 2022). La juste valeur des actifs immobiliers sous-jacents a été déterminée selon un cadre d'évaluation détaillé et les techniques employées dans ce cadre sont les suivantes :

Les techniques d'évaluation suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur :

1. La prise en compte des prix récents des biens similaires émanant d'opérations comparables sur le marché;
2. La méthode de capitalisation directe appliquée au titre de placement immobilier sous-jacent selon le principe de « quasi-achèvement », laquelle repose sur la conversion directe des gains futurs normalisés à la juste valeur diminuée du coût à l'achèvement.

Ainsi, la juste valeur des intérêts des prêts participatifs est basée sur le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

	30 juin 2023	30 juin 2022
Solde en début de période	**37 387 $**	(110 972) $
Avances	**5 417**	323
Intérêts créditeurs	**2 470**	3 080
Gains (pertes) à la juste valeur	**(2 177)**	(1 117)
Remboursement du capital	**(4 168)**	(56 446)
Remboursement de l'intérêt	**(4 715)**	(23 404)
Solde en fin de période	**34 214 $**	33 408 $

Au 30 juin 2023, la Fiducie n'avait aucun engagement contractuel supplémentaire au titre des intérêts des prêts participatifs (586 $ au 31 décembre 2022).

La Fiducie n'a réalisé aucune aliénation d'intérêts des prêts participatifs au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

8. Créances et autres actifs

Les créances et les autres actifs comprennent les éléments suivants :

	Note	30 juin 2023	31 déc. 2022
Dépôts liés aux acquisitions		**4 276**	14 020
Primes d'assurance SCHL payées d'avance		**53 805**	42 537
Autre actif à court terme		**34 752**	24 647
Créances de contrats d'entreposage	17	**11 179**	13 087
Charges payées d'avance		**15 035**	4 025
Biens immobiliers et d'équipement		**2 030**	2 254
Actifs loués		**1 511**	2 222
Créances locatives nettes		**1 843**	1 740
		124 431 $	104 532 $

Les primes d'assurance SCHL payées d'avance représentent les primes SCHL sur les hypothèques exigibles nettes des amortissements cumulés d'un montant de 6 455 $ (contre 5 675 $ au 31 décembre 2022).

Le coût total du financement capitalisé pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2023 s'est chiffré à 5 663 $ et 12 841 $ (798 $ et 9 711 $ pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2022), et l'amortissement total du coût du financement s'est élevé à 1 075 $ et 1 500 $ (892 $ et 2 201 $ au 30 juin 2022).

9. Encaisse affectée/Souscriptions de parts de la fiducie

Au 30 juin 2023, l'encaisse affectée était constituée de trésorerie indisponible d'un montant de 3 802 $ (contre 3 511 $ au 31 décembre 2022). L'encaisse affectée représente les souscriptions de Porteurs de parts détenues dans la Fiducie jusqu'à la date de règlement. Ces montants sont restitués aux investisseurs si les souscriptions de parts envisagées ne

sont pas réalisées avec succès. Au 30 juin 2023, l'encaisse affectée était disponible à court terme. Après la fin du trimestre, les restrictions imposées à l'encaisse ont été levées à mesure de l'émission des parts aux investisseurs.

10. Emprunts hypothécaires et facilités de crédit

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit sont constitués des éléments suivants :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
À court terme	**179 914 $**	331 657 $
À long terme	**2 656 499**	2 281 200
	2 836 413 $	2 612 857 $

Les emprunts hypothécaires et facilités de crédit sont garantis par les immeubles de placement respectifs et le tableau suivant présente un récapitulatif :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Les hypothèques de premier rang sur les immeubles de placement, portant intérêt compris entre 1,62 % et 4,35 % (contre 1,62 % et 4,35 % au 31 décembre 2022), avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,81 % (contre 2,64 % au 31 décembre 2022) et une échéance moyenne pondérée de 6,86 ans (contre 6,47 ans au 31 décembre 2022), emprunts garantis par les immeubles de placement correspondants	**2 574 837 $**	2 282 310 $
Les hypothèques de deuxième rang sur les immeubles de placement, portant intérêt à un taux de 4,03 % (contre 4,03 % et 6,00 % au 31 décembre 2022), avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,03 % (contre 5,37 % au 31 décembre 2022) et une échéance moyenne pondérée de 1,34 an (contre 0,87 an au 31 décembre 2022), emprunts garantis par les immeubles de placement correspondants	**830**	2 664
Facilité de financement de projets de construction et de prêts pour terrains, portant intérêt à un taux de 7,02 % (6,95 % au 31 décembre 2022), garantie par les immeubles correspondants	**28 975**	89 426
Ligne des facilités de crédit, portant intérêt de 7,70 % (contre un taux de 7,45 % au 31 décembre 2022), garantie par les actifs de la FPI et de ses filiales	75 500	80 000
Quote-part de la FPI dans les hypothèques détenues par le biais de coentreprises, portant intérêt compris entre 0 % et 5,37 % (contre un taux oscillant entre 0 % et 5,37 % au 31 décembre 2022), avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,79 % (contre 2,78 % au 31 décembre 2022 et une échéance moyenne pondérée de 6,71 ans (contre 7,21 ans au 31 décembre 2022), emprunts garantis par les immeubles de placement correspondants dans la coentreprise	171 188	173 301
	2 851 330 $	2 627 701 $
Moins : Fraction non amortie des frais de financement	**(14 917)**	(14 844)
	2 836 413 $	2 612 857 $

