

OBJECTIF DU FONDS

Offrir aux investisseurs des distributions d'argent stables, versées mensuellement, avec l'opportunité d'une croissance à long terme tout en mettant l'accent sur la préservation du capital.

POINTS FORTS

Rendement annualisé <i>(depuis le lancement)</i>	12,96 %
Distribution	Versée mensuellement

GESTIONNAIRE DE PLACEMENT

Centurion Asset Management Inc.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Statut du fonds	Notice d'offre
Date de lancement	31 août 2009
Fonds sous mandat de gestion	4,1 milliards \$
Gestionnaire des actifs	Centurion Asset Management Inc.
Statut du régime enregistré	Éligible (REER, FERR, CELI)
Placement minimum	25 000 \$ <i>(investisseurs qualifiés)</i>
Placement subséquent minimum	5 000 \$
Achats	Mensuel
Remboursements	Mensuel <i>(préavis de 30 jours avant la date de remboursement)</i>
Évaluations	Mensuel
Frais de gestion	Frais de gestion à l'interne*
Prime de performance	Voir la notice d'offre*

*Consultez la notice d'offre pour tous les détails.

Voir la page 2 pour plus d'informations (Notes 1 à 5) et la déclaration complète.

DESCRIPTION DU FONDS DE PLACEMENT

Le fonds de placement Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (« REIT ») investit dans un portefeuille diversifié composé d'appartements à louer et de propriétés de logements pour étudiants, mais aussi de placements hypothécaires et en actions dans les développements immobiliers, à travers le Canada et les États-Unis, et participe aux bénéfices qui en découlent.

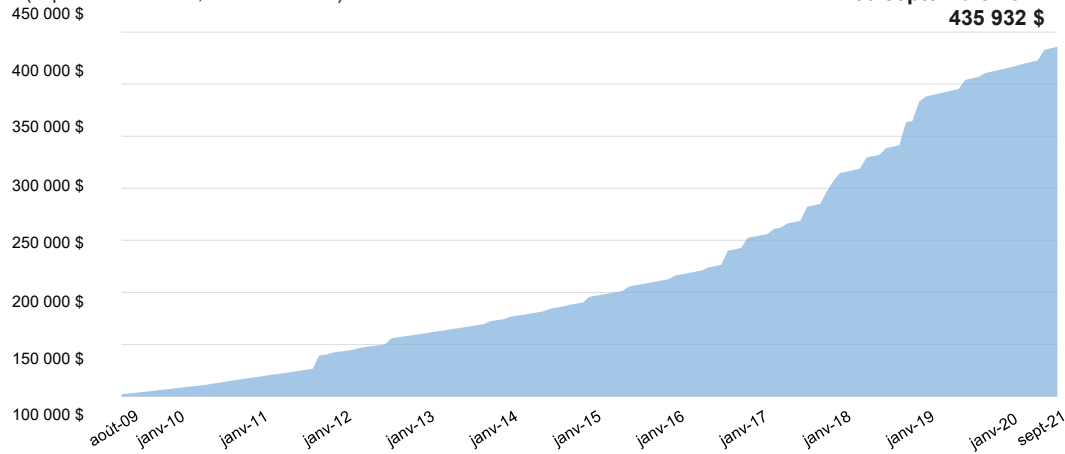
POURQUOI INVESTIR DANS LE REIT

- **Axé sur les résultats** – Rendement annuel total visé entre 7 % et 12 % ⁽¹⁾
- **Efficiences fiscale** – Une partie de la distribution des fonds peut être traitée comme du rendement du capital ⁽²⁾
- **Revenu mensuel** – Un régime de réinvestissement des distributions est aussi offert à un rabais de 2 % par rapport à la valeur liquidative
- **Rendements constants** – Établissement du prix rationnel et stable, en plus d'une faible volatilité et d'une faible corrélation avec les principaux marchés boursiers ⁽³⁾
- **Options d'investissement simples** – Éligibles aux comptes enregistrés et aux comptes non enregistrés

RÉSULTATS DE RENDEMENT (Parts de la Classe A)

