

OBJECTIF DE LA FIDUCIE

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

POINTS FORTS

Rendement annualisé : (depuis le lancement)	7,66 %
Distribution:	Versée mensuellement

GESTIONNAIRE DE PLACEMENT

Centurion Asset Management Inc.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Statut du fonds	Notice d'offre
Date de lancement	27 janvier 2017
Fonds sous mandat de gestion	53,4 millions \$
Gestionnaire des actifs	Centurion Asset Management Inc.
Statut du régime enregistré	Éligible (REER, FERR, CELI)
Placement minimum	25 000 \$ (investisseurs qualifiés)
Placement subsequent minimum	5 000 \$
Achats	Mensuel
Remboursements	Mensuel (préavis de 30 jours avant la date de remboursement)
Évaluations	Mensuel
Frais de gestion	Frais de gestion à l'interne*
Prime de performance	Consulter la notice d'offre*

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

Consulter la Page 2 pour plus d'informations (Notes 1 - 2) et la déclaration complète.

DESCRIPTION DU FONDS DE PLACEMENT

Le fonds de placement Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (« REIT ») est une fiducie axée sur le revenu et la croissance qui investit dans un portefeuille diversifié d'investissements dans des dettes qui comprend, entre autres, des prêts hypothécaires, des développements immobiliers opportunistes et des dettes d'entreprises.

POURQUOI INVESTIR DANS LE CFIT

Axé sur les résultats – Rendement annuel total visé entre 7 % et 12 % ⁽¹⁾

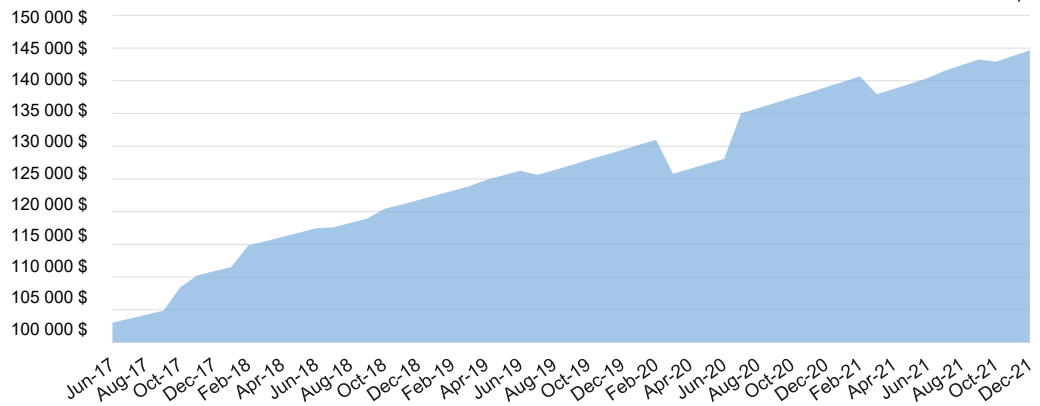
Revenu mensuel – Un régime de réinvestissement des distributions est aussi offert à un rabais de 2 % par rapport à la valeur liquidative.

- **Diversification** – Portefeuille diversifié composé de dettes et de placements dans les secteurs immobiliers et non immobiliers.
- **Options d'investissement simples** – Éligibles aux comptes enregistrés et aux comptes non enregistrés.

RÉSULTATS DE RENDEMENT (Parts de la Classe A)

Croissance de 100 000 \$ investis dans le CFIT
(depuis le lancement, le 27 janvier 2017)

31 décembre 2021
144 646 \$

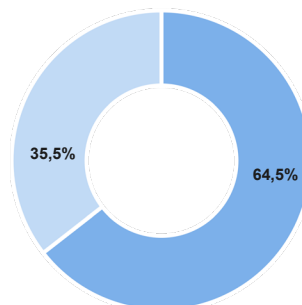


Rendement par année	2017	2018	2019	2020	2021
CFIT	10,89% ⁽²⁾	9,81%	6,27%	7,44%	4,05%

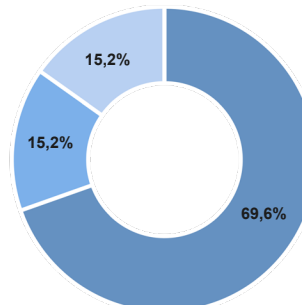
Rendements composés	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	Depuis le lancement
CFIT	4,05%	5,73%	5,91%	6,87%	7,66%

DÉTAILS DU PORTFOLIO

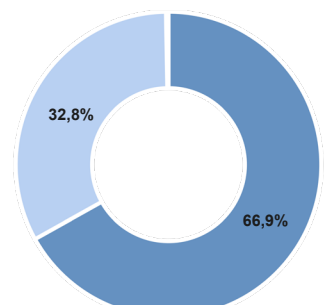
Investissements dans le CFIT



Investissements immobiliers (par type)



