



**CENTURION**  
ASSET MANAGEMENT INC

## **T2 2024 Centurion Apartment Real Estate Investment Trust**

Au 30 juin 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](http://www.centurion.ca)

**Coordonnées**  
1 888 992-5736  
[invest@centurion.ca](mailto:invest@centurion.ca)



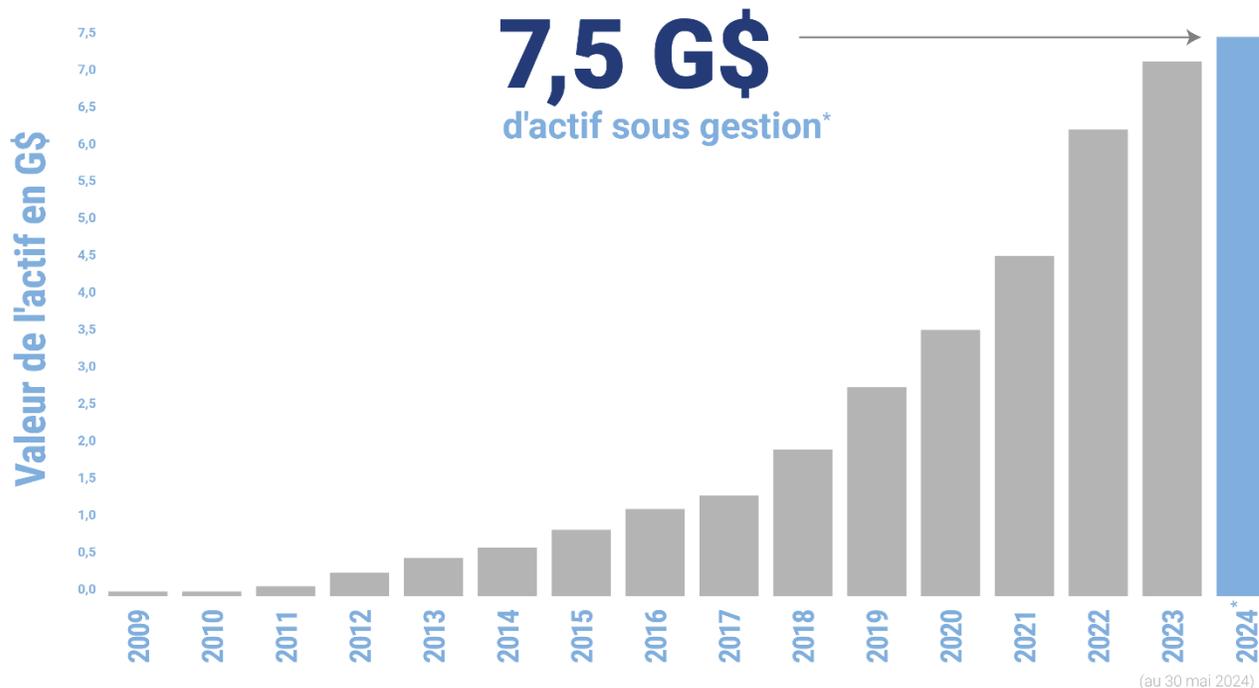
# Centurion Asset Management Inc.

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.



**21**  
années  
d'expérience

2003





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) et 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 %

