



CENTURION
ASSET MANAGEMENT INC

Centurion Apartment REIT

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

Au 30 juin 2026

* Par ASG



Relevé | Ottawa, ON



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

Faits saillants opérationnels et financiers

4

Acquisitions récentes et projets immobiliers

**Présentation de Centurion
et de la fiducie de placement
immobilier (FPI) Centurion
Apartment REIT**



Atwood Suites, Dartmouth, N.-É.



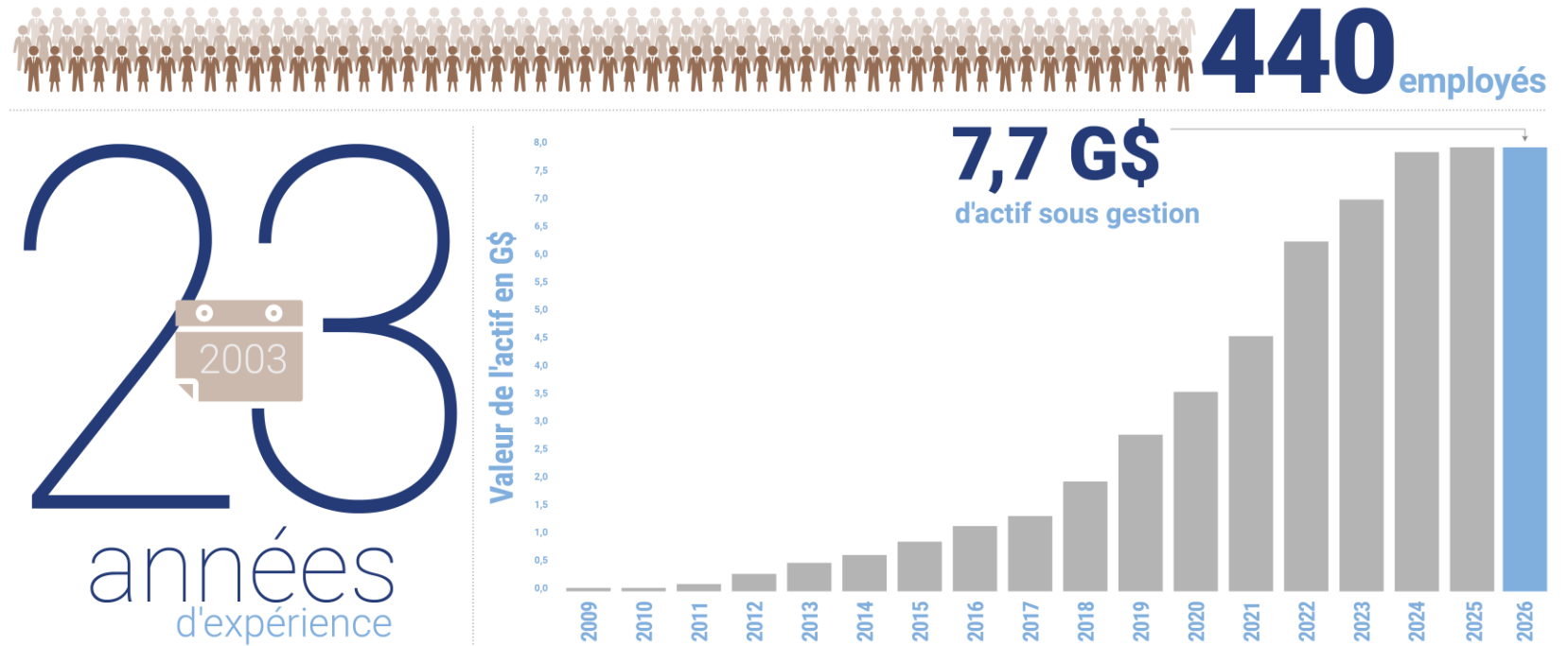
La proposition de placement de Centurion

- **Propriétaire établi de biens immobiliers de base Plus et exploitant d'immeubles résidentiels et de résidences étudiantes canadiens**
- **La stratégie offre une faible volatilité, un rendement constant à long terme et une faible corrélation avec les principaux marchés publics et privés**
- **La pénurie persistante d'appartements et de résidences pour étudiants au Canada soutient la résilience de la stratégie**
- **Accent mis sur les logements destinés aux familles à revenu moyen dans les banlieues des plus grands centres métropolitains du Canada et dans les marchés secondaires de premier ordre**
- **L'envergure et l'expertise interne en matière de gestion immobilière améliorent le rendement des actifs existants de la société et lui confèrent un avantage concurrentiel dans l'acquisition de nouveaux immeubles**
- **Une division de financement du développement au sein de Centurion Apartment REIT sert de source supplémentaire de revenus et de bassin exclusif pour de futures acquisitions potentielles**



