



Centurion Apartment REIT

FPI privée d'immeubles d'habitation la plus importante au Canada*

Au 30 juin 2025.



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 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



Aperçu de la présentation

- 1 Présentation de Centurion et de la fiducie de placement immobilier (FPI) Centurion Apartment REIT
- 2 L'opportunité d'investissement dans l'immobilier multirésidentiel canadien
- 3 Stratégie d'investissement de Centurion Apartment REIT
- 4 Faits saillants opérationnels et financiers
- 5 Acquisitions récentes et projets immobiliers futurs

**PRÉSENTATION DE CENTURION ET
DE CENTURION APARTMENT REIT**



Atwood Suites,
Dartmouth, N.-É.
Acquis en 2016.



La proposition de placement de Centurion

- Propriétaire et exploitant d'immeubles d'appartements et de résidences étudiantes au Canada, reconnu comme un acteur majeur de l'immobilier résidentiel (Core Plus RE)
- La stratégie offre une faible volatilité, une performance constante à long terme et une faible corrélation avec les principaux marchés publics et privés
- La pénurie persistante d'appartements et de résidences étudiantes au Canada renforce la résilience de la stratégie
- L'accent est mis sur les immeubles d'appartements, principalement de catégorie B, situés dans les banlieues, les zones périurbaines et les villes secondaires du Canada
- L'envergure et l'expertise interne en gestion immobilière améliorent la performance des actifs existants de l'entreprise et lui confèrent un avantage concurrentiel pour l'acquisition de futurs biens
- Une branche de financement du développement au sein de Centurion Apartment REIT constitue une source de revenus supplémentaire et un pipeline exclusif pour de futures acquisitions



Résumé et principaux avantages des fonds de Centurion Apartment REIT

- Fiducie de fonds commun de placement immobiliers privée **de base Plus**
- **Investissements dans des appartements multifamiliaux, des résidences pour étudiants, des placements hypothécaires et des projets de développement de capitaux propres, principalement au Canada**
- **Propriétés exploitées en majorité par la FPI**
- **Droit de préemption détenu** pour un fort pourcentage des projets de placement hypothécaire et de développement de capitaux propres
- Conseil d'administration composé en **majorité de membres indépendants**



Occasion d'investir dans des appartements multifamiliaux, des résidences étudiantes et des placements hypothécaires productifs de revenus



Détention de biens immobiliers sans responsabilité de gestion



Potentiel de croissance à long terme



Admissible au REER, au FERR et au CELI



Efficiences fiscale



Prix stables et rationnels, volatilité moindre et faible corrélation avec les principaux marchés boursiers



Distribution mensuelle en espèces et programme de réinvestissement des distributions (PRD) facultatif offert à un escompte de 2 % sur la valeur liquidative

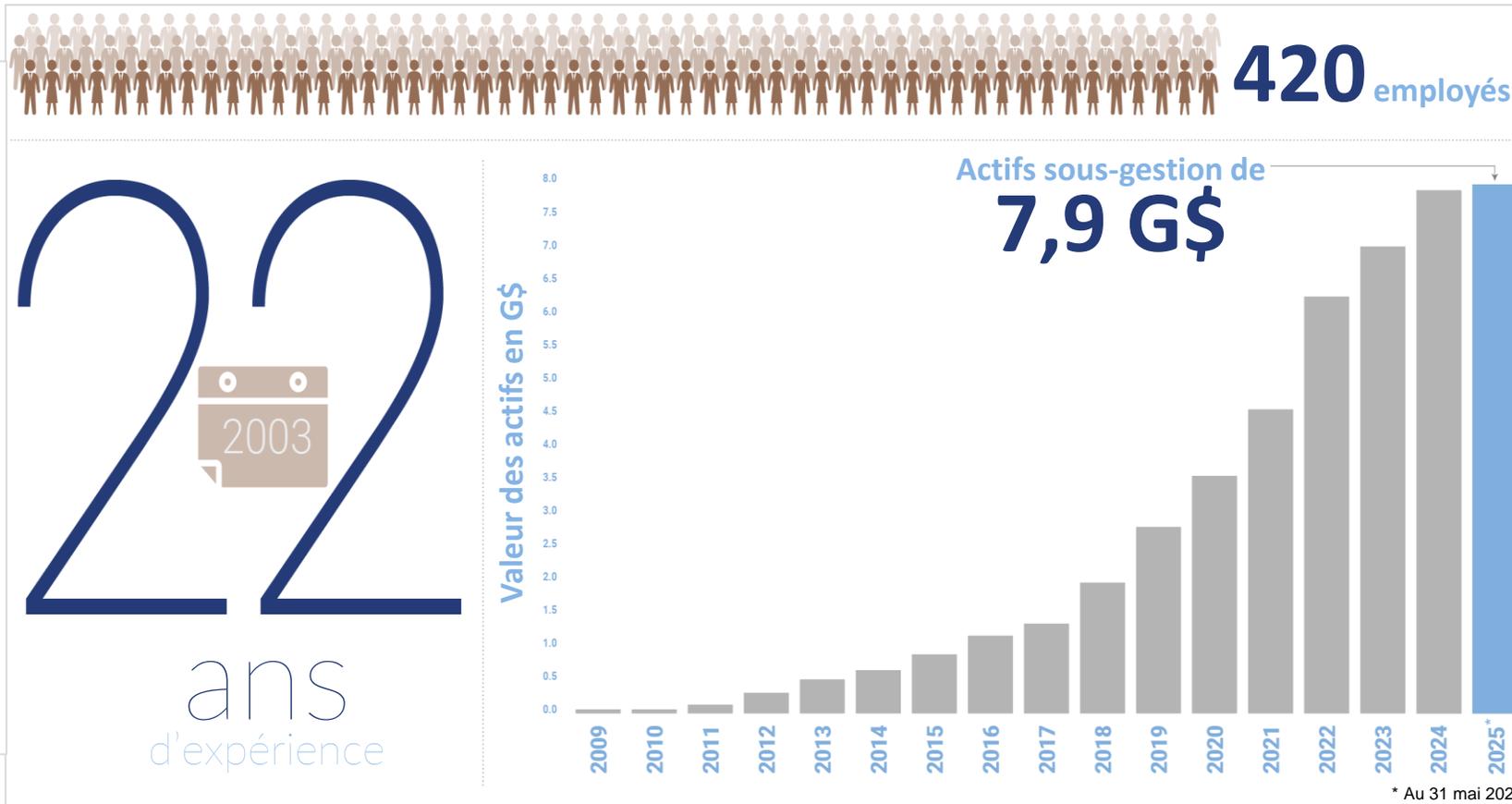


7 % à 12 % Rendements annuels totaux ciblés



Centurion a une longue histoire de croissance

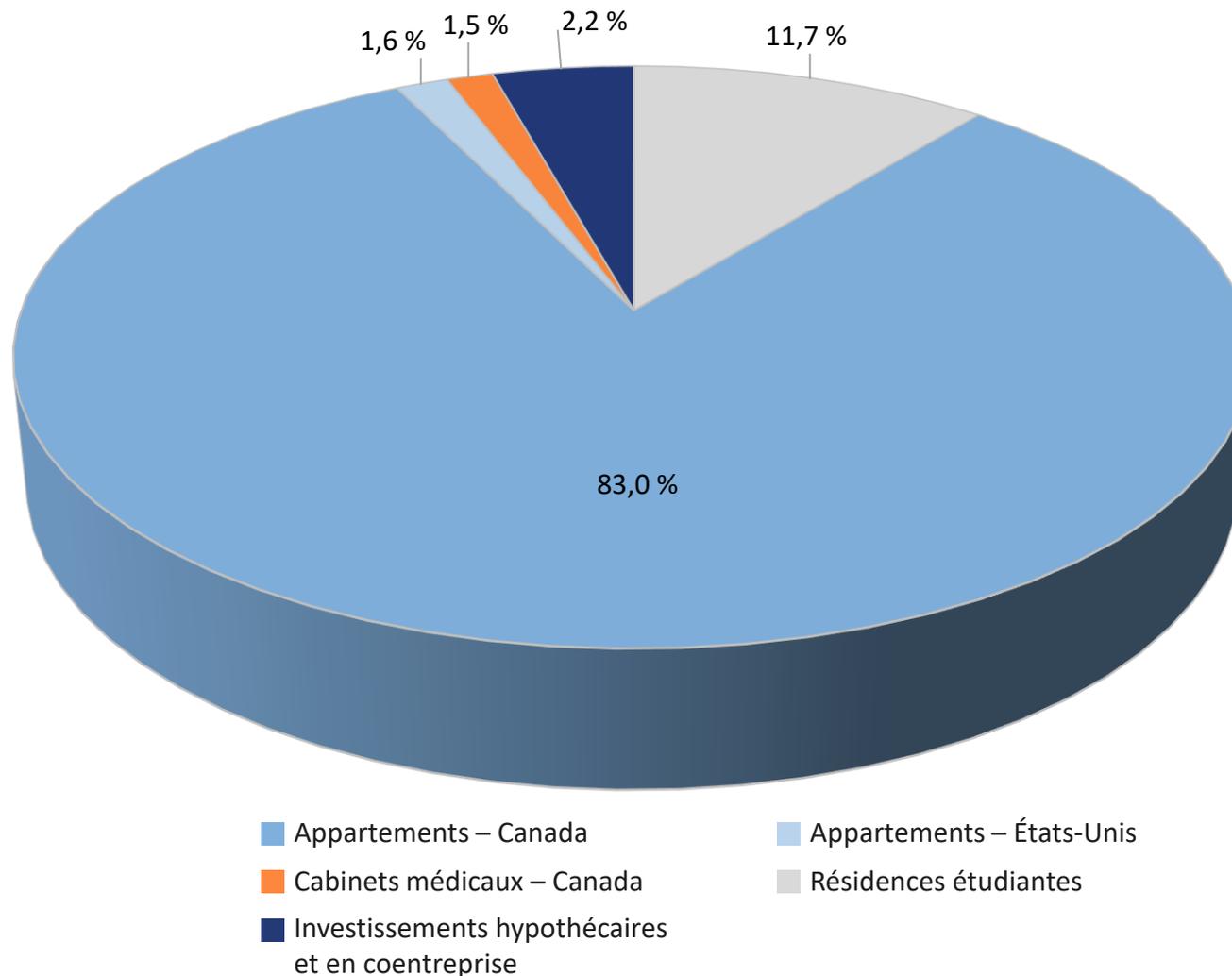
- Centurion Asset Management Inc. a été **fondée en 2003** et son siège social est situé à Toronto, au Canada
- La société gère la Centurion Apartment REIT, **la plus grande FPI d'immeubles résidentiels privés au Canada**, dont les actifs sous gestion (ASG) s'élèvent à 7,9 G\$
- Le portefeuille immobilier de la FPI **comprend plus de 23 000 logements locatifs**





Centurion met l'accent sur les appartements locatifs et les résidences étudiantes au Canada

- Les **immeubles résidentiels canadiens** représentent la **grande majorité** des placements du portefeuille
- Les placements étudiants constituent le **deuxième portefeuille de résidences étudiantes privées en importance au Canada**
- Centurion ne cherche pas à accroître ses petits placements dans les appartements ou les cabinets médicaux aux États-Unis
- Le portefeuille d'investissement en hypothèques et en coentreprises **finance des promoteurs de taille moyenne** pour la construction d'appartements et de résidences pour étudiants



