T2 2022 Centurion Apartment Real Estate Investment Trust

Au 30 juin 2022

Déclaration de non-responsabilité

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

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

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

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

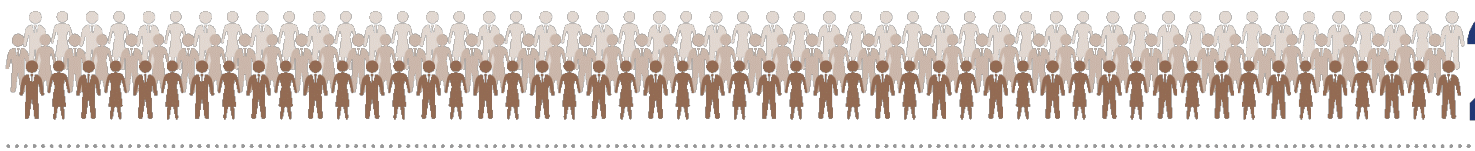
CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

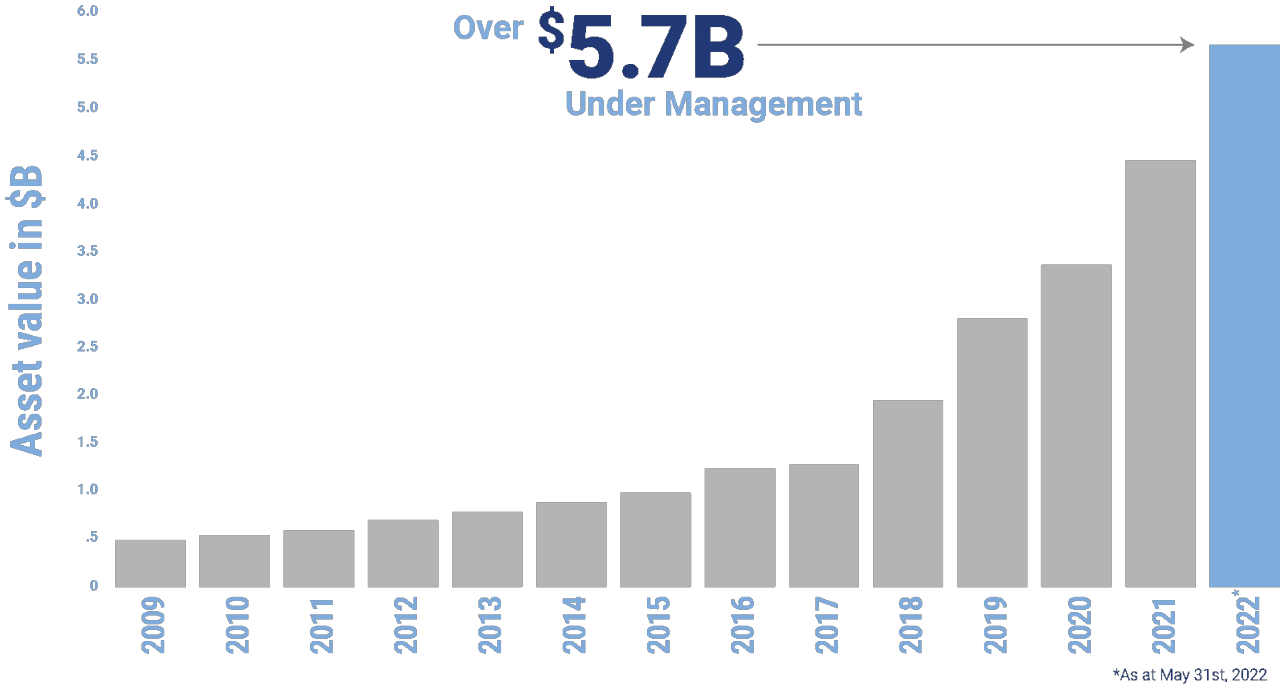
Aperçu de la présentation

1. Introduction à Centurion et Centurion Apartment REIT
2. Les fondamentaux du secteur canadien des biens immobiliers multifamiliaux
3. Stratégie et processus de placement Centurion
4. Solide expertise en gestion immobilière
5. Portefeuille diversifié
6. Rendement de Centurion Apartment REIT
7. Annexe : Acquisitions et propriétés en cours de développement

Centurion Asset Management Inc.

Centurion Asset Management Inc. est un gestionnaire de placements non traditionnels de fiducies de fonds communs de placement privées et a été fondée en 2003 à Toronto, au Canada.





CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

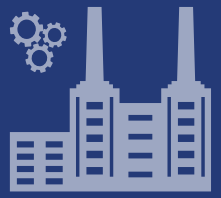
Centurion Asset Management Inc.

Centurion gère deux fiducies de placement :

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (REIT)

7% - 12%
Rendements annuels totaux ciblés

Investissements dans des immeubles 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% - 12%
Rendements annuels totaux ciblés

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

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Principaux responsables des placements

Greg Romundt
Président et chef de la direction

- Plus de 25 ans d'expérience dans les secteurs des services financiers et des placements
- Il est impliqué dans les investissements dans l'immobilier résidentiel depuis 1997 ainsi que dans les investissements et les marchés financiers depuis 1991.
- Ancien négociateur de produits dérivés financiers chez Citibank à Toronto, New York et Singapour
- Ancien vice-président sénior et associé (Produits dérivés de marchés émergents) AIG International Group
- Fondateur, président et chef des placements de Centurion Asset Management Inc.

Stephen Stewart
Vice-président exécutif, 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, responsable des services de prêts commerciaux et de détail de la société, dont la valeur dépasse 20 G$
- Cinq ans en qualité de directeur financier de la Banque ING du Canada, où il supervisait tous les aspects de la finance, de la comptabilité, de la gestion du risque et présidait le comité de crédit de la banque
- Avant de rejoindre ING, M. Stewart travaillait chez Hudson Advisors, une société de capital-investissement spécialisée dans les placements immobiliers.

Daryl Boyce
Vice-président directeur, Financement des entreprises

- Plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'investissement et des prêts commerciaux/aux entreprises, dans la gestion de portefeuilles de titres de créance et de sociétés privées.
- 25 ans à la Banque Scotia en qualité de prêteur commercial sénior, accordant des prêts de plus de 2 G$
- Quatre ans de gestion d'un portefeuille de 1 G$ de bureau familial/capital-investissement
- A réussi à organiser et à négocier un large éventail de financements dans divers secteurs

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust

- Fiducie de fonds communs de placement privés canadiens
- Investissements dans des immeubles locatifs multifamiliaux, des résidences pour étudiants, des placements hypothécaires et des projets de développement de capitaux propres au Canada et aux États-Unis
- Un fort pourcentage des projets d'investissement hypothécaire et de développement de capitaux propres contient un droit de préemption qui sert de pipeline stratégique exclusif d'acquisitions potentielles pour la REIT
- La majorité des propriétés sont exploitées par la REIT
- Conseil d'administration majoritaire indépendant

Avantages des investissements dans Centurion Apartment REIT

- Chance to invest in income-producing apartments and mortgage investments
- Real estate ownership without responsibility of management
- Long-term growth potential
- RRSP, RRIF, and TFSA eligible
- Tax-efficient
- Monthly cash distributions with a Distribution Re-Investment Plan available at a 2% discount
- Stable, rational pricing with lower volatility and low correlation to major equity markets

7% - 12% TARGETED ANNUAL TOTAL RETURNS

Taux de rendement composé annualisé

(Catégorie A)

13,35 %

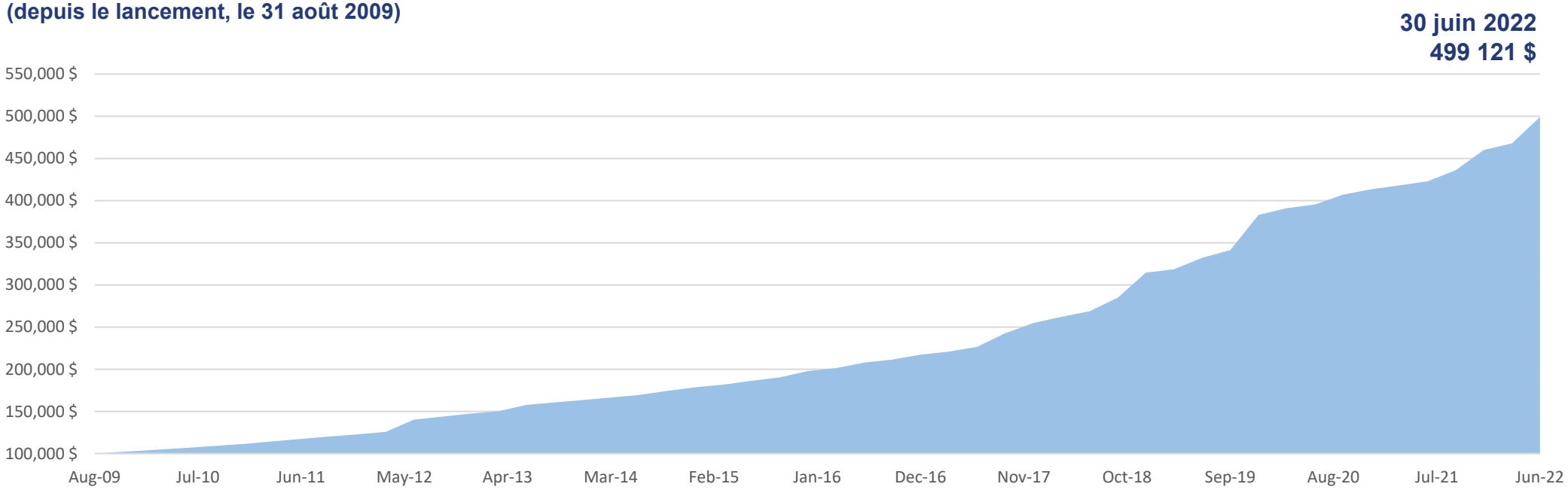
Depuis le lancement
(31 août 2009)

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Centurion Apartment REIT

CROISSANCE DE 100 000 $ INVESTIS DANS CENTURION APARTEMENT REIT (parts de catégorie A)

(depuis le lancement, le 31 août 2009)



Rendements par année civile	2009[1]	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cumul annuel 2022
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 %	8,49 %