La quasi-totalité des actifs de la Fiducie a été gagée en garantie en vertu des hypothèques et autres accords de garantie correspondants. Dans l'ensemble, le taux d'intérêt moyen pondéré au 30 juin 2023 était de 2,98 % (contre 2,91 % au 31 décembre 2022).

Au 30 juin 2023, l'échéancier des emprunts hypothécaires est défini comme suit :

	Remboursement du capital	Soldes à l'échéance	Total
Période close le 30 juin 2024	62 283 $	117 631 $	179 914 $
Période close le 30 juin 2025	60 037	206 211	266 248
Période close le 30 juin 2026	56 910	75 140	132 050
Période close le 30 juin 2027	56 127	94 635	150 762
Période close le 30 juin 2028	53 782	99 558	153 340
Périodes suivantes	155 161	1 813 855	1 969 016
	444 300 $	2 407 030 $	2 851 330 $
Moins : Fraction non amortie des frais de financement			(14 917)
			2 836 413 $

11. Comptes créditeurs et autres passifs

Les comptes créditeurs et les autres passifs sont constitués des éléments suivants :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Charges constatées	**12 769 $**	18 519 $
Loyer payé d'avance	**4 746**	3 091
Dépôts de locataire	**12 440**	11 940
Comptes créditeurs	**10 427**	4 680
Passif de loyer	**2 302**	2 455
Régime incitatif à long terme différé	**3 492**	3 597
	46 176 $	44 282 $

12. Classement des parts

En vertu de la Déclaration de fiducie, la Fiducie peut émettre un nombre illimité de parts de diverses catégories, chaque part représentant une participation indivise et proportionnelle dans les distributions de la Fiducie, et dans les actifs nets en cas de dissolution ou de liquidation de la Fiducie.

Autorisé

i. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie A

Les parts de fiducie de la catégorie A sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

ii. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie F

Les parts de fiducie de la catégorie F sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

iii. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie I

Les parts de fiducie de la catégorie I sont privilégiées et confèrent au porteur un vote par action, sans valeur nominale.

iv. Nombre illimité de parts de fiducie de la catégorie M

Les parts de fiducie de la catégorie M sont privilégiées, destinées à Centurion Asset Management Inc. et représentent un droit à titre bénéficiaire défini comme le ratio du nombre de parts de l'investisseur, de sorte que la quantité de parts de la catégorie M soit proportionnelle au nombre de parts de l'investisseur, sous réserve d'un niveau de référence, divisé par 0,95 diminué du nombre de parts de l'investisseur et du montant cumulatif de parts de la catégorie M précédemment rachetées. Les parts de fiducie destinées aux investisseurs sont définies comme étant les parts de fiducie de catégorie A, les parts de fiducie de catégorie F, les parts de catégorie I et toute nouvelle catégorie de parts de fiducie. À l'exception de certaines restrictions applicables au vote, les Porteurs de parts de catégorie M ont le droit de voter selon le pourcentage des votes de tous les Porteurs de parts qui est proportionnel à la quote-part de parts de catégorie M. À tout moment, le titulaire d'une part de la catégorie M peut la convertir en parts de la catégorie A.

v. Nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote de la Fiducie et de parts échangeables de société en commandite

Les parts spéciales comportant droit de vote ne sont pas privilégiées, confèrent au titulaire un droit de vote par action, sont émises au prorata aux titulaires de titres échangeables de la société en nom collectif initiale CAP LP II (la « société en nom collectif ») qui a été incorporée à la Fiducie. Les titres échangeables de la société en nom collectif sont privilégiés au même titre que les parts de fiducie de catégories A, F,I et M, ne confèrent pas de droit de vote et sont échangeables contre un nombre correspondant de parts de fiducie de catégorie A par le porteur.