Centurion a une longue histoire de croissance

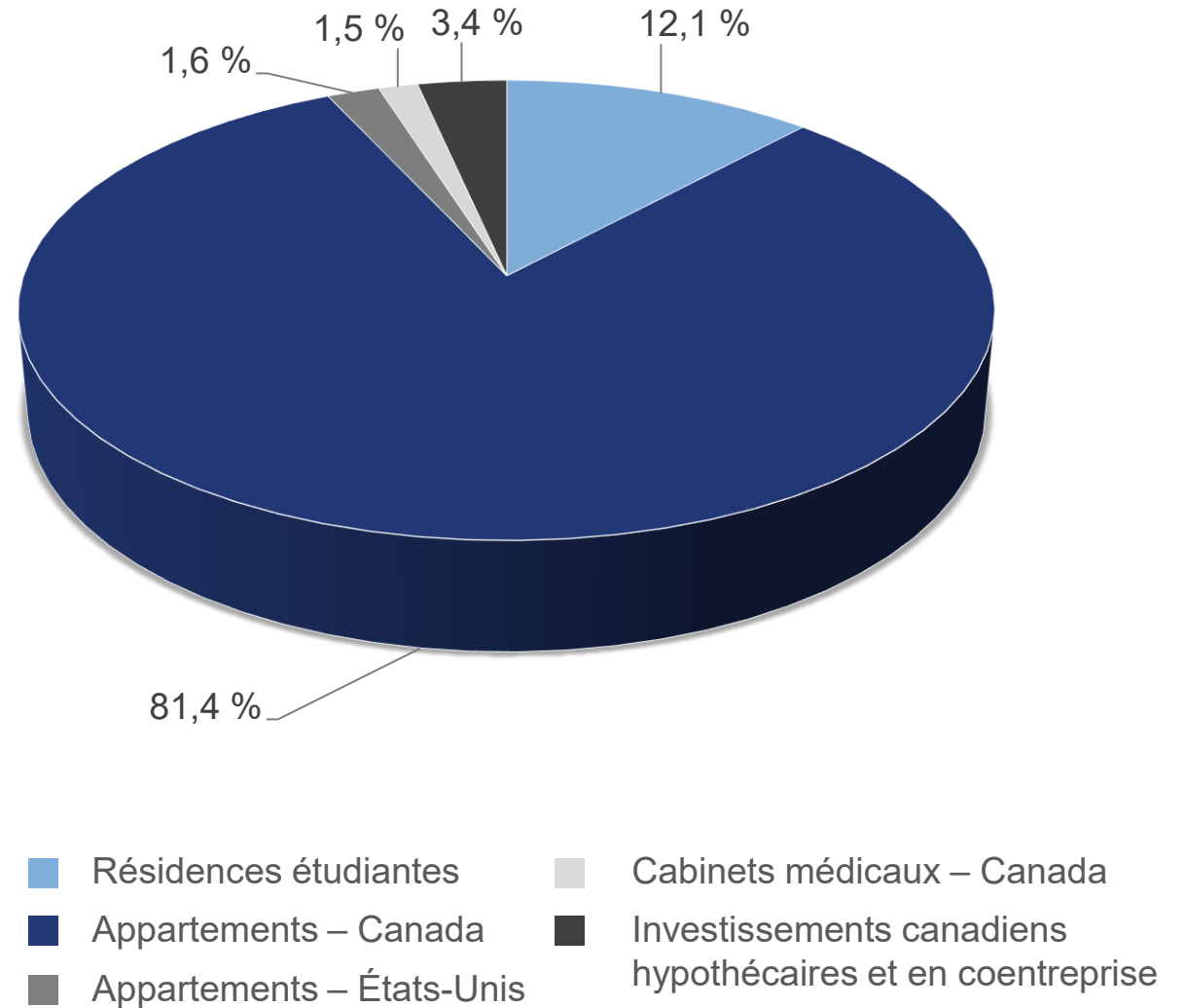
- Centurion Asset Management Inc. a été **fondée en 2003** et son siège social est situé à Toronto, au Canada
- La société gère la Centurion Apartment REIT, **la plus grande FPI d'immeubles résidentiels privés au Canada**, dont les actifs sous gestion (ASG) s'élèvent à 7,7 G\$
- Le portefeuille immobilier de la FPI **comprend plus de 24 136 logements locatifs**





Sommaire des actifs de la FPI Centurion Apartment REIT

- **Les immeubles résidentiels canadiens représentent la majorité de nos placements en portefeuille**
- Les placements étudiants se classent au **deuxième rang des plus grands portefeuilles de résidences étudiantes privées au Canada**
- Le portefeuille d'investissement en hypothèques et en coentreprises **finance des promoteurs pour la construction d'appartements et de résidences pour étudiants**