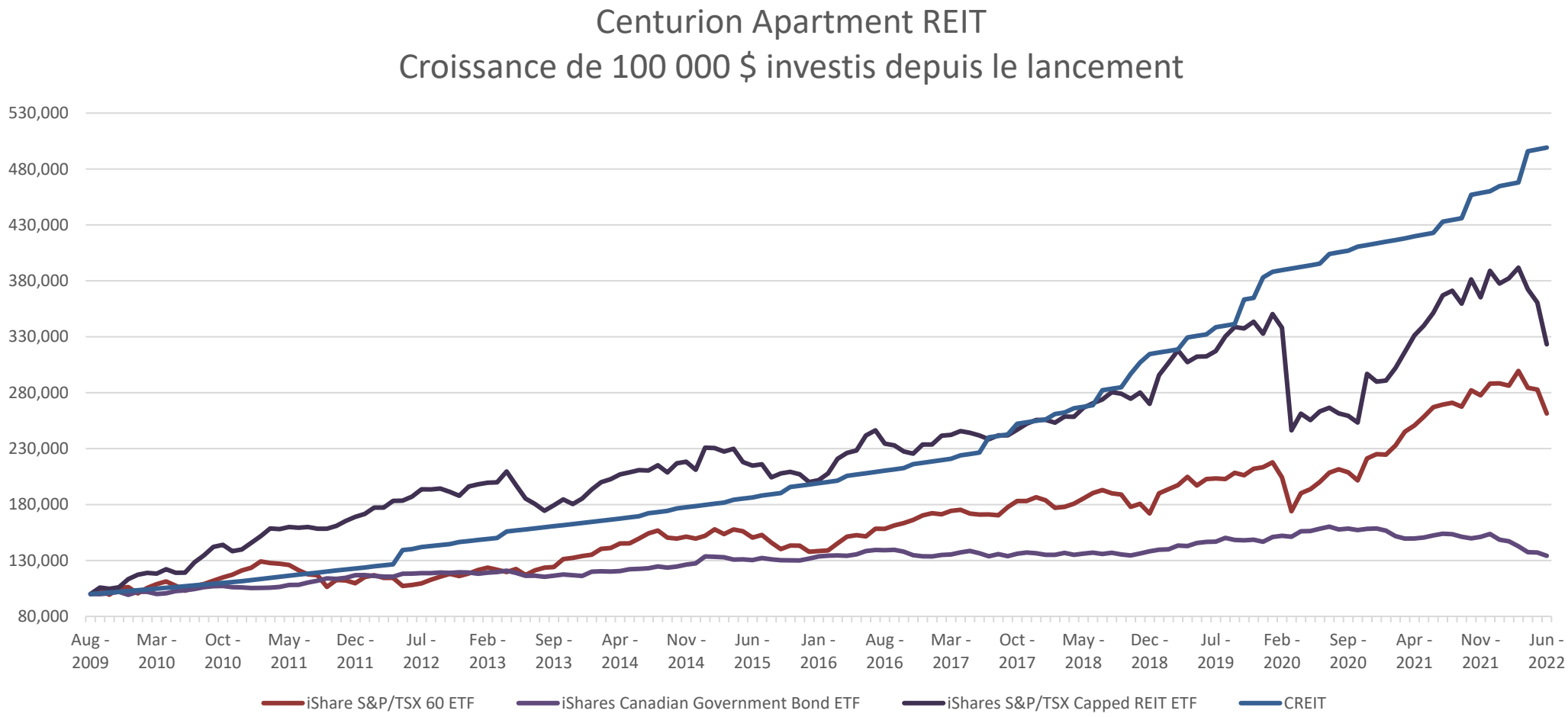
Rendements composés	Cumul annuel	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	Depuis le lancement
FPI	8,49 %	18,04 %	12,36 %	14,54 %	16,74 %	17,12 %	15,71 %	15,11 %	14,45 %	13,65 %	13,54 %	13,35 %

(1) Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 30 juin 2022

Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.
LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

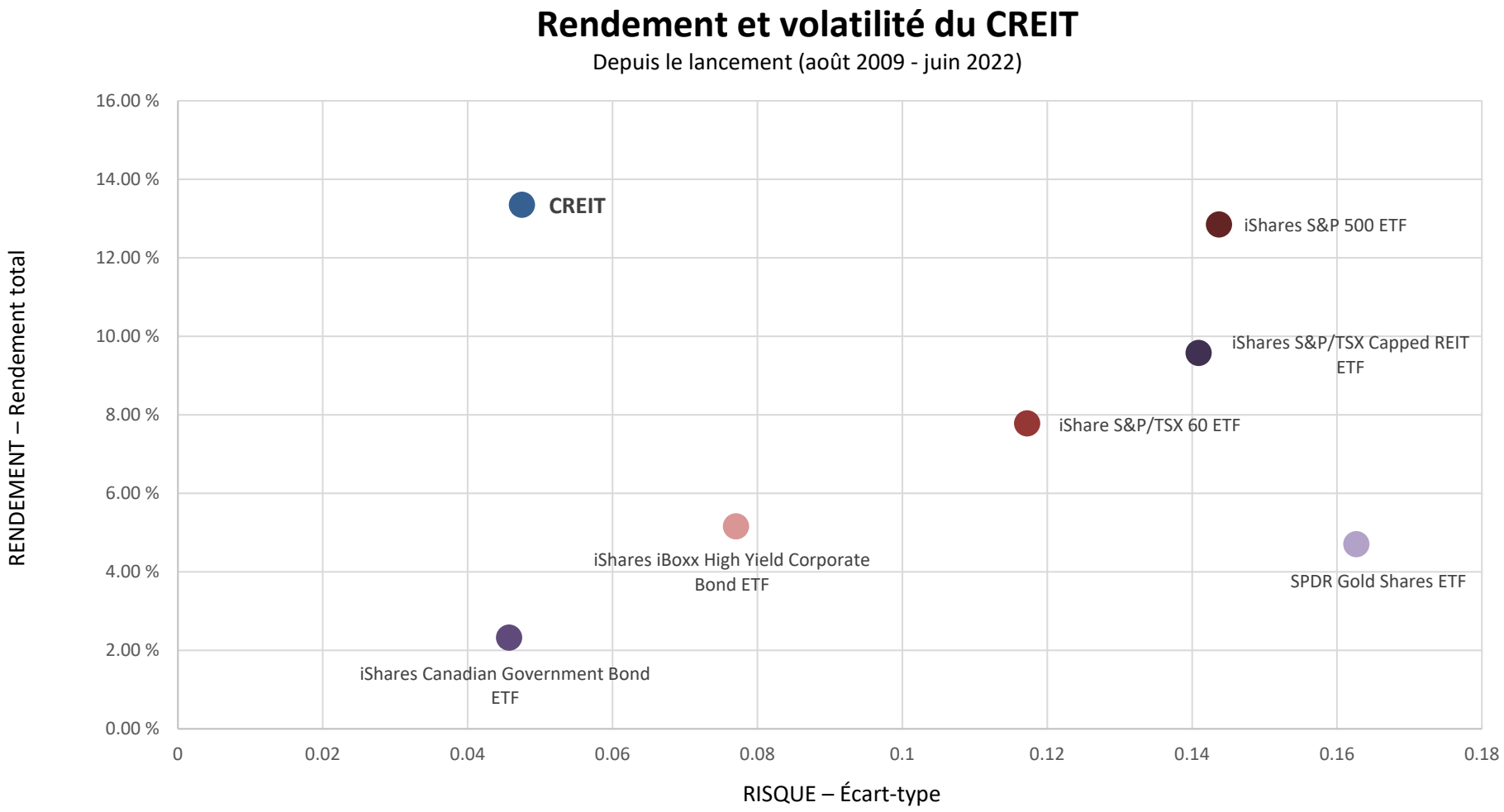
Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement



Source : Élaboré par Centurion Asset Management Inc.
**au 30 juin 2022*

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement



Source : Élaboré par Centurion Asset Management Inc.
**au 30 juin 2022*

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Conseil d’administration majoritaire indépendant

Étendue du savoir-faire et de l’expertise

Greg Romundt
Président, chef de la direction
et administrateur

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

Ross Amos
Président du conseil |
Administrateur indépendant

Andrew Jones
Administrateur indépendant

Stephen Stewart
VPE du département Placements hypothécaires
et coentreprises et Administrateur

Peter Smith
Administrateur indépendant

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

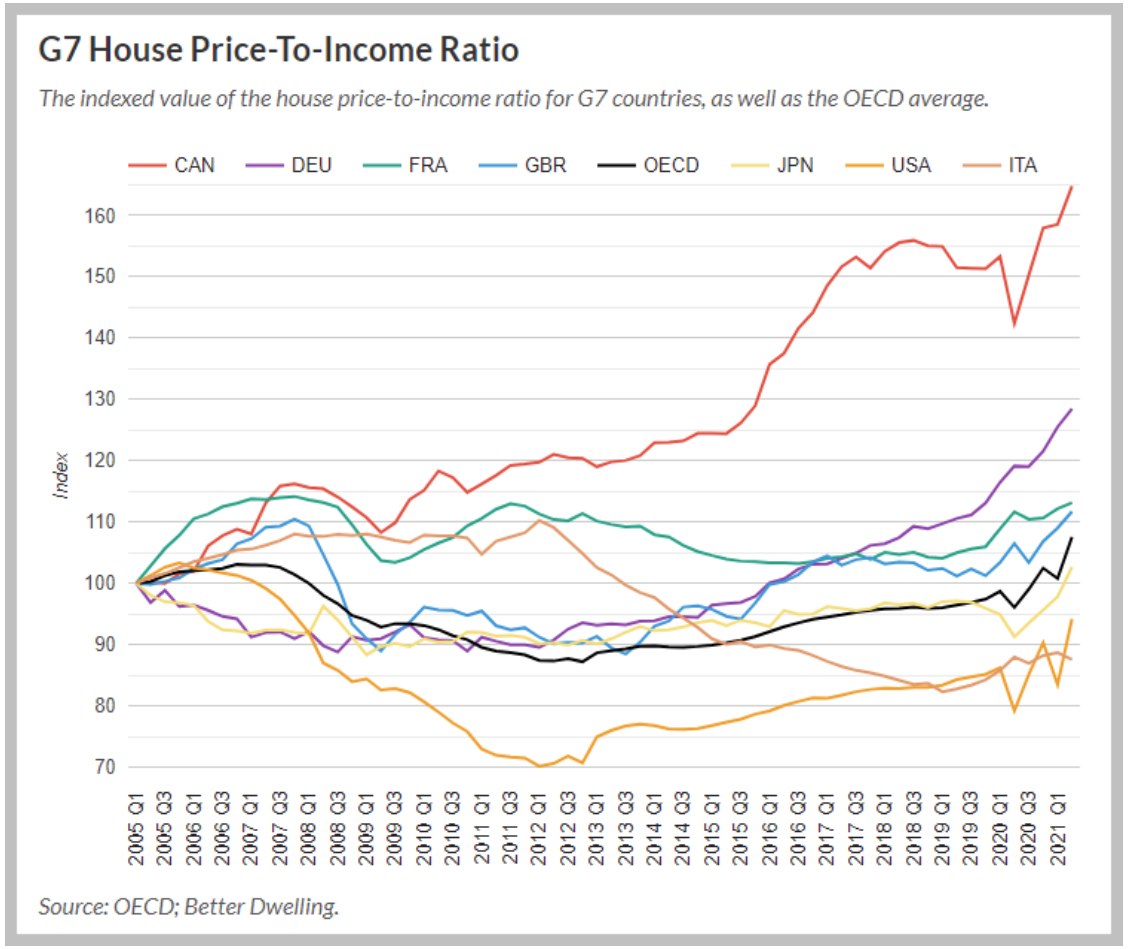
CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

