



CENTURION
ASSET MANAGEMENT INC

T1 2024 Centurion Apartment Real Estate Investment Trust

Au 31 mars 2024



Déclaration de non-responsabilité

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS : Les résultats présentés ont été préparés par le gestionnaire d'actifs. Cette communication est fournie à titre informatif uniquement et ne saurait, en aucun cas, être interprétée comme une invitation à investir dans Centurion. Investir dans des parts Centurion comporte des risques. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts Centurion pourraient être vendues, et rien ne garantit la création future d'un tel marché. Le rendement d'un placement dans des parts Centurion n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Le retour du capital initial investi est sujet à des risques et le rendement escompté d'un tel placement repose sur nombre d'hypothèses. Bien que Centurion envisage d'effectuer des distributions régulières aux porteurs de parts sur la base de sa trésorerie disponible, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué sera fonction de multiples facteurs, y compris le rendement financier de Centurion, les clauses restrictives et les obligations, les taux d'intérêt, les exigences relatives au fonds de roulement et les exigences relatives aux capitaux futurs. Par ailleurs, la valeur marchande des parts Centurion peut se déprécier si Centurion n'est pas en mesure d'atteindre ses objectifs futurs en matière de distribution en espèces, et une telle dépréciation peut être substantielle. Il est important pour un investisseur de tenir compte des facteurs de risques particuliers susceptibles d'avoir un effet défavorable sur le marché dans lequel il investit, et par ricochet, sur la stabilité des distributions qu'il perçoit. Rien ne garantit que les lois sur les impôts et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de sorte à avoir une incidence défavorable sur Centurion.

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

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

Coordonnées
1 888 992-5736
invest@centurion.ca

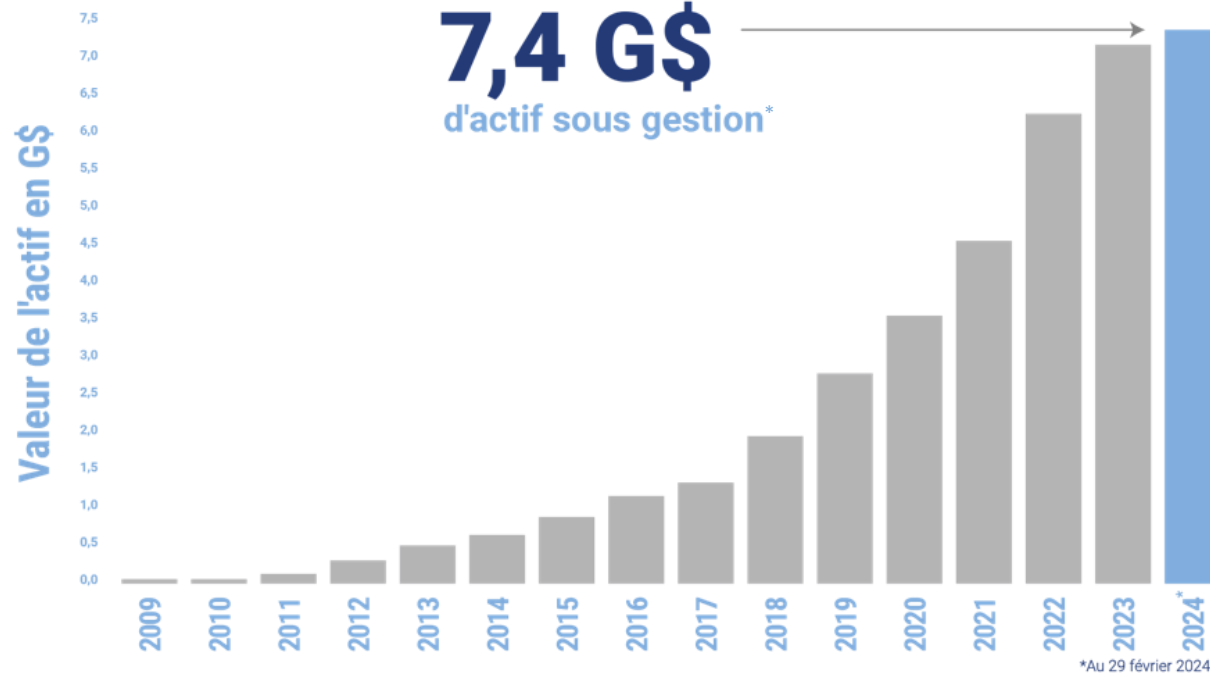


Centurion Asset Management Inc.

Centurion Asset Management Inc. est un gestionnaire d'investissements alternatifs de fiducies de fonds communs de placement privées qui a été fondée en 2003 à Toronto, au Canada.