Le portefeuille immobilier est diversifié sur le plan géographique au Canada

161

IMMEUBLES

137 immeubles multirésidentiels

16 résidences étudiantes

8 cabinets médicaux

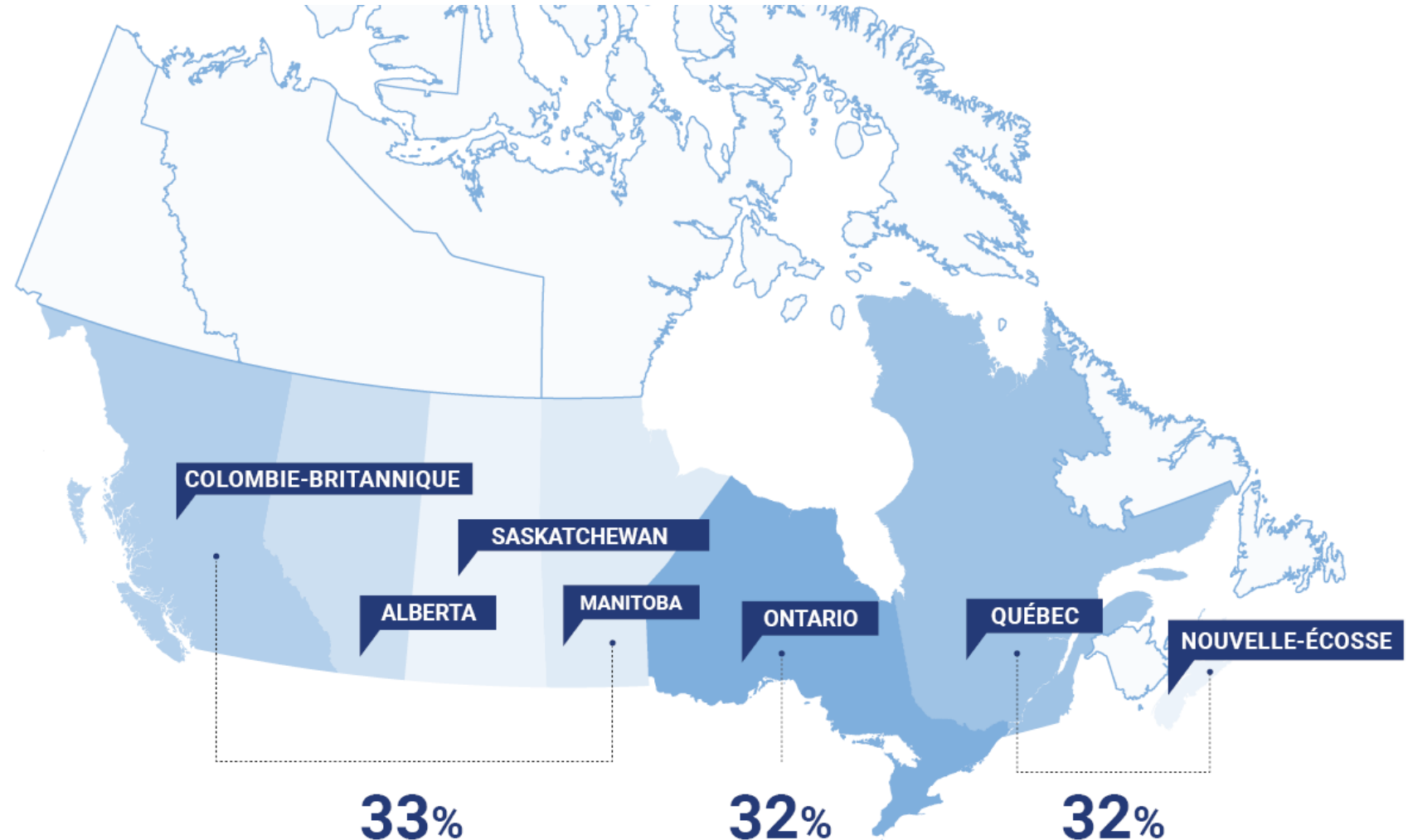
Propriétés américaines

Waller et Baytown, Texas

Minneapolis, Minnesota

24 136

LOGEMENTS LOCATIFS

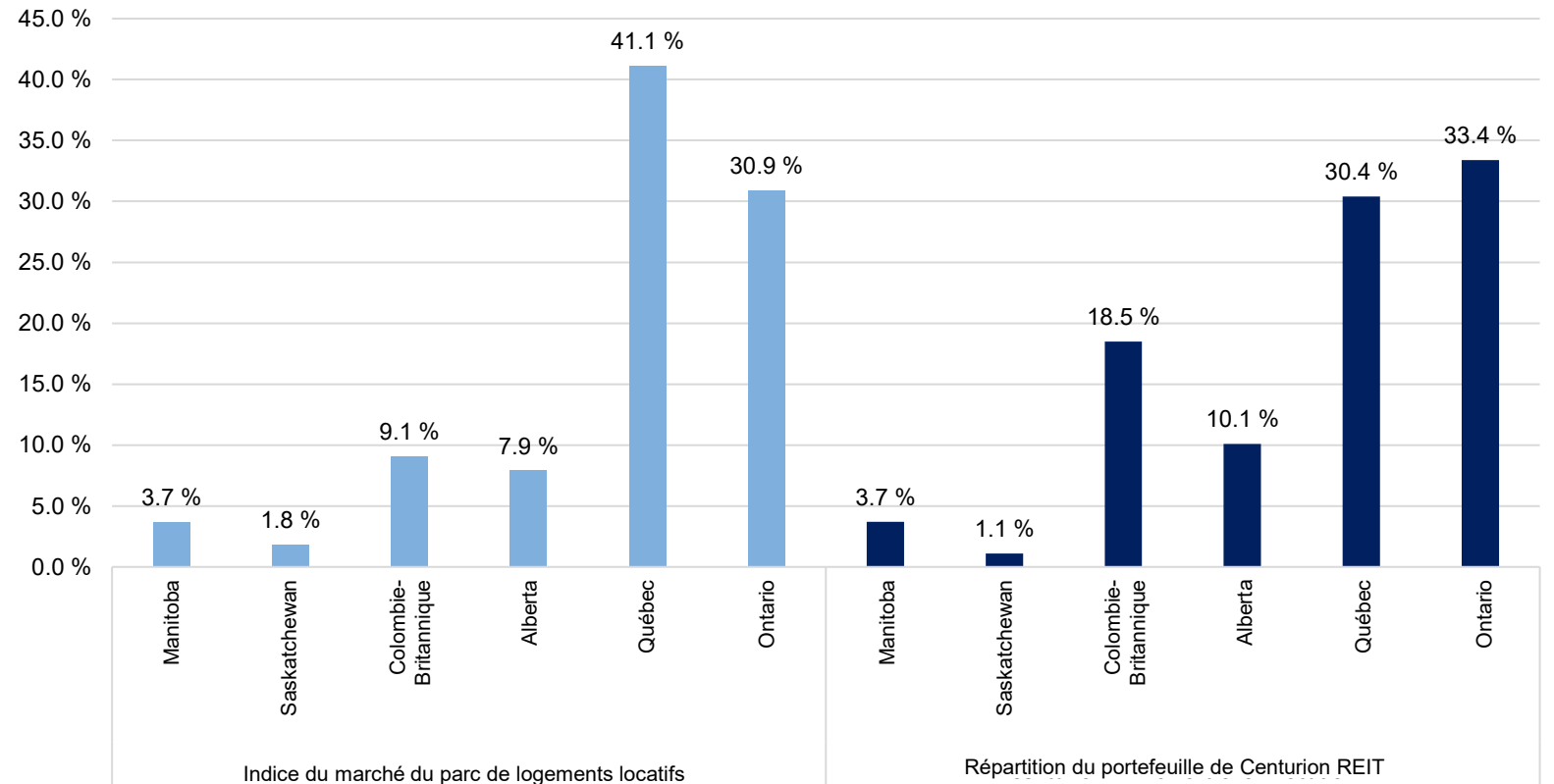




La diversification géographique de la FPI reflète le marché canadien des appartements locatifs

- 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 72 % du parc d'appartements locatifs du Canada¹
- Le portefeuille a **augmenté** stratégiquement la pondération de l'**Ouest canadien** pour profiter de la **croissance plus forte de la population, de l'emploi et de l'économie** dans cette région du pays

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 30 juin 2026



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



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'Otéra Capital, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec et chef de l'immobilier à HBOS Canada
- Vice-président principal et associé de Colliers International Mortgage Corporation



Carl Gomez, économiste en chef

- 25 ans d'expérience en tant qu'économiste canadien et professionnel des placements spécialisé dans l'immobilier et les marchés financiers
- Économiste en chef et chef de l'analyse du marché au sein de CoStar Group
- Vice-président principal du Groupe immobilier QuadReal en recherche et stratégie, et vice-président principal et économiste en chef de Bentall Kennedy
- Économiste principal à RBC Groupe Financier et à Groupe financier Banque TD



John McKinlay, président et chef de la direction, Centurion Asset Management Inc.