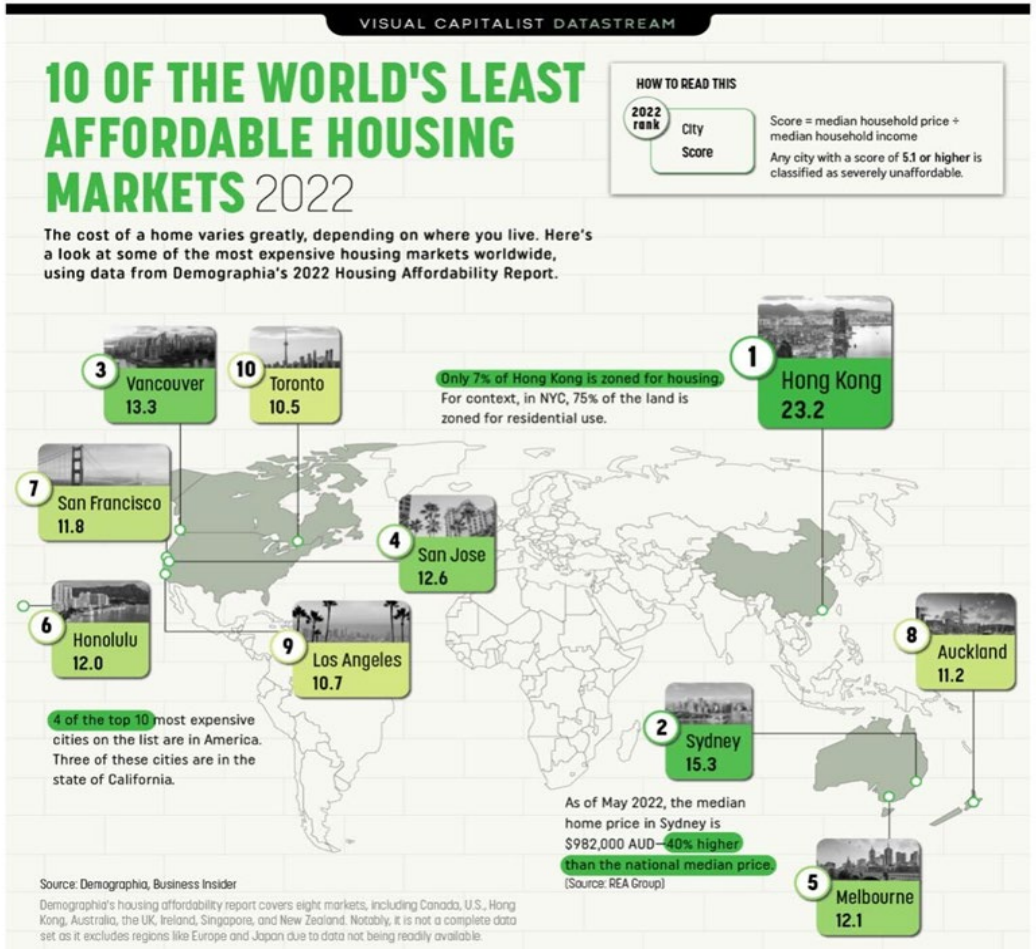
LES FONDAMENTAUX DU SECTEUR CANADIEN DES BIENS IMMOBILIERS MULTIFAMILIAUX

Forces motrices du secteur canadien de l'immobilier résidentiel

1. **Logements inabordables dans les principales zones urbaines**
2. **Le Canada profite d'une forte immigration**
3. **L'offre d'appartements locatifs ne suit pas le rythme de la demande**
4. Croissance de la préférence de la génération millénaire pour la location
5. Vieillissement de la population visant la réduction et la location
6. Tendance générale à la réduction de l'endettement
7. Croissance des immeubles locatifs en tant que catégorie de fonds d'investissement

Le Canada compte parmi les pays les moins abordables au monde en matière d'accès à la propriété





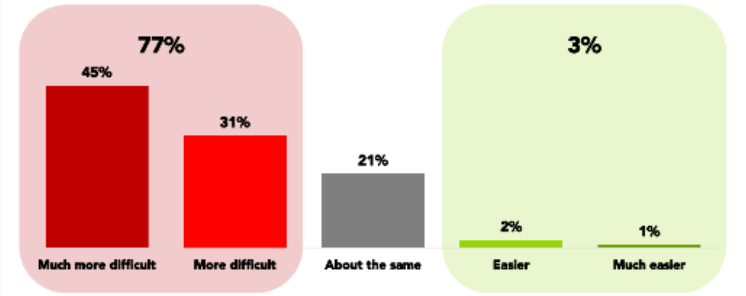
Source : Better Dwelling (déc. 2021) – Le Canada est le pays du G7 où l'écart entre les prix et les revenus de l'immobilier est le plus important https://betterdwelling.com/canada-has-the-biggest-gap-between-real-estate-prices-and-incomes-in-the-g7/

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

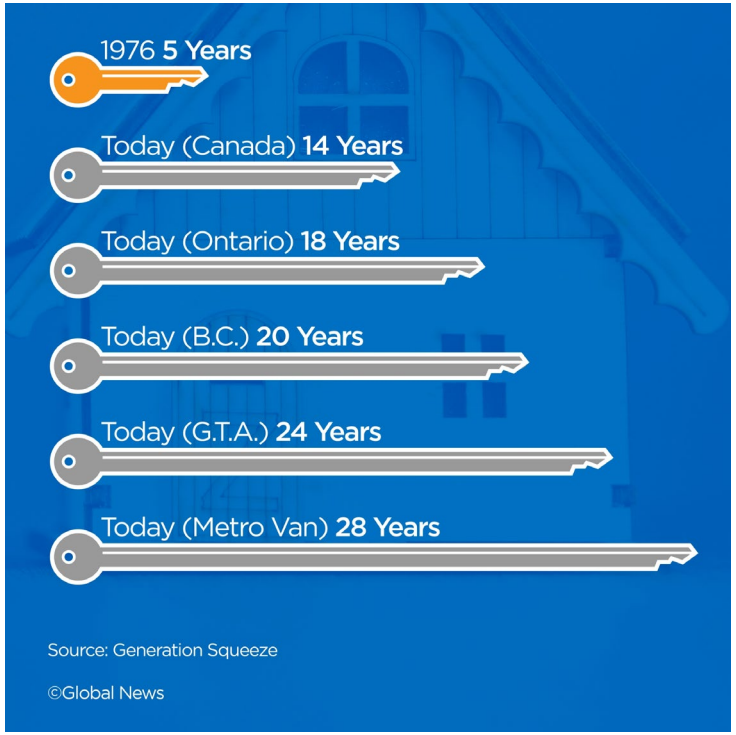
L’accession à la propriété est hors de portée, ce qui pousse de nombreuses personnes à se tourner vers la location.

En Ontario, **plus de la moitié** (56 %) des personnes ne possédant pas de maison affirment avoir abandonné ou sont très pessimistes à l’égard de l’achat d’une habitation(1).

8 Ontariens sur 10 trouvent qu’il est devenu plus difficile d’acheter un immeuble résidentiel au cours de la dernière année



Épargner pour une mise de fonds de 20 % au Canada prend plus de 14 ans[3]



72 % des milléniaux canadiens veulent acheter une maison

46 % affirment que la propriété d’une maison est un « rêve chimérique » et non une réalité[2]

1. Ontario Real Estate Association/Abacus Data, Housing Affordability Report, 2021
2. The Globe and Mail, juillet 2021/sondage de 2020 de KPMG
3. Global News/Generation Squeeze, 2021

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

L’immigration est une source importante de demande de logements locatifs

La demande est alimentée par l’immigration massive et les étudiants internationaux, qui ont tendance à louer le plus

En mode croissance démographique de 2016 à 2021

La population canadienne a augmenté de 5,2 %, soit près de deux fois plus que celle de tous les autres pays du G7

La croissance a été principalement attribuable à l’immigration, qui représente près des quatre cinquièmes du gain

Statistique Canada, Le Canada premier de la croissance du G7 malgré la COVID, février 2022

Le gouvernement canadien cherche à attirer un plus grand nombre d’immigrants

Accueillir des immigrants à un taux d’environ 1 % de la population

Cibles pour les résidents permanents :

- 401 000 en 2021
- 411 000 en 2022
- 421 000 en 2023

Cibles précédentes :

- 351 000 en 2021
- 361 000 en 2022

Cibles d’immigration pour 2021 à 2023, gouvernement du Canada

Les étudiants internationaux affluent au Canada

450 000
nouveaux permis d’études ont été délivrés en 2021, fracassant le record historique de 2019

60 %
des étudiants internationaux prévoient présenter une demande de résidence permanente au Canada

CIC News et Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, mars 2022
Bureau canadien de l’enseignement international (juin 2022) – https://cbie.ca/infographic/

La demande de logements locatifs dépasse l'offre

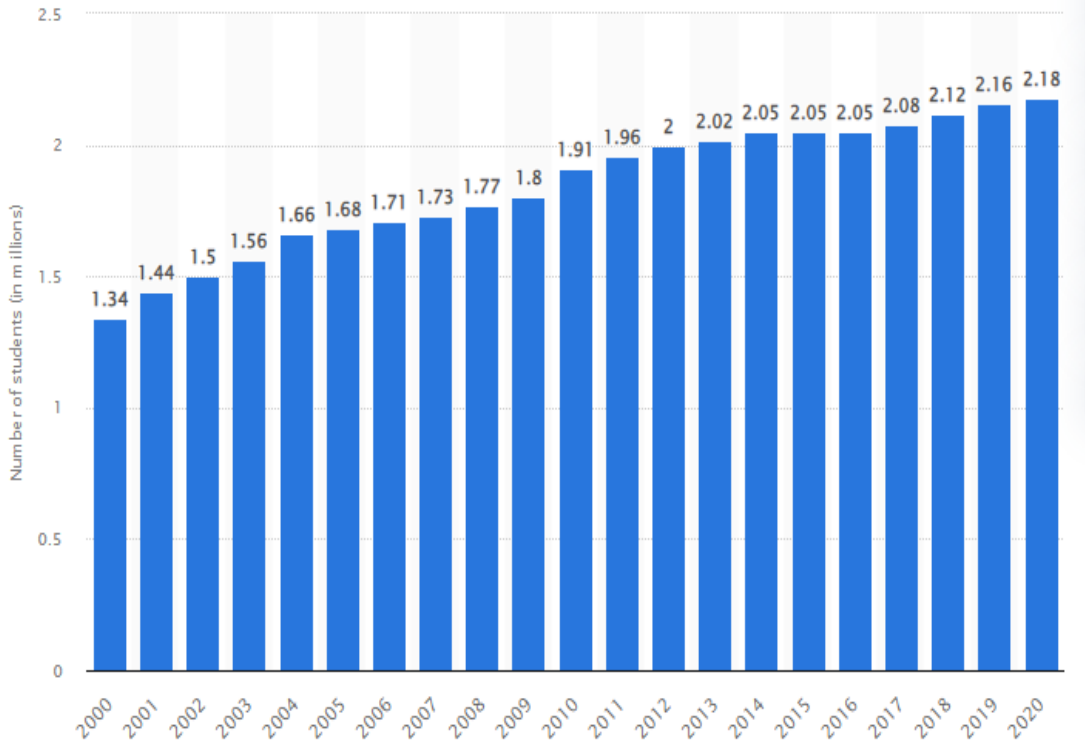
Demande	Offre
Le Canada affiche la plus forte croissance de la population des pays membres de l'OCDE, soit près du double de la croissance par habitant des États-Unis[1].	Le Canada affiche le plus faible nombre de logements par habitant parmi les pays du G7. Pour atteindre la moyenne des pays du G7, il faudrait 1,8 million de logements de plus[2].
L'Ontario exige que 42 000 logements locatifs soient construits chaque année jusqu'en 2031 pour répondre à la demande prévue[3].	On s'attend à ce que seulement 24 000 logements par année soient livrés en Ontario au cours des dix prochaines années[3].
Aux premier et deuxième trimestres de 2021, la population de Toronto a augmenté d'environ 58 000 habitants[4].	1 242 nouveaux logements locatifs ont été construits dans la grande région de Toronto au deuxième trimestre de 2021[5].
Le Lower Mainland de la Colombie-Britannique devrait accueillir 40 000 nouveaux résidents nets par année jusqu'en 2041[6].	Vancouver a enregistré 26 031 mises en chantier en 2021[7].