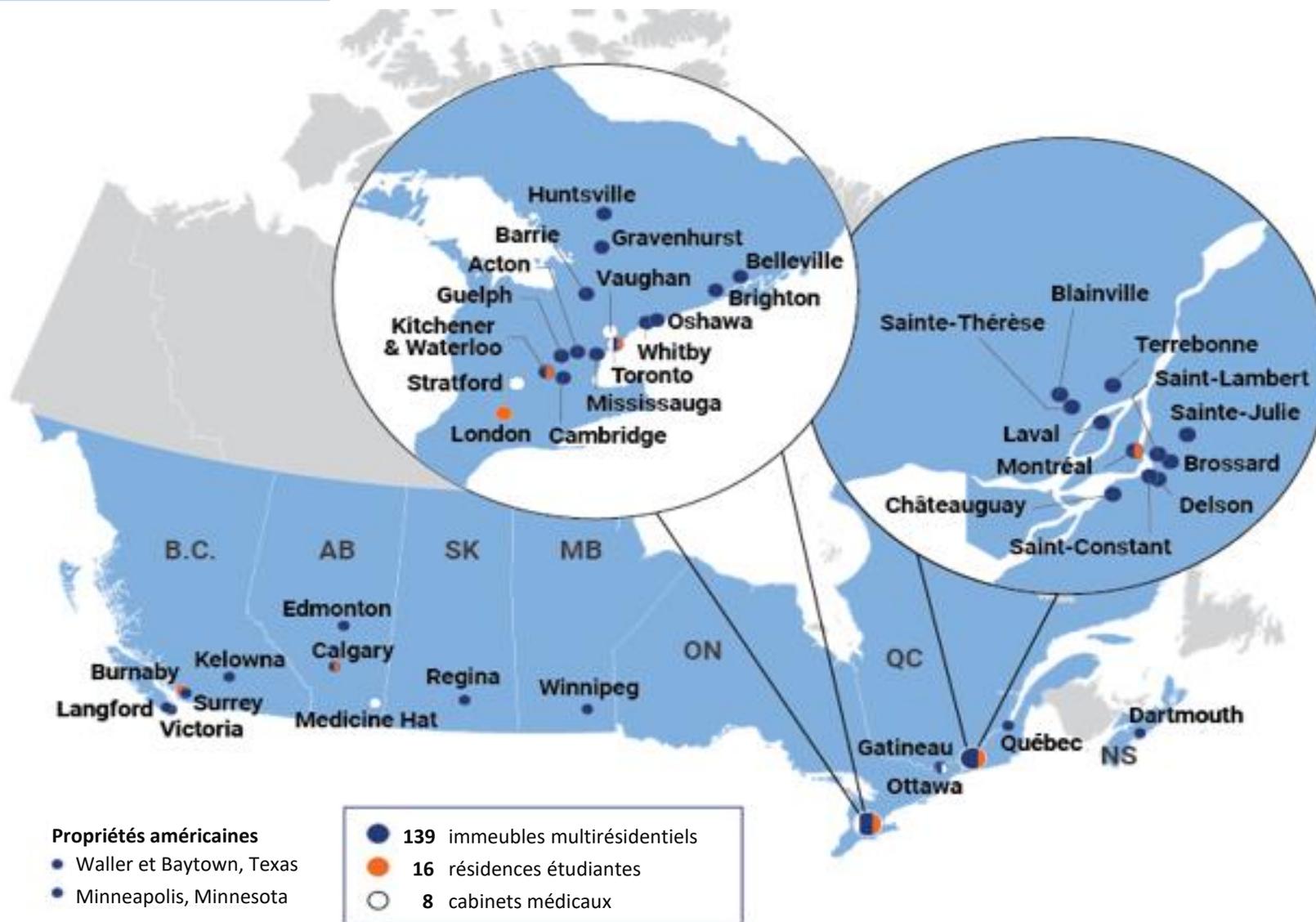


Le portefeuille immobilier est diversifié sur le plan géographique au Canada

163
IMMEUBLES

23 211
LOGEMENTS LOCATIFS

45
VILLES

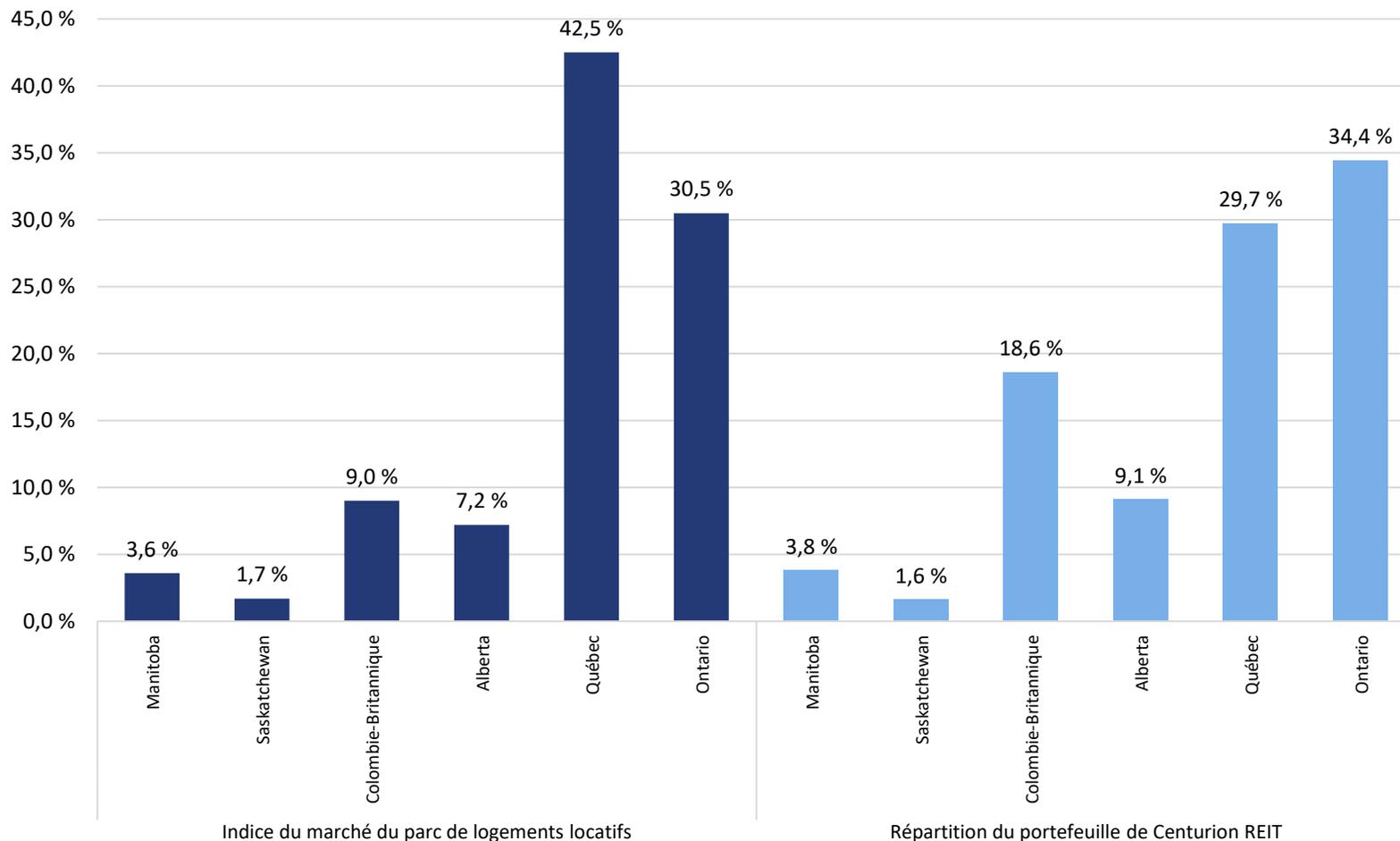




La diversification géographique de la FPI reflète le marché canadien des appartements locatifs

- Le portefeuille de Centurion Apartment REIT est **bien diversifié** pour répondre à la demande locative partout au Canada
- Le portefeuille n'est **pas trop concentré** dans des régions précises par rapport au marché locatif canadien dans son ensemble
- **Concentration naturelle sur l'Ontario et le Québec**, où se trouvent environ 73 % du parc d'appartements locatifs du Canada²

Comparaison de la pondération provinciale du portefeuille de Centurion REIT avec celle de l'univers locatif canadien^{1,2}



Sources :

¹ Portail d'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (octobre 2024) (Univers par type de chambres et par province)

² Le portefeuille de Centurion est au 31 décembre 2024



Le Portefeuille d'investissement hypothécaire et de coentreprises finance des acquisitions potentielles

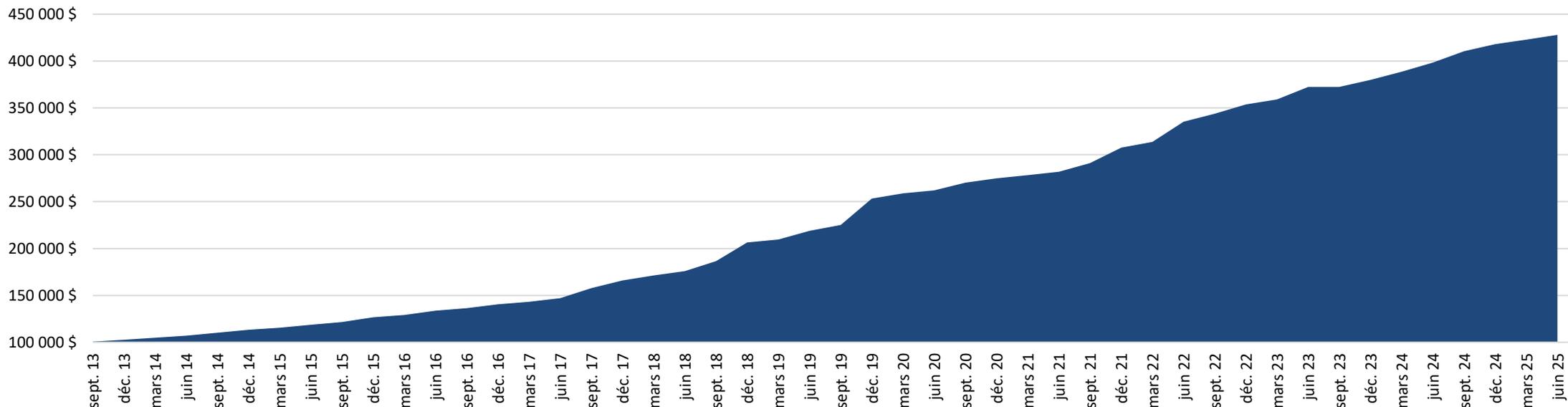
- Offre des financements de première et de deuxième hypothèque à des promoteurs de taille moyenne canadiens d'appartements multifamiliaux et de résidences pour étudiants
- Sert un pipeline exclusif d'acquisitions immobilières potentielles, en plus du marché libre et des ventes privées
- La fiducie de placement immobilier Centurion Apartment REIT a un droit de préemption sur les projets achevés pour environ la moitié du portefeuille
- Certains placements comportent une participation au capital des projets financés
- Le portefeuille est créé et géré par l'équipe interne de prêts immobiliers de Centurion
- Les ententes de coentreprise ont mené à l'ajout de 20 immeubles, comptant plus de 4 000 logements, et de 1,5 milliard de dollars pour la FPI depuis sa création
- Paramètres d'investissement typiques :
 - Taux d'intérêt : 8,5 % à 13 %
 - Ratio prêt-valeur : 50 % à 85 %
 - Échéance : 1 à 4 ans
 - Montant du prêt : 5 M\$ à 25 M\$



Centurion Apartment REIT – Catégorie F

CROISSANCE DE 100 000 \$ INVESTIS DANS CENTURION APARTEMENT REIT (parts de catégorie F)
(depuis la création, le 1^{er} septembre 2013)

30 juin 2025
427 877 \$



Rendements par année civile	2013 ¹	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel 2025
FPI	2,73 %	10,26 %	11,17 %	10,79 %	18,24 %	24,39 %	22,59 %	8,57 %	11,90 %	14,96 %	7,46 %	10,01 %	2,38 %
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	7,42 %	7,19 %	8,47 %	11,00 %	10,31 %	11,83 %	13,55 %	14,30 %	13,87 %	13,68 %	13,11 %		

¹ Pour l'exercice partiel du 1^{er} septembre 2013 au 31 décembre 2013

Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.

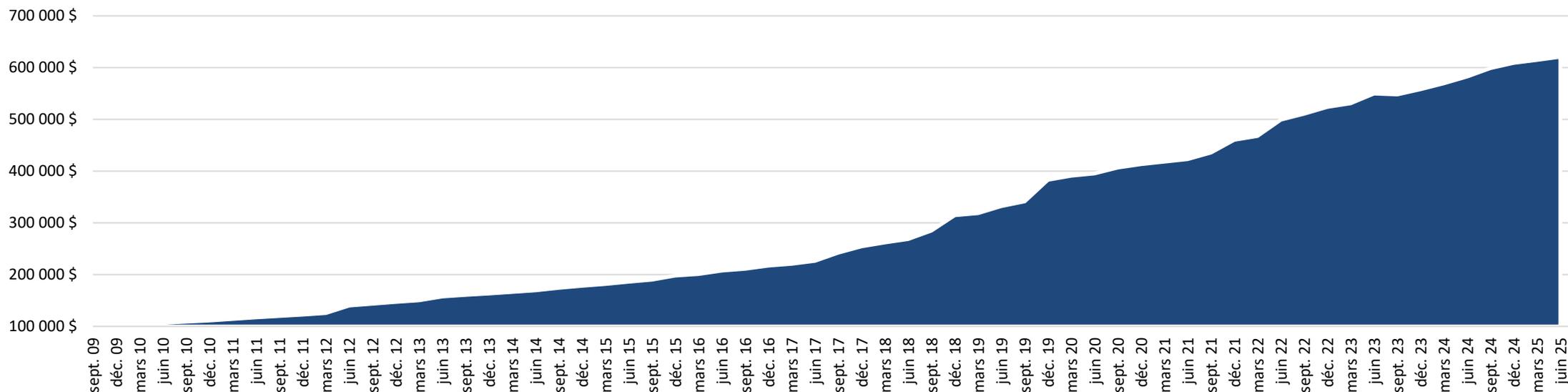
Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



Centurion Appartement REIT – Catégorie A

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

30 juin 2025
620 636 \$



Rendements par année civile	2009 ¹	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel 2025					
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 %	9,07 %	1,95 %					
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	6,52 %		6,27 %		7,53 %		10,07 %		9,44 %		10,98 %		12,70 %		13,43 %		12,92 %		12,78 %		12,22 %	

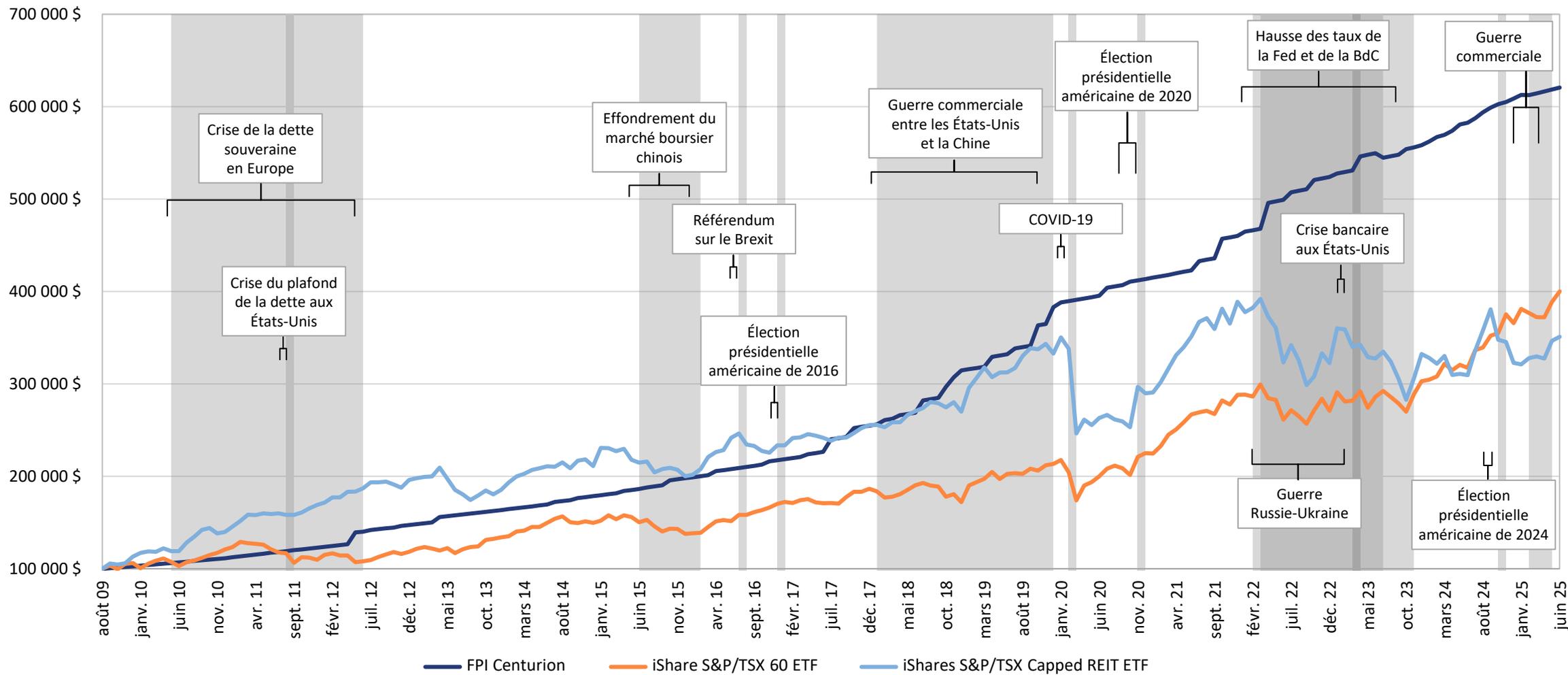
¹ Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009

Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.