Émission (en milliers de parts)

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Parts de fiducie de catégorie A		
Parts au 1er janvier	**76 872**	71 572
Nouvelles parts émises	**3 564**	8 078
Régime de réinvestissement des distributions	**871**	1 698
Rachat de parts	**(2 474)**	(4 476)
	78 833	76 872
Parts de fiducie de catégorie F		
Parts au 1er janvier	**55 721**	46 806
Nouvelles parts émises	**6 028**	12 315
Régime de réinvestissement des distributions	**806**	1 562
Rachat de parts	**(3 101)**	(4 962)
	59 454	55 721
Parts échangeables de société en commandite		
Parts au 1er janvier	**6 991**	468
Nouvelles parts émises	**1 245**	6 321
Régime de réinvestissement des distributions	**158**	206
Rachat de parts	**–**	(4)
	8 394	6 991
Parts de fiducie de catégorie M		
Parts au 1er janvier	**4**	13
Rachat de parts	**(2)**	(9)
	2	4
Parts de fiducie de catégorie I		
Parts au 1er janvier	**13 439**	10 705
Nouvelles parts émises	**2 555**	3 968
Régime de réinvestissement des distributions	**122**	182
Rachat de parts	**(689)**	(1 416)
	15 427	13 439

13. Comptabilisation des produits

Le tableau suivant présente les produits tirés des immeubles de placement :

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2023	2022	**2023**	2022
Revenus de location	**73 129 $**	57 231 $	**143 559 $**	106 691 $
Revenus provenant d'activités accessoires	**3 698**	2 873	**7 318**	5 229
Recouvrement de charges	**476**	344	**898**	577
	77 303 $	60 448 $	**151 775 $**	112 497 $

14. Coût du financement

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2023	2022	**2023**	2022
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit	**21 078 $**	13 605 $	**38 769 $**	25 229 $
Amortissement des frais de financement	**657**	579	**720**	1 595
Amortissement de l'assurance SCHL	**418**	313	**780**	606
	22 153 $	14 497 $	**40 269 $**	27 430 $

15. Autres produits et charges

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2023	2022	**2023**	2022
Commissions de suivi	**(3 115)**	(2 566)	**(7 074)**	(5 784)
Intérêts et divers	**1 133**	(124)	**2 235**	256
	(1 982) $	**(2 690) $**	**(4 839) $**	**(5 528) $**

16. Frais généraux et administratifs

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2023	2022	**2023**	2022
Traitements et salaires	**6 044 $**	4 431 $	**11 778 $**	9 051 $
Communications et TI	**1 334**	510	**1 943**	1 006
Frais de bureau	**886**	527	**1 613**	1 024
Charges administratives du fonds	**465**	630	**789**	958
Honoraires professionnels	**927**	1 145	**1 547**	1 598
Publicité	**677**	658	**1 315**	1 058
Amortissement des immeubles et biens d'équipement	**203**	213	**408**	441
	10 536 $	8 114 $	**19 393 $**	15 136 $

17. Engagements

La Fiducie offre des services de gestion d'actifs en vertu d'une entente de gestion d'actifs conclue avec Centurion Asset Management Inc. (« CAMI » ou le « Gestionnaire d'actifs »), une société contrôlée par le président et Fiduciaire de la Fiducie pour une durée de cinq ans venant à échéance le 31 décembre 2024, avec une option de renouvellement pour cinq années supplémentaires, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis écrit de 180 jours remis par le Gestionnaire d'actifs à la Fiducie. En vertu de l'entente, la Fiducie est tenue de verser à CAMI ou à ses sociétés affiliées des frais d'acquisition équivalant à 1,0 % du prix d'achat brut de chaque immeuble de placement et de certains investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence acquis.

La Fiducie a conclu un contrat d'entreposage (le « contrat ») avec une partie liée, en l'occurrence, Centurion Financial Trust (« CFIT »). Ce contrat permet à la Fiducie, à son entière discrétion, de financer des placements accordés par CFIT. Au 30 juin 2023, la Fiducie affichait un solde des comptes débiteurs relativement au contrat d'entreposage d'un montant de 11 179 $ (31 décembre 2022 : 13 087 $) de CFIT. Les prêts en vertu du contrat d'entrepôt portent intérêt à des taux variant entre 10,00 % et 12,25 %, avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 11,60 %. Les prêts en vertu du contrat d'entrepôt sont garantis par les actifs de placement sous-jacents et la valeur comptable de CFIT était de 12 482 $ au 30 juin 2023.