Sources :
1. Canadian Real Estate Wealth. Neil Sharma (18 mai 2021). Canada's rental markets cannot sustain imminent demand.
2. The Financial Post. Murtaza Haider et Stephen Moranis (28 juin 2021). Taxing homeowners to curb demand will not restore order to Canada's housing prices.
3. Federation of Rental-Housing Providers of Ontario. (25 mai 2020). Purpose-built Rental Housing is the Way of the Future.
4. Macrotrends.net (juillet 2021). Toronto Canada Metro Area Population 1950–2021 – Sources des données : Nations Unies – World Population Prospects.
5. Urbanation (juillet 2021). GTA Rental Market Recovery Takes Hold in Q2.
6. CBRE. (31 décembre 2020). 2019 Year-End Multi-Family Market Report – Metro Vancouver & Greater Victoria.
7. SCHL (mai 2022) Rapport relatif à l'Offre de logements : Régions métropolitaines canadiennes

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Marché canadien des résidences pour étudiants

Nombre d'étudiants inscrits dans des établissements d'études supérieures au Canada entre 2000 et 2022[2]



- 450 000 nouveaux permis d'études ont été délivrés en 2021, fracassant le record historique de 2019[1].
- 2,18 millions d'étudiants étaient inscrits à temps plein dans des universités et collèges canadiens[2].
- 3 % des étudiants universitaires canadiens vivent dans des logements construits pour les étudiants et hors campus, comparativement à 10 % et 12 % respectivement aux États-Unis et au Royaume-Uni[3].
- Le Canada accuse un retard de 10 à 15 ans par rapport aux États-Unis et au Royaume-Uni pour ce qui est de la création de logements hors campus[3].
- À l'échelle du pays, les étudiants ont besoin de 416 000 lits supplémentaires près des campus. Montréal a besoin de plus de 51 000 lits, Toronto plus de 32 000 et Ottawa plus de 21 000[3].

1. CIC News et Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, mars 2022
2. https://www.statista.com/statistics/447739/enrollment-of-postsecondary-students-in-canada/
3. Duggan, E. (2 octobre 2019). *Student housing in Canada: Soaring demand but supply lags 'far behind,' says report.*

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

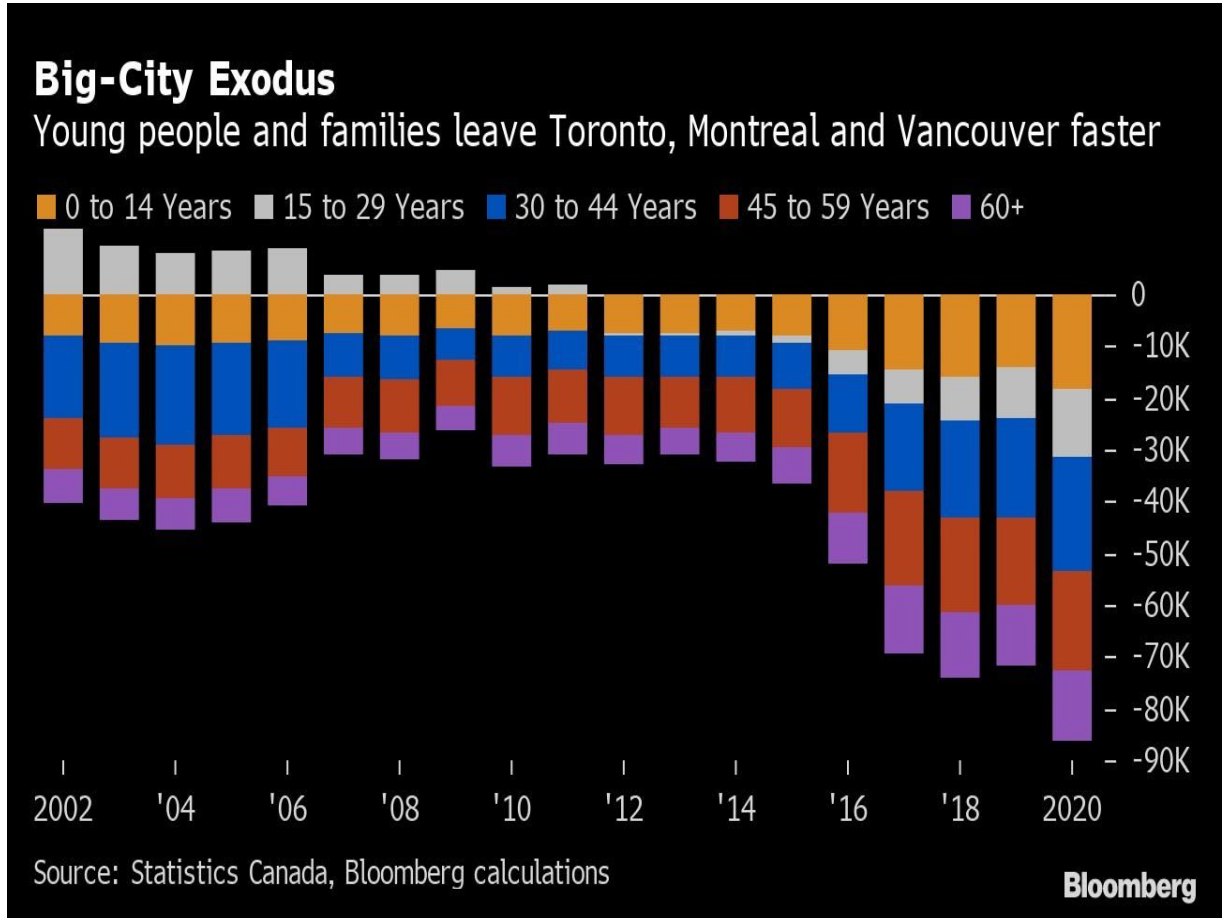
STRATÉGIE ET PROCESSUS DE PLACEMENT CENTURION

Stratégie de gestion d’investissement

Marchés cibles	• Centres de population en croissance au Canada, principalement les « ex-urbs » de Toronto et de Vancouver, SW Ontario, Québec, Lower BC Mainland, île de Vancouver et les états SMILE aux États-Unis • 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

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Croissance de la demande de logements locatifs dans les « ex-urbs » du Canada



Source : rentals.ca (juin 2022) June Rental Report.

- 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-urbs » à la recherche de prix moins élevés

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

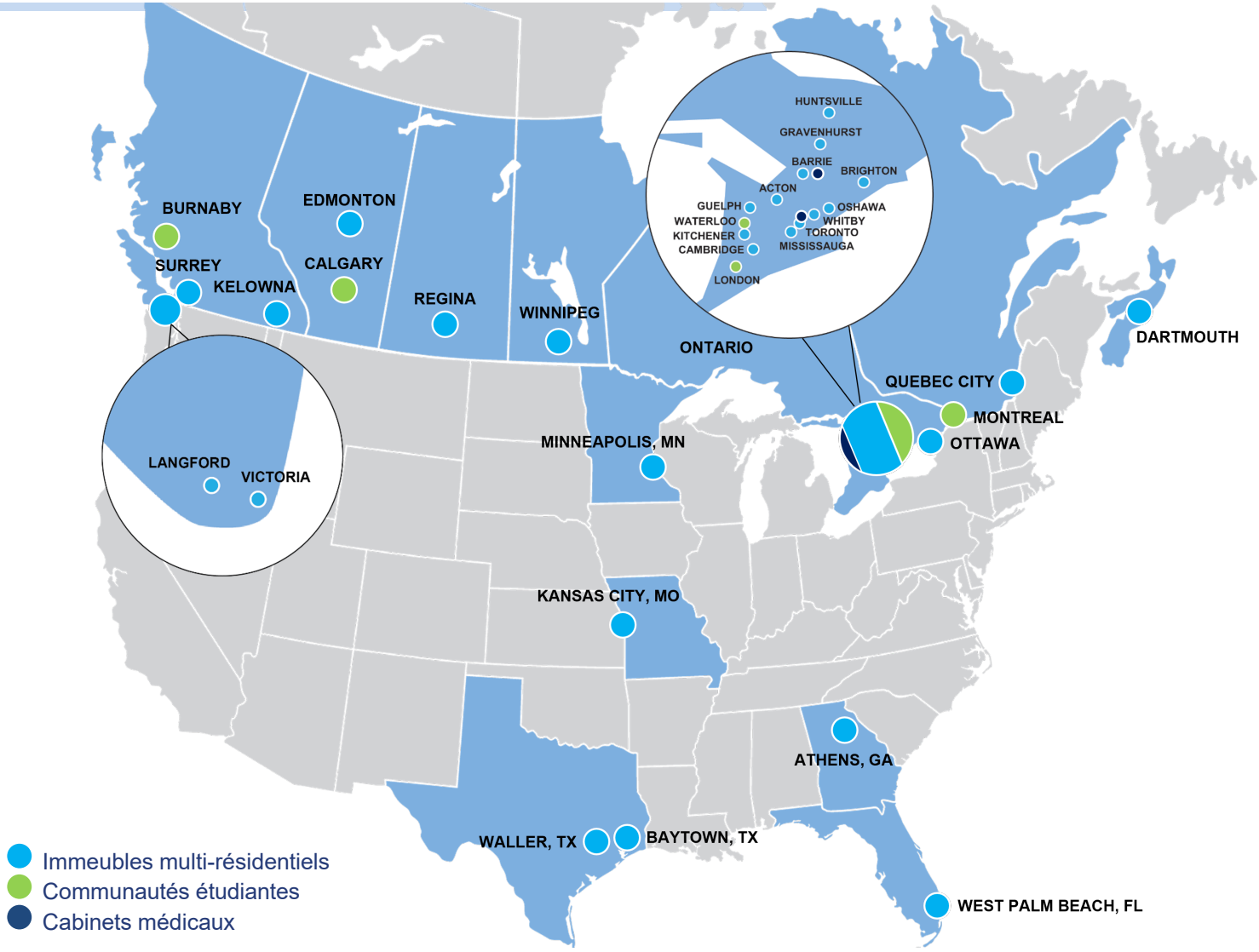
- Loyer mensuel moyen de juin 2022 pour un appartement de 2 chambres :
  Vancouver : 3 495 $[1]
  Toronto : 3 002 $[1]

- Croissance mensuelle moyenne des loyers en juin 2022 et des loyers sur 12 mois pour les appartements de deux chambres dans certaines villes canadiennes « ex-urb » :

Kitchener	2 179 $ (+23,7 % sur 12 mois) [1]
St. Catherine's	1 899 $ (+12,2,3 % sur 12 mois)[1]
Burnaby	2 645 $ (+19,9 % sur 12 mois) [1]