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.



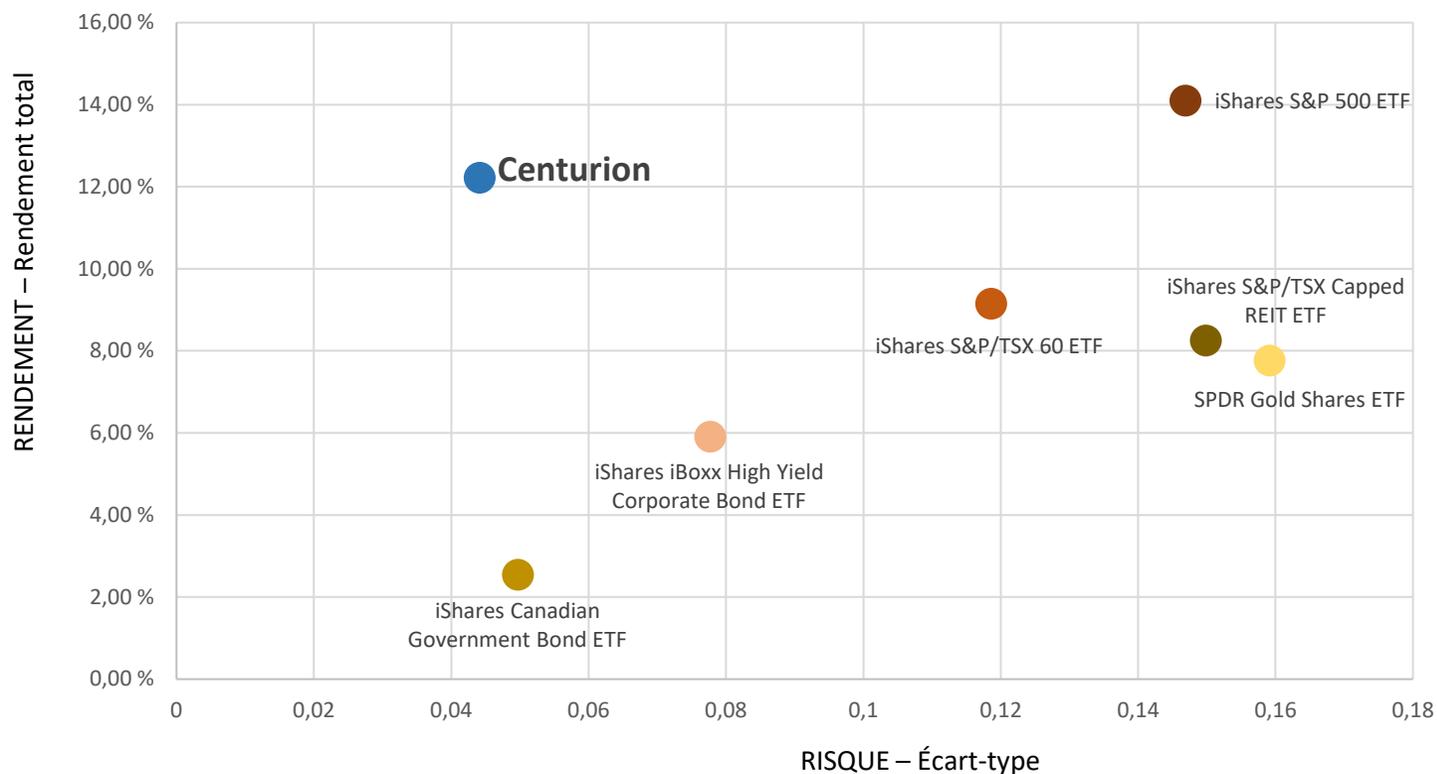
Résilience de Centurion Apartment REIT en période de repli important des marchés





Rapport risque-rendement de la FPI Centurion REIT et corrélation par rapport aux indices de placement

Rendement et volatilité de la FPI Centurion Apartment REIT depuis la création (2009-2025)

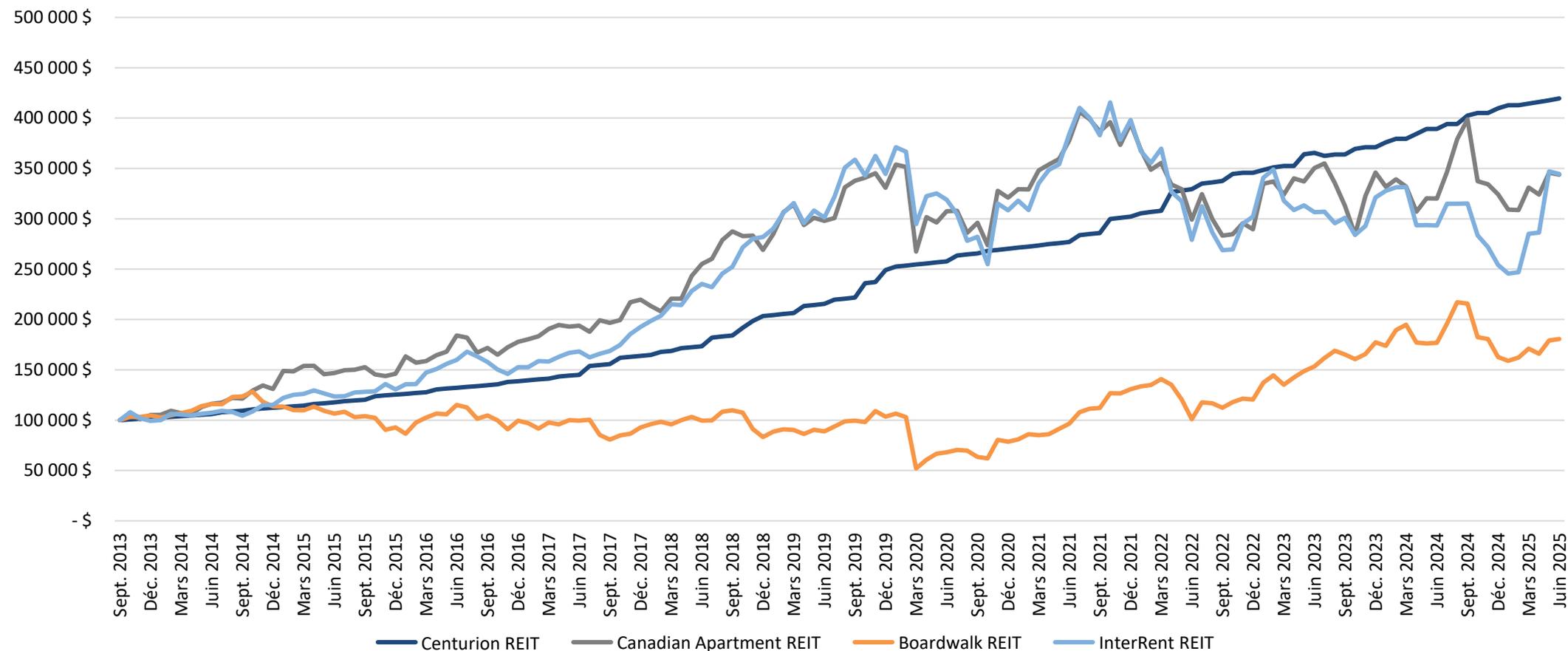


Corrélations de Centurion Apartment REIT

	Centurion
Centurion	1,00
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0,14
iShares S&P 500 ETF	0,11
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0,05
iShare S&P/TSX 60 ETF	0,05
SPDR Gold Shares ETF	-0,01
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,13



Centurion Apartment REIT (catégorie F) par rapport aux grandes FPI d'immeubles publics



Préparé par Centurion Asset Management Inc., au 30 juin 2025

La croissance de 100 000 \$ est calculée à partir des rendements totaux de Morningstar, qui comprennent les dividendes réinvestis. Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.



Haute direction des placements très expérimentée



Greg Romundt

Président du conseil et fondateur

- Plus de 30 ans d'expérience dans les secteurs des services financiers et des placements
- Investit dans l'immobilier résidentiel depuis 1997 ainsi que dans les placements et les marchés financiers depuis 1991
- Ancien négociateur de produits dérivés financiers chez Citibank à Toronto, à New York et à Singapour
- Ancien vice-président principal et associé (produits dérivés de marchés émergents), AIG International Group



John McKinlay

Président et chef de la direction

- Plus de 30 ans d'expérience en immobilier commercial et en gestion de placements
- Ancien PDG de LaSalle Investment Management Canada, gérant 4,2 milliards de dollars d'actifs
- A occupé des postes de direction chez Bentall Kennedy et GE Capital Real Estate
- Spécialisé en capital-investissement, levée de capitaux à l'échelle mondiale et optimisation stratégique des actifs



Paul Chin

Chef des placements

- Plus de 35 ans d'expérience dans le secteur des services financiers
- Ancien vice-président directeur et chef des placements d'Otera Capital, filiale immobilière de la Caisse de dépôt
- Chef de l'immobilier à HBOS Canada
- Vice-président principal et associé de Collier International Mortgage Corporation



Ryan Buzzell

Vice-président directeur, Investissements hypothécaires et coentreprises

- Plus de 20 ans d'expérience en financement immobilier, spécialisé en souscription, prêts et courtage hypothécaire
- Ancien directeur général chez KingSett Capital, directeur de l'origination chez IC Funding et directeur chez RBC Marchés immobiliers
- Expert en recherche d'investissements et de coentreprises en prêts hypothécaires commerciaux au Canada

**OCCASION DE PLACEMENT DANS
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL CANADIEN**



TRIO, Kelowna, C.-B.
Acquis en 2020.



Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements au Canada soutient les logements locatifs multifamiliaux

Demande de logements locatifs constante pour les raisons suivantes :

- Solide immigration légale
- Impossibilité persistante de l'accès à la propriété

Offre inadéquate de logements abordables attribuable à ce qui suit :

- Approbations gouvernementales lentes
- Longs délais d'achèvement des travaux de construction
- Pénurie de main-d'œuvre dans la construction
- Coûts de construction élevés

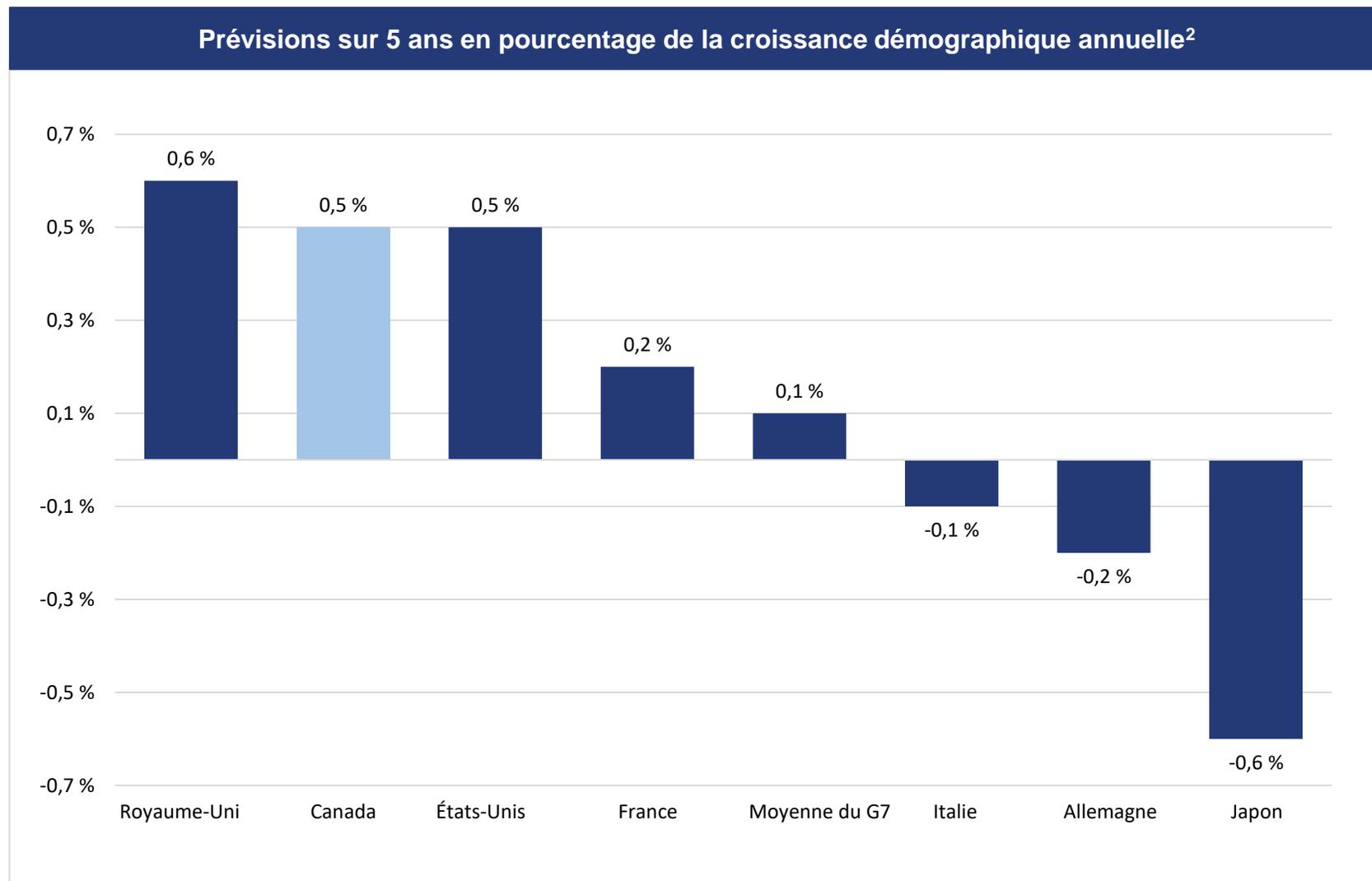
Le déséquilibre qui en résulte :

- Le Canada a l'offre de logements par habitant la plus faible du G7
- Les pénuries de logements et de loyers devraient persister au-delà de 2035



La robustesse de l'immigration au Canada soutient la forte demande de logements et de logements locatifs