18. Imprévus

La Fiducie n'est actuellement partie à aucun litige juridique important et la direction n'est au courant d'aucun tel litige susceptible d'avoir une incidence significative sur les présents états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités.

19. Opérations entre apparentés

Sauf indication contraire dans les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités, les soldes et opérations avec des parties liées comprennent les éléments suivants :

Au 30 juin 2023, la Fiducie a co-investi avec le CFIT dans des placements par emprunts d'une valeur de 1 138 $ et dans des prêts participatifs d'une valeur de 2 246 $ sur une base pari passu (contre 1 138 $ et 2 435 $ au 31 décembre 2022, pour les placements par emprunt et les prêts participatifs sur une base pari passu).

Au 30 juin 2023, une partie liée du Gestionnaire d'actifs détenait 2 140 parts de catégorie M de la Fiducie. Le 13 janvier 2023, 1 606 parts de catégorie M ont été rachetées pour 15 000 $ (31 décembre 2022 : 130 000 $ – 46 254 parts de fiducie de catégorie M, ce qui représente les rachats cumulatifs de parts de fiducie de catégorie M). Les distributions en espèces à l'égard de ces parts se sont élevées à 272 $ et 572 $ pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2023 (499 $ et 1 044 $ pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2022).

Au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023, la Fiducie s'est vue facturer des frais d'acquisition, conformément à l'entente visée à la note 17, s'élevant à 3 030 $ (contre 12 664 $ au cours de la période de six mois close le 30 juin 2022). Au cours des périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2023, une partie liée du Gestionnaire d'actifs a touché une commission d'engagement de 674 $ et de 1 145 $ payable par l'emprunteur sur les placements par emprunts réalisés par la Fiducie (contre 762 $ et 1 710 $ pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2022).

20. Impôts sur le revenu

a) Statut au Canada

La FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la loi. En vertu de la législation fiscale en vigueur, une fiducie de fonds commun de placement qui n'a pas le statut de fiducie intermédiaire de placement déterminée (« FIPD ») aux termes de la loi a le droit de déduire les distributions du revenu imposable de sorte qu'elle ne soit pas dans l'obligation de payer des impôts sur le revenu, restant entendu que son revenu imposable soit intégralement distribué aux Porteurs de parts. La Fiducie entend préserver son statut de fiducie de fonds commun de placement n'étant pas admissible à titre de fiducie intermédiaire de placement déterminée et verser des distributions au moins égales au montant nécessaire afin de s'assurer que la FPI ne soit pas dans l'obligation de payer les impôts sur le revenu.

b) Statut aux États-Unis

Certaines transactions de la FPI ou une partie de celles-ci sont menées par le truchement des filiales américaines imposables, lesquelles sont assujetties aux impôts fédéraux et étatiques sur les bénéfices des sociétés des États-Unis.

c) Charge d'impôts de la période

	Période de trois mois close le 30 juin		Période de six mois close le 30 juin	
	2023	2022	**2023**	2022
Charge (recouvrement) d'impôts exigibles	**(20)** $	6 219 **$**	**3 032** $	6 219 $
Charge (recouvrement) d'impôts reportés	**445**	(7 555)	**(5 988)**	(4 814)
Charge (recouvrement) d'impôts	**425** $	(1 336) **$**	**(2 956)** $	1 405 $

Au cours de la période de trois mois close le 30 juin 2023, la Fiducie n'a effectué aucun versement d'impôt sur son passif d'impôt exigible.

Au cours de la période de trois mois close le 30 juin 2023, la Fiducie a effectué des versements de l'impôt sur le revenu de 9 307 $ (contre 3 960 $ pour la période de trois mois close le 30 juin 2022).

d) Passif d'impôts différés

Au 30 juin 2023, le total des passifs d'impôts différés nets de 7 103 $ était principalement attribuable à des gains latents à la juste valeur comptabilisés sur les biens immobiliers sous-jacents détenus dans les investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence (31 décembre 2022 : 13 391 $).

21. Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix que les intervenants du marché seraient prêts à débourser pour un actif ou un passif dans une opération ordonnée dans les conditions courantes du marché à la date de l'évaluation.

Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers de la Fiducie ont été déterminées de la manière suivante :

- Les valeurs comptables de la trésorerie, de l'encaisse affectée, des souscriptions de parts de la fiducie, des créances locatives, des comptes créditeurs et des autres passifs, des autres actifs et des dépôts des locataires correspondent approximativement à leurs justes valeurs sur la base des échéances à court terme de ces instruments.
- La direction détermine la juste valeur des placements hypothécaires selon les tendances observées sur le marché actif du crédit pour des instruments identiques ou similaires étant donné qu'il n'existe pas de cours du marché dans un marché actif pour ces placements. La direction a déterminé que la juste valeur des placements hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable.
- La juste valeur des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit est évaluée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie futurs associés à la dette aux taux d'intérêt du marché en vigueur. Au 30 juin 2023, la juste valeur s'élevait à 2 603 750 $ (contre 2 223 715 $ au 31 décembre 2022). La valeur comptable au 30 juin 2023 était de 2 836 413 $ (contre 2 612 857 $ au 31 décembre 2022).

- La direction détermine la juste valeur des intérêts des prêts participatifs, comme il est décrit en détail à la note 7, selon la juste valeur de l'actif sous-jacent, en appliquant soit la méthode de la capitalisation directe soit la méthode de comparaison directe.
- Les parts de fiducie du régime incitatif à long terme sont évaluées en fonction de la valeur liquidative de la Fiducie.
- La juste valeur des contrats à terme en devises étrangères a été définie à l'aide des données de niveau 2 qui comprennent les cours du change au comptant et à terme.

Le tableau ci-dessous porte sur l'analyse des actifs et des passifs comptabilisés à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, selon les niveaux indiqués dans la hiérarchie des justes valeurs, présentés ci-après :

30 juin 2023	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**	**Total**
Actif				
Immeubles de placement	**– $**	**– $**	**5 468 756 $**	**5 468 756 $**
Intérêts des prêts participatifs	**–**	**–**	**34 214**	**34 214**
Passif				
Parts de fiducie du régime incitatif à long terme	**–**	**–**	**(3 492)**	**(3 492)**
Contrats dérivés sur devise	**–**	**–**	**136**	**136**
Évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	**– $**	**– $**	**5 499 614 $**	**5 499 614 $**

31 déc. 2022	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**	**Total**
Actif				
Immeubles de placement	– $	– $	**5 106 772 $**	**5 106 772 $**
Intérêts des prêts participatifs	–	–	**37 387**	**37 387**
Passif				
Parts de fiducie du régime incitatif à long terme	–	–	**(3 597)**	**(3 597)**
Contrats dérivés sur devise	–	–	**269**	**269**
Évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	**– $**	**– $**	**5 140 831 $**	**5 140 831 $**

22. Gestion du capital

Selon la Fiducie, le capital se compose de l'actif net attribuable aux Porteurs de parts, de la dette (y compris les hypothèques) et des lignes de crédit. En ce qui concerne la gestion du capital et conformément à ses objectifs, la Fiducie s'efforce d'assurer la disponibilité de moyens financiers suffisants pour l'exploitation afin de garantir la stabilité et la durabilité des distributions aux Porteurs de parts, de s'acquitter des frais de location et des obligations liées aux dépenses en immobilisation, de mettre à disposition les ressources nécessaires en vue de l'acquisition de nouveaux immeubles de placement et du financement d'investissements immobiliers, de placements hypothécaires et en action.

Plusieurs ratios de répartition de la dette et des gains ont été employés pour garantir l'adéquation des fonds propres et satisfaire aux exigences de fonds propres. Les ratios de rentabilité des capitaux propres employés pour l'évaluation de la gestion du capital sont le ratio de couverture des intérêts et le ratio d'endettement net par rapport à la valeur comptable brute. D'autres indicateurs comprennent le taux d'intérêt moyen pondéré, l'échéance moyenne de l'emprunt et la part de la dette variable dans la dette totale.

Ces indicateurs permettent à la Fiducie d'évaluer dans quelle mesure le niveau d'endettement maintenu est suffisant pour assurer des flux de trésorerie appropriés pour couvrir les distributions aux Porteurs de parts et les dépenses en immobilisation, ainsi que d'évaluer la nécessité de mobiliser des moyens financiers pour maximiser le développement.

Diverses hypothèques sont assorties de clauses restrictives qui sont contrôlées par la Fiducie afin de barrer la voie aux défauts. Les facilités de crédit de la fiducie (voir note 10) exigent également le respect de certains engagements financiers tout au long de la période. Il s'agit notamment des ratios prêt-valeur, des ratios de couverture des flux de trésorerie, des ratios de couverture des intérêts et des ratios de couverture du service de la dette.