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Portefeuille immobilier



Au 30 juin 2022

135

IMMEUBLES

118 immeubles multi-résidentiels
15 communautés étudiantes
2 cabinets médicaux

19 584

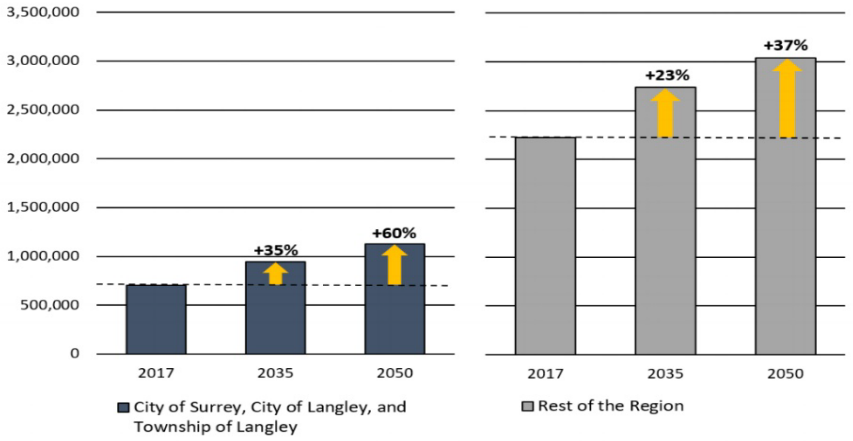
LOGEMENTS LOCATIFS

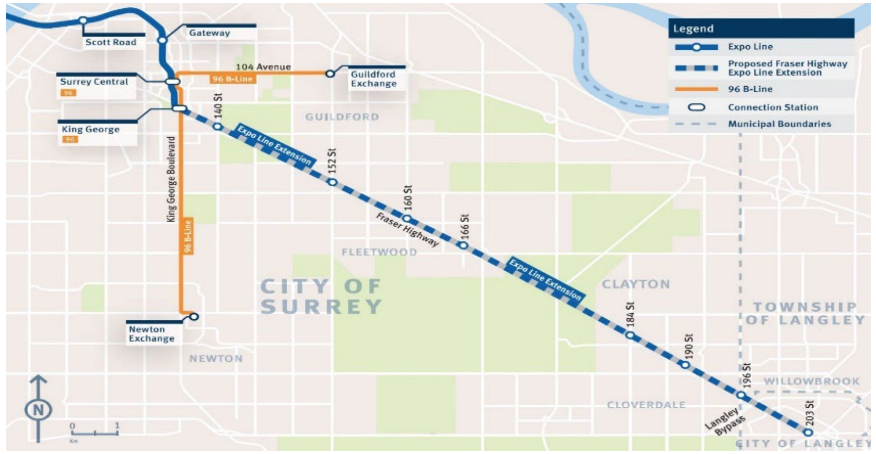
43

VILLES

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Croissance du Lower Mainland de la Colombie-Britannique, de l'intérieur et de l'île de Vancouver





- En 2019, seulement un peu plus du quart des appartements et des maisons en rangée construits à des fins locatives à Vancouver ont au moins deux chambres[1]
- Loyer moyen d'un appartement de deux chambres (22 juin) :
  Burnaby : 2 610 $ (+15 % sur 12 mois)[2]
  Kelowna : 2 310 $ (+23 % sur 12 mois)[2]
  Victoria : 2 500 $ (+20,8 % sur 12 mois)[2]
- Selon les prévisions, la sous-région South Fraser de Metro Vancouver devrait compter 420 000 résidents supplémentaires et 147 000 nouveaux emplois d'ici 2050[3]
- Le long du corridor de prolongement du SkyTrain, la croissance de la population et de l'emploi devrait augmenter de 49 % et 38 % au cours de la même période[3]
- Kelowna a été la ville canadienne avec la croissance la plus rapide en 2021[4]
- Centurion possède 16 propriétés en Colombie-Britannique

Sources :
1. Hogue, R. (25 septembre 2019). Big City rental blues : a look at Canada's rental housing deficit.
2. Zumper.com (février 2022). Canadian Rent Report.
3. Chan, K. (28 janvier 2020). Surrey promet de densifier TransLink pour soutenir le prolongement du SkyTrain : Vancouver Urbanized.
4. Business Vancouver (10 février). Kelowna est maintenant la ville canadienne dont la croissance est la plus rapide.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

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 de plus de 50 % des appartements
- Des consultants indépendants procèderont à des évaluations des immeubles et de l'environnement ainsi qu'à des estimations indépendantes

CLÔTURE

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

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

30 immeubles multifamiliaux | Montréal, Québec

30 immeubles multirésidentiels nouvellement construits totalisant 3 678 appartements locatifs!

Un mélange de studios, 1, 2 et 3 chambres à coucher

Équipements :

- Appareils en acier inoxydable
- Buanderie en suite
- Grandes fenêtres
- Balcons
- Terrasses
- Piscine extérieure
- Salle de conditionnement physique entièrement équipée
- Aires de détente
- Salles de réunion
- Immeubles répartis entre les rives nord et sud du Grand Montréal dans certains des quartiers de banlieue à la croissance la plus rapide de la région.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Nouvel immeuble multifamilial | Surrey, Colombie-Britannique

Cette nouvelle acquisition est la deuxième de Centurion à Surrey.

Deux immeubles de location de luxe de 6 étages comprenant 233 appartements et 4 728 pieds carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée.

Équipements :

- Salle de cinéma ultramoderne
- Grande cour centrale
- Terrasse sur le toit
- Salle de détente
- Salle de réception
- Salle de sport entièrement équipée
- À cinq minutes du City Center de Surrey, le quartier financier et la capitale du divertissement de la ville.

Nouvel immeuble multifamilial | Sainte-Foy, Québec

Construit en 2021, cet immeuble de six étages offre un total de 170 appartements locatifs.

Mélange de studios et de suites de 1, 2 et 3 chambres à coucher avec balcons pour un espace de vie étendu

- Normes de qualité institutionnelles
- Construction ultramoderne
- Loyer tout compris pour les locataires
- À cinq minutes du City Center de Quebec, le quartier financier et la capitale du divertissement de la ville.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Oshawa et Ottawa, Ontario

329 suites au total – 3 immeubles
Mélange de studios et de suites de 1, 2 et 3 lits

Équipements :

- Buanderie
- Options de stationnement souterrain et en surface
- Près des principales autoroutes, des transports en commun, des épiceries et des magasins de détail
- Près des restaurants et des écoles
- Certaines suites sont rénovées

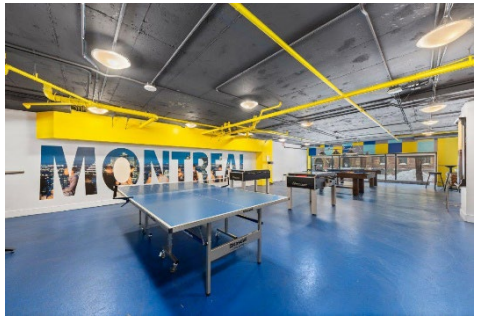
CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

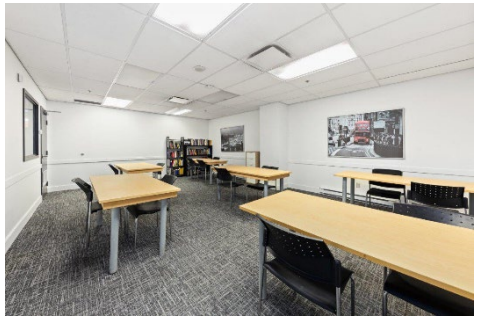
La MARQ Student Residence | Montréal, Québec

440 lits
Combinaison de suites de 3, 4 et 5 chambres

Équipements :

- Chambres à coucher privées avec porte d'accès personnel à chaque chambre et suite
- Chambre entièrement meublée avec lit double, bureau et rangement
- Espaces de vie meublés
- Télévision par câble
- Salle de conditionnement physique, avec cours de yoga deux fois par semaine
- Salles d'étude
- Salle de cinéma
- Grande salle commune équipée de tables de ping-pong et de billard
- Buanderie à chaque étage





CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

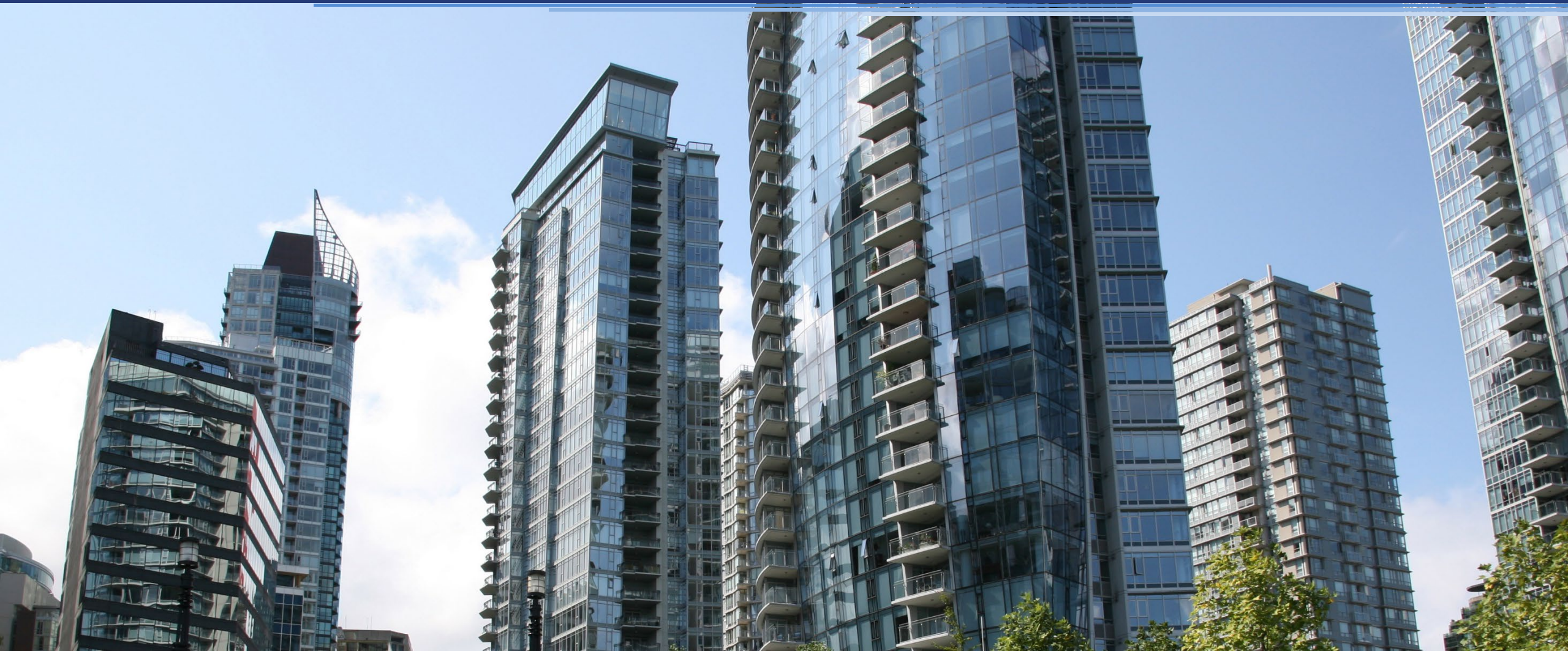
Résidence pour étudiants de l’Université Simon Fraser | Burnaby, C.-B.