- 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



Robert Orr, chef de la conformité et chef des finances

- Plus de 25 ans d'expérience dans le secteur des services financiers
- Ancien chef des finances et chef de la conformité de Sevenoaks Capital Inc.
- Chef des finances de la Banque UBS (Canada), la division de gestion de patrimoine de la banque suisse.
- Directeur principal du service Risques et services-conseils de KPMG, et directeur exécutif, Finances à Marchés mondiaux CIBC



Résumé et principaux avantages des fonds de Centurion Apartment REIT

- **Investissements dans des appartements multifamiliaux, des résidences pour étudiants, des placements hypothécaires** et des projets de développement de capitaux propres, principalement au Canada
- La majorité des **immeubles sont exploités à l'interne**
- **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**
- **Distribution mensuelle en espèces**, avec PRD facultatif



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



Admissibilité au REER, au REEE, au FERR, au CRI et au CELI



Efficience 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



Rendements annuels totaux ciblés entre 7 % et 12 %



Stratégie de gestion de placement



Marchés cibles

- **Centres de population canadiens** en pleine croissance
- **Banlieues** des **plus grands centres métropolitains** du Canada et **marchés secondaires de premier ordre**

Actifs cibles

- **Immeubles d'appartements locatifs de familles à revenu moyen et résidences étudiantes**
- **Nouvelles constructions** et **immeubles existants**
- **Aménagements financés par Centurion Apartment REIT**
- Immeubles pouvant être **acquis à des taux de capitalisation intéressants**

Gestion d'actifs

- **Maintenir des taux d'occupation élevés** globalement 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 d'investissement 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.**



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

- Il offre des prêts hypothécaires de premier et de deuxième rang ou du financement par capitaux propres à des promoteurs de résidences pour étudiants et d'appartements multifamiliaux canadiens
- En plus du marché libre et des ventes privées, il sert de pipeline exclusif de possibles nouvelles acquisitions
- Il comprend souvent un « droit de préemption » à l'égard de projets achevés
- 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 plus de 20 immeubles, comptant plus de 4 000 logements, et d'environ 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 %



Durée jusqu'à l'échéance
1 à 4 ans



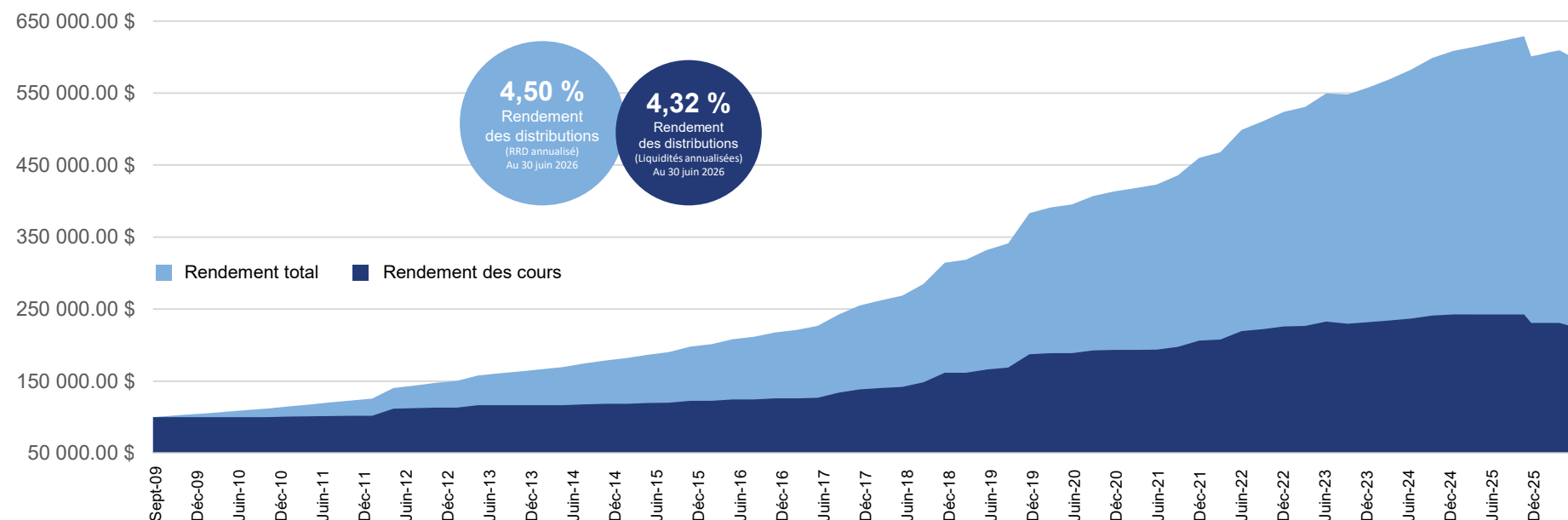
Montant du prêt
5 M\$ à 25 M\$



Centurion Appartement REIT – Catégorie A

Placement de 100 000 \$ depuis la création des parts de catégorie A (création le 31 août 2009; données jusqu'au 30 juin 2026)

Rendement total :
593 414 \$ (au 30 juin 2026)



Rendements par année civile	2009 ⁽¹⁾	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Cumul annuel 2026
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 %	(0,91 %)	(1,62 %)

Rendements composés passés	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
FPI	(4,39 %)	2,59 %	7,01 %	11,05 %	11,16 %

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.