La valeur comptable des parts est tributaire des profits et des distributions aux Porteurs de parts. La Fiducie s'emploie à assurer des distributions annuelles. Les montants non distribués sont utilisés pour financer de nouveaux investissements et satisfaire les besoins en fonds de roulement. La direction assure le contrôle des distributions au moyen de divers ratios afin de garantir la disponibilité de ressources adéquates. Au rang de ceux-ci figurent la proportion des distributions versées en espèces, la participation au régime de réinvestissement des dividendes et le total des distributions en pourcentage du revenu distribuable et du revenu distribuable par part.

La Déclaration de fiducie de la FPI prévoit un niveau global d'endettement maximum de 75 % de la valeur comptable brute (VCB). La VCB désigne la valeur comptable des actifs. L'endettement comprend les obligations souscrites lors des acquisitions. Le tableau ci-dessous met en évidence le ratio de lever financier existant, à l'exclusion des actifs ou passifs consortiaux, conformément à la Déclaration de fiducie :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Total de l'actif non affecté	**6 153 834 $**	5 717 936 $
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	**2 836 413**	2 612 857
Ratio d'endettement par rapport à la VCB	**46,09 %**	45,70 %

Le tableau suivant présente en détail les éléments de la structure de capital de la Fiducie :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	**2 836 413 $**	2 612 857 $
Actif net attribuable aux Porteurs de parts	**3 264 120**	3 038 080
Total de la structure de capital	**6 100 533 $**	5 650 937 $

23. Gestion des risques liés aux instruments financiers

Les principaux risques liés aux instruments financiers de la Fiducie sont le risque de liquidité, le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de change. La stratégie de gestion de ces risques est résumée ci-après.

Les politiques de gestion des risques de la direction sont habituellement appliquées dans le cadre de la gestion globale des activités de la Fiducie. La direction est consciente des risques liés à ces objectifs en raison de sa collaboration directe avec les employés et les tiers. Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie est exposée à un éventail varié de risques susceptibles d'avoir une incidence sur sa performance opérationnelle. L'implication directe de la direction dans les activités permet de repérer les risques et les écarts par rapport aux attentes. Dans le cadre de l'exploitation globale de la Fiducie, la direction envisage divers moyens pour éviter la concentration excessive des risques.

Les risques et les mesures prises pour les gérer sont énumérés ci-après :

i) Risque de liquidité

Le risque de liquidité constitue le risque que la Fiducie soit incapable de respecter ses obligations financières à l'échéance. Les besoins de la Fiducie en matière de liquidité proviennent principalement des fonds de roulement, du service de la dette, des obligations relatives aux remboursements, du financement prévu de l'entretien, des engagements financiers hypothécaires, des frais de location, des distributions aux Porteurs de parts et des besoins éventuels en financement des acquisitions immobilières. La Fiducie gère le risque de liquidité en s'assurant que ses obligations financières prévues puissent être remplies grâce à ses flux de trésorerie d'exploitation, ses facilités de crédit, ses émissions de parts nouvelles et aux remboursements prévus au titre du portefeuille hypothécaire existant.

Il se pose le risque que les prêteurs n'assurent pas le refinancement de la dette arrivant à échéance selon des modalités favorables à la Fiducie. La stratégie adoptée par la direction consiste à atténuer l'exposition de la Fiducie à des montants excessifs de dettes arrivant à échéance au cours d'une année donnée. Les caractéristiques et la qualité des actifs sous-jacents financés et des conditions du marché de la dette prévalant au moment de l'opération auront une incidence sur le succès du refinancement de la dette.

La direction établit en permanence des prévisions et budgets de trésorerie dans le but de gérer les risques de liquidité, de garantir une utilisation efficace des ressources et une surveillance des flux de trésorerie en cours et prévus.

Le succès de l'émission de nouveaux capitaux est subordonné à la réceptivité des marchés financiers à l'égard de l'émission de parts à des conditions favorables à la Fiducie. Au 30 juin 2023, la Fiducie disposait d'une trésorerie de 9 597 $ (contre 37 344 $ au 31 décembre 2022) et des facilités de crédit réparties comme suit :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Facilités de crédit convenues	**300 000 $**	200 000 $
Disponible immédiatement	**300 000 $**	200 000 $
Non utilisées	**224 164 $**	119 664 $