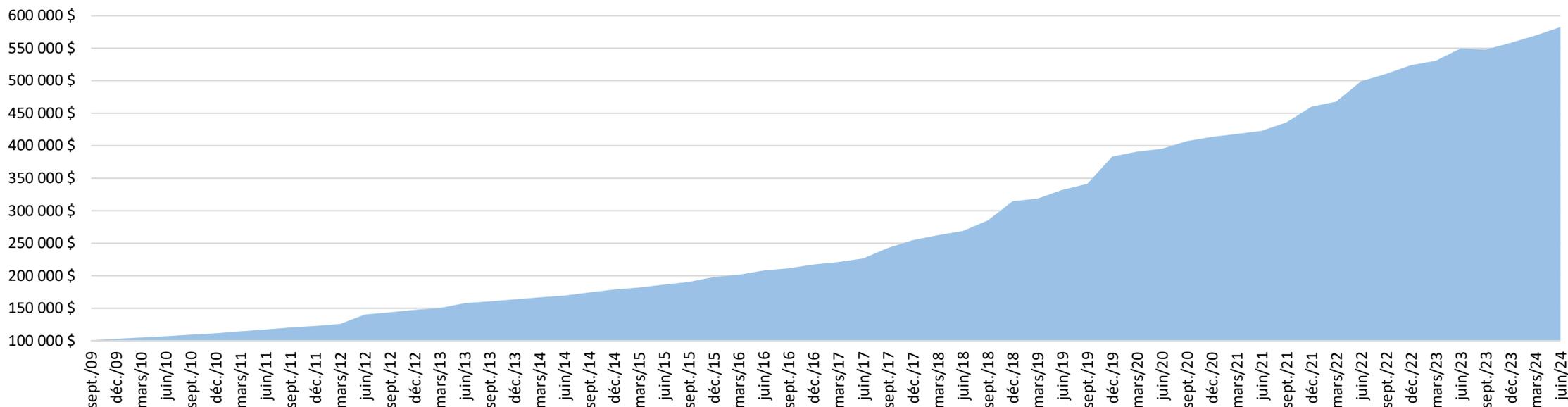
**Rendements annuels totaux cibles**  
entre 7 % et 12 %



# Centurion Apartment REIT

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

30 juin 2024  
582 630 \$



Rendements par année civile	2009 <sup>1</sup>	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 %	4,39 %

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	6,02 %	8,04 %	11,28 %	10,18 %	11,90 %	13,76 %	14,45 %	13,74 %	13,50 %	13,14 %	12,62 %

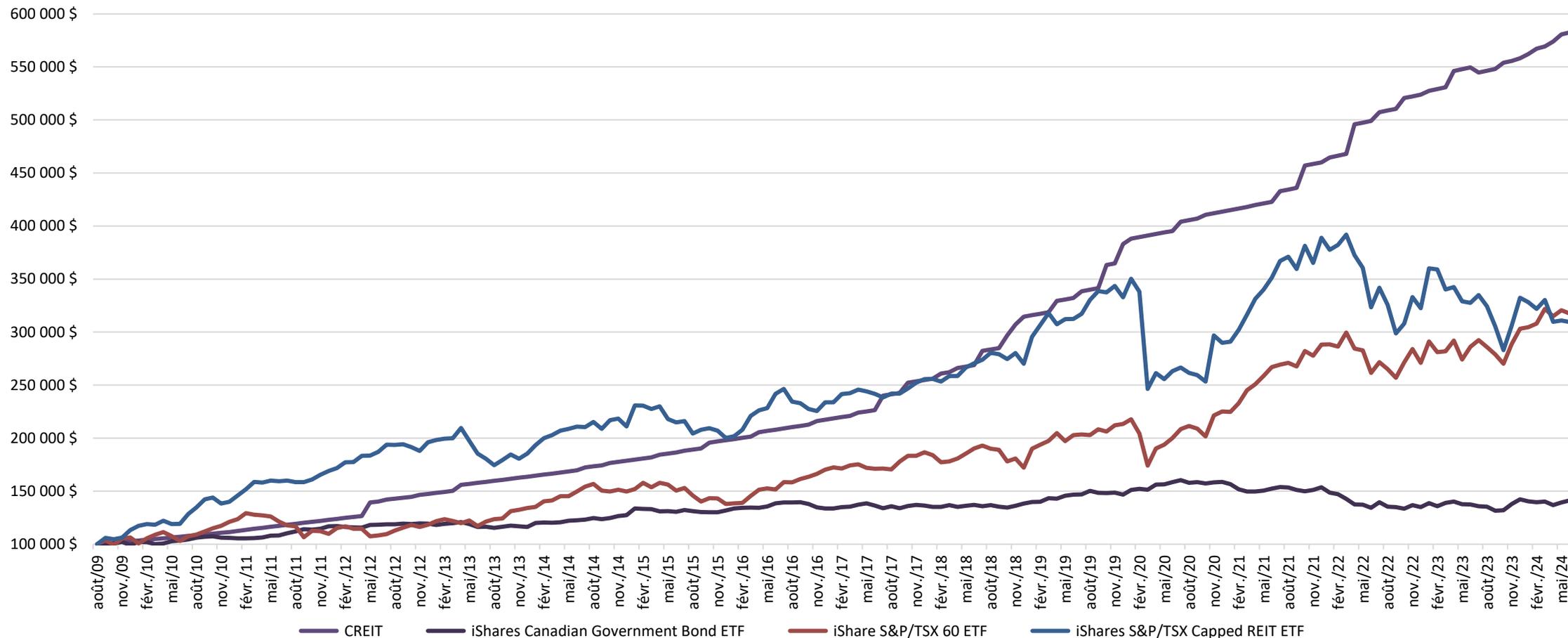
<sup>1</sup> Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009.