482 chambres privées à occupation unique

Équipements :

- 50 salles par étage
- 15 toilettes communes
- Options de buanderie
- Salon mixte
- Espaces communs et partagés
- Cuisines communes
- Salles de bien-être, musique et activités
- Salles multiconfessionnelles
- Salles d’apprentissage communes

PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ



Composition du portefeuille

Emplacement	Immeubles			Logements locatifs	
Ville	Appartement	Logements étudiants	Cabinet médical	Appartement	Logements étudiants
Acton	1			33	
Barrie	2		1	43	
Blainville	1			133	
Brighton	2			59	
Brossard	5			541	
Burnaby		1			482
Calgary	1	1		122	486
Cambridge	5			379	
Châteauguay	3			679	
Dartmouth	1			114	
Delson	3			332	
Edmonton	9			1 539	
Gatineau	1			39	
Gravenhurst	1			66	
Guelph	1			25	
Huntsville	1			175	
Kelowna	1			668	
Kitchener	6			636	
Langford	11				955
London		4		654	
Longueuil	7			269	
Mississauga	3			522	440
Montréal	4	1		229	
Oshawa	4			171	
Ottawa	1			684	
Ville de Québec	1	1		571	
Regina	5			328	
Saint-Constant	2			286	
Sainte-Julie	1			430	
Sainte-Thérèse	3			210	
Saint-Lambert	1			379	
Surrey	2			208	
Terrebonne	3			1 498	
Toronto	13		1	229	
Victoria	2				1 711
Waterloo		7		36	
Whitby	1			1 341	
Winnipeg	5			204	
Athens (Géorgie, États-Unis)	1			228	
Baytown (Texas, États-Unis)	1			283	
Kansas City (États-Unis)	1			307	
Minneapolis (États-Unis)	1			224	
43 villes	**118 immeubles**	**15 immeubles**	**2 immeubles**	**15 221 appartements**	**4 363 appartements**

135

IMMEUBLES

118 immeubles multi-résidentiels
15 communautés étudiantes
2 cabinets médicaux

19 584

LOGEMENTS LOCATIFS

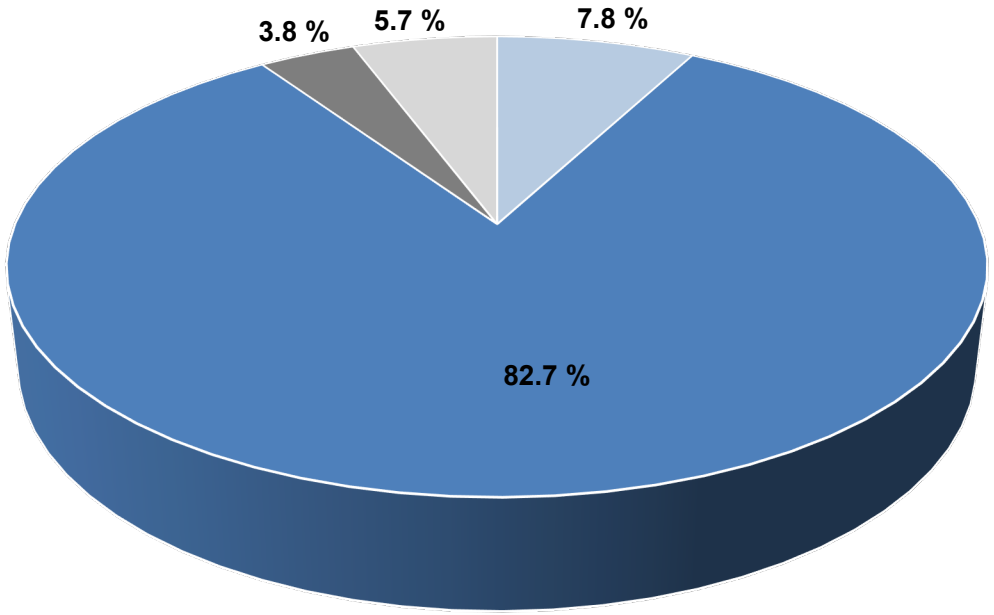
43

VILLES

Au 30 juin 2022

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Sommaire du portefeuille Centurion Apartment REIT



Au 31 mai 2022

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Portefeuille de placements hypothécaires

- Le portefeuille de prêts hypothécaires est créé et géré par l'équipe de prêts immobiliers de Centurion
- Fourchettes de durées de prêts hypothécaires typiques :

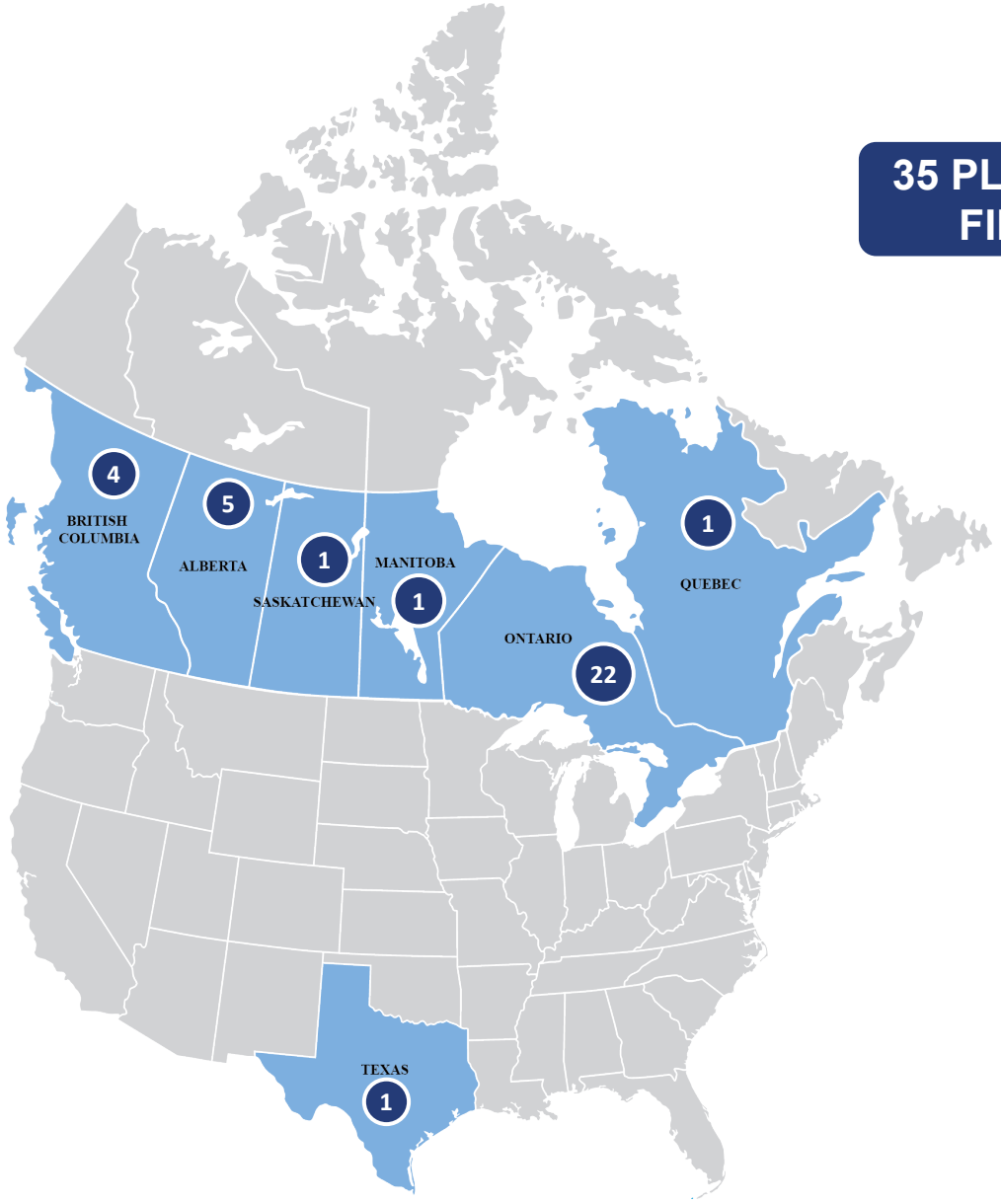
  Taux d'intérêt : 7 % à 12 %

  Ratio prêt-valeur : 65 % à 85 %

  Durée jusqu'à l'échéance : 1 à 2 ans

  Montant du prêt : 5 M$ à 30 M$
- Accent mis sur le premier financement hypothécaire pour les promoteurs de taille moyenne
- Environ 15 % des prêts hypothécaires 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 de prêts hypothécaires.