Au 30 juin 2023, la somme des obligations contractuelles de la Fiducie s'établissait à 362 661 $ (contre 572 014 $ au 31 décembre 2022), laquelle est exigible en moins d'un an et englobe tous les passifs à court terme inscrits dans l'état de la situation financière et les engagements de prêt hypothécaire non financés, les titres en capitaux propres mis en équivalence et les intérêts participatifs (notes 5, 6 et 7). Aux fins des obligations contractuelles, aucun intérêt sur la facilité de crédit n'a été comptabilisé compte tenu du fait qu'il s'avère peu pratique de prévoir le solde impayé de la facilité de crédit.

ii) Risque de taux d'intérêt

La gestion du risque de taux d'intérêt par la Fiducie consiste à réduire au minimum la volatilité des revenus. La direction fixe des taux planchers garantis applicables aux placements hypothécaires à taux variable afin de limiter son

exposition au risque de taux d'intérêt. La direction surveille en permanence le crédit à taux variable de la Fiducie et évalue l'incidence de toute variation de ces taux d'intérêt sur les revenus. Par ailleurs, elle analyse régulièrement le caractère adéquat des facilités de crédit, des placements hypothécaires et des modalités actuels de la Fiducie. Au 30 juin 2023, la Fiducie détenait des placements hypothécaires et des prêts participatifs d'un montant de 59 764 $ (contre 72 068 $ au 31 décembre 2022) et une facilité de crédit assortie d'un solde de 75 500 $ (contre 80 000 $ au 31 décembre 2022) qui portait intérêt à des taux variables.

La Fiducie est exposée aux risques associés au financement hypothécaire, y compris le risque de hausse du taux d'intérêt sur une dette flottante avant que la dette à long terme et à taux fixe ne soit contractée et le risque que les hypothèques et les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions similaires à celles de l'endettement existant.

		-1 %		+1 %	
	Valeur comptable	**Revenu**	**Capitaux propres**	**Revenu**	**Capitaux propres**
Actifs financiers					
Placements hypothécaires à taux variable venant à échéance dans un an	59 764 $	(598) $	(598)	598 $	598
Passifs financiers					
Dette à taux variable venant à échéance dans un an	75 500 $	755 $	755	(755) $	(755)

Au 30 juin 2023, les placements hypothécaires à taux variable étaient assortis d'un taux plancher; une baisse de 1 % des taux d'intérêt n'aurait aucune incidence sur la Fiducie.

iii) Risque lié au crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires et des emprunteurs hypothécaires ne soient pas en mesure de payer leurs loyers et d'honorer leurs obligations hypothécaires respectivement envers la Fiducie. Le risque de perte sur créance est atténué au moyen de politiques de location et de crédit. La Fiducie contrôle ses procédures de recouvrement mensuellement et veille à l'adoption d'une politique rigoureuse visant à couvrir tous les montants exigibles dont le recouvrement est douteux. Tous les soldes des comptes débiteurs résidentiels radiés sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global et les recouvrements ultérieurs de montants antérieurement inscrits au compte des pertes sont portés au crédit de l'état consolidé du résultat global. La Fiducie a pris en compte les problèmes de liquidité que les locataires pourraient rencontrer en raison de la pandémie de COVID-19 et la probabilité de défaillance. La Fiducie poursuit sa politique d'assistance aux locataires sur une base individuelle en fonction de leurs besoins.

Le risque de crédit d'investissement découle de la possibilité qu'un emprunteur aux termes d'une obligation prévue au titre du portefeuille hypothécaire, ne soit pas en mesure d'honorer son engagement de prêt en raison d'un changement défavorable survenu dans sa situation financière ou dans les conditions du marché, ce qui pourrait faire subir des pertes à la Fiducie. Toute instabilité du secteur de l'immobilier ou un changement défavorable de la conjoncture économique pourraient occasionner une dépréciation de la valeur d'un immeuble de placement gagé en garantie des placements de FPI. L'exposition maximale de la Fiducie au risque de crédit correspond aux placements hypothécaires, à la participation aux bénéfices et aux contrats d'entreposage. La Fiducie atténue ce risque en soumettant tous les emprunteurs à une enquête d'irréprochabilité minutieuse au cours de la procédure de prise ferme, en veillant à ce que tout nouvel intérêt des prêts participatifs, hypothèque et placement en titres de capitaux propres soit approuvé par le comité des placements avant le financement et le contrôle rigoureux de l'hypothèque et des autres placements ainsi que l'ouverture des procédures de recouvrement, en temps opportun, le cas échéant.

iv) Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent au gré des variations des cours de change sur le marché. L'exposition de la Fiducie au risque de change qui découle d'immeubles de placement, d'investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence ou de placements hypothécaires libellés en dollars américains (« USD »). La Fiducie utilise des contrats à terme en devises étrangères pour couvrir économiquement la variabilité des gains et flux de trésorerie futurs imputable à une évolution des cours de change. En vertu des contrats à terme en devises étrangères, la Fiducie achète ou vend une devise contre une autre devise à un prix déterminé à une date ultérieure.