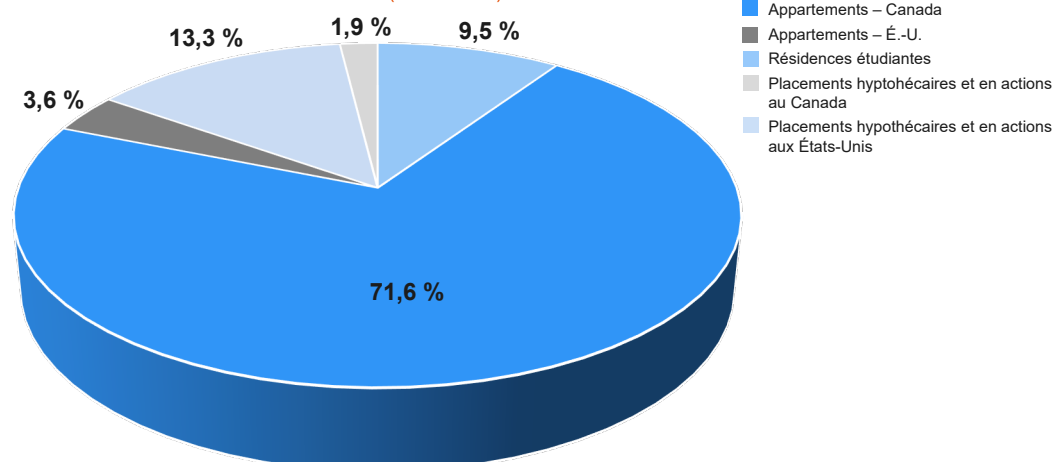
Croissance de 100 000 \$ investis dans le REIT
 (depuis le lancement, le 31 août 2009)

30 septembre 2021
 435 932 \$



Rendement par année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
REIT	2,75 % ⁽⁴⁾	8,48 %	10,21 %	20,01 %	10,95 %	9,21 %	10,82 %	9,80 %	17,24 %	23,44 %	21,79 %	7,93 %	5,43 %

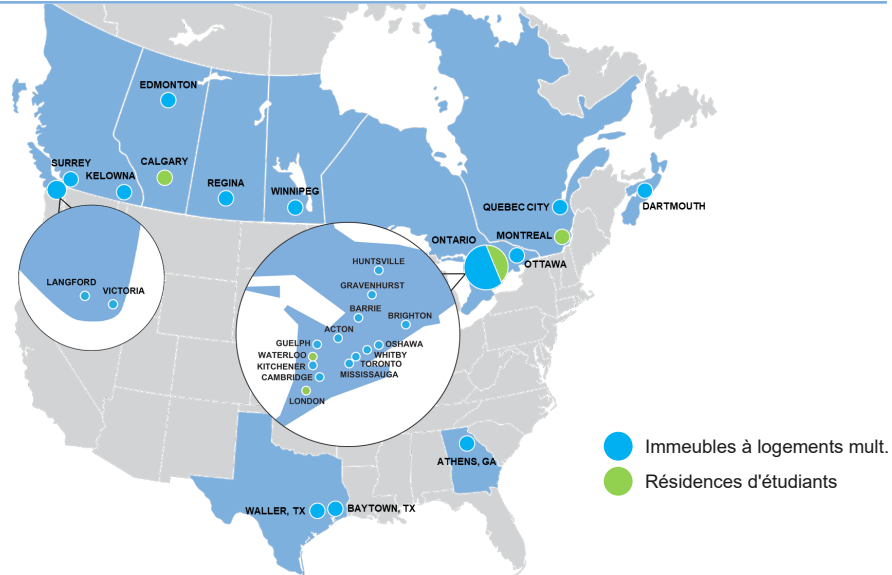
Rendements composés	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	Depuis le lancement
REIT	7,11 %	13,01 %	15,24 %	15,78 %	15,57 %	14,81 %	13,99 %	13,29 %	13,12 %	12,96 %

RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE (% des actifs)


PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS
96 PROPRIÉTÉS

83 immeubles à logements multiples

13 résidences d'étudiants

**14 090 LOGEMENTS
LOCATIFS ⁽⁵⁾**
31 VILLES


● Immeubles à logements mult.
● Résidences d'étudiants

OPTIONS D'ACHAT (POUR CONSEILLERS SEULEMENT)

	Frais de rachat 5 %	Frais réduits 3 %	Frais d'entrée 0-5 % (négocié avec le client)	Série F s. o.
Commission de suivi (taux annuel %)	50 bps	75 bps	100 bps	s. o.
Calendrier d'amortissement	1e année : 6,0 % 2e année : 5,5 % 3e année : 5,0 % 4e année : 4,0 % 5e année : 3,0 % Après 5e année : 0,0 %	18 premiers mois : 3,5 % 18 mois suivants : 3,0 % Après 36 mois : 0,0 %	Frais d'opération à court terme : 3,0 % (si le rachat a lieu dans les 6 mois)	Frais d'opération à court terme : 3,0 % (si le rachat a lieu dans les 6 mois)
Codes FundSERV	CEN 100	CEN 101	CEN 102	CEN 105

Pour plus d'informations, veuillez contacter :
Centurion Asset Management Inc.

25 Sheppard Ave. West, Suite 1800, Toronto, ON M2N 6S6

 Tél. : 416-733-5600 • Courriel : info@centurion.ca • Site Web : www.centurion.ca
NOTES :
LES RÉSULTATS DU 30 SEPTEMBRE 2021 ONT ÉTÉ PRÉPARÉS PAR LE GESTIONNAIRE DES ACTIFS ET SONT NON AUDITÉS.

- (1) Le taux effectif et les rendements visés affichés ont été préparés par la gestion et n'ont pas été vérifiés de façon indépendante. Les rendements visés ne sont que des estimations. Les résultats réels peuvent être différents.
- (2) Les revenus à « efficacité fiscale » et à « avantage fiscal » signifient que grâce à la possibilité, en général, pour les propriétaires fonciers (comme Centurion Apartment REIT) d'utiliser la déduction pour amortissement afin de réduire leur revenu, les impôts pour l'année en cours peuvent être réduits et/ou reportés; ce n'est pas le cas, par contre, d'un instrument financier portant intérêt, comme une obligation ou un dépôt, car dans ce cas l'avantage de la déduction pour amortissement n'est pas accessible. En 2009, 2010, 2011 et 2012, 100 % des distributions de Centurion Apartment REIT ont été traitées comme du rendement du capital (case 42 sur un relevé T3) pour les impôts. Il n'y a aucune garantie qu'il en sera de même à l'avenir.
- (3) « Établissement du prix rationnel et faible volatilité » signifie que les valeurs des propriétés sont basées sur un procédé méthodologique qui implique un groupe de professionnels hautement qualifiés qui doivent se prononcer sur, et donc, influencer la valeur. Ces derniers sont, entre autres : a) des acheteurs et des vendeurs professionnels informés, b) des experts d'une tierce partie et c) des institutions financières (dont l'apport sera restreint au rapport prêt/valeur, au ratio du service de la dette et autres engagements financiers. Les méthodes d'évaluation choisies suivent les directives générales pour l'évaluation utilisées dans l'industrie et les experts d'une tierce partie sont des professionnels accrédités. De plus, les acheteurs et les vendeurs ne sont pas de quelconques participants sur le marché; ils risquent en fait un bon montant en capital dans une transaction, étant donné que le solde quotidien moyen d'un compte-titres requis pour un achat est significativement plus élevé que celui requis pour acheter quelques parts de capital dans une compagnie cotée en bourse. S'il n'est pas nécessaire pour les personnes qui investissent dans le marché boursier régulier de posséder des habiletés particulières, d'avoir une connaissance de l'industrie et des infrastructures, d'avoir beaucoup de capital, dont un bon montant à risque dans un seul placement, et des relations qui, dans un autre contexte, serviraient à les exclure du marché, les investisseurs immobiliers directs se doivent, eux, de répondre à ces critères au moins au minimum. Ces contraintes peuvent ne pas s'appliquer aux actions cotées. L'établissement du prix rationnel signifie que, lorsqu'il n'y a pas de changement dans le revenu net d'exploitation des propriétés (qui, ceteris paribus, a tendance à bouger avec l'inflation) ou dans les taux d'actualisation, les évaluations tendent à changer lentement dans le temps, contrairement aux actions qui, elles, peuvent bouger constamment et agir de façon très volatile dans une seule journée (ou tout autre horizon d'investissement). Pour cette raison, l'établissement du prix rationnel tend à être associé à la faible volatilité.
- (4) Pour une partie de l'année, du 31 août 2009 au 31 décembre 2009.
- (5) Le terme « logements locatifs » signifie, dans le cas des appartements, tout appartement sans tenir compte du nombre de chambres qu'il contient. Dans le cas des résidences pour étudiants, un logement locatif signifie une chambre. Ainsi, dans un immeuble de logements pour étudiants de 25 logements qui comptent chacun 4 chambres, il y a 100 logements locatifs. Le total des logements locatifs inclut seulement les logements locatifs qui ne sont pas dilués par la contrepartie. Ainsi, si le REIT détient 50 % des parts de 100 logements locatifs, ceux-ci compteront pour 100 logements locatifs et non pour 50 logements locatifs. Des tableaux détaillés qui décomposent les parties du portefeuille sont présentés dans la notice d'offre.