Répartition géographique du portefeuille de placements hypothécaires



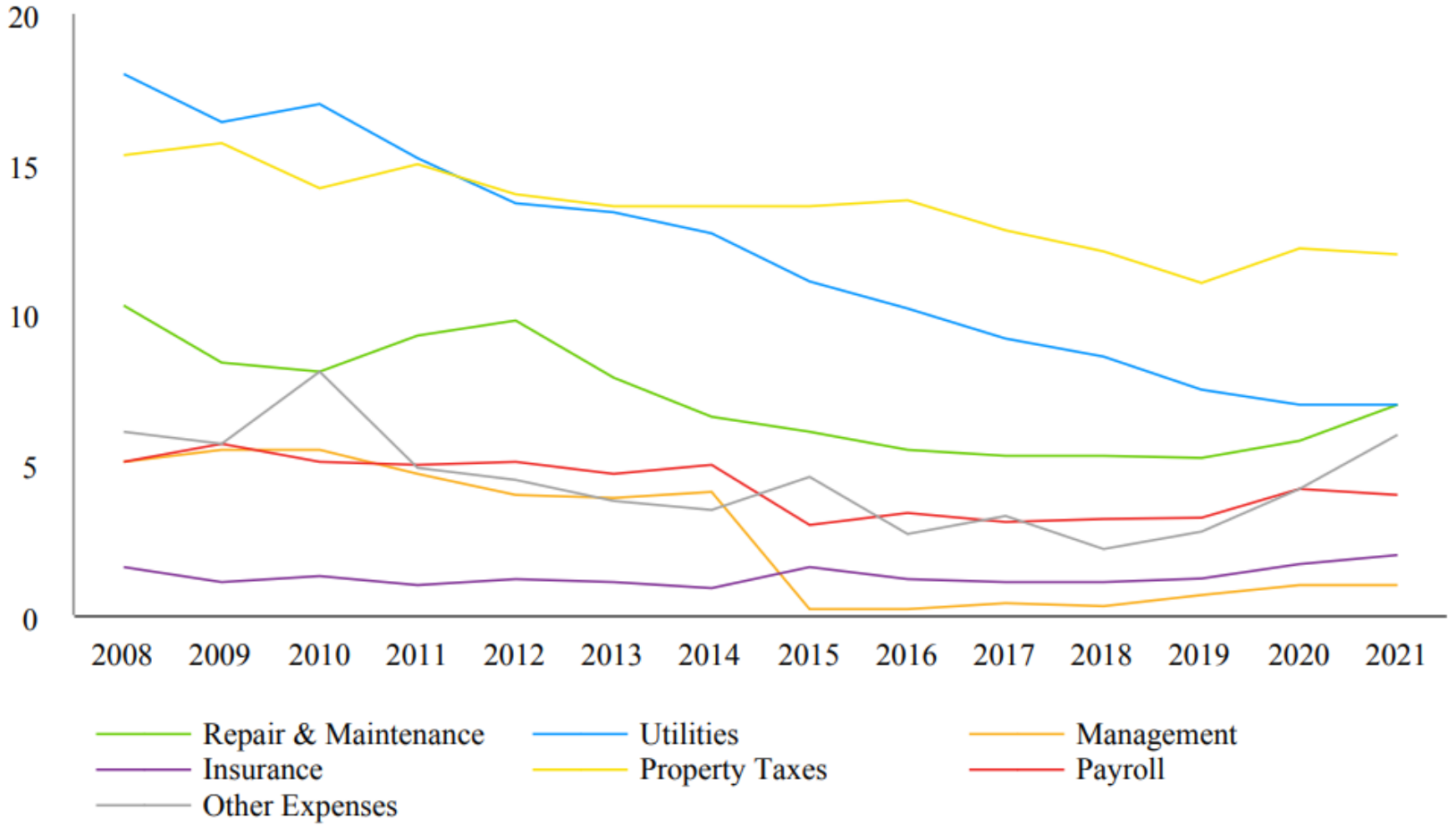
35 PLACEMENTS FINANCÉS

Au 31 mars 2022

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

SOLIDE EXPERTISE EN GESTION IMMOBILIÈRE

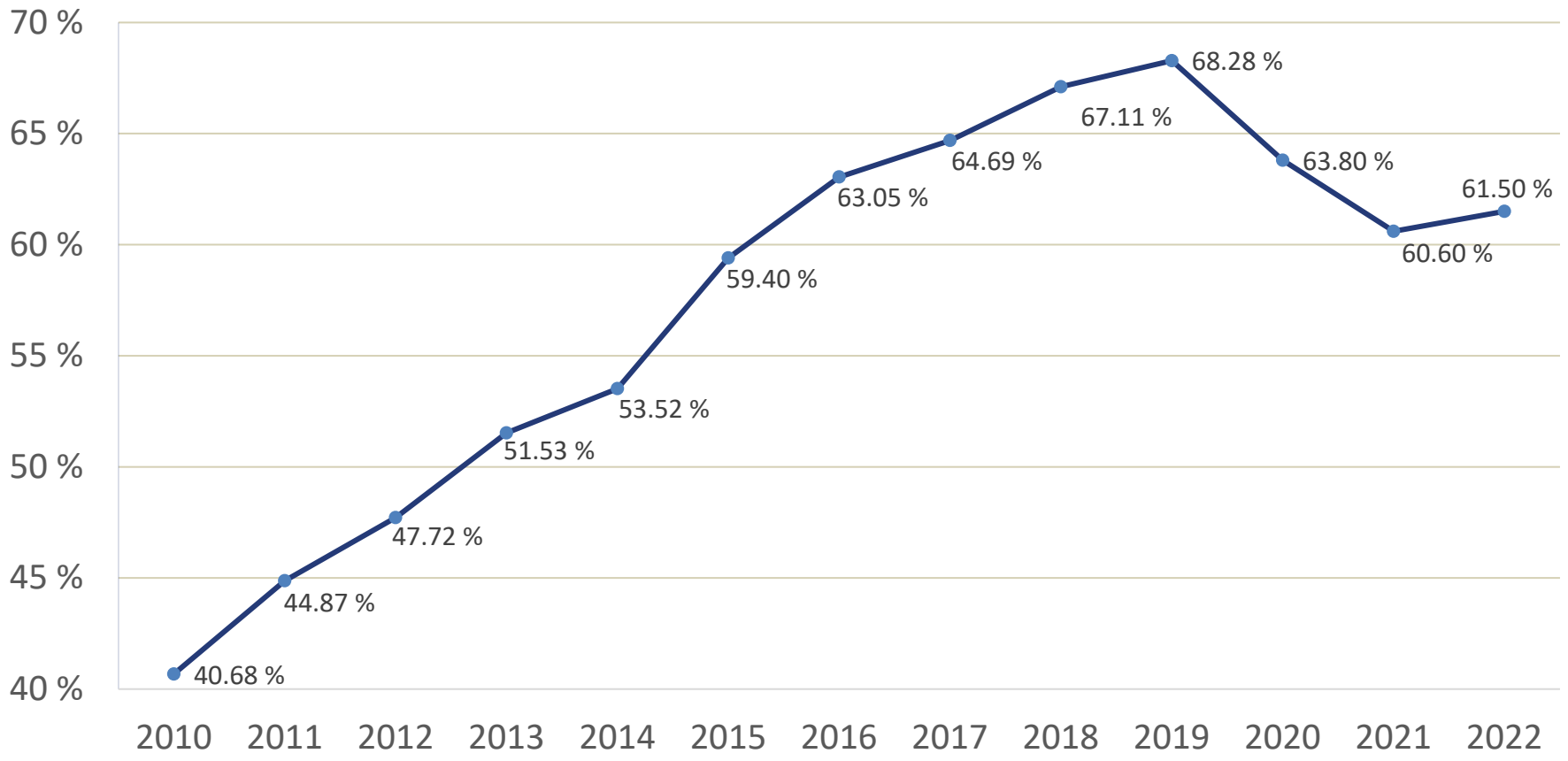
Frais d’exploitation en % du total des revenus d’exploitation



Au 31 décembre 2021

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

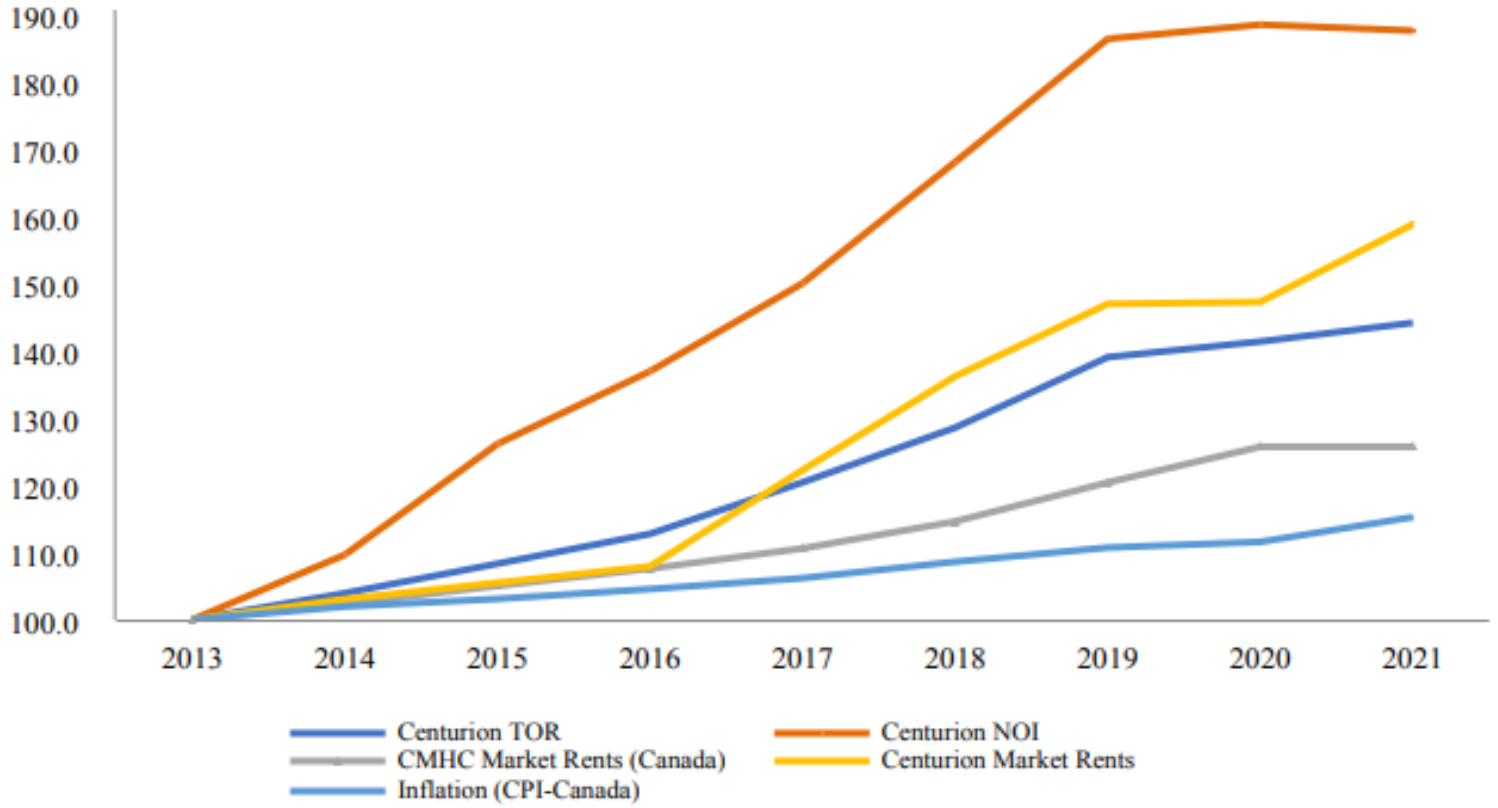
Ratio annuel de BEN



Au 31 mars 2022

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Centurion par rapport à l'inflation et les loyers du marché

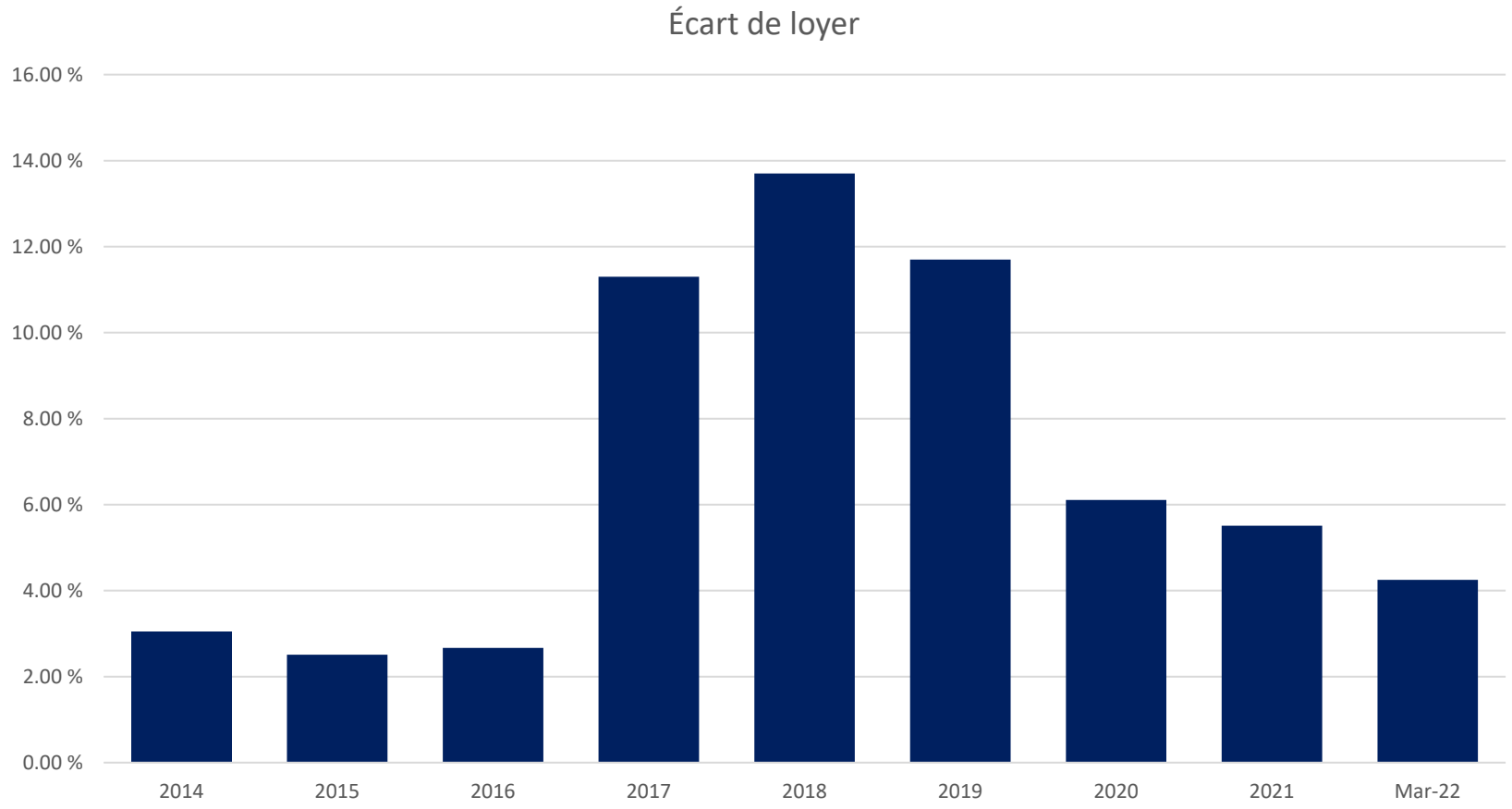


(1) The REIT has grown its Same Store NOI, Total Operating Revenues and Market rents significantly faster than market averages and inflation benchmarks.