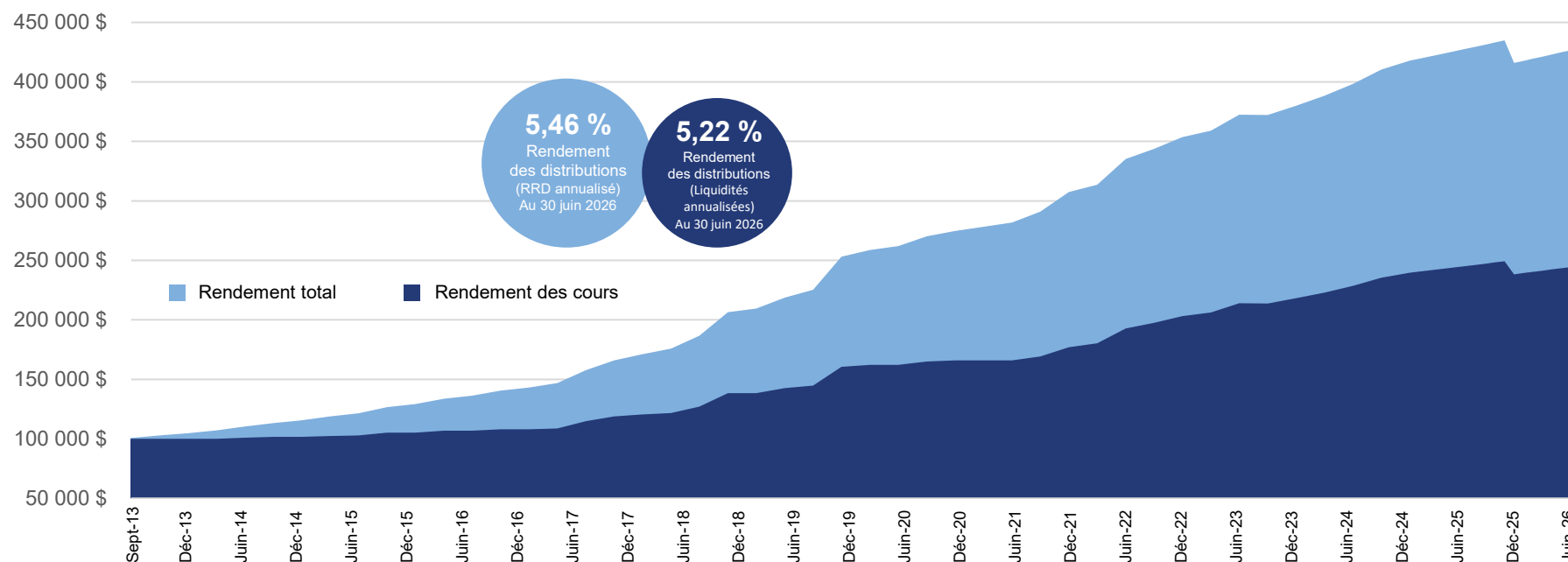
Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



Centurion Apartment REIT – Catégorie F

Placement de 100 000 \$ depuis la création des parts de catégorie F
(création le 1^{er} septembre 2013; données jusqu'au 30 juin 2026)

Rendement total :
412 682 \$ (au 30 juin 2026)



Rendements par année civile	2013 ⁽¹⁾	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Cumul annuel 2026
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 %	(0,07 %)	(1,19 %)

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	(3,55 %)	1,79 %	3,48 %	5,33 %	7,92 %	7,87 %	9,49 %	11,26 %	12,24 %	12,00 %	11,70 %

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

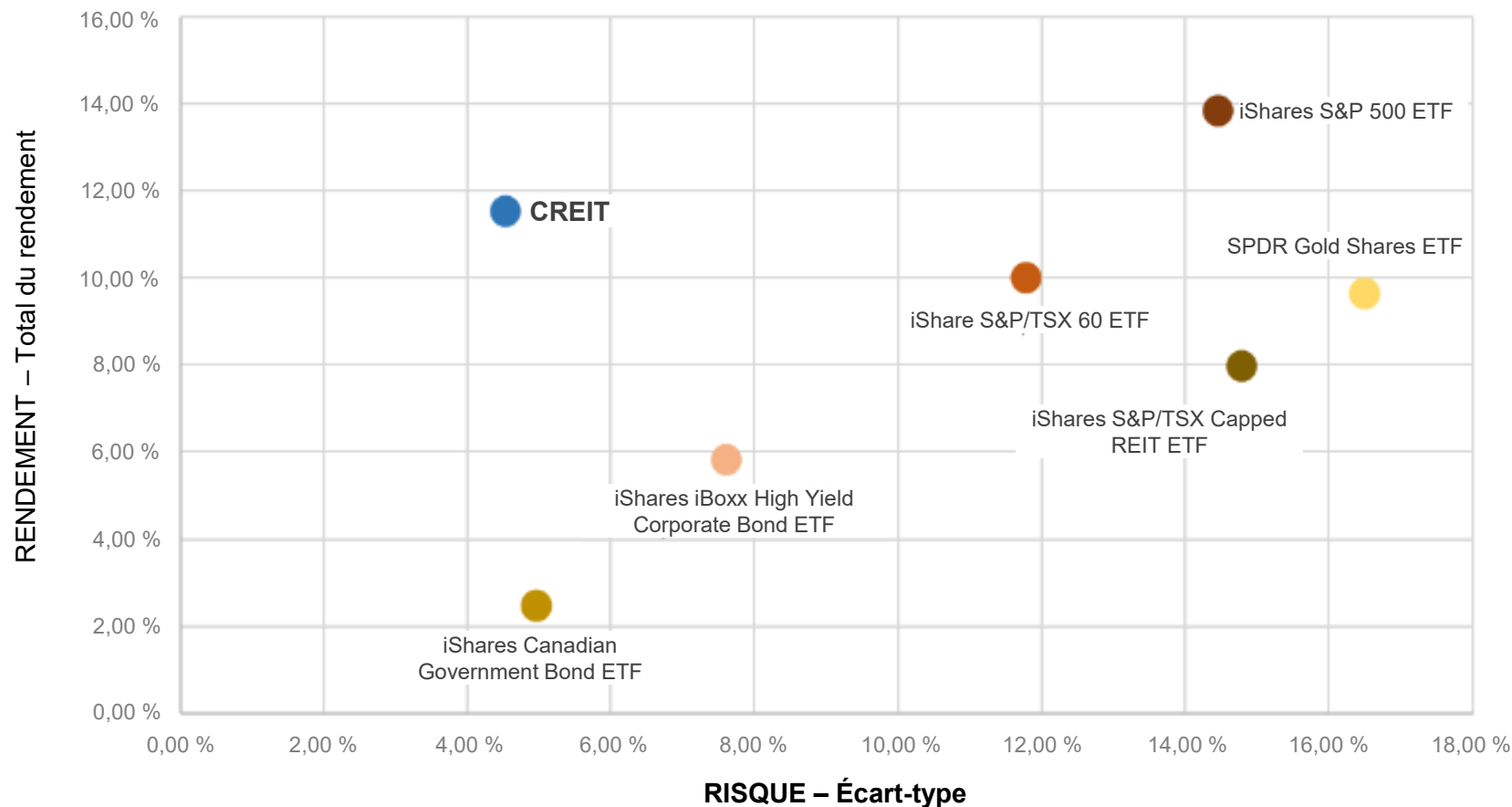
Les rendements sont calculés en tenant compte des dividendes réinvestis dans la FPI Centurion Apartment REIT.