INFORMATION IMPORTANTE : Cette communication n'est faite qu'à titre d'information et ne doit, en aucun cas, être perçue comme une invitation à faire un placement dans Centurion Apartment REIT. Le fait d'investir dans les parts de Centurion Apartment comporte des risques. Il n'y a pas, pour le moment, de marché secondaire par le biais duquel les parts de Centurion Apartment REIT pourraient être vendues et il n'y a pas de garantie qu'un tel marché se développera. Le rendement d'un placement dans les parts de Centurion Apartment REIT n'est pas comparable au rendement d'un placement dans une valeur à revenu fixe. Il existe un risque de ne pas pouvoir récupérer le placement initial; de plus, le rendement anticipé d'un tel placement est calculé à partir de plusieurs hypothèses de performance. Même si Centurion Apartment REIT a l'intention de faire des distributions de son encaisse aux participants sur une base régulière, ces distributions pourraient à un moment être réduites ou suspendues. Le montant qui sera réellement distribué dépendra de plusieurs facteurs, incluant la performance financière du REIT de Centurion Apartment, des clauses restrictives ou des obligations, des taux d'intérêt, du besoin en fonds de roulement et du besoin futur en fonds de roulement. De plus, le prix du marché des parts de Centurion Apartment REIT pourrait diminuer si Centurion Apartment REIT est incapable d'atteindre ses cibles de distributions en argent dans le futur, et cette diminution pourrait se traduire en pertes matérielles. Il est important pour un investisseur de prendre en considération les facteurs de risques particuliers qui peuvent affecter l'industrie dans laquelle il s'appuie à investir et par conséquent, la stabilité des distributions qui lui seront faites. Il ne peut y avoir de garantie que les lois des impôts sur le revenu et celles sur la façon de traiter les fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière à affecter négativement Centurion Apartment REIT.

LES PERFORMANCES DU PASSÉ POURRAIENT NE PAS SE RÉPÉTER. Investir dans les parts de Centurion Apartment REIT comporte des risques significatifs et la valeur d'un placement peut augmenter autant qu'elle peut diminuer. Il n'y a pas de garantie de performance. Un investissement dans Centurion Apartment REIT ne devrait pas constituer un programme d'investissement complet et devrait être fait seulement après avoir consulté des conseillers en placements et en fiscalité. Seuls les investisseurs qui ne nécessitent pas la liquidité immédiate de leur placement devraient considérer l'achat de parts. Les risques associés à ce type de placement sont potentiellement plus élevés que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez vous référer à la notice d'offre de Centurion Apartment REIT pour une présentation plus étoffée des risques d'investir dans Centurion Apartment REIT.