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



# Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement

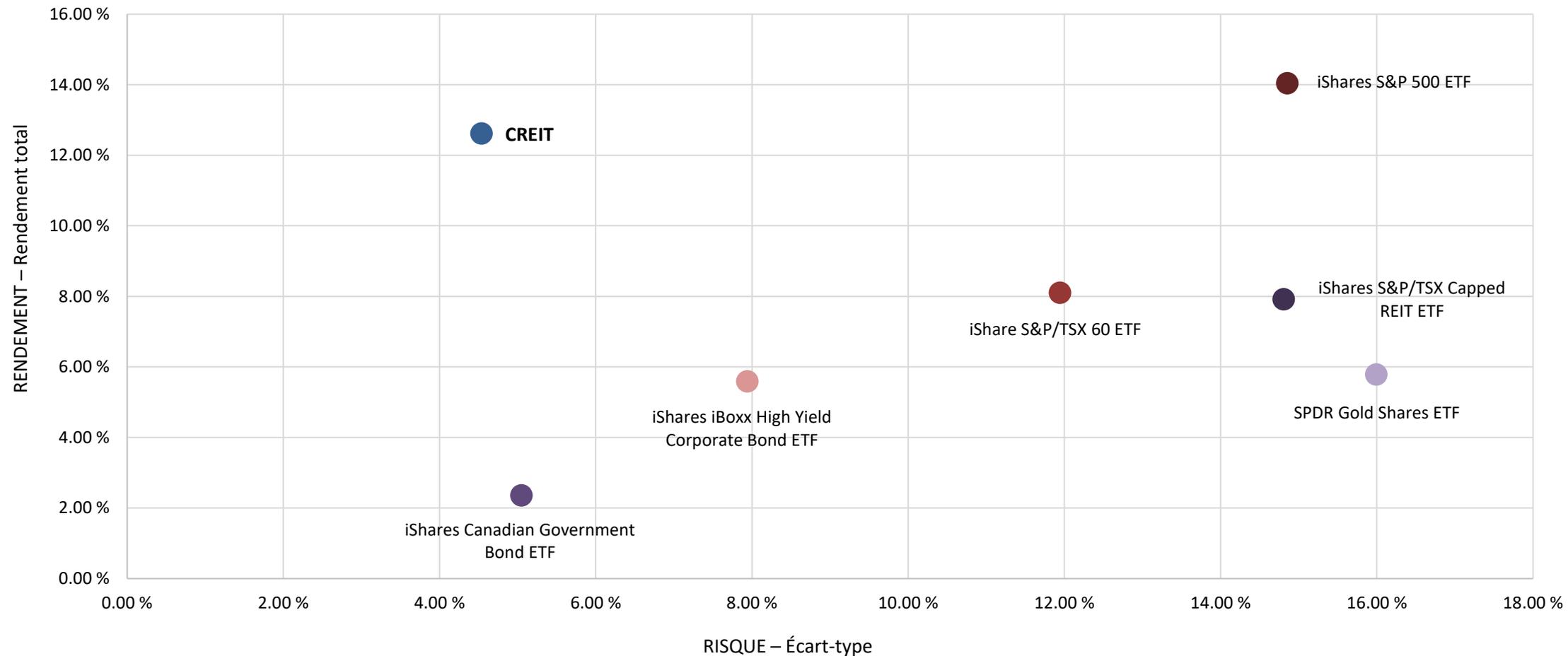
**Centurion Apartment REIT**  
Croissance de 100 000 \$ investis depuis le lancement