- La population canadienne a **augmenté de 1,8 % en 2024**, et a dépassé les 41,5 millions d'habitants¹
- Le Canada devrait connaître l'un des **taux de croissance démographique les plus élevés du G7**²
- **L'immigration représente 99 %** de la croissance de la population canadienne
- Le Canada est la **deuxième destination la plus prisée** par les migrants potentiels dans le monde³
- Selon un sondage international, 9 % des migrants potentiels souhaitent déménager au Canada. Cela équivaut à environ **85 millions de personnes**³
- Il faut environ **10 ans** aux nouveaux arrivants au Canada **pour avoir le même taux d'accession à la propriété** que les Canadiens de naissance⁴



Sources :

¹ Statistique Canada (19 mars 2025), *Estimations de la population du Canada, quatrième trimestre de 2024*

² Recherche de CBRE (janvier 2025), *Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada - 2025*

³ Gallup Inc (31 octobre 2024), *Desire to Migrate Remains at Record High*

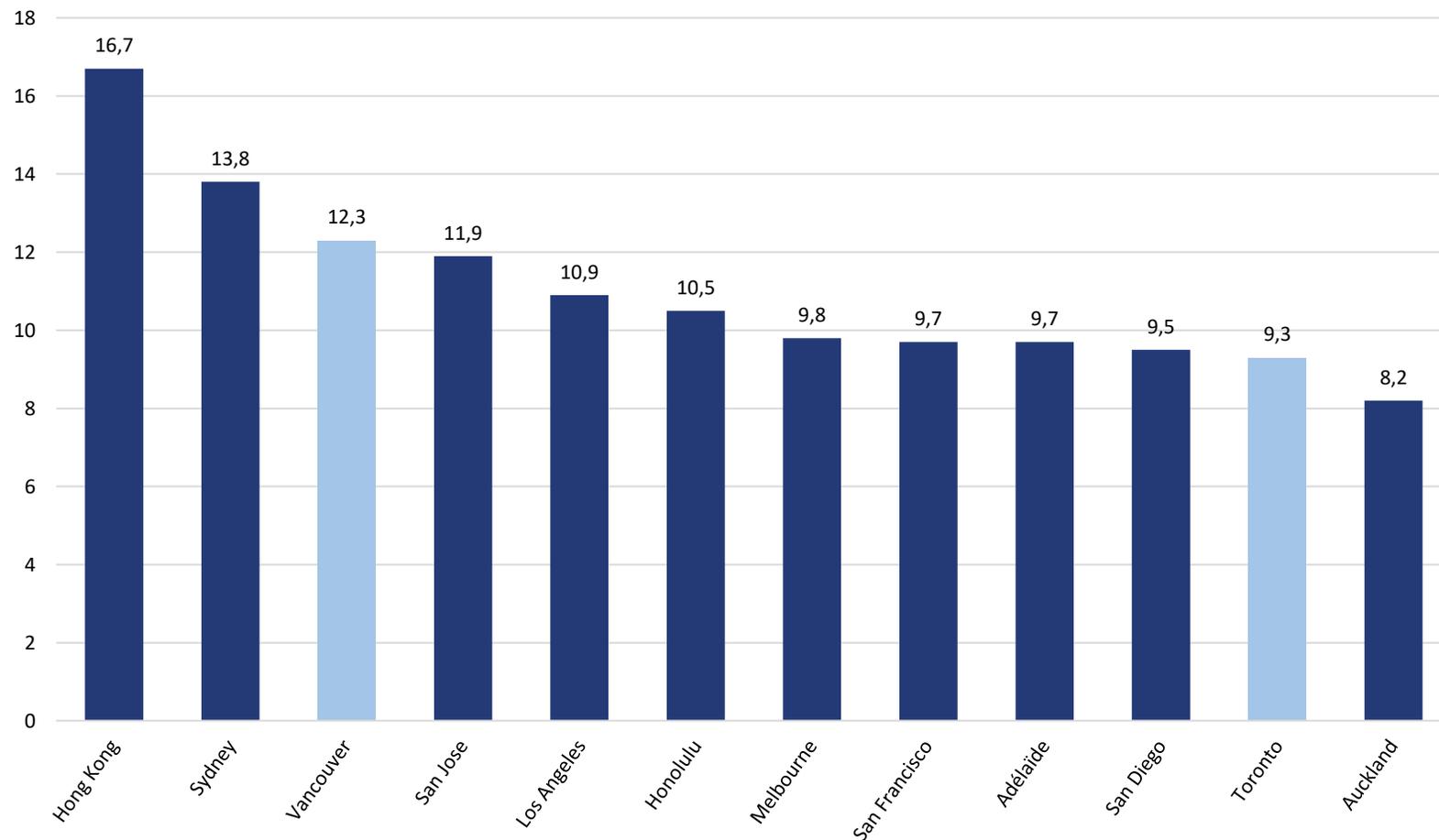
⁴ Economic Times of India (4 juin 2025), *How immigrants to Canada get homeownership faster*



L'inabordabilité des maisons au Canada incite de nombreuses personnes à opter pour la location

- Toronto et Vancouver se classent parmi les **11 marchés immobiliers métropolitains les plus chers** au monde¹
- Seulement 45 % des ménages canadiens peuvent se permettre d'être propriétaires d'un condo au prix actuel du marché, et **seulement 26 % peuvent se permettre une maison individuelle au prix actuel**²
- Les coûts de possession mensuels pour une maison dont le prix se situe actuellement dans la médiane au Canada représentent **environ 55 % du revenu médian des ménages avant impôt**³
- À Toronto, ce chiffre est d'**environ 78 %**, et à Vancouver, d'**environ 93 %**³
- Entre 2011 et 2021, le nombre de locataires au Canada a augmenté de plus de 21 %, comparativement à 8 % pour le nombre de propriétaires⁴

Marchés immobiliers internationaux les moins abordables classés en fonction du rapport entre le prix de l'immobilier et le revenu annuel¹



Sources :

¹ Visual Capitalist (24 juin 2024), « The World's Least Affordable Housing Markets in 2025 »

² Banque Royale du Canada (8 avril 2024), « La grande reconstruction Sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada »

³ Banque Nationale du Canada (29 mai 2025), « Suivi de l'abordabilité du logement »

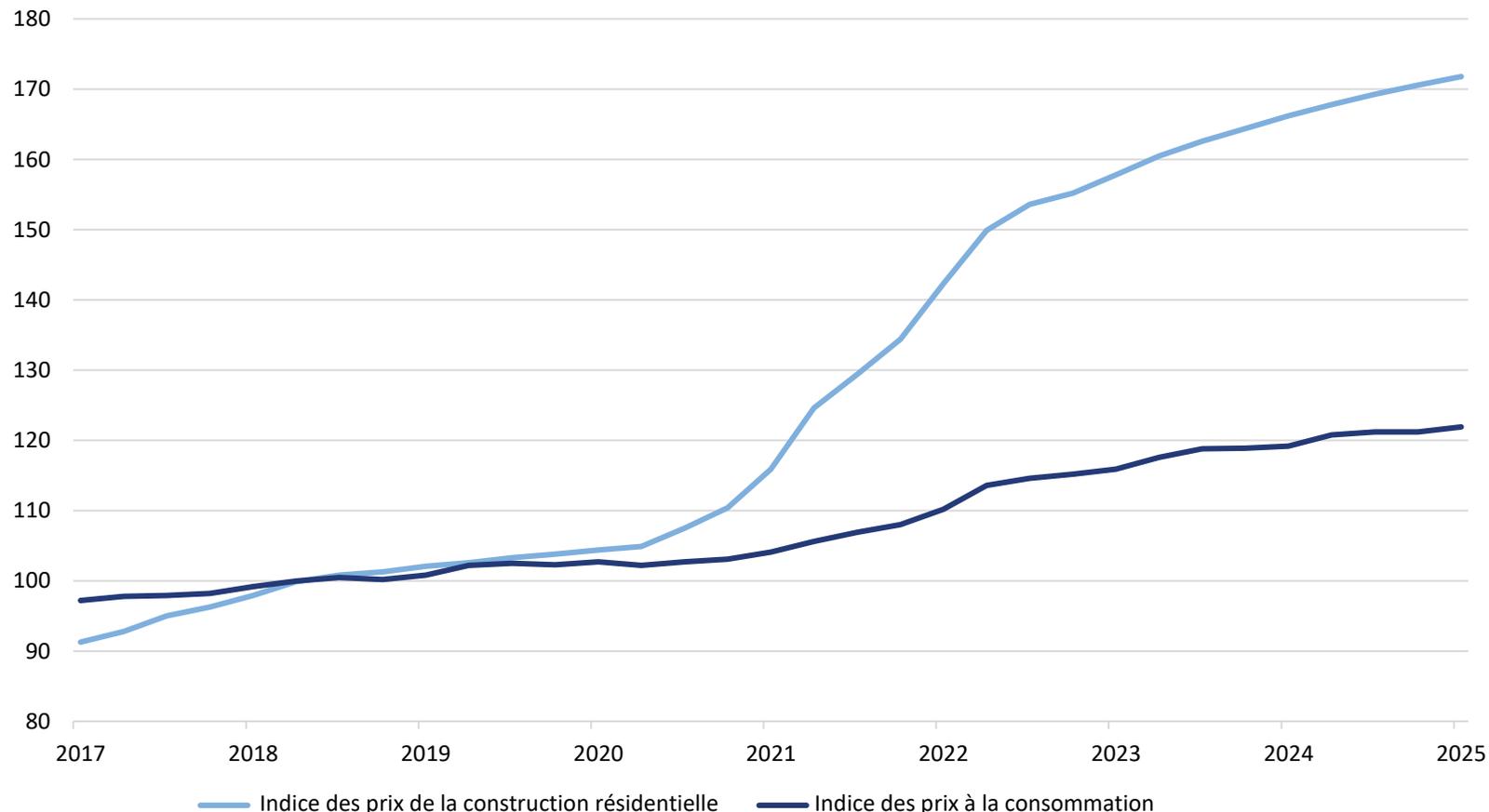
⁴ Point clé de RBC (7 déc. 2022), « Le Canada va-t-il devenir un pays de locataires? »



Les coûts élevés entravent la construction de logements

- Les coûts de construction résidentielle au Canada ont augmenté d'**environ 70 % depuis 2020**¹
- Les matériaux pour construire une maison de 2 400 pieds carrés **ont augmenté de 98 000 \$** depuis 2020²
- Les frais municipaux à Toronto pour la construction d'un appartement d'une chambre à coucher **ont augmenté de 238 %** depuis 2014³
- **Le Canada se classe au 34^e rang sur 35 pays** pour ce qui est du temps nécessaire pour obtenir les permis de construction requis⁴
- La durée moyenne de la construction de logements est environ **3,5 fois plus longue qu'en 1994**⁶
- La main-d'œuvre du secteur de la construction doit **augmenter de 83 %** pour répondre aux besoins prévus en logements⁵
- **22 % des travailleurs de la construction résidentielle prendront leur retraite d'ici 8 ans**⁵

Indice des prix de la construction résidentielle (agrégat des 15 plus grandes régions métropolitaines de recensement) et IPC, 2018 = 100¹



Source :

¹ RBC (2 mai 2025), « Combien de temps le Canada pourra-t-il maintenir son rythme rapide de construction de logements? »

² Association canadienne des constructeurs d'habitations (15 avril 2025), Perspectives en matière de construction de maisons neuves

³ Statistique Canada (25 avril 2025), « Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division »

⁴ Altus Group (25 janvier 2024), « Les obstacles au développement du Canada demeurent un problème à long terme »

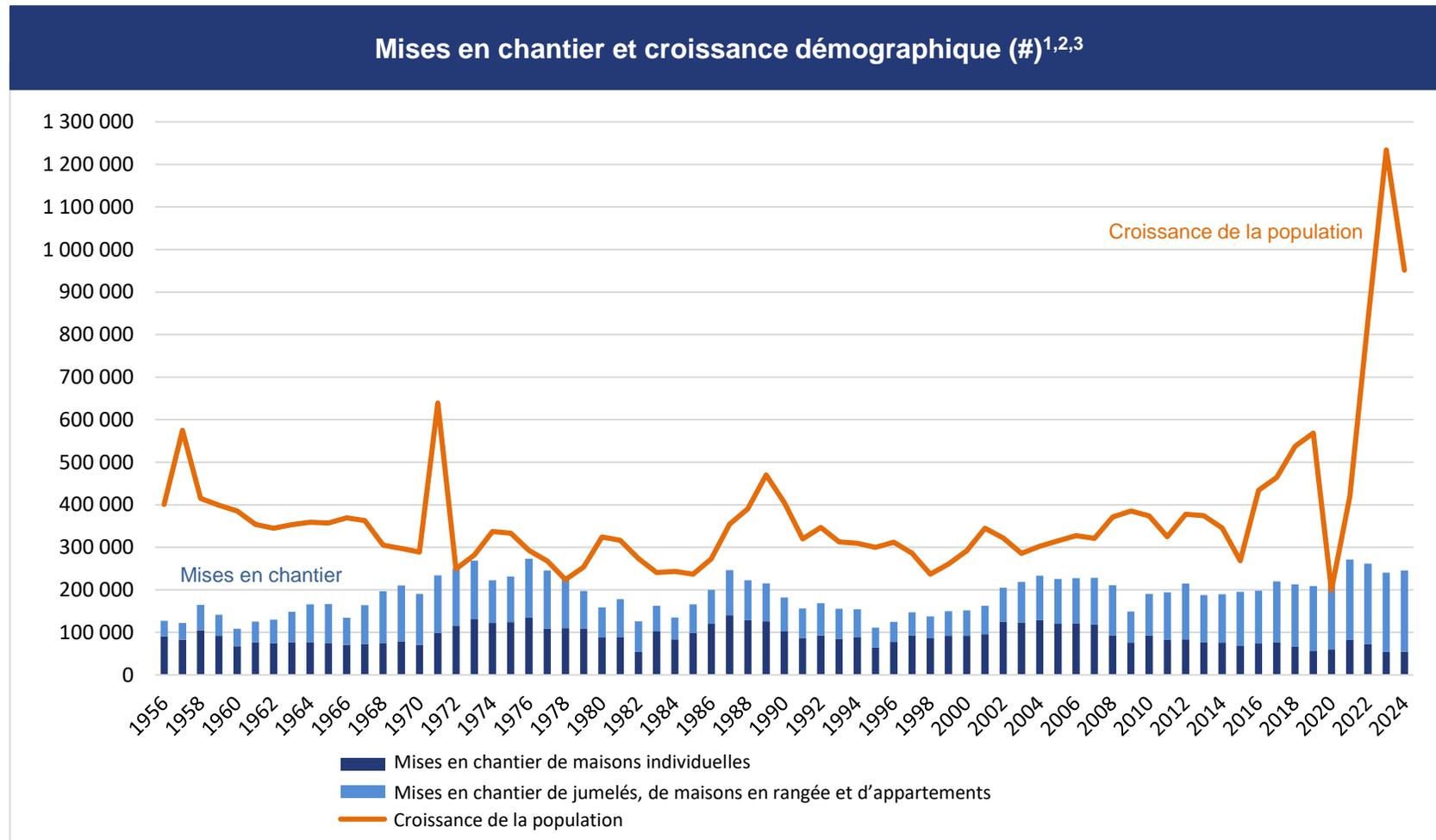
⁵ Building Excellence (29 janvier 2025), « Getting upcoming generations interested in residential construction »