20
années
d'expérience





Centurion gère deux fiducies de placement :



Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (REIT)

7 % à 12 %

Rendements annuels totaux ciblés

Investissements dans des appartements locatifs, des résidences pour étudiants et des placements hypothécaires et en actions dans des projets immobiliers au Canada et aux États-Unis.



Centurion Financial Trust (CFIT)

7 % à 12 %

Rendements annuels totaux ciblés

Les placements dans les titres de créance comprennent, entre autres, les prêts hypothécaires, les projets d'aménagement immobilier sur la base d'occasions et les obligations de sociétés.



Greg Romundt
Président et chef de la direction

- Plus de 25 ans d'expérience dans les secteurs de la finance et des placements
- Il investit dans l'immobilier résidentiel depuis 1997 ainsi que dans les marchés financiers depuis 1991
- Par le passé, il a été négociateur de produits dérivés financiers chez Citibank (à Toronto, à New York et à Singapour) vice-président principal/associé (produits dérivés de marchés émergents) chez AIG International Group.
- Fondateur, président et chef des placements de Centurion Asset Management Inc.



Stephen Stewart
Vice-président directeur, Placements hypothécaires et coentreprises

- Plus de 20 ans d'expérience dans les secteurs des services financiers et des placements
- Responsable des crédits de la Banque ING du Canada, supervisant des prêts commerciaux et de détail totalisant 20 G\$
- Cinq ans en qualité de directeur financier de la Banque ING du Canada, où il était responsable de la finance, de la comptabilité, de la gestion du risque et du comité de crédit
- Auparavant, il a travaillé chez Hudson Advisors, une société de capital-investissement spécialisée dans les placements en créances immobilières



Centurion Apartment Real Estate Investment Trust

Fiducie de fonds communs de placement privés canadiens

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

Un droit de préemption est détenu pour un fort pourcentage des projets de placement hypothécaire et de développement de capitaux propres

La majorité des propriétés sont exploitées par la FPI

Conseil d'administration majoritaire indépendant



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



Détenir des propriétés immobilières sans être responsable de leur gestion



Potentiel de croissance à long terme



Admissible au REER, au FERR et au CELI



Fiscalement avantageux



Taux stables et rationnels, faible volatilité et faible corrélation avec les principaux marchés boursiers, et rendements annuels totaux cibles entre 7 % et 12 %



Distribution mensuelle en espèces assortie d'un régime de réinvestissement offert à un escompte de 2 %

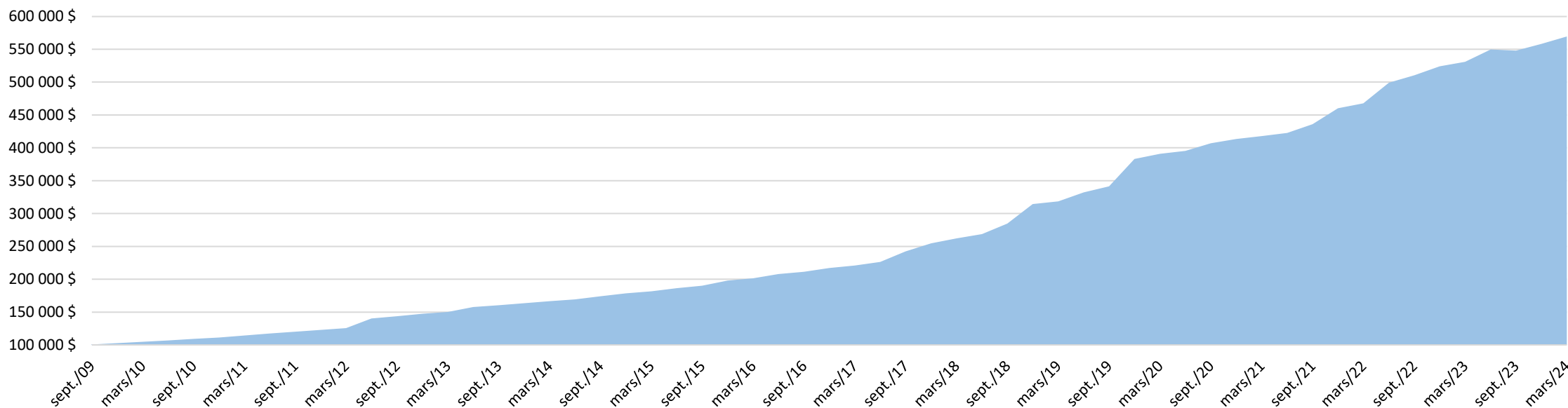
Rendements annuels totaux cibles
entre 7 % et 12 %



Centurion Apartment REIT

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

31 mars 2024
569 444 \$



Rendements par année civile	2009 ⁽¹⁾	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Cumul annuel 2024
FPI	2,75 %	8,48 %	10,21 %	20,01 %	10,95 %	9,21 %	10,82 %	9,80 %	17,24 %	23,44 %	21,79 %	7,93 %	11,27 %	13,89 %	6,52 %	2,02 %