# Rendement de la FPI Centurion par rapport aux indices de placement

**Rendement et volatilité de CREIT**  
Depuis la création (août 2009 – juin 2024)





# Matrice de corrélation trimestrielle des séries de rendements

	<i>Centurion REIT</i>	<i>iShares S&amp;P 500 ETF</i>	<i>iShares Canadian Government Bond ETF</i>	<i>iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF</i>	<i>iShare S&amp;P/TSX 60 ETF</i>	<i>iShares S&amp;P/TSX Capped REIT ETF</i>	<i>SPDR Gold Shares ETF</i>
<b>Centurion REIT</b>	1,000						
<b>iShares S&amp;P 500 ETF</b>	0,098	1,000					
<b>iShares Canadian Government Bond ETF</b>	-0,121	0,116	1,000				
<b>iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF</b>	0,060	0,828	0,294	1,000			
<b>iShare S&amp;P/TSX 60 ETF</b>	0,068	0,859	0,079	0,797	1,000		
<b>iShares S&amp;P/TSX Capped REIT ETF</b>	0,147	0,617	0,336	0,749	0,721	1,000	
<b>SPDR Gold Shares ETF</b>	0,030	0,099	0,469	0,238	0,203	0,277	1,000



# 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 d'habitants, le taux le plus élevé depuis 1957, 97,6 % de cette croissance étant attribuée à l'immigration<sup>1</sup>.
- Cette croissance est **5 fois supérieure** à la moyenne de l'OCDE<sup>2</sup>.
- 471 771 immigrants permanents et 804 901 résidents non permanents sont arrivés en 2023<sup>1</sup>.
- Le Canada est l'un des trois pays d'immigration les plus recherchés au monde, avec les États-Unis et l'Allemagne<sup>3</sup>.

## 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 2023<sup>4</sup>.
- À Toronto, ce chiffre était de 84 % et dans la région de Vancouver, de 103 %<sup>4</sup>.
- Deux des dix principaux « marchés immobiliers internationaux les plus inabordables » sont canadiens<sup>5</sup>.
- 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 ans<sup>6</sup>.
- Les locataires canadiens représentent désormais 33 % des ménages, et 28 villes sur 50 ont des proportions de locataires supérieures à la moyenne<sup>7</sup>.

Sources :

<sup>1</sup> Statistique Canada (27 mars 2024) Estimations démographiques du Canada : forte croissance démographique

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Nouvelles CIC (27 janvier 2023) Un sondage révèle que plus de personnes que jamais souhaitent immigrer au Canada

<sup>4</sup> The Globe and Mail (20 mars 2024) Pourquoi vous n'avez pas les moyens d'acheter une maison, en 10 tableaux

<sup>5</sup> Statista (12 avril 2023) Là où il est le plus difficile d'acheter une maison

<sup>6</sup> Banque Royale du Canada (8 avril 2024) Bâtir une issue : Sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada

<sup>7</sup> Financial Post (11 juin 2024) Le nombre de locataires au Canada atteint des sommets sans précédent



# Forces motrices du secteur canadien de l'immobilier résidentiel – Offre

## Offre de logements au Canada

- Selon la SCHL, le Canada doit construire 6 millions de logements d'ici 2030 pour atteindre l'abordabilité du logement<sup>1</sup>.
- Parmi les pays du G7, le Canada a l'offre moyenne de logements par habitant la plus faible, avec 424 unités pour 1 000 habitants. Avec l'arrivée de 1,2 million de nouveaux arrivants en 2023, 1,8 million de logements supplémentaires seraient nécessaires pour atteindre la moyenne du G7<sup>2</sup>.
- Actuellement, il n'y a qu'une mise en chantier pour 4,2 personnes entrant sur le marché du travail, en baisse par rapport à la moyenne historique de 1,8<sup>3</sup>.