⁶ Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (2025), durée moyenne historique de la construction par type de logement chaque année



Le nombre inadéquat de mises en chantier donne à penser que la pénurie de logements persistera

- Le Canada fait face à un déficit de **1,8 million de logements par rapport à la moyenne par pays du G7** en matière de logements par habitant⁴
- Même en tenant compte des récentes cibles de réduction de l'immigration du gouvernement fédéral, le Canada aura toujours besoin de **4,8 M de logements achevés d'ici 2035** pour rétablir l'abordabilité des logements et répondre à la croissance future de la population⁴
- Par conséquent, **environ 480 000 logements sont requis par an d'ici 2035**⁴
- Depuis 1955, les mises en chantier au Canada ont oscillé entre **environ 150 000 et 250 000 par an**⁵
- Le Canada **devrait doubler sa capacité de construction pour répondre à la demande prévue de logements**



Sources :

¹ Statistique Canada (17 décembre 2024) Estimations de la population, trimestrielles

² Statistique Canada (16 janvier 2024) Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achevés, toutes les régions, annuel

³ Statistique Canada (16 octobre 2024) Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achevés, toutes les régions, trimestriel

⁴ SCHL (18 juin 2025), *Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse*

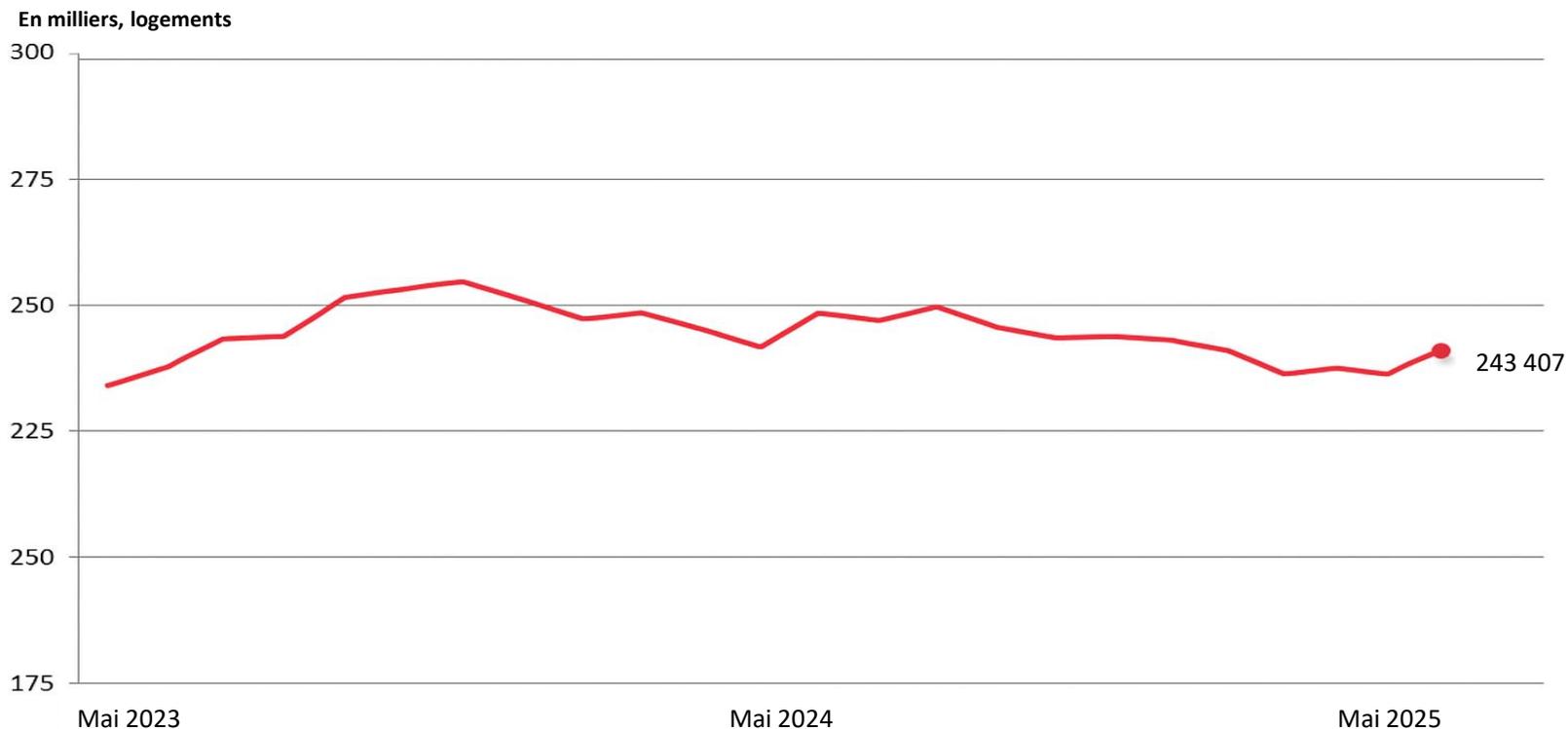
⁵ SCHL (16 juin 2025), Mises en chantier et achevements



Le Canada peine à réduire sa population et à accroître sa capacité de construction

- La **cible d'immigration à 2 ans** du gouvernement fédéral vise à réduire la population totale de 0,2 % pour 2025 et 2026¹
- **Depuis le début de l'année, le Canada a accueilli 104 256 immigrants**, ce qui laisse entrevoir une autre année de croissance de la population²
- La SCHL estime que les mises en chantier seront d'environ **240 500 en 2025 et de 238 600 en 2026**, ce qui est conforme aux moyennes historiques³
- Les mises en chantier **ne devraient pas augmenter par rapport aux moyennes passées**

Tendance des mises en chantier (moyenne mobile sur 6 mois)



Sources :

¹ RBC (25 octobre 2024), « Incidence des nouvelles cibles d'immigration du Canada sur l'économie »

² Statistique Canada (Décembre 2024), Estimations de la population

³ SCHL (15 juin 2025), Mises en chantier pour mai 2025



Les coûts élevés du logement alimentent la croissance des villes périurbaines et moyennes au Canada

- Le coût élevé du logement **force de nombreuses personnes à quitter les trois plus grandes villes du Canada** en faveur des villes périurbaines et moyennes

- Loyer mensuel moyen pour un appartement de deux chambres, en mai 2025 :

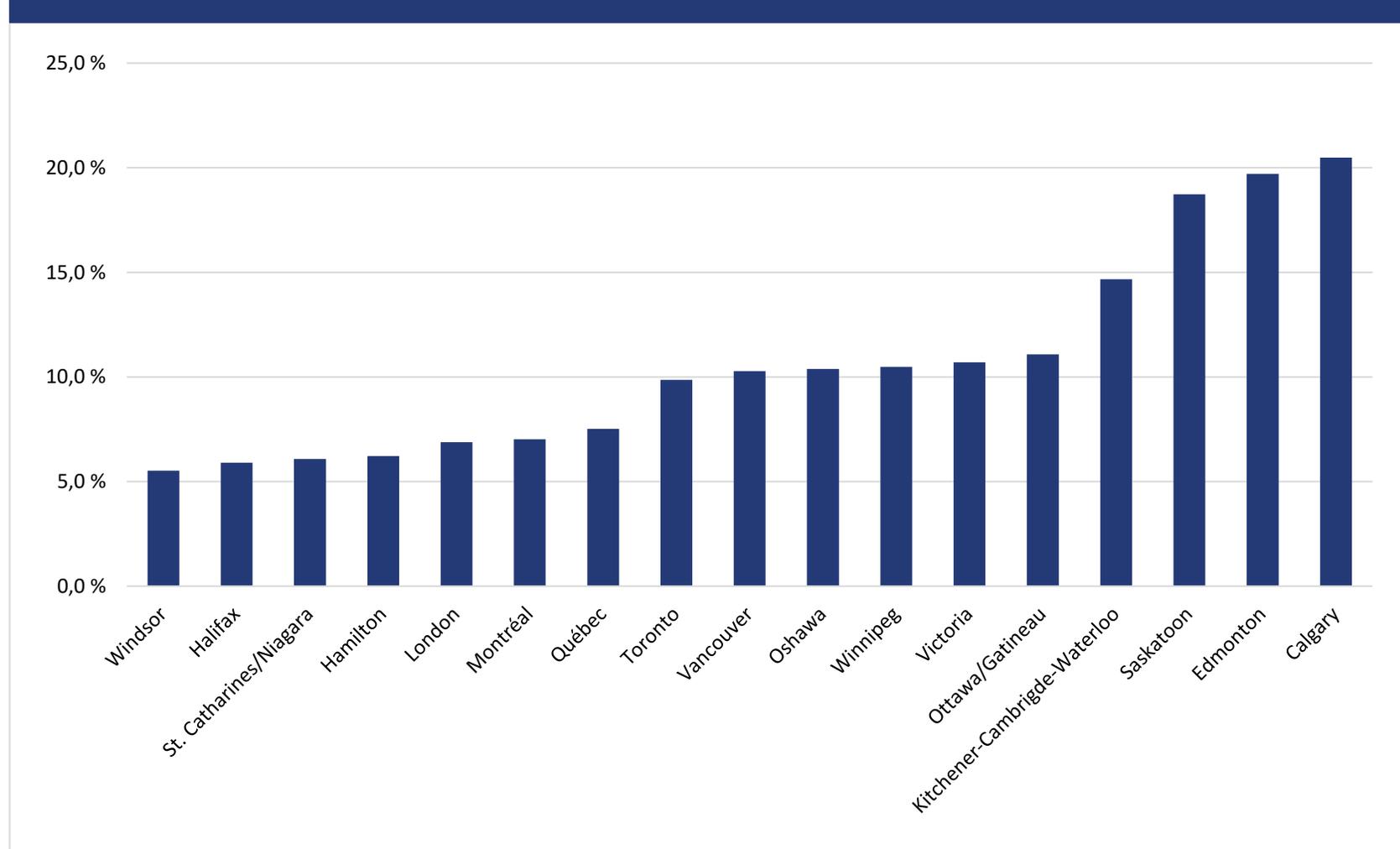
Vancouver, BC : 3 358 \$²
 Toronto, ON : 2 933 \$²
 Montréal, QC : 2 255 \$²

- Loyer mensuel moyen pour un appartement de deux chambres dans un échantillon de villes périurbaines du Canada en mai 2025 :

Gatineau, QC 2 084 \$²
 Regina, SK 1 576 \$²
 Saskatoon, SK 1 538 \$²

- La croissance démographique de nombreuses villes périurbaines et moyennes est plus rapide ou comparable à celle de Toronto, Vancouver et Montréal

Taux de croissance démographique entre 2014 et 2024 (en %)¹



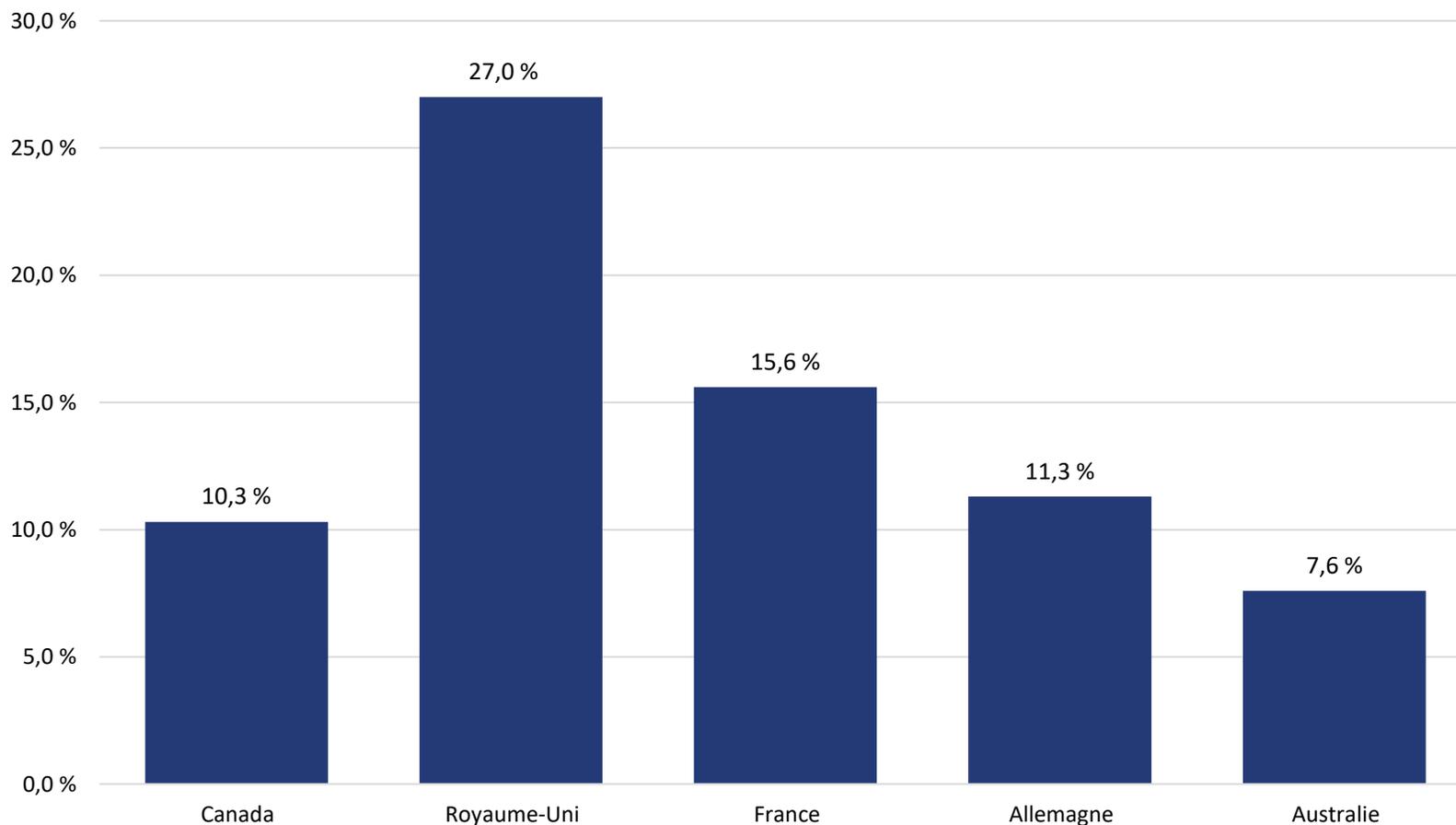
Sources :
¹ Macrotendances (2024) « Canada Metro Area Population 1950-2024 »
² rentals.ca (juin 2025) Rapport de mai 2025



Centurion dessert le marché canadien sous-approvisionné de l'habitation pour étudiants

- Le Canada compte environ 155 000 logements construits sur les campus, **ce qui ne répond qu'à la demande de 10 % des étudiants postsecondaires**, contre 27 % au Royaume-Uni et plus de 15 % en France²
- Les récents **plafonds fédéraux sur les visas d'étudiants étrangers ciblent davantage les collèges** que les universités
- **Les résidences pour étudiants de Centurion desservent des universités canadiennes** plutôt que des collèges, qui servent davantage des étudiants étrangers
- Centurion est le **deuxième fournisseur de résidences privées pour étudiants au Canada** et possède plus de 5 000 logements

Taux de fourniture de logements construits expressément pour les étudiants (PBSA)^{1,2}



Sources :

¹ RENX (4 juillet 2024) « Canada's student housing market in 'early stages': Bonard »

² Bâtir le Canada (28 mars 2025), « Résoudre la crise du logement étudiant »

STRATÉGIE DE LA FPI CENTURION APARTMENT REIT



Le Art, Montréal, QC
Acquis en 2020.