Rendements composés passés	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	Depuis le lancement
FPI	7,27 %	10,32 %	10,86 %	9,86 %	12,31 %	13,80 %	14,48 %	13,88 %	13,53 %	13,08 %	12,67 %

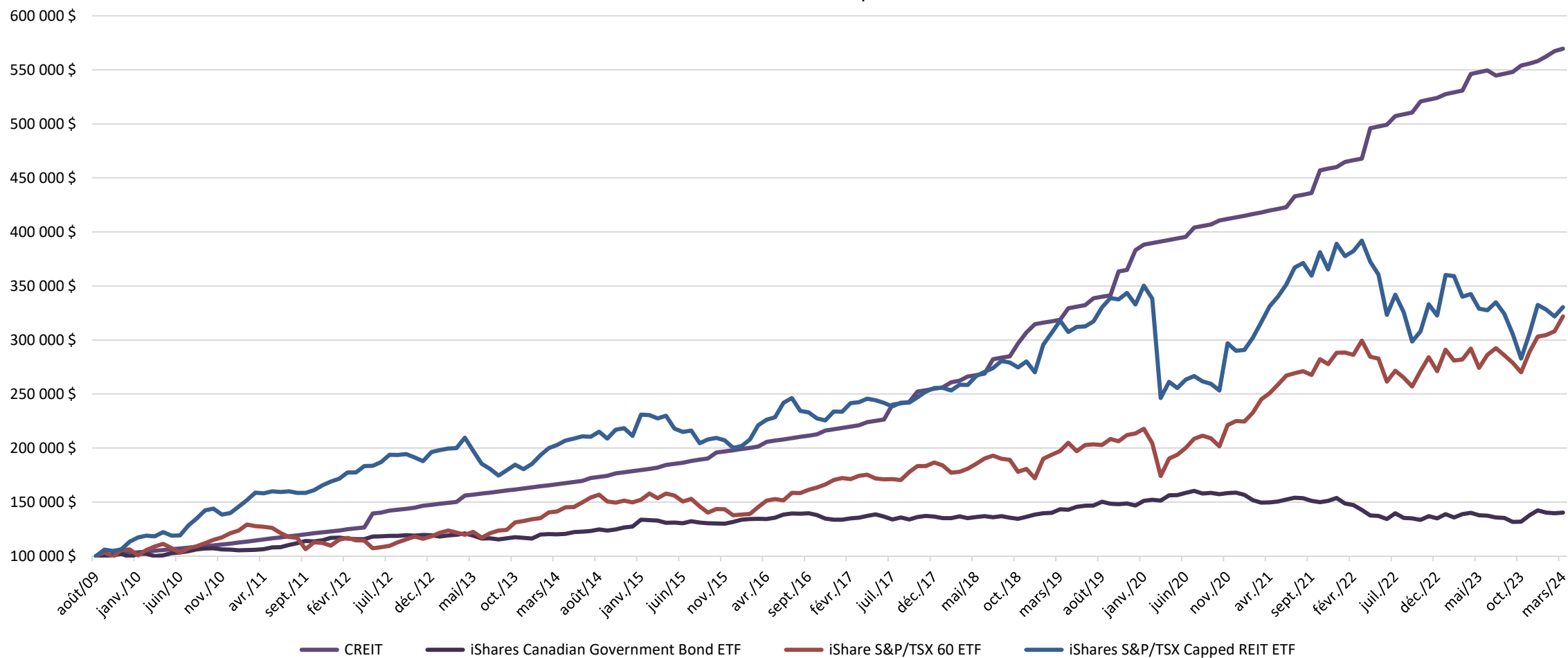
⁽¹⁾ Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009.

Les rendements de la FPI ne sont pas garantis, leurs valeurs peuvent varier souvent et les rendements passés ne garantissent pas les résultats futurs.
LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE.



Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement

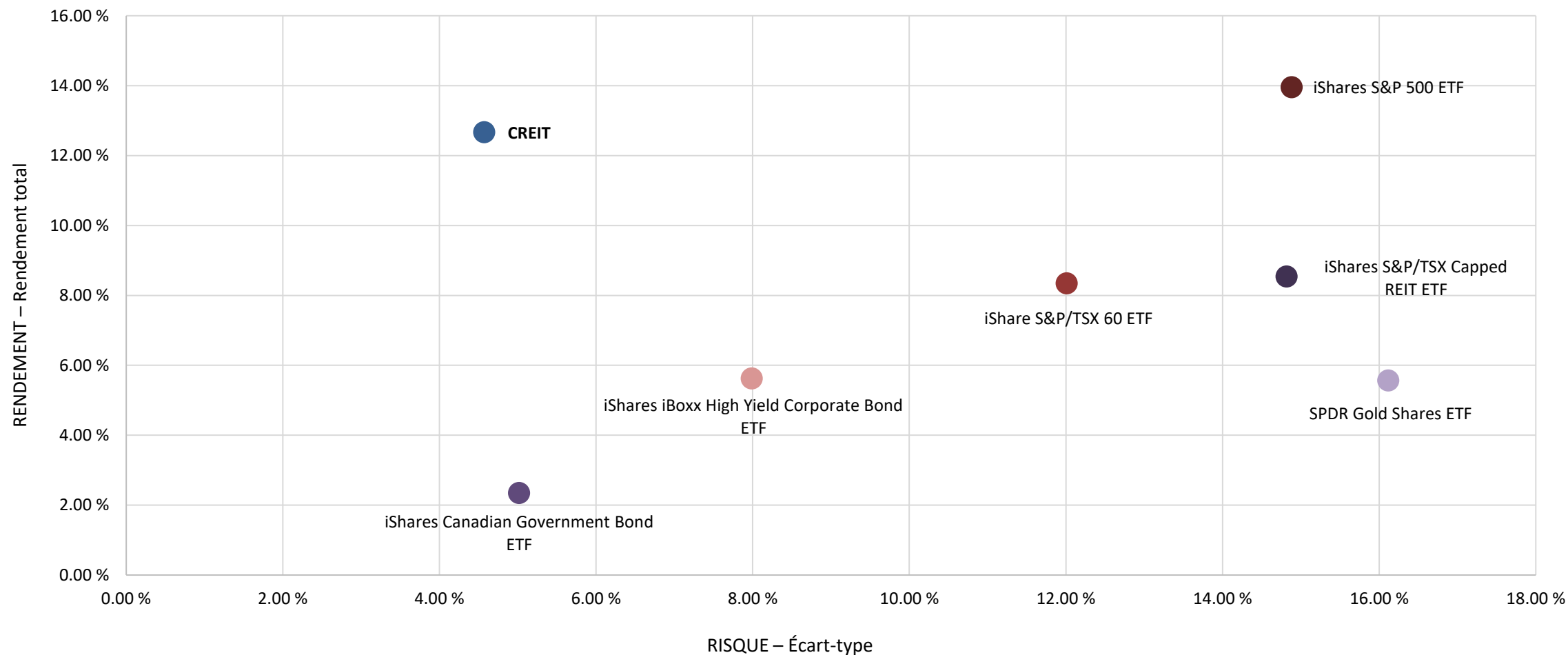
Centurion Apartment REIT
Croissance de 100 000 \$ investis depuis le lancement





Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement

Rendement et volatilité de CREIT
Depuis le lancement (août 2009 – mars 2024)





Matrice de corrélation trimestrielle des séries de rendements

	<i>Centurion REIT</i>	<i>iShares S&P 500 ETF</i>	<i>iShares Canadian Government Bond ETF</i>	<i>iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF</i>	<i>iShare S&P/TSX 60 ETF</i>	<i>iShares S&P/TSX Capped REIT ETF</i>	<i>SPDR Gold Shares ETF</i>
Centurion REIT	1,00000						
iShares S&P 500 ETF	0,10378	1,00000					
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,12623	0,13029	1,00000				
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0,06079	0,83276	0,29832	1,00000			
iShare S&P/TSX 60 ETF	0,07228	0,85868	0,08853	0,79947	1,00000		
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0,14550	0,62892	0,33302	0,75160	0,72997	1,00000	
SPDR Gold Shares ETF	0,03521	0,08752	0,48634	0,23822	0,19575	0,28578	1,00000



Conseil d'administration majoritaire indépendant

Étendue du savoir-faire et de l'expertise



Greg Romundt
Président, chef de la direction
et administrateur



Robert Orr
VPD (Finances), directeur financier, chef
de la conformité (CCO) et administrateur



Ross Amos
Président du conseil | Administrateur
indépendant



Andrew Jones
Administrateur indépendant



Stephen Stewart
VPD du service des placements
hypothécaires et des coentreprises
et administrateur



Peter Smith
Administrateur indépendant



Ken Miller
Président du comité d'audit et de crédit |
Administrateur indépendant



Forces motrices du secteur immobilier résidentiel canadien – Demande

Croissance démographique record

- La population du Canada a augmenté de 3,2 % en 2023, soit une augmentation de 1,2 million de personnes, le taux le plus élevé depuis 1957, 97,6 % de cette croissance étant attribuée à l'immigration¹.
- Cette croissance est 5 fois supérieure à la moyenne de l'OCDE de 0,6 %².
- 471 771 immigrants permanents sont arrivés en 2023, dont 804 901 résidents non permanents¹.