## Les défis de l'industrie de la construction au Canada

- Le Canada se classe au 33e rang sur 34 pays en ce qui concerne le délai requis pour obtenir un permis de construire<sup>4</sup>.
- La mise sur le marché de bâtiments résidentiels prend en moyenne environ 8 ans<sup>4</sup>.
- Malgré une baisse par rapport aux sommets du deuxième trimestre 2022, le secteur de la construction compte toujours près de 70 000 postes vacants, soit 5,3 % de la main-d'œuvre, dépassant le taux de 4 % pour l'ensemble de l'économie canadienne<sup>5</sup>.
- Les nouveaux immigrants ne représentent que 2,4 % de la main-d'œuvre du secteur de la construction. Le Canada pourrait avoir besoin de plus de 500 000 travailleurs de la construction supplémentaires<sup>6</sup>.
- Une proportion notable des travailleurs du bâtiment ont plus de 55 ans, et environ 300 000 travailleurs devraient prendre leur retraite au cours de la prochaine décennie<sup>7</sup>.

Sources :

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

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

<sup>3</sup> Benefits Canada (24 janvier 2024) Forum d'investissement à prestations déterminées 2023 : L'inabordabilité du logement pourrait lancer un « mouvement générationnel » vers le segment multifamilial

<sup>4</sup> étages (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

<sup>5</sup> Institut immobilier du Canada (28 mars 2024) La crise du travail qui frappe le secteur immobilier à travers le spectre

<sup>6</sup> Financial Post (8 avril 2024) RBC exhorte le Canada à donner la priorité aux compétences en construction des immigrants afin de lutter contre la crise du logement.

<sup>7</sup> 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)<sup>1</sup>.
- Selon une grande banque canadienne, la projection ci-dessus est basée sur une estimation de la population qui pourrait être inférieure de 1,2 million à la population canadienne de 2023<sup>2</sup>.
- En prenant en compte une croissance démographique de 2 %, la banque prévient que le déficit pourrait atteindre 5 millions de logements<sup>2</sup>.
- Le Canada a besoin d'environ 700 000 mises en chantier par an<sup>3</sup>, alors qu'en 2023, il n'y a eu que 242 000 nouvelles mises en chantier. Le record de maisons achevées au Canada était de 246 533 nouvelles maisons en 1978<sup>4</sup>.
- La construction de 400 000 logements par an au Canada représenterait une augmentation de 270 % par rapport au rythme de 2023<sup>5</sup>.

## 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 est à son plus bas niveau en 30 ans, à 1,5 %, en baisse par rapport à une moyenne de 3 %<sup>6</sup>.
- Les loyers moyens demandés au Canada ont bondi de plus de 9,3 % par rapport à mai 2023, menés par une hausse annuelle de 13,7 % des appartements locatifs spécialement construits<sup>7</sup>.

Sources :

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

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

<sup>3</sup> Banque Nationale du Canada (15 janvier 2024) Dossier spécial : Le Canada est pris au piège démographique

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

<sup>5</sup> National Post (20 février 2024) PREMIÈRE LECTURE : À quoi cela ressemblerait si le Canada tentait ne serait-ce que de construire suffisamment de logements

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Rentals.ca (juin 2024) Rapport Rentals.ca de mai 2024



# Capital requis pour les engagements fédéraux en matière de logement

## Le besoin de nouveaux logements et les doutes sur l'impact budgétaire

- Selon la SCHL, le Canada a besoin de 6 millions de nouveaux logements d'ici 2030, ce qui nécessitera un investissement approximatif de **2 à 3 000 milliards de dollars**, en supposant un coût unitaire moyen de 400 000 \$<sup>1</sup>.
- Depuis 2017, les programmes gouvernementaux de logement ont promis environ 80 à 100 milliards de dollars, mais les coûts du logement ont continué de monter en flèche<sup>2</sup>.

## Le programme de prêts à la construction d'appartements s'élève désormais à 55 milliards de dollars<sup>2</sup>

- Lancé il y a 7 ans dans le but de financer 71 000 nouveaux logements en location<sup>3</sup>.
- Seulement 11 511 exemplaires ont été construits à ce jour<sup>2</sup>.