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.



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)



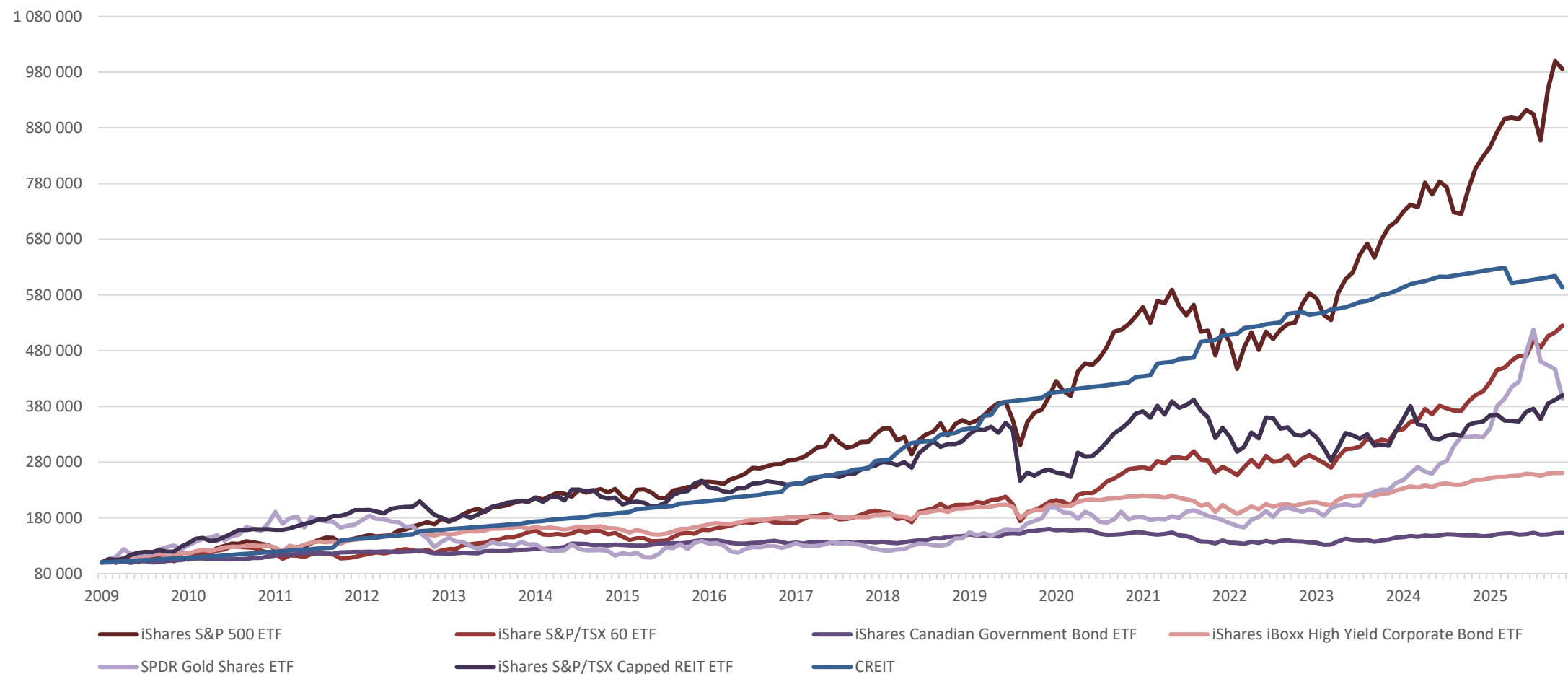
Corrélations de Centurion Apartment REIT

	Centurion
Centurion	1,00
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0,12
iShares S&P 500 ETF	0,06
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0,04
iShare S&P/TSX 60 ETF	-0,03
SPDR Gold Shares ETF	-0,11
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,12



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

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



Centurion; août 2026

La croissance de 100 000 \$ est calculée à partir des rendements totaux de l'indice S&P/TSX, qui comprennent les dividendes réinvestis.

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

**L'opportunité
d'investissement
dans l'immobilier
multirésidentiel canadien**



TRIO, Kelowna, C.-B.