Crise de l'abordabilité du logement

- Les coûts moyens d'accession à la propriété au Canada représentaient 63 % du revenu médian des ménages avant impôts en 2023³.
- À Toronto, ce chiffre était de 84 % et dans la région de Vancouver, de 103 %³.
- De 2011 à 2021, le taux de croissance des ménages locataires a dépassé celui de l'accession à la propriété, augmentant de 21,5 % contre 8,4 %⁴.
- Le taux d'accession à la propriété du Canada de 66,5 %, est inférieur à la moyenne de 71,5 % de l'OCDE, se classant au 23^e rang parmi les pays membres⁴.
- Seulement 45 % des ménages canadiens peuvent se permettre un condo, et encore moins, 26 %, peuvent se permettre une maison individuelle aux prix et taux d'intérêt actuels, en baisse par rapport à 61 % et 49 % respectivement il y a vingt ans⁵.

Sources :

¹ Statistique Canada (27 mars 2024) Estimations démographiques du Canada : Forte croissance démographique en 2023.

² Banque Nationale du Canada (27 décembre 2023) Canada : Toutes les provinces connaissent une croissance au moins deux fois plus rapide que celle de l'OCDE.

³ The Globe and Mail (20 mars 2024) Pourquoi vous n'avez pas les moyens d'acheter une maison, en 10 tableaux ([Why you can't afford a home, explained in 10 charts](#)).

⁴ Statistique Canada (22 septembre 2022) Acheter ou louer : Le marché du logement continue d'être remodelé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens recherchent un logement abordable.

⁵ Banque Royale du Canada (8 avril 2024) Bâtir une issue : Sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada.



Forces motrices du secteur immobilier résidentiel canadien – Offre

Offre de logements au Canada

- Selon la SCHL, le Canada doit construire 6 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre l'abordabilité du logement¹.
- Un rapport d'une des six grandes banques canadiennes montre que le Canada possède le plus faible nombre de logements pour 1 000 habitants parmi les pays du G7².
- Il n'y a actuellement qu'une seule mise en chantier pour 4,2 personnes entrant dans la population en âge de travailler, contre une moyenne historique de 1,8³.

Les défis du secteur de la construction au Canada

- Le Canada se classe au 33^e rang sur 34 pays en ce qui concerne le délai requis pour obtenir un permis de construire⁴.
- La mise sur le marché de bâtiments résidentiels prend en moyenne environ 8 ans⁴.
- Le secteur de la construction au Canada est confronté à une importante pénurie de main-d'œuvre, avec environ 80 000 postes vacants⁵.
- Une proportion notable de travailleurs a plus de 55 ans, et environ 300 000 travailleurs devraient prendre leur retraite au cours de la prochaine décennie⁵.

Sources :

¹ SCHL (13 septembre 2023) Estimation de la quantité de logements dont nous aurons besoin d'ici 2030.

² Yahoo Finance (7 juillet 2022) Le logement canadien est désormais le pire en termes d'abordabilité parmi les pays du G7.

³ Banque Nationale du Canada (15 janvier 2024) Dossier spécial : Le Canada est pris au piège démographique.

⁴ Storeys (31 janvier 2024) Le temps de construction augmente, la qualité des bâtiments diminue en raison de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée au Canada.

⁵ CIBC (20 juin 2023) S'ils viennent, vous le construirez — La pénurie de main-d'œuvre dans la construction au Canada.



Forces motrices du secteur immobilier résidentiel canadien – Déficit

Prévoir l'écart entre la demande et l'offre de logements

- Alors que la SCHL prévoit qu'il faudra construire 6 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 pour répondre aux enjeux d'abordabilité, le pays ne devrait construire que 2,5 millions de nouveaux logements, ce qui laisse un écart d'environ 3,5 millions (avec un scénario de croissance élevée prévoyant 4 millions)¹.
- Selon une grande banque canadienne, la projection ci-dessus est basée sur une estimation de la population qui est peut-être inférieure de 1,2 million à la population réelle de 2023².
- En tenant compte de la croissance démographique de 2 %, la banque prévient que le déficit pourrait être de 5 millions de logements².
- Le Canada a besoin d'environ 700 000 mises en chantier par an³, alors qu'en 2023, il n'y a eu que 242 000 nouvelles mises en chantier⁴.
- Construire ne serait-ce que 400 000 logements par an au Canada représenterait une augmentation de 270 % des efforts de construction d'habitations, au rythme de construction de 2023⁵.

Taux d'inoccupation historiquement bas et hausse des loyers demandés

- En raison d'une forte demande et d'une offre limitée, le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada se situe à un creux historique de 1,5 %, en baisse par rapport à une moyenne de 3 %⁶.
- Les loyers moyens demandés au Canada ont bondi de plus de 21 % par rapport à février 2022. L'année dernière, ils ont augmenté de 10,5 %, menés par une hausse annuelle de 14,4 % des appartements locatifs spécialement construits⁷.