## Le Fonds pour le logement abordable créé en 2018 à 13,1 milliards de dollars<sup>2</sup>

- Objectif de créer 60 000 logements<sup>2</sup>.
- Seulement 15 303 exemplaires ont été construits à ce jour<sup>2</sup>.

## Engagements en matière de logement dans le budget fédéral 2024

- 8,5 milliards de dollars pour l'accessibilité au logement<sup>4</sup>.
- 3,9 milliards de dollars pour l'agrandissement du logement, les infrastructures et les locations<sup>4</sup>.
- Engagement sur 5 ans, dont 1 milliard de dollars devrait être dépensé en 2024<sup>4</sup>.

Sources :

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

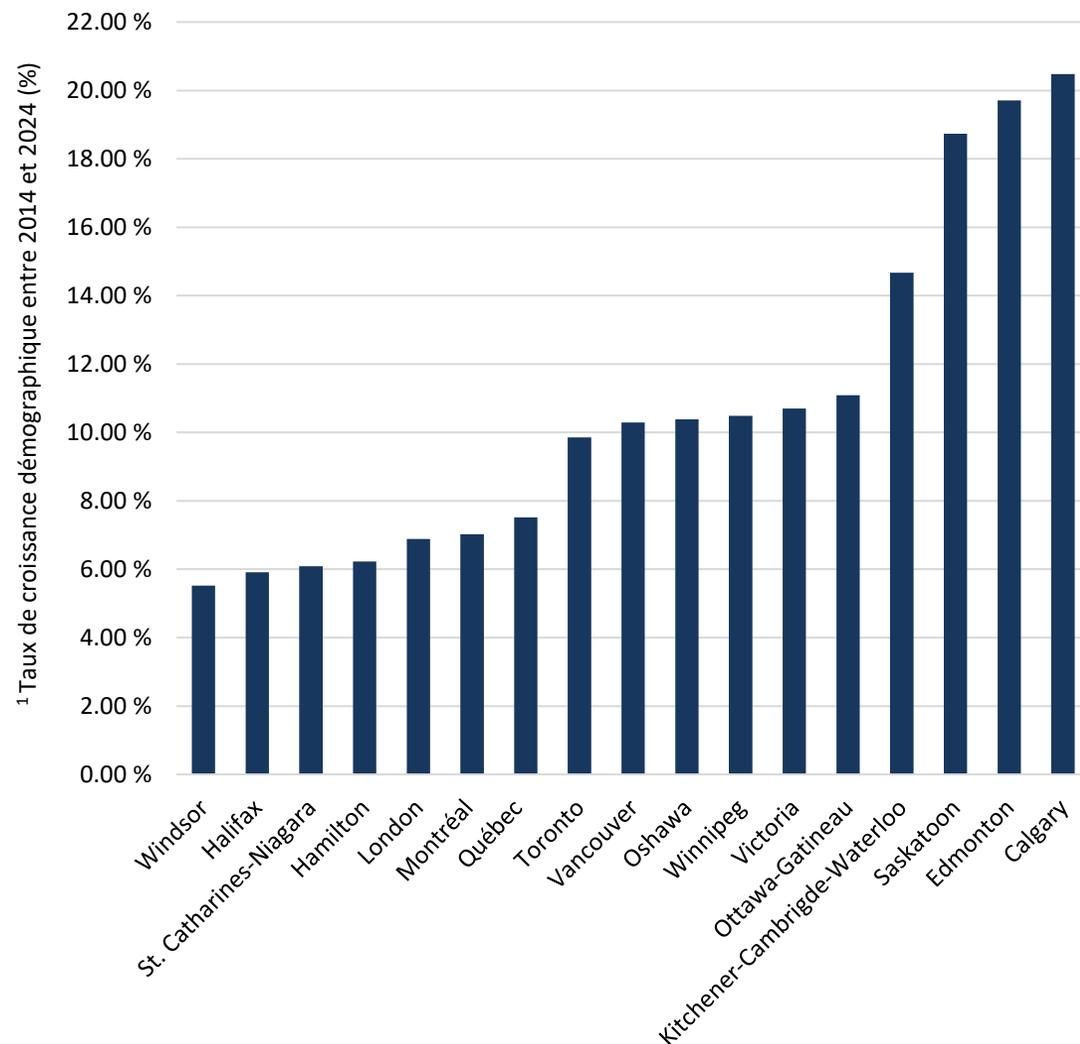
<sup>2</sup> Rapport d'étape sur la Stratégie nationale sur le logement (mars 2024) Rapport d'étape trimestriel sur la Stratégie nationale sur le logement