Stratégie de gestion de placement



Marchés cibles

- Centres de population canadiens en croissance, principalement les villes périurbaines et moyennes du Canada
- Quartiers stratégiques pour les marchés primaire et secondaire où les logements peuvent être acquis à un prix intéressant

Actifs cibles

- Immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux et résidences d'étudiants de catégorie B
- Nouvelles constructions et immeubles non stabilisés
- Développements financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles pouvant être acquis à des taux de capitalisation intéressants

Gestion d'actifs

- Maintenir des taux d'occupation élevés grâce à des stratégies de location bien développées
- Maintenir une solide marge du bénéfice d'exploitation grâce à des économies d'échelle, à l'entretien et aux programmes de réparation visant à améliorer continuellement l'efficacité énergétique des immeubles
- Les immeubles sont gérés selon une stratégie de détention à long terme visant à maximiser la valeur et la stabilité au fil du temps



Processus de placement et d'examen 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

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS



Releve, Ottawa, ON
Acquis en 2022.



Priorités stratégiques opérationnelles



Expansion du portefeuille stratégique

- Acquisitions et développements de grande qualité dans les marchés en croissance ayant une offre de location limitée



Excellence opérationnelle

- Approche axée sur les locataires, gestion proactive et efficacité opérationnelle



Leadership en matière de durabilité

- Investissement dans des systèmes écoénergétiques, des mises à niveau écologiques et des pratiques responsables



Résilience financière

- Effet de levier prudent et planification rigoureuse des capitaux, offrant de la souplesse pour de nouvelles occasions



Améliorations des mesures clés sur trois mois

Indicateurs clés	T1 2025	T1 2024	Delta (en %)
Actifs totaux	7,11 G\$	6,75 G\$	+5,32 %
Taux d'occupation stabilisé des immeubles	97,53 %	98,71 %	-1,20 %
Revenus d'exploitation immobiliers	99,41 M\$	93,36 M\$	+6,5 %
Résultat net d'exploitation	62,85 M\$	59,93 M\$	+4,9 %
Marge de revenu net d'exploitation des portefeuilles comparables	63,34 %	63,84 %	-0,5 %
Liquidité disponible (acquisition + exploitation)	263,70 M\$	121,11 M\$	+117,73 %
Dette totale par rapport à la valeur comptable brute	46,40 %	47,73 %	-2,79 %
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,24 %	3,40 %	-4,71 %
Distribution par parts de catégorie A	0,24 \$	0,24 \$	-
Distribution par parts de catégorie F	0,29 \$	0,29 \$	-



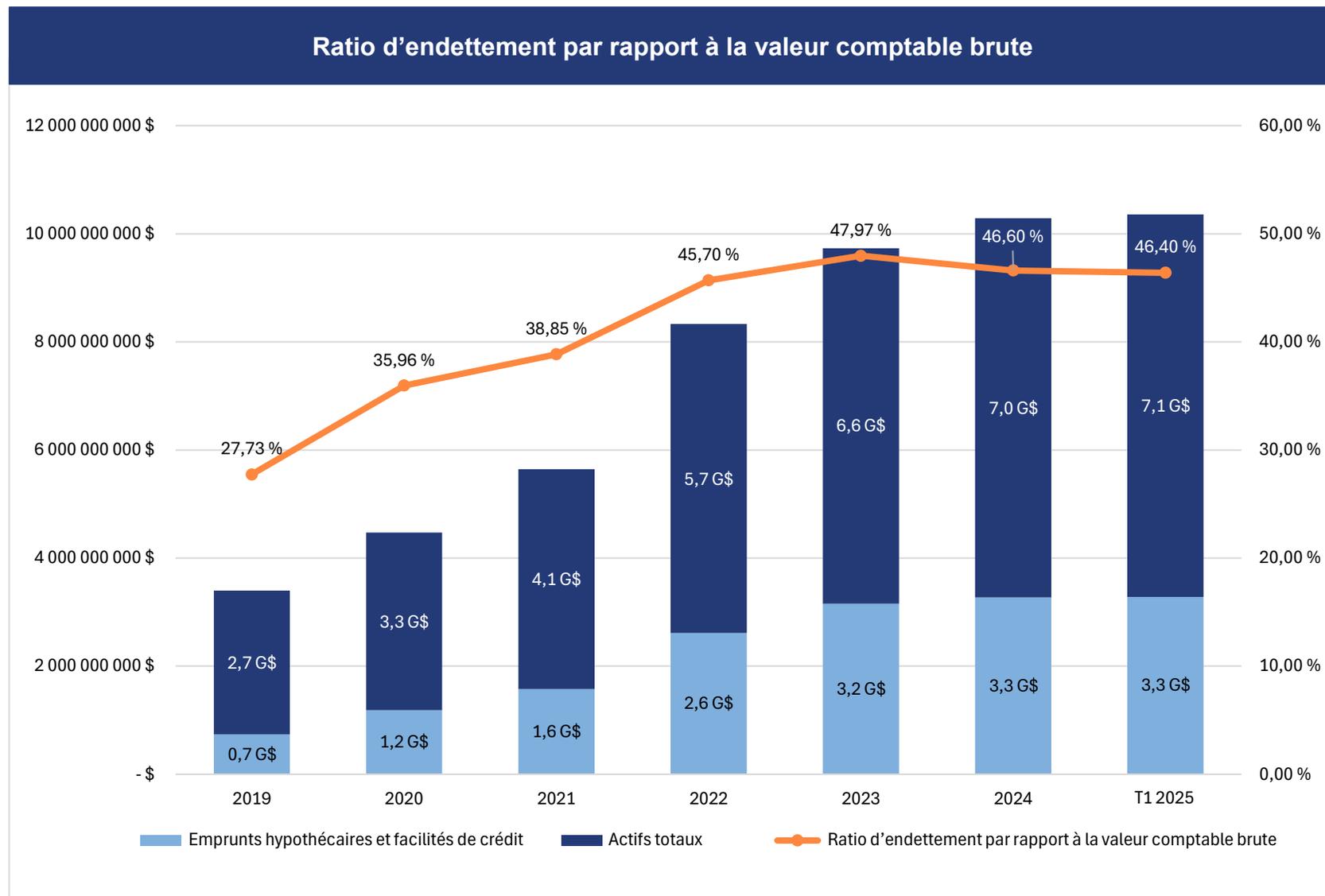
Les droits de douane prévus devraient avoir une incidence bénigne sur Centurion

- L'incertitude commerciale force la Banque du Canada à réduire les taux d'intérêt, ce qui **réduira les coûts de remboursement des prêts hypothécaires de Centurion**
- Les droits de douane canadiens en représailles contre les États-Unis devraient avoir un impact limité sur Centurion, car une grande partie des **dépenses en immobilisations est externalisée hors des États-Unis** (p. ex., carrelage, moquette, etc.)
- La baisse anticipée des mises en chantier de logements, à cause de l'incertitude, devrait **accroître la valeur du portefeuille immobilier de Centurion**
- Sous la menace de pertes d'emplois accrues, **moins de personnes envisageront d'acheter un logement, se tournant ainsi davantage vers la location**



Centurion a des antécédents de gestion prudente de la dette

- Au 31 mars 2025, l'endettement s'établissait à environ 46,4 % des actifs totaux, en baisse de 1,57 % par rapport à son sommet de 2023
- La direction prévoit réduire la dette par rapport à la valeur comptable brute à 40 % - 45 % environ d'ici la fin de 2025 en remboursant les prêts hypothécaires à l'échéance



Au 31 mars 2025.



Centurion participe à une multitude de programmes d'économies d'énergie



Projets Éclairage et chauffage, ventilation et climatisation

- L'éclairage LED, l'optimisation du refroidissement et l'installation de pompes et d'unités d'air d'appoint avec variateurs de fréquence ont permis de réaliser **jusqu'à 25 % d'économies d'énergie** dans certains projets



Consommation

- L'installation d'un système d'automatisation de bâtiment, la surveillance en direct sur site et le contrôle à distance du système ont permis de réaliser **jusqu'à 15 % d'économies sur la consommation de gaz** dans de nombreuses propriétés du portefeuille



Sous- comptage unitaire

- L'analyse a démontré que **l'auto-mesure des locataires entraîne une consommation d'eau et d'électricité moindre**



Réduction de l'eau

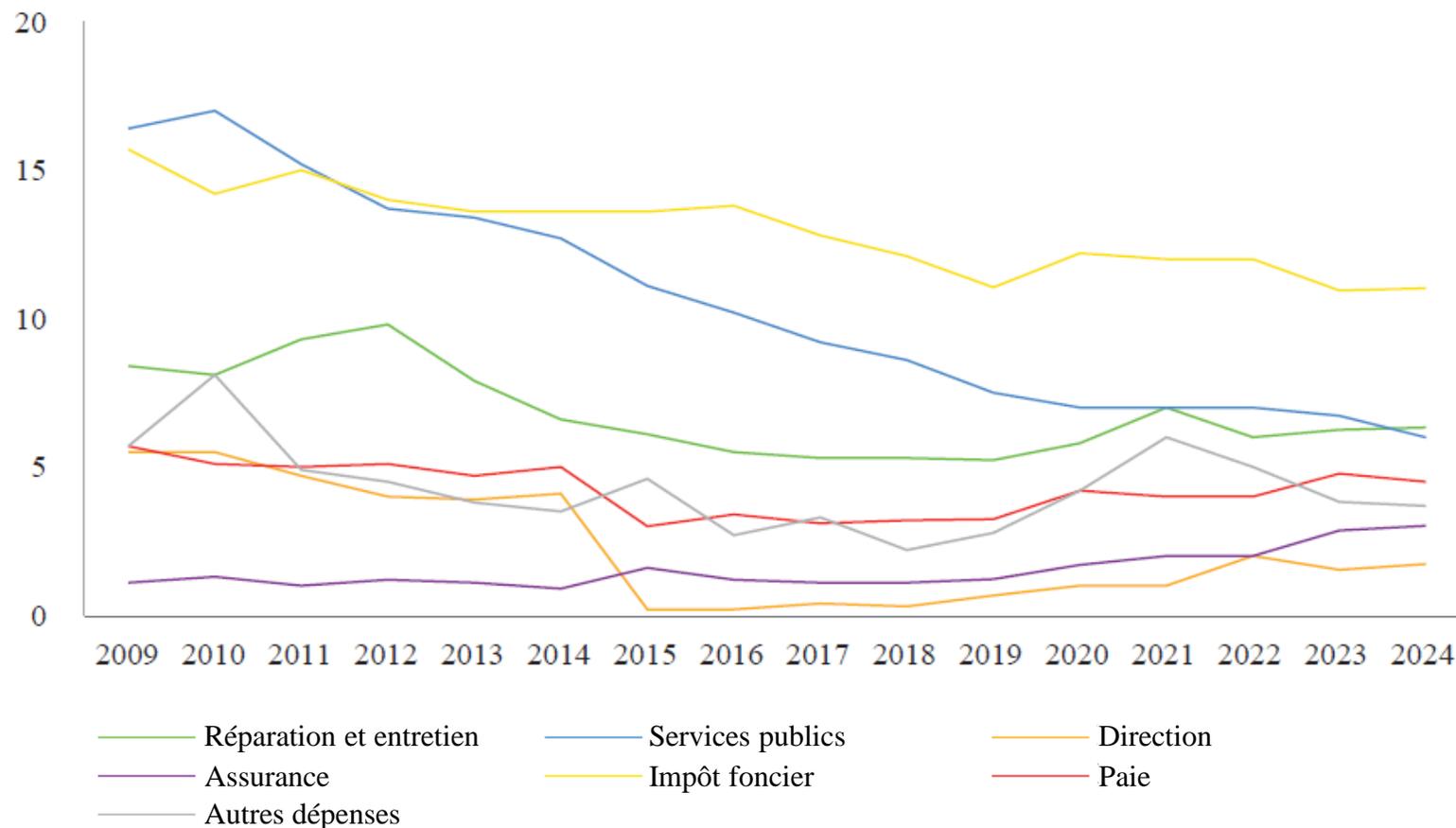
- La mise en œuvre de la technologie RFD et d'autres formes de technologie de détection des fuites a permis d'**économiser jusqu'à 25 % de l'eau** dans plusieurs projets Centurion



Gestion rigoureuse des dépenses dans l'ensemble du portefeuille

- La plateforme de gestion immobilière verticalement intégrée de Centurion a permis de **réaliser d'importantes réductions des coûts depuis sa création**
- De nombreuses charges d'exploitation ont récemment **diminué considérablement sur 12 mois** :
 - Les coûts des services publics ont diminué d'environ 75 points de base
 - Les coûts salariaux ont diminué d'environ 50 points de base,
 - Les autres dépenses (dépenses administratives) ont diminué d'environ 25 points de base

Frais d'exploitation en pourcentage du total des revenus d'exploitation (en %)

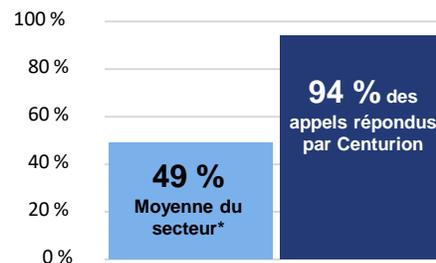




Centurion éclipse les pratiques de location du secteur

- Le service location a reçu **plus de 74 000 demandes de location en 2024**
- **Centurion utilise l'IA depuis plus de 8 ans** pour faciliter les visites d'appartements et de résidences étudiantes, en personne et virtuelles
- Ce système virtuel a aidé Centurion à **surpasser 300 sociétés de gestion immobilière dans 4 000 collectivités**, grâce à des taux supérieurs de conversion des prospects en rendez-vous
- **Chez Centurion, le temps de réponse et de retour aux appels se mesure en secondes, alors que la moyenne du secteur se mesure en jours**, car de nombreux appartements concurrents sont loués par des concierges d'immeuble

Nombre d'appels répondus*

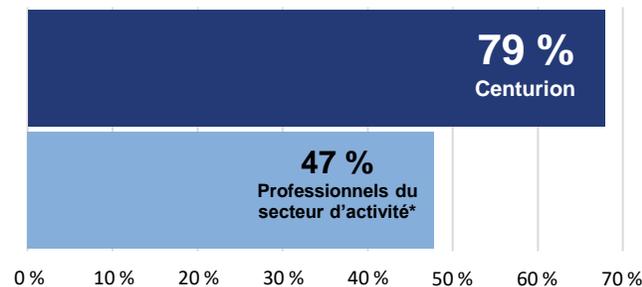


Centurion a surpassé la moyenne du secteur de

1,9 x

* Source : Leasehawk.