Sources :

¹ SCHL (13 septembre 2023) Estimation de la quantité de logements dont nous aurons besoin d'ici 2030.

² CIBC (6 février 2024) Focus sur l'économie : La crise du logement est une crise de planification.

³ Banque Nationale du Canada (15 janvier 2024) Dossier spécial : Le Canada est pris au piège démographique.

⁴ RBC (5 avril 2024) L'impact de la réduction du nombre de résidents non permanents sur l'économie canadienne.

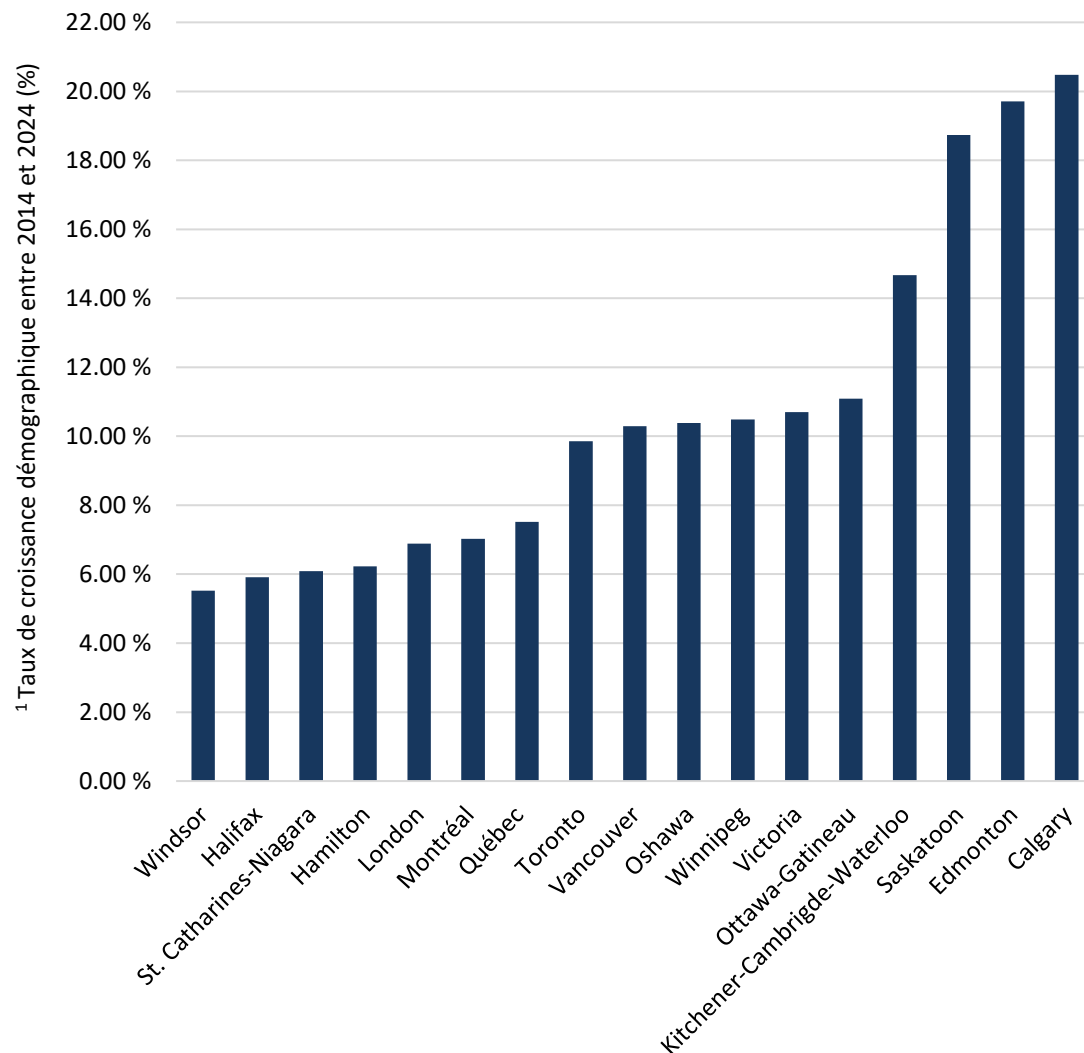
⁵ National Post (20 février 2024) PREMIÈRE LECTURE : À quoi cela ressemblerait si le Canada tentait ne serait-ce que de construire suffisamment de logements (FIRST READING: What it would look like if Canada was even attempting to build sufficient housing).

⁶ SCHL (31 janvier 2024) Rapport sur le marché locatif : Le paysage locatif au Canada en 2023 montre des taux d'inoccupation record et des préoccupations en matière d'abordabilité.