<sup>3</sup> Plan de logement du Cabinet du Premier ministre du Canada (12 avril 2024) Plan de logement du Canada

<sup>4</sup> Analyse budgétaire de RBC (16 avril 2024) Budget fédéral 2024 : manque de restrictions des dépenses compensé par des recettes surprises et des hausses d'impôts



# Demande croissante de logements locatifs dans les « ex-urbs » canadiens



- 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 du mois de mai 2024 pour un appartement 3 chambres :

Vancouver, B.-C. :	3 628 \$ <sup>2</sup>
Toronto, ON :	3 284 \$ <sup>2</sup>
Montreal, QC :	2 315 \$ <sup>2</sup>

- Loyer mensuel moyen en mai 2024 et croissance du loyer d'une année sur l'autre pour les appartements de 2 chambres dans certaines villes « ex-urbaines » canadiennes :

Kingston, ON	2 260 \$ (+ 12,2% sur 12 mois) <sup>2</sup>
Fort McMurray, AB	1 473 \$ (+ 9,5% sur 12 mois) <sup>2</sup>
Oshawa, ON	2 223 \$ (+ 6,8% sur 12 mois) <sup>2</sup>

Sources :

<sup>1</sup> Macrotrends (2024) Population de la région métropolitaine du Canada, 1950-2024

<sup>2</sup> rentals.ca (juin 2023) Rapport sur les loyers



# 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

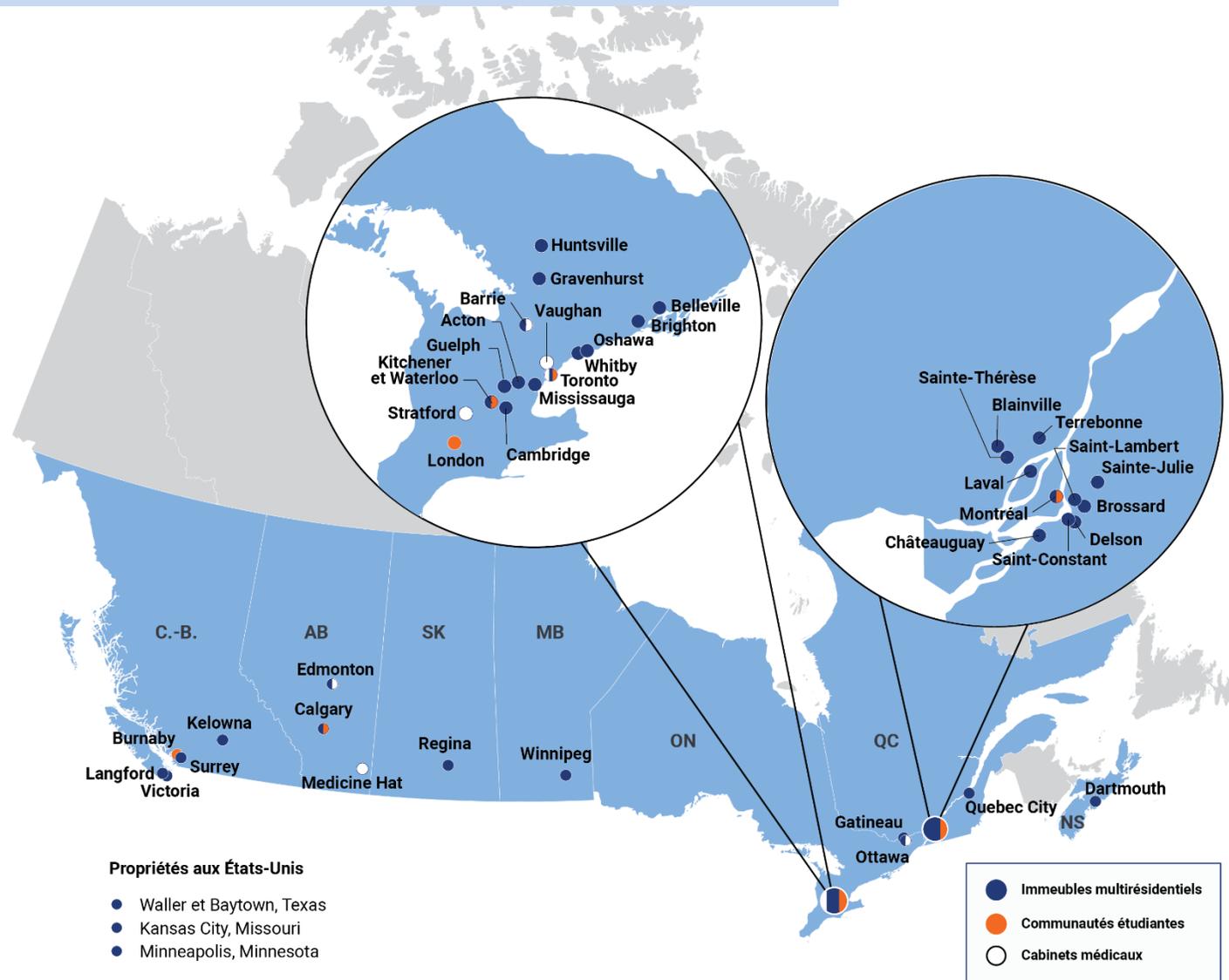
- Immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux et résidences d'étudiants
- Nouvelles constructions et immeubles non assainis
- Développements financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles à acquérir à des taux de capitalisation raisonnables