Investissements corporatifs (par secteur)

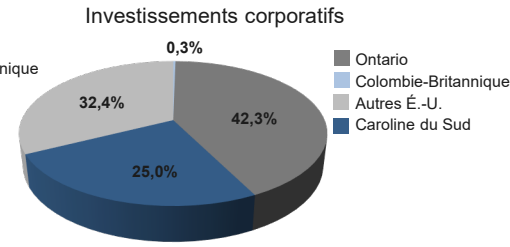
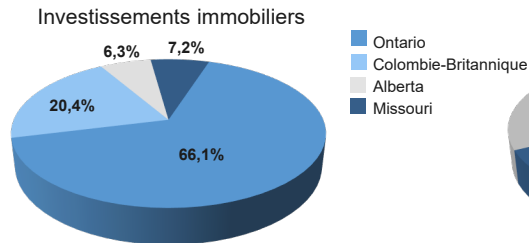
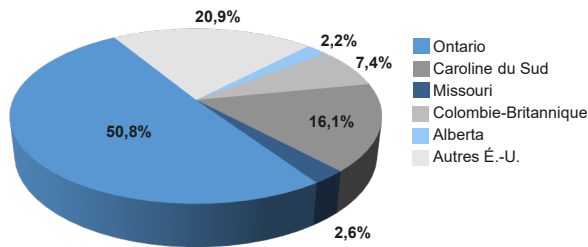


Investissements immobiliers
Investissements corporatifs

Valeur nette
Prêts hypothécaires*
Hypothèques

Production d'électricité
Soins de santé

*Les prêts hypothécaires participants désignent les prêts qui comportent une part du capital-actions.

INVESTISSEMENTS DANS LE CFIT PAR RÉGION

OPPORTUNITÉS DE LA DETTE PRIVÉE

La classe d'actifs de la dette privée a connu une croissance considérable (après la crise financière de 2008) alors que les prêts bancaires traditionnels ont diminué.

- Les entreprises du marché intermédiaire sont confrontées à un accès limité au capital pour financer leur croissance.
- Pour combler ce vide, les prêteurs non bancaires et les investisseurs institutionnels se tournent vers la dette privée :
 - Les rendements peuvent dépasser ceux de certains indices boursiers et de revenu fixe.
 - Cette classe d'actifs présente une faible corrélation avec les autres classes d'actifs traditionnelles.
- Le paysage de la dette privée est lui-même très fragmenté en créneaux spécialisés avec peu de flexibilité en matière de prêt.
- Centurion a déterminé que les solutions de financement flexibles et faites sur mesure méritent un taux de rendement plus élevé.

PAYSAGE DES INVESTISSEMENTS CIBLÉS
Entreprises établies sur le marché intermédiaire et promoteurs immobiliers au Canada et aux États-Unis

- Entreprises établies avec de solides équipes de gestion
- Opérations ou développements sur des marchés durables ou en croissance

Exemples de structures et de conditions d'investissement

- Solutions financières : Dette garantie de premier rang / Dette de second rang / Bons de souscription / Redevances / Participation au capital
- Engagements financiers : Contrôle des normes de levier maximal / Charge fixe minimum
- Taille des investissements : 2 à 15 millions \$ (les prêts syndiqués pour des montants plus importants)

OPTIONS D'ACHATS (POUR CONSEILLERS SEULEMENT)

	Frais de rachat 5%	Frais réduits 3%	Frais d'entrée 0-5% (négocié avec le client)	Série F s.o.
Commission de suivi (taux annuel %)	50 bps	75 bps	100 bps	s.o.
Calendrier d'amortissement	1e année : 6,0 % 2e année : 5,5 % 3e année : 5,0 % 4e année : 4,0 % 5e année : 3,0 % Après 5e année : 0,0	18 premiers mois : 3,5 % 18 mois suivants : 3,0 % Après 36 mois : 0,0 %	Frais d'opérations à court terme : 3,0% (si le rachat a lieu dans les 6 mois)	Frais d'opérations à court terme : 3,0% (si le rachat a lieu dans les 6 mois)
Codes FundSERV	CEN 300	CEN 301	CEN 302	CEN 305

Pour plus d'informations veuillez contacter :

Centurion Asset Management Inc.

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

Tél. : 416-733-5600 • Courriel : info@centurion.ca • Site Web : www.centurion.ca

NOTES:
LES RÉSULTATS DU 31 DÉCEMBRE 2021 ONT ÉTÉ PRÉPARÉS PAR LE GESTIONNAIRE DES ACTIFS ET SONT NON AUDITÉS.

Le taux effectif et les rendements visés affichés ont été préparés par la gestion et n'ont pas été vérifiés de façon indépendante. Les rendements visés ne sont que des estimations. Les résultats réels peuvent être différents. (1) Pour la période du 27 janvier 2017 (lancement) au 31 décembre 2017.

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

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