Taux de conversion des prospects en rendez-vous*



Centurion a surpassé l'indice de référence du secteur de

1,6 x

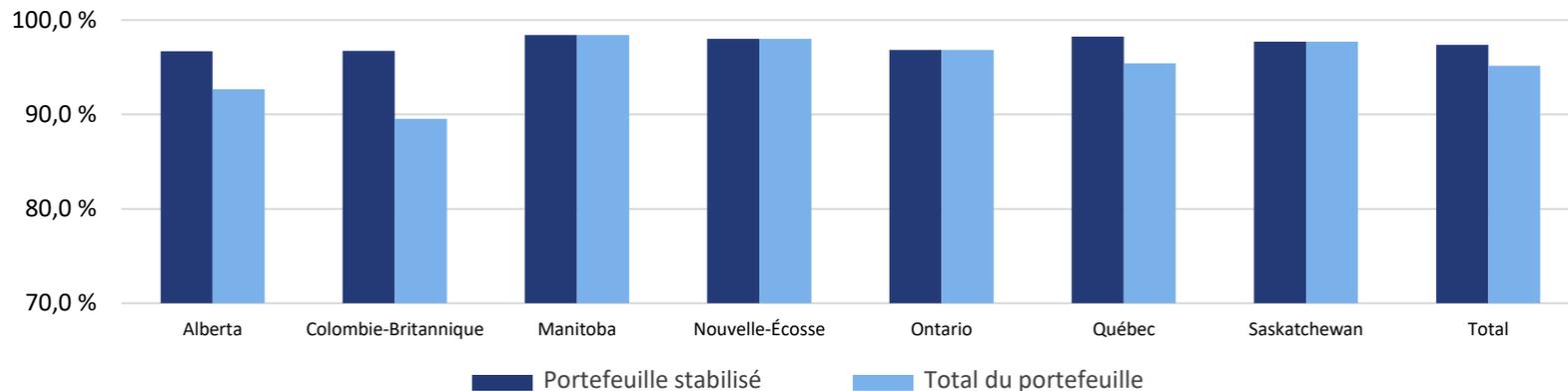
* Source : Leasehawk.



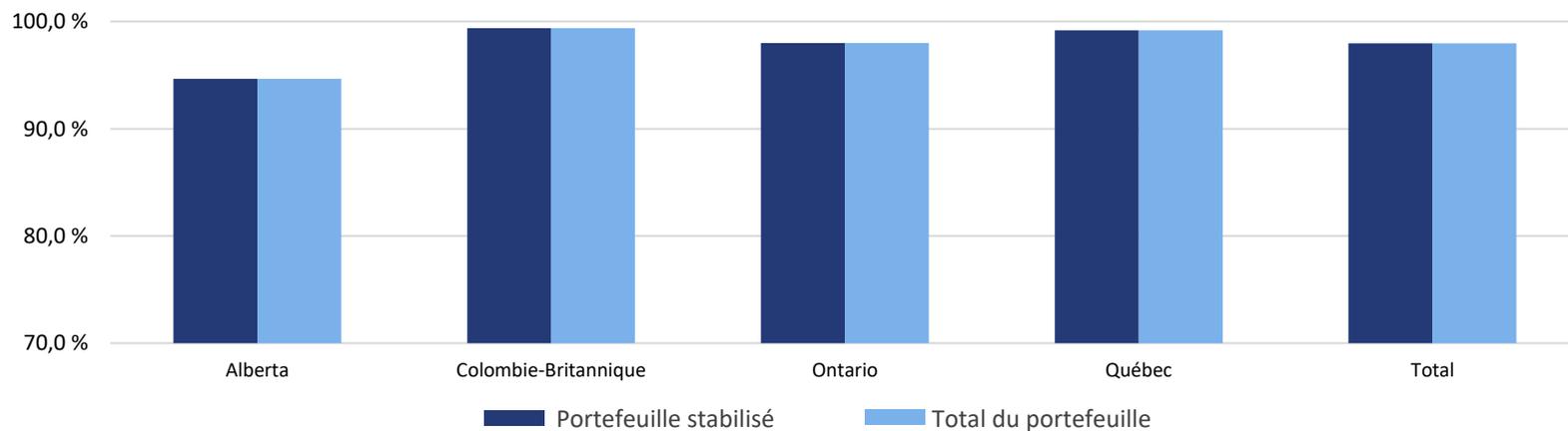
Solide taux d'occupation par des locataires dans les immeubles multifamiliaux et les résidences étudiantes

- Solides **taux d'occupation** stabilisés des logements multifamiliaux et des logements pour étudiants, soit **97,5 %** et **98 % respectivement**
- Centurion met l'accent sur le maintien de **niveaux d'occupation élevés**, car elle procure un pouvoir de fixation des prix et maintient un solide bénéfice d'exploitation net

Taux d'occupation des appartements par province



Taux d'occupation des résidences étudiantes par province

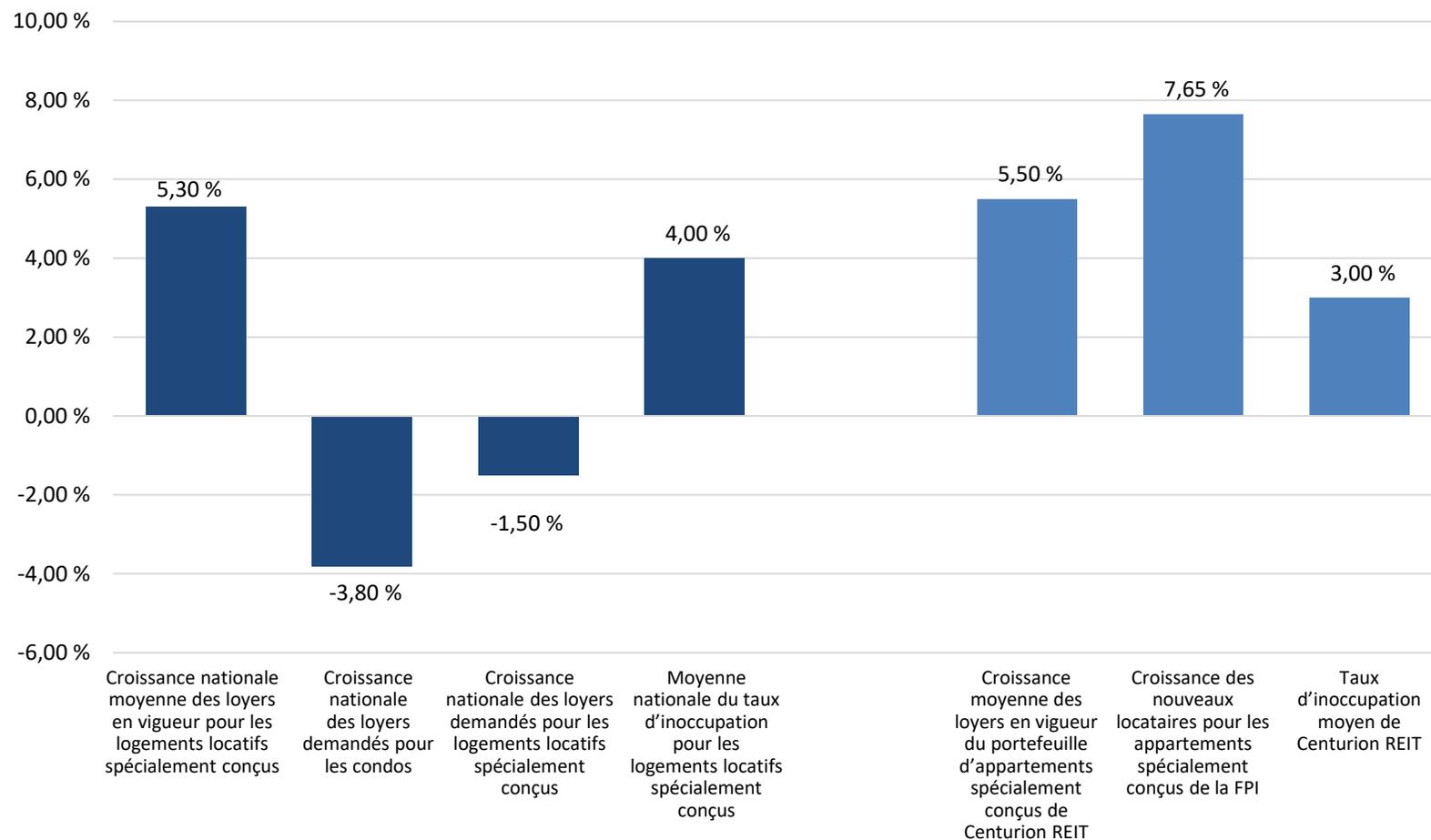




La croissance des loyers et le taux d'inoccupation de la FPI de Centurion surpassent les moyennes nationales

- Les demandes de loyers pour les copropriétés et les logements locatifs spécialement conçus ont diminué sur 12 mois, **tandis que les loyers des appartements de Centurion ont progressé¹**
- Le portefeuille d'appartements locatifs de Centurion a enregistré une solide **croissance des loyers stabilisée sur 12 mois de 5,5 % et une forte croissance des nouveaux locataires de 7,65 %** avec des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne nationale des logements locatifs spécialement conçus au Canada²
- **Le loyer/le logement moyen de Centurion a augmenté d'environ 21 % depuis 2022**, ce qui est nettement supérieur aux statistiques nationales pour les logements locatifs et les copropriétés spécialement construits

Croissance des loyers sur 12 mois (premier trimestre de 2025 par rapport au premier trimestre de 2024) et taux d'inoccupation^{1,2}



Source :

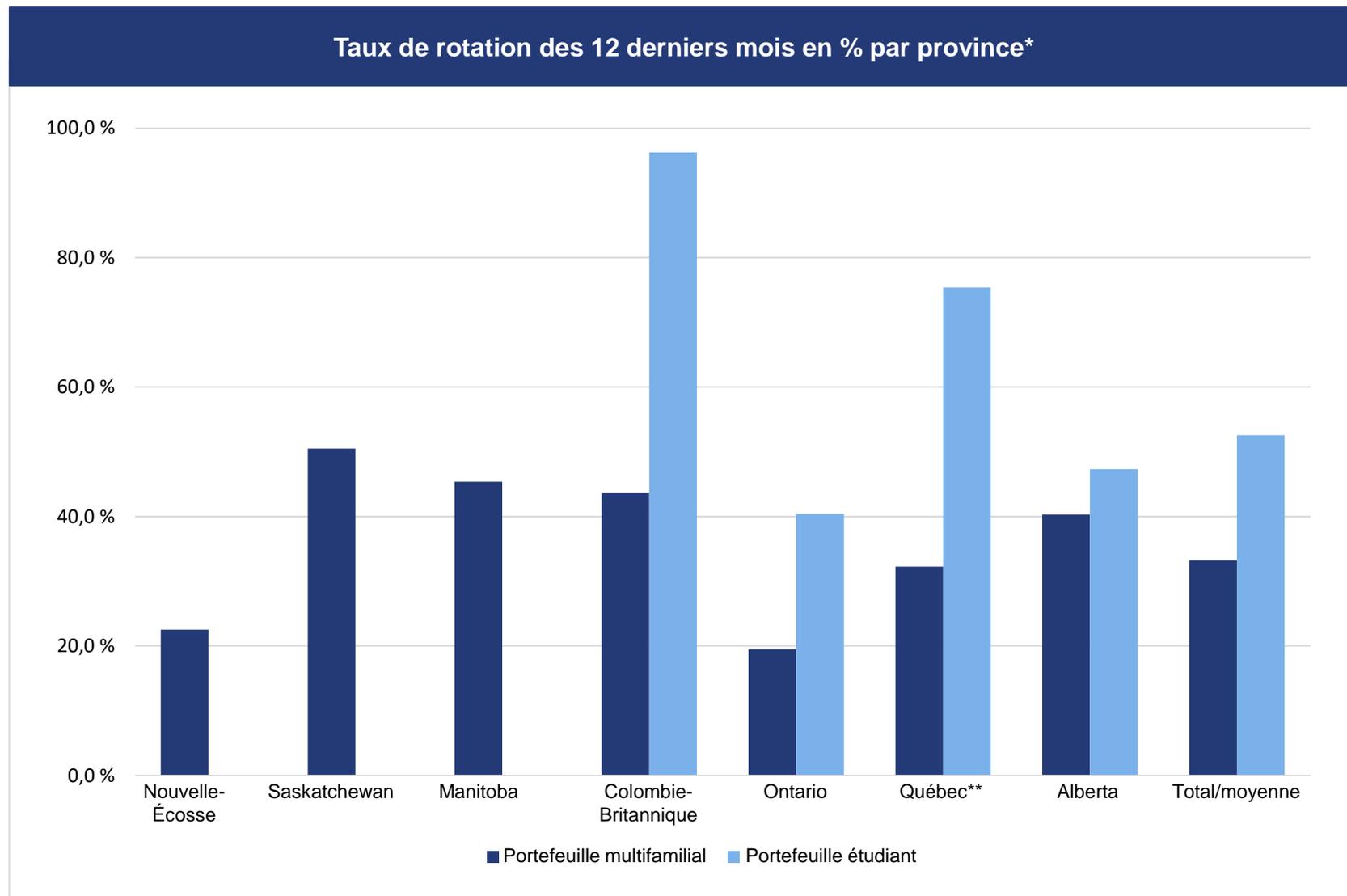
¹ Rentals.ca (2025), Rapport national sur les loyers