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 :

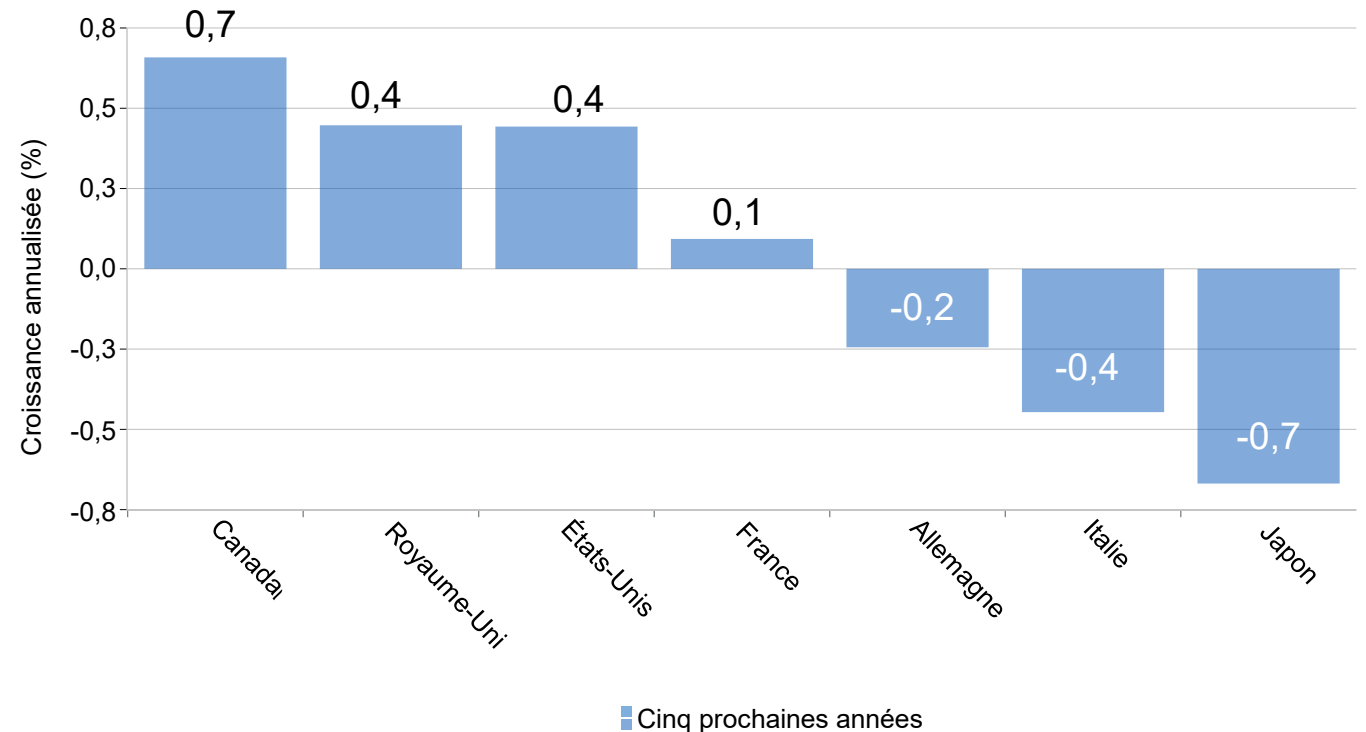
- Le Canada présente l'offre de logements par habitant la plus faible du G7
- Les pénuries de logements et de loyers devraient persister au-delà de 2035



La forte croissance de la population canadienne soutient la demande de logements locatifs

- Le Canada devrait connaître **le taux de croissance démographique le plus élevé du G7¹**
- **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 monde²
- Selon un sondage international, 9 % des migrants potentiels souhaitent déménager au Canada. Cela équivaut à environ **85 millions de personnes³**
- 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

Prévisions de croissance de la population sur 5 ans



Sources : Centurion, Macrobond; août 2026

¹ Banque mondiale

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

³ Gallup Inc. (31 octobre 2024), Le désir de migrer demeure à un niveau record

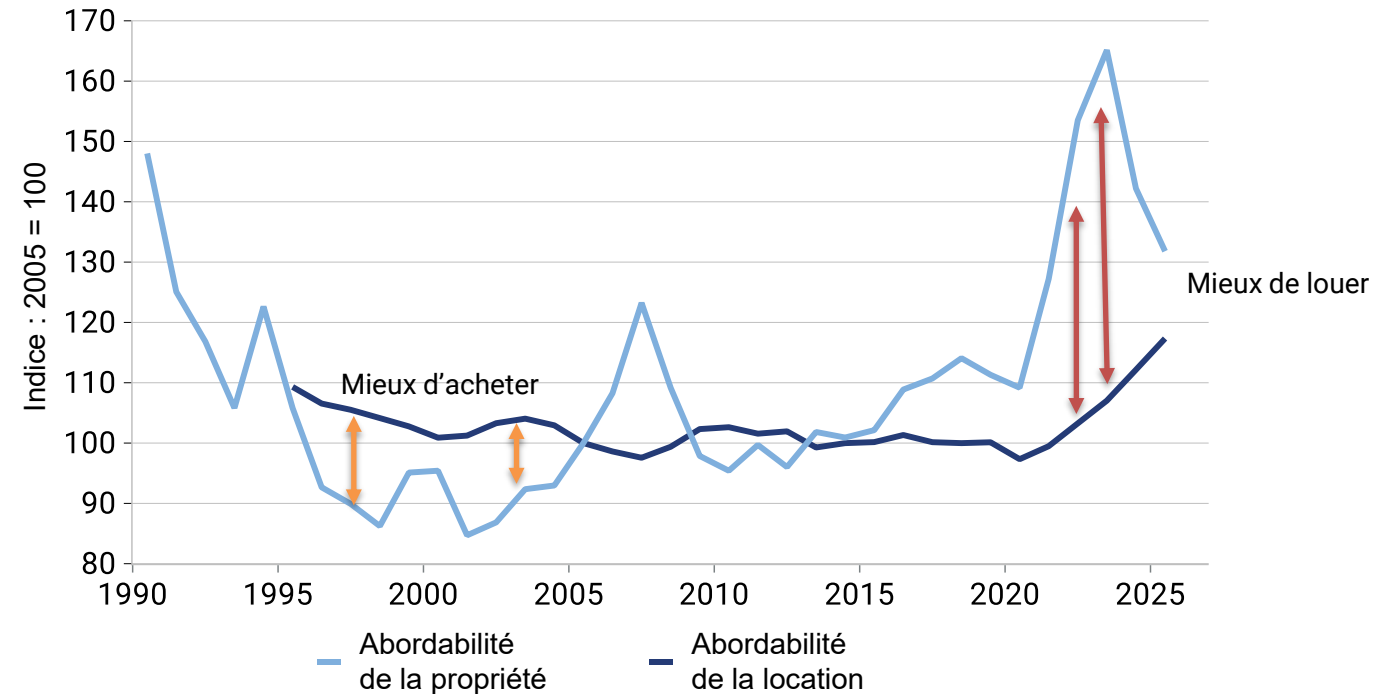
⁴ Economic Times of India (4 juin 2025), How immigrants to Canada get homeownership faster