⁷ rentals.ca (mars 2024) Rapport rentals.ca de mars 2024.



Demande croissante de logements locatifs dans les villes « ex-urbs » canadiennes



- Depuis au moins une dizaine d'années, le coût élevé de la vie et du logement incite de nombreux résidents des trois plus grands centres métropolitains du Canada à se déplacer vers les villes « ex-urbaines » à la recherche de prix moins élevés.

- Cela a eu pour effet de pousser les loyers à la hausse dans les zones métropolitaines périphériques.

- Loyer mensuel moyen de février 2024 pour un appartement de 2 chambres :

Vancouver, C.-B. :	3 541 \$ ²
Toronto, ON :	3 287 \$ ²
Montreal, QC :	2 280 \$ ²

- Loyer mensuel moyen de février 2024 et croissance du loyer sur 12 mois pour les appartements de 2 chambres dans certaines villes « ex-urbaines » canadiennes :

Surrey, C.-B. :	2 521 \$ (+ 9,0% sur 12 mois) ²
Kingston, ON :	2 279 \$ (+ 7,3% sur 12 mois) ²
Waterloo, ON :	2 449 \$ (+ 6,4% sur 12 mois) ²

Sources :

¹ Macrotrends (2024) Population de la région métropolitaine du Canada, 1950-2024.

² rentals.ca (mars 2024) Rapport rentals.ca de mars 2024.



Stratégie de gestion d'investissement



Marchés cibles

- Centres de population en croissance au Canada, principalement les banlieues et les « ex-urbs » de Toronto, de Vancouver et de Montréal, du Sud-Ouest de l'Ontario, du Lower Mainland de la Colombie-Britannique et de l'île de Vancouver
- Des occasions de valeur sur les marchés primaire et secondaire où un bien peut être acquis à un prix intéressant

Actifs cibles

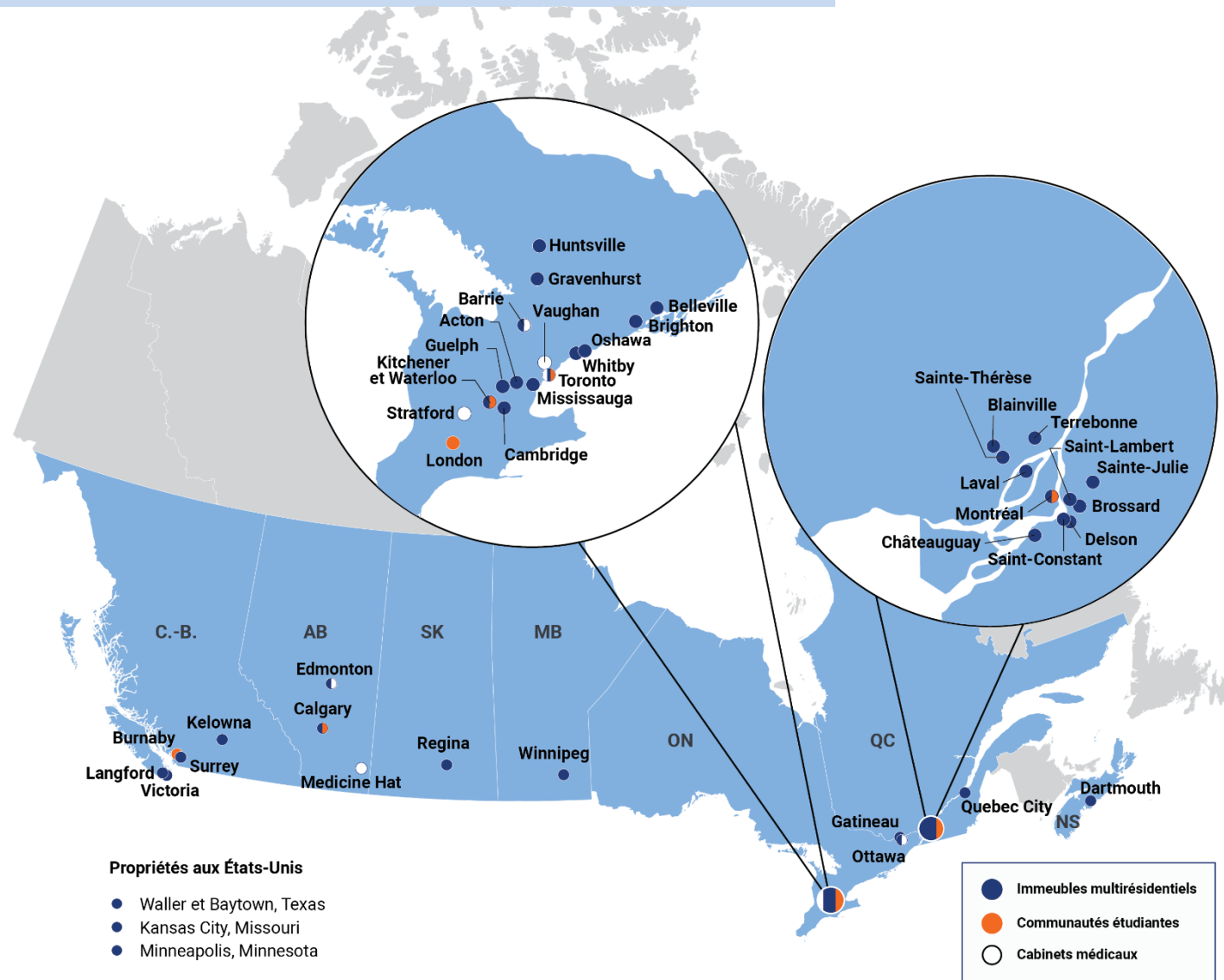
- Immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux et résidences d'étudiants
- Nouvelles constructions et immeubles non assainis
- Développements financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles à acquérir à des taux de capitalisation raisonnables