² Yardi Canada, Rapport sur les immeubles multifamiliaux pour le premier trimestre de 2025, croissance nationale des loyers en vigueur et taux d'inoccupation



Les taux de rotation permettent de ramener les loyers aux niveaux du marché au fil du temps

- Certaines régions sont sensibles à des taux de rotation plus élevés à cause de leur démographie associée à des proportions plus élevées de locataires qui louent pour la première fois, de nouveaux immigrants ou d'étudiants
- Les ratios de rotation les plus élevés sont observés dans les portefeuilles de résidences pour étudiants à cause des besoins de location à court terme



* Omissions pour les propriétés qui n'ont pas été détenues pendant toute la période de 12 mois

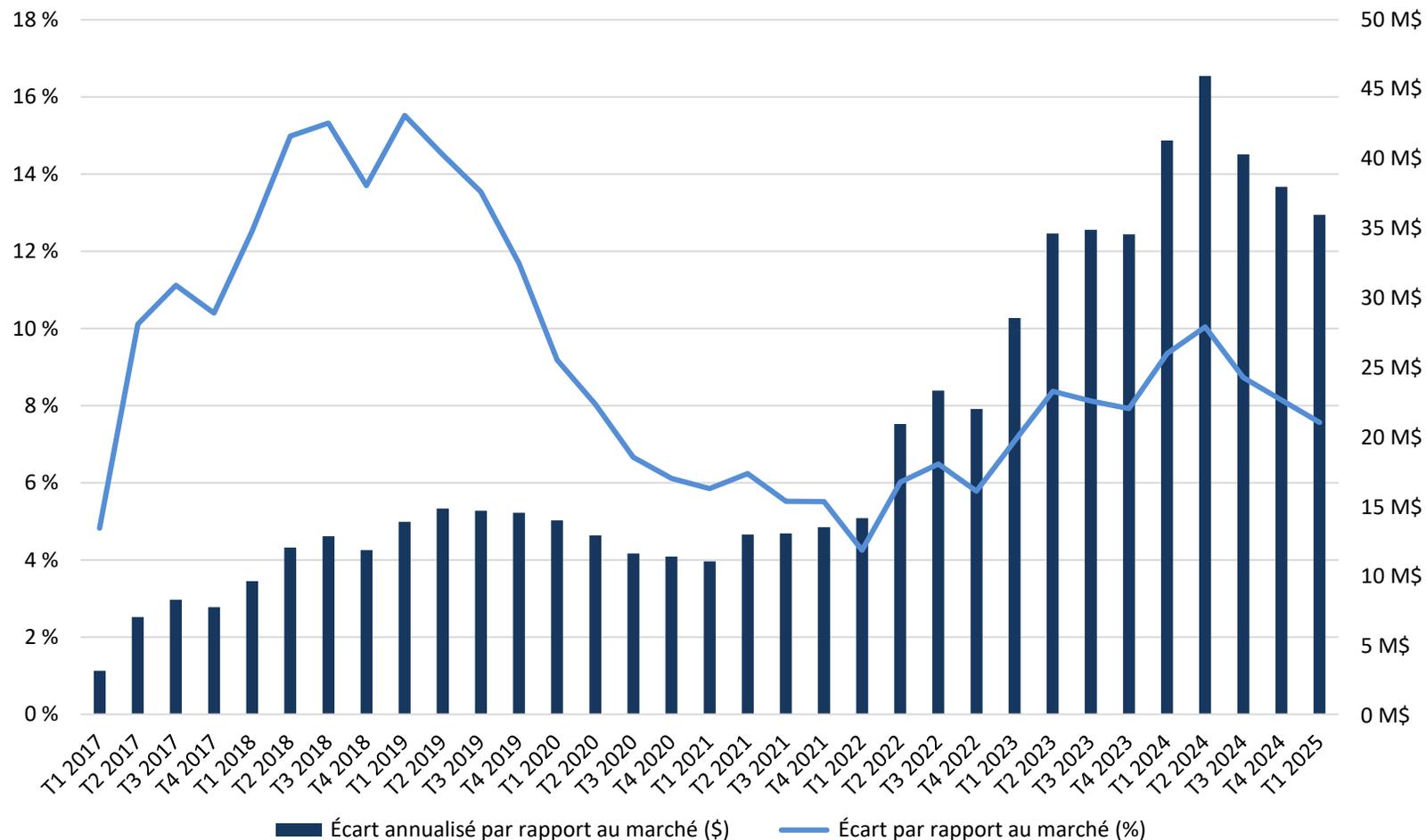
** Taux de rotation plafonné à un tour par logement au Québec; les baux à court terme entraînent un taux de rotation supérieur à 100 %



L'écart entre les loyers du portefeuille et ceux du marché est une source de revenus futurs

- **L'écart entre les loyers du portefeuille et ceux du marché** correspond à la différence entre les loyers moyens des logements de Centurion et les loyers moyens dans leurs marchés respectifs
- **L'écart actuel entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché est de 7,56 %**
- La réduction de cet écart représente **plus de 36 millions de dollars de revenus annuels potentiels, soit environ 800 millions de dollars de flux de trésorerie futurs actualisés**

Écart entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché



ACQUISITIONS RÉCENTES ET FUTUR BASSIN IMMOBILIER



Mayfair à Jasper,
Edmonton, AB
Acquis en 2019.



Récents projets achevés de Centurion Apartment REIT

Phase 1 de Parkview Valley
2001 Benvoulin Court, Kelowna, BC



- 131 logements (en développement)
- Transaction conclue le 28 février 2025

Vibe Apartments
90 Arbour Lake Hill NW, Calgary, AB



- 152 logements (en développement)
- Transaction conclue le 3 février 2025

Trinity Hill, phase 1
18, 43 and 50 Canada Olympic SW, Calgary, AB



- 289 logements (en développement)
- Transaction conclue le 6 février 2025

Skyway Apartments
1400 Na'a Drive, Calgary, AB



- 340 logements (en développement)
- Transaction conclue le 20 décembre 2024

Knox Village, phase III
1420 et 1430, Cara Glen Court, Kelowna, BC



- 117 logements (appartements)
- Transaction conclue le 1^{er} octobre 2024

Urban Edge Heights B
1088, Johnson Street, Victoria, BC



- 37 logements (en développement)
- Transaction conclue le 7 juin 2024

The Citation at Westport
4065, 4067 et 4069, av. Portage, Winnipeg, MB



- 169 logements (en développement)
- Transaction conclue le 16 mai 2024

The Carrington
47, Holtwood Court, Dartmouth, NS



- 86 logements (appartements)
- Transaction conclue le 30 janvier 2024



Exemples de propriétés en développement

Relevé | Ottawa, ON



- Immeuble de grande hauteur de 567 logements locatifs de luxe
- Tours jumelles au-dessus d'un podium à usage mixte
- Deux tours résidentielles : 23 et 29 étages
- Le podium comprend :
 - Commerce de proximité au rez-de-chaussée
 - 2^e étage mixte : commercial et résidentiel
 - Étage restant : résidentiel

Trinity Hill Complex | Calgary, AB



- 557 logements locatifs spécialement conçus
- Comprend cinq immeubles d'appartements de six étages à structure en bois
- Deux immeubles résidentiels comprennent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée pour le commerce de détail
- Commodités :
 - Simulateurs de golf, centre de conditionnement physique, salle de yoga, salon, salle de TI, service à la clientèle, piscine, terrasses, etc.

Parkview Valley Complex | Kelowna, BC



- Complexe à usage mixte de 401 unités
- 7 912 pieds carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée
- Actuellement en construction; devrait être terminé d'ici la fin de 2025
- Commodités :
 - Centre d'événements, gymnase, salle de jeux, aire de golf virtuel et de quilles, salle d'activités/de loisirs, spa pour animaux de compagnie et terrasse sur le toit



Portefeuille d'acquisitions de Centurion Apartment REIT

Nom de l'immeuble	Emplacement de l'immeuble	Nombre de logements	Participation	Date d'achèvement prévue
Madison Avenue	Calgary, Alberta	2	50 %	2025
Espace Nature IV	Vieux-Longueuil, Québec	78	50 %	2025
Sainte-Julie	Sainte-Julie, Québec	214	50 %	2025
400 Albert St (Main et Main)	Ottawa, Ontario	567	50 %	2027
Trinity Hill	Calgary, Alberta	268	50 %	2026
Arbour Lake	Calgary, Alberta	151	50 %	2026
Vivacité (Rivea RO1)	Terrebonne, Québec	153	50 %	2025
Parkview Valley	Kelowna, Colombie-Britannique	270	67 %	2025
Icon Trinity (Deveraux) – Phase II (Apex Trinity)	Calgary, Alberta	277	50 %	2027
TOTAL		1 996		



Exemples de communautés de logements étudiants

SFU | Burnaby, C.-B.



- Résidences étudiantes de 482 lits, construites sur mesure
- Deux bâtiments récemment construits en partenariat avec l'Université Simon Fraser
- Équipements :
 - Cuisines communautaires, salles de bien-être, salles de musique et d'activités, salles multiconfessionnelles, espaces d'apprentissage communs et espaces d'étude

TMU | Toronto, ON



- Résidence étudiante de 332 lits, construite sur mesure
- Tour d'habitation de 18 étages en partenariat avec l'Université métropolitaine de Toronto
- Construite en 2019 dans le cadre d'un vaste projet à usage mixte
- Commodités :
 - Salles d'étude, buanderie centrale, espaces communautaires spacieux

The HUB Calgary | Calgary (Alberta)



- Résidence étudiante spécialement conçue de 486 logements
- Tour de 27 étages, développée conjointement avec Campus Suites, dont Centurion détient 70 % des parts
- Commodités :
 - Salle de sport, salles de réunion, cuisines, salon avec billard, ping-pong et baby-foot



Étude de cas – Knox Village | Kelowna, C.-B.



Aperçu du placement et justificatifs

- Négociation d'une entente en trois phases, en février 2021, garantissant un escompte par rapport à la valeur marchande à l'époque
- Le marché de Kelowna a connu une croissance rapide ces dernières années. Les loyers ont augmenté d'environ 30 % au cours des trois dernières années, de sorte que le projet est actuellement évalué à plus de 100 millions de dollars
- Structure de vente à terme démontrant la capacité de Centurion à soutenir des structures de transaction uniques
- Conclusion de la troisième et dernière phase du projet d'aménagement multifamilial en trois phases à l'automne 2024

Immeuble

Année de construction	2023 et 2024
Nombre d'unités	238
Taille moyenne des unités (en pi ²)	764
Taux d'inoccupation actuel	0 %

Équipements

Animaux acceptés
Plusieurs salles sociales
Terrasse sur le toit
BBQ à gaz collectif
Centre de remise en forme
Stationnement intérieur et stationnement visiteurs
Aire de jeux pour enfants



Étude de cas – Carrington Suites | Dartmouth, N.-É.



Aperçu du placement et justificatifs

- Achat de la quatrième et dernière phase d'un projet d'aménagement multifamilial à Dartmouth – Centurion a maintenu le droit de première offre pour les phases 2, 3 et 4 après l'achat de la première phase en 2015
- Après l'achèvement de la phase 1, Centurion a décidé de ne pas acquérir les phases 2 et 3 en raison des coûts de construction élevés. La conclusion de la phase 4 permet à Centurion d'accroître sa présence actuelle à Dartmouth
- Dartmouth affiche l'une des plus fortes hausses des loyers des appartements au Canada

Immeuble

Année de construction	2015 et 2023
Nombre d'unités	200
Taille moyenne des unités (en pi ²)	1 000
Taux d'inoccupation actuel	0 %

Équipements

Salle de remise en forme
Terrasse sur le toit
Stationnement souterrain
Station de lavage de voiture dans le garage
Stockage souterrain
Suite d'invités
Vidéosurveillance et entrée sans clé



Sommaire du portefeuille de 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 fiscale¹
- Diversification du portefeuille de l'investisseur
- Options de réinvestissement

Force de Centurion

Effectifs

- Équipe chevronnée et spécialisée

Processus

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

Rendement

- Antécédents de solides rendements totaux depuis 2009 (rendement annualisé de 12,5 % depuis la création)

Portefeuille

- Contribue à la diversification de la surpondération des actions dans les portefeuilles par sa faible corrélation avec les principaux marchés boursiers et sa tarification rationnelle assortie d'une faible volatilité²

¹ Le revenu à « efficacité 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.



Modalités du fonds

Principales caractéristiques

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Création du Fonds	31 août 2009
ASG du Fonds	7,9 G\$ (au 31 mai 2025)
Statut pour régime enregistré	Admissible (REER, REEE, FERR, CRI, CELI)
Placement minimal	25 000 \$ (investisseurs admissibles)
Placement subséquent minimum	5 000 \$
Distributions	Mensuelles
Escompte du RRD	2 % de la valeur liquidative
Fréquence des rachats	Mensuelle (préavis de 30 jours avant le 15 ^e jour de chaque mois)
Frais de gestion	1 % de la valeur liquidative par année
Prime de rendement	15 %, selon un taux de rendement minimal de 7,25 % Rattrapage complet et niveau de référence



Équipe des ventes nationale et régionale de Centurion



Paul Mayer

Vice-président directeur, Ventes de placements
pmayer@centurion.ca
Tél. : 416 733-5622
Cell. : 647 204-6056



Daniel Marchand

Vice-président, chef des ventes
institutionnelles canadiennes
dmarchand@centurion.ca
Cell. : 514 515-9353



Brian Fraser

Vice-président, Conseiller national aux ventes
bfraser@centurion.ca
Tél. : 416 733-5600, poste 319
Cell. : 647 328-4154



Matthew Barnes

Directeur des ventes, Ontario
mbarnes@centurion.ca
Tél. : 416 733-5604
Cell. : 416 262-2709



Charlie Stratton

Directeur des ventes, Ontario
cstratton@centurion.ca
Cell. : 647 616-5448



Aziz Zahmoul

Directeur des ventes, Ontario
azahmoul@centurion.ca
Cell. : 416 802-9419



Clement Kam

Directeur des ventes, Colombie-Britannique
ckam@centurion.ca
Cell. : 236 785-4647



Patrick Hogan

Directeur des ventes, Prairies
phogan@centurion.ca
Cell. : 780 850-4999