**Au 31 décembre 2021*

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Écart entre le portefeuille et les loyers du marché



*Au 31 mars 2022

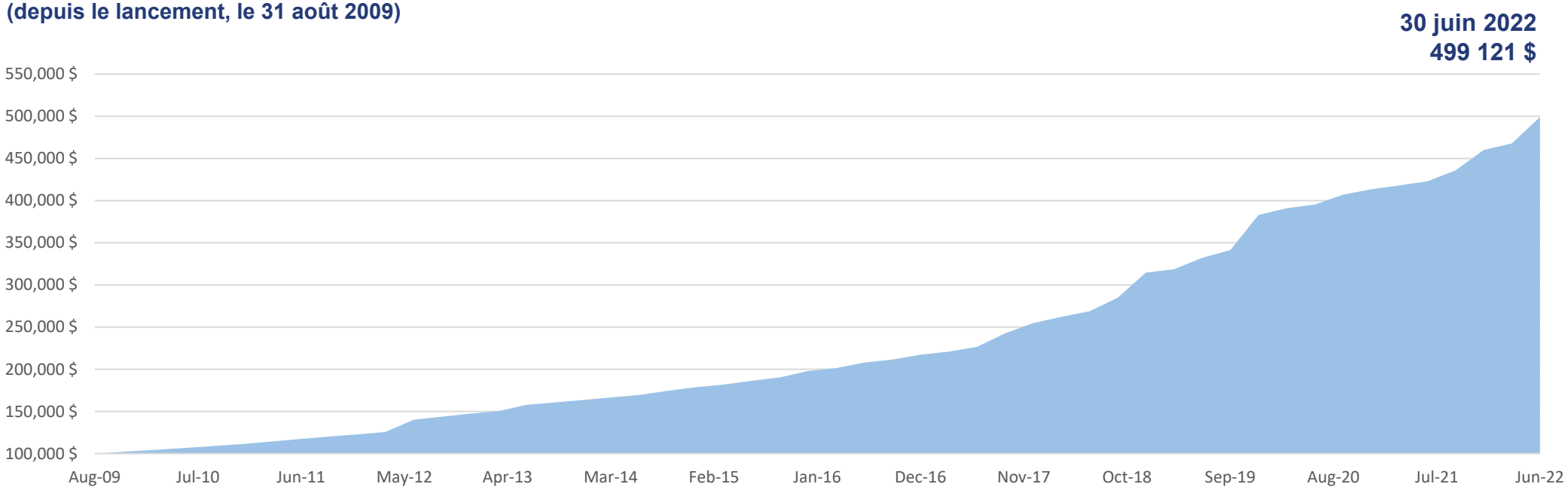
CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

PERFORMANCE DU FONDS

Centurion Apartment REIT

CROISSANCE DE 100 000 $ INVESTIS DANS CENTURION APARTEMENT REIT (parts de catégorie A)

(depuis le lancement, le 31 août 2009)



Rendements par année civile	2009[1]	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cumul annuel 2022
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 %	8,49 %

Rendements composés	Cumul annuel	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	Depuis le lancement
FPI	8,49 %	18,04 %	12,36 %	14,54 %	16,74 %	17,12 %	15,71 %	15,11 %	14,45 %	13,65 %	13,54 %	13,35 %

(1) Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 30 juin 2022

Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.
LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE.

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Matrice de corrélation trimestrielle des séries de rendements

	Centurion REIT	*iShares S&P 500 ETF*	*iShares Canadian Government Bond ETF*	*iShares iBoxx High Yield Obligations de sociétés ETF*	*iShare S&P/TSX 60 ETF*	*iShares S&P/TSX REIT ETF plafonné*	*SPDR Gold Shares ETF*
Centurion REIT	1,00000						
iShares S&P 500 ETF	0,12258	1,00000					
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,19530	-0,07654	1,00000				
iShares iBoxx High Yield Obligations de sociétés ETF	0,06075	0,80554	0,12874	1,00000			
iShare S&P/TSX 60 ETF	0,06689	0,84148	-0,11605	0,76522	1,00000		
iShares S&P/TSX REIT ETF plafonné	0,12476	0,56144	0,17150	0,70530	0,68693	1,00000	
SPDR Gold Shares ETF	0,02913	-0,04694	0,43087	0,11926	0,09669	0,16532	1,00000

Préparé par Centurion Asset Management Inc., au 30 juin 2022

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Sommaire relatif à Centurion Apartment REIT

Solution de placement

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

Avantages pour les investisseurs

- Produit un revenu mensuel
- Potentiel de croissance
- Accent sur la préservation du capital
- Rentabilité fiscale (1)
- Diversification du portefeuille de l'investisseur
- Options de réinvestissement

Force de Centurion

Effectifs

- Équipe chevronnée et dédiée

Processus

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

Rendement

- Antécédents de solides rendements totaux depuis 2006

Portefeuille

- Permet de diversifier les portefeuilles surpondérés en actions dont les prix sont rationnels, avec une faible volatilité et une faible corrélation avec les principaux marchés boursiers(2)

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

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

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

Risques

Rendement ajusté au risque : En 2021, le rendement total sur 12 mois était de 11,90 % (catégorie A)

Positionnement du portefeuille : Accent mis sur les immeubles 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 dans le temps

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

Risques liés à la nouvelle maladie Coronavirus (COVID-19) Une pandémie liée à la nouvelle maladie à coronavirus (COVID-19) a fait son apparition et continue d'évoluer à l'échelle mondiale. Cette pandémie (et toute autre pandémie éventuelle) de COVID-19 a eu (et pourrait continuer à avoir) des répercussions sur l'économie mondiale, entrainant, 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, 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. 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 pour le moment.

D'autres facteurs de risque sont présentés dans la notice d'offre.

ANNEXE : NOUVELLES ACQUISITIONS ET IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Acquisitions Centurion Apartment REIT (cumul annuel 2022)

Nº	Immeuble	Taille	Part détenue	Date de clôture
1	5207 4 Ave SW, Edmonton (Alberta)	149 logements	50 %	20 janvier 2022
2	12685 110 Ave et 11018 126A Street, Surrey (C.-B.)	233 logements	100 %	4 février 2022
3	4974 Place de la Savane, Montréal, Québec	176 logements	100 %	26 avril 2022
4	21 Simon-Lussier, Blainville, Québec	133 logements	100 %	26 avril 2022
5	290, place Claude-Dagenais, Sainte-Thérèse, Québec	262 logements	100 %	26 avril 2022
6	281, place Claude-Dagenais, Sainte-Thérèse, Québec	84 logements	100 %	26 avril 2022
7	291, place Claude-Dagenais, Sainte-Thérèse, Québec	84 logements	100 %	26 avril 2022
8	1250, boulevard Lucille-Teasdale, Terrebonne, Québec	78 logements	100 %	26 avril 2022
9	1280 boulevard Lucille-Teasdale, Terrebonne, Québec	78 logements	100 %	26 avril 2022
10	1270 boulevard Lucille-Teasdale, Terrebonne, Québec	52 logements	100 %	26 avril 2022
11	173 boulevard Armand-Frappier, Sainte-Julie, Québec	286 logements	100 %	26 avril 2022
12	2500 rue Maurice-Savoie, Longueuil, Québec	120 logements	100 %	26 avril 2022
13	2570 rue Maurice-Savoie, Longueuil, Québec	120 logements	100 %	26 avril 2022
14	235 rue Cuvillier Ouest, Longueuil, Québec	86 logements	100 %	26 avril 2022
15	245 rue Cuvillier Ouest, Longueuil, Québec	146 logements	100 %	26 avril 2022
16	4175 rue Legault, Longueuil, Québec	44 logements	100 %	26 avril 2022
17	4155 rue Legault, Longueuil, Québec	44 logements	100 %	26 avril 2022
18	6000 rue de la Tourbière, Longueuil, Québec	94 logements	100 %	26 avril 2022
19	60 rue Cartier, Saint-Lambert, Québec	210 logements	100 %	26 avril 2022
20	7215-7235 rue de Lunan, Brossard, Québec	96 logements	100 %	26 avril 2022
21	7165-7195 rue de Lunan, Brossard, Québec	146 logements	100 %	26 avril 2022
22	9145, rue Lennon, Brossard, Québec	83 logements	100 %	26 avril 2022
23	9155 rue Lennon, Brossard, Québec	97 logements	100 %	26 avril 2022
24	9165 rue Lennon, Brossard, Québec	119 logements	100 %	26 avril 2022
25	170 rue de l'Harmonie, Delson, Québec	191 logements	100 %	26 avril 2022
26	160 rue de l'Harmonie, Delson, Québec	91 logements	100 %	26 avril 2022
27	165 rue de l'Harmonie, Delson, Québec	50 logements	100 %	26 avril 2022
28	11 rue de Ronsard, Saint-Constant, Québec	154 logements	100 %	26 avril 2022
29	21 rue de Ronsard, Saint-Constant, Québec	174 logements	100 %	26 avril 2022
30	430 boulevard Saint-Francis, Châteauguay, Québec	59 logements	100 %	26 avril 2022
31	390 boulevard Saint-Francis, Châteauguay, Québec	154 logements	100 %	26 avril 2022
32	400 boulevard Saint-Francis, Châteauguay, Québec	166 logements	100 %	26 avril 2022
33	400, 410, 420, 430, 440, 450, 460 et 500, rue de l'Atmosphère, Gatineau, Québec	345 logements	100 %	28 avril 2022
34	2400 chemin Ste-Foy, Québec, Québec	289 logements	100 %	13 mai 2022
	TOTAL	**4693 logements**		

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC

PERSONNES À CONTACTER

Matthew Barnes
Directeur des ventes
mbarnes@centurion.ca
T 416 733-5604
M 416 262-2709

Brian Fraser
Directeur des ventes
bfraser@centurion.ca
T 416 733-5600
M 647 328-4154

Charlie Stratton
Directeur des ventes
cstratton@centurion.ca
M 647 616-5448

Paul Mayer
Premier vice-président,
Ventes de placements
pmayer@centurion.ca
T 416 733-5622
M 647 204-6056

CENTURION ASSET MANAGEMENT INC