Au 30 juin 2023, une partie des actifs de la Fiducie est libellée en USD et elle a conclu des contrats dérivés sur devise visant la vente d'USD et la réduction de son exposition au risque de change. Au 30 juin 2023, la Fiducie dispose de contrats dérivés sur devise en USD d'une valeur théorique de 35 500 USD (contre 76 950 USD au 31 décembre 2022) à un taux de 0,75 $ et à une échéance moyenne pondérée fixée au 14 septembre 2023. Au 30 juin 2023, la Fiducie estimait que la juste valeur du contrat dérivé sur devise était un actif de 136 CAD. Au cours de la période de six mois close le 30 juin 2023, la Fiducie a comptabilisé un gain cumulatif à la juste valeur de 1 295 CAD (30 juin 2022 : perte cumulative à la juste valeur de 67 CAD) sur les contrats dérivés sur devise, inclus au poste Écart de conversion à l'état du résultat net et du résultat global.

Le tableau suivant présente l'exposition nette de la Fiducie aux USD :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Trésorerie	**2 600 $**	16 956 $
Investissements en titres de capitaux propres mis en équivalence	**33 382**	45 181
Total des actifs détenus en USD	**35 982**	62 137
Contrats dérivés sur devise en USD (valeur théorique)	**(35 500)**	(76 950)
Exposition nette	**482 $**	(14 813) $

Pour la période close le 30 juin 2023, une variation de 1 % dans le taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien aurait l'effet suivant sur le résultat net et les capitaux propres :

	-1 %			**+1 %**	
	Valeur comptable	**Revenu**	**Capitaux propres**	**Revenu**	**Capitaux propres**
Exposition nette au dollar américain	**482 $**	**(5) $**	**(5)**	**5 $**	**5**

24. Autres informations relatives aux flux de trésorerie

Le tableau suivant résume l'évolution des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit au cours de la période :

	30 juin 2023	30 juin 2022
Dette à long terme		
Solde en début de période	**2 532 857 $**	1 578 261 $
Emprunts hypothécaires et emprunts nouveaux ou refinancés	**299 844**	118 317
Emprunts hypothécaires et emprunts pris en charge dès l'acquisition	**184 696**	760 200
Remboursement des emprunts hypothécaires	**(29 871)**	(23 447)
Mainlevée d'emprunts hypothécaires et emprunts acquittés	**(226 540)**	(79 196)
Coûts de financement capitalisés	**(793)**	(4 751)
Amortissement des frais de financement	**720**	1 595
Solde en fin de période	**2 760 913**	2 350 979
Facilités de crédit		
Solde en début de période	**80 000 $**	– $
Avances (remboursements) sur facilités de crédit	**(4 500)**	–
Facilités de crédit nettes	**75 500**	–
Solde en fin de période	**2 836 413 $**	2 350 979 $

Le tableau suivant résume les variations des actifs et passifs d'exploitation hors trésorerie :

	30 juin 2023	31 déc. 2022
Créances et autres actifs	**(17 410)**	(10 732)
Comptes créditeurs et autres passifs	**2 523**	10 411
Passif d'impôts exigibles	**–**	(3 155)
Diminution nette des actifs et passifs d'exploitation hors trésorerie	**(14 887) $**	(3 476) $

26. Événements postérieurs à la date du bilan

a) Le 27 juillet 2023, la Fiducie a conclu l'acquisition de la deuxième phase (phase II) d'un portefeuille d'immeubles multirésidentiels comportant trois phases appelé NOX pour 58 000 $. Cet immeuble est situé à Gatineau, au Québec, et compte 158 logements locatifs. Dans le cadre de cette acquisition, la Fiducie a pris en charge des créances hypothécaires de 33 852 $ et le montant restant a été financé au comptant.

b) La Fiducie a procédé à des rachats de 49 378 $, dont 777 parts de catégorie M qui ont été rachetées pour 11 414 $ le 15 juillet 2023.

c) La Fiducie a déclaré un versement total de distributions établi à environ 24 923 $ dont 10 548 $ ont été remis en espèces.

La Fiducie a mobilisé 74 753 $ en capitaux.