Gestion d'actifs

- Maintenir des taux d'occupation élevés grâce à des stratégies de location bien développées
- Maintenir une solide marge de BEN grâce à des économies d'échelle et à des programmes d'entretien et de réparation visant à améliorer continuellement l'efficacité énergétique des immeubles
- Propriétés gérées en vue d'une détention à long terme



Portefeuille immobilier



158

PROPRIÉTÉS

132 immeubles multirésidentiels
 16 communautés étudiantes
 10 cabinets médicaux

22 108

LOGEMENTS LOCATIFS

46

VILLES



Sommaire du portefeuille Centurion Apartment REIT

Immeubles multirésidentiels



132 immeubles multirésidentiels

Au 31 mars 2024.

Résidences étudiantes



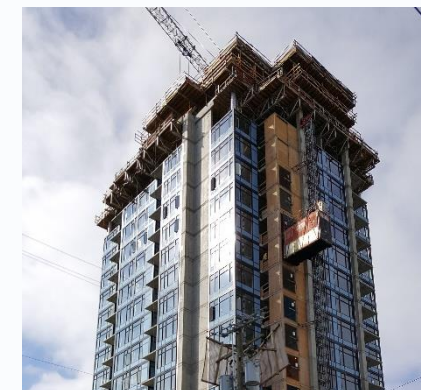
16 communautés étudiantes

Cabinets médicaux



10 cabinets médicaux

Placements hypothécaires et en actions



43 placements financés

Au 29 février 2024

% du portefeuille

81,9 %

10,0 %

2,0 %

6,1 %

Au 29 février 2024.



Processus de revue et d'investissement des propriétés



RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

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



SOUSCRIPTION AU PROGRAMME

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



ÉTUDE DE LA DIRECTION

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



DILIGENCE RAISONNABLE

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



CLÔTURE

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



Portefeuille de placements hypothécaires et de coentreprises

- Le portefeuille de placements hypothécaires et de coentreprises est créé et géré par l'équipe de prêts immobiliers de Centurion
- Paramètres d'investissement typiques :
 - Taux d'intérêt : 8,5 % à 13 %
 - Ratio prêt-valeur : 50 % à 85 %
 - Durée jusqu'à l'échéance : 1 à 4 ans
 - Montant du prêt : 5 M\$ à 25 M\$
- Accent mis sur les financements de premier et second rang et de coentreprises pour les promoteurs de taille moyenne
- Environ 50 % des placements comportent une participation au capital des projets financés
- Centurion Apartment REIT a un « droit de préemption » sur les projets achevés pour environ la moitié du portefeuille



Risques

Rendement ajusté au risque : Rendement de catégorie A sur 12 mois de 7,27 %

Positionnement du portefeuille : Accent mis sur les immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux, les logements pour étudiants, les placements hypothécaires et les projets de développement de capitaux propres au Canada et aux États-Unis

Exposition aux devises : USD – Immatériel

Exposition à la liquidité : La position pourrait être liquidée au fil du temps

Concentration : Accent sur le sud de l'Ontario, mais expansion au Canada et aux États-Unis

Autres facteurs de risque : Présentés dans la notice d'offre



Matthew Barnes

Directeur des ventes

mbarnes@centurion.ca

T (416) 733-5604

M (416) 262-2709

Charlie Stratton

Directeur des ventes

cstratton@centurion.ca

M (647) 616-5448

Brian Fraser

Directeur des ventes

bfraser@centurion.ca

T (416) 733-5600 x 319

M (647) 328-4154

David Hsu

Directeur des ventes

dhsu@centurion.ca

M (438) 467-9798

Paul Mayer

Vice-président directeur, Ventes
de placements

pmayer@centurion.ca

T (416) 733-5622

M (647) 204-6056