## 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



**160**

**PROPRIÉTÉS**

134 immeubles multirésidentiels  
16 communautés étudiantes  
10 cabinets médicaux

**22 314**

**LOGEMENTS LOCATIFS**

**46**

**VILLES**



# Sommaire du portefeuille Centurion Apartment REIT

## Immeubles multirésidentiels



134 immeubles multirésidentiels

Au 30 juin 2024

## Résidences étudiantes



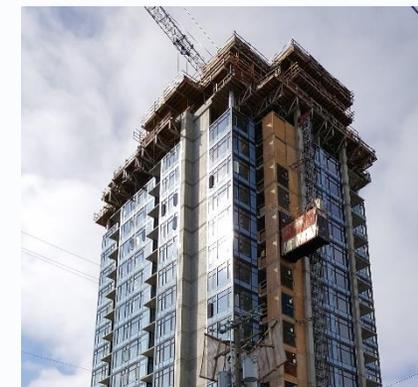
16 communautés étudiantes

## Cabinets médicaux



10 cabinets médicaux

## Placements hypothécaires et en actions



43 placements financés

Au 31 mai 2024

## % du portefeuille

**82,6 %**

**10,0 %**

**2,0 %**

**5,4 %**

Au 31 mai 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



**Rendement ajusté au risque** : Rendement de catégorie A sur 12 mois de 6,02 %

**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 dans le temps

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

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



**Matthew Barnes**

Directeur des ventes

[mbarnes@centurion.ca](mailto:mbarnes@centurion.ca)

T (416) 733-5604

M (416) 262-2709

**Charlie Stratton**

Directeur des ventes

[cstratton@centurion.ca](mailto:cstratton@centurion.ca)

M (647) 616-5448

**Brian Fraser**

Directeur des ventes

[bfraser@centurion.ca](mailto:bfraser@centurion.ca)

T (416) 733-5600 x 319

M (647) 328-4154

**David Hsu**

Directeur des ventes

[dhsu@centurion.ca](mailto:dhsu@centurion.ca)

M (438) 467-9798

**Paul Mayer**

Vice-président directeur, Ventes  
de placements

[pmayer@centurion.ca](mailto:pmayer@centurion.ca)

T (416) 733-5622

M (647) 204-6056