L'inabordabilité des maisons au Canada pousse les ménages vers la location

- Les villes canadiennes, **y compris les marchés secondaires**, sont parmi les moins abordables au monde¹
 - Vancouver – 5^e
 - Toronto – 12^e
 - Mississauga – 13^e
 - Brampton – 15^e
- L'accession à la propriété représente **53 % du revenu du ménage**, ce qui est nettement supérieur à la moyenne à long terme²
- L'âge moyen des **acheteurs d'une première maison en Ontario a atteint 40 ans**, en hausse par rapport à 38 ans il y a 6 ans et **34 ans il y a 10 ans**, car de plus en plus de ménages sont **poussés vers la location, une option plus abordable**³

Abordabilité relative au Canada – Achat et location



Sources : Centurion, Macrobond; août 2026

1 Étude Remitly Global Home Affordability (2025/2026)

2 Études économiques RBC, *Tendances du marché de l'habitation et abordabilité* (T1 2026)

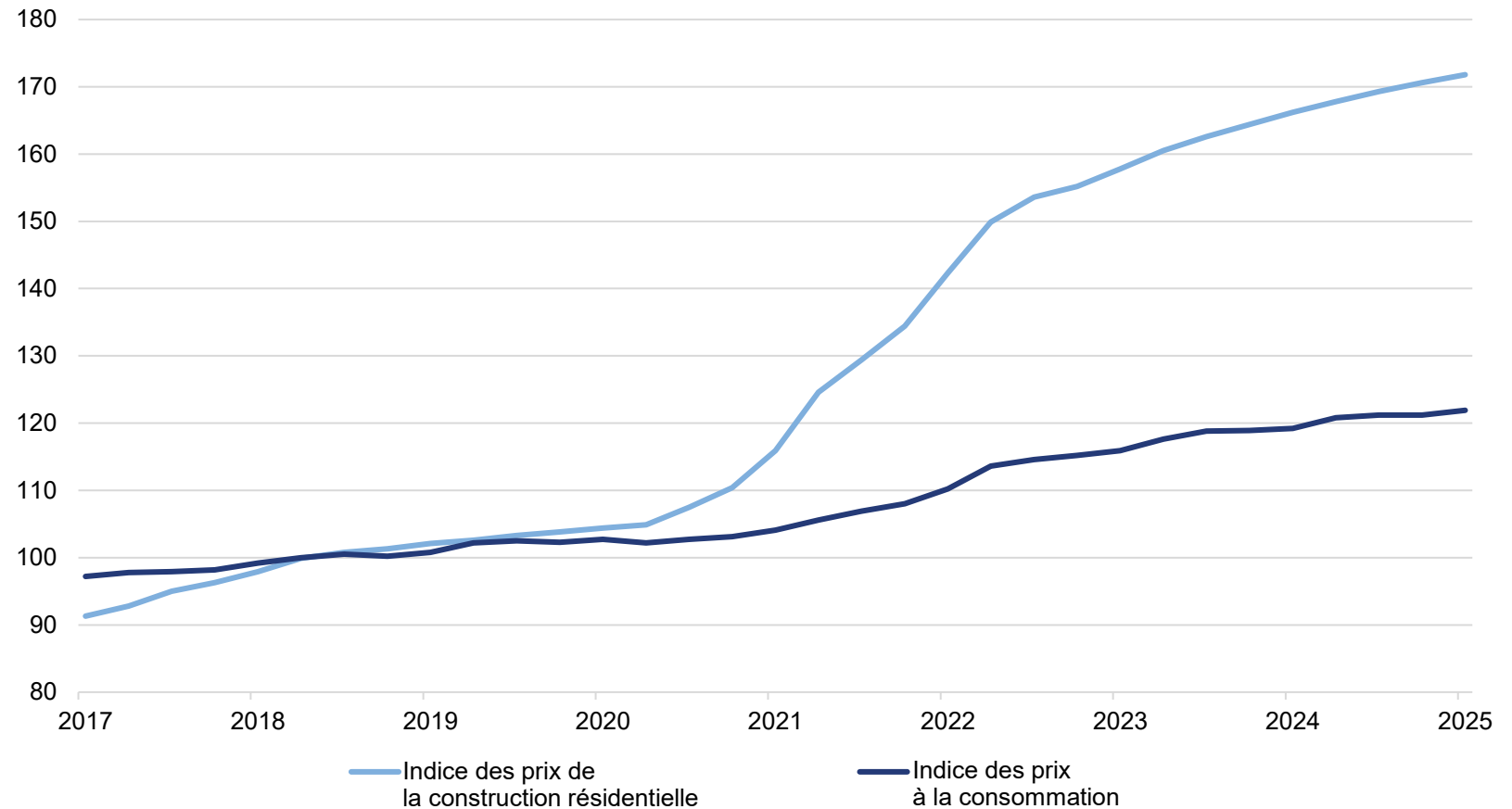
3 Teranet – Revue du marché de l'habitation de l'Ontario (T1 2025)



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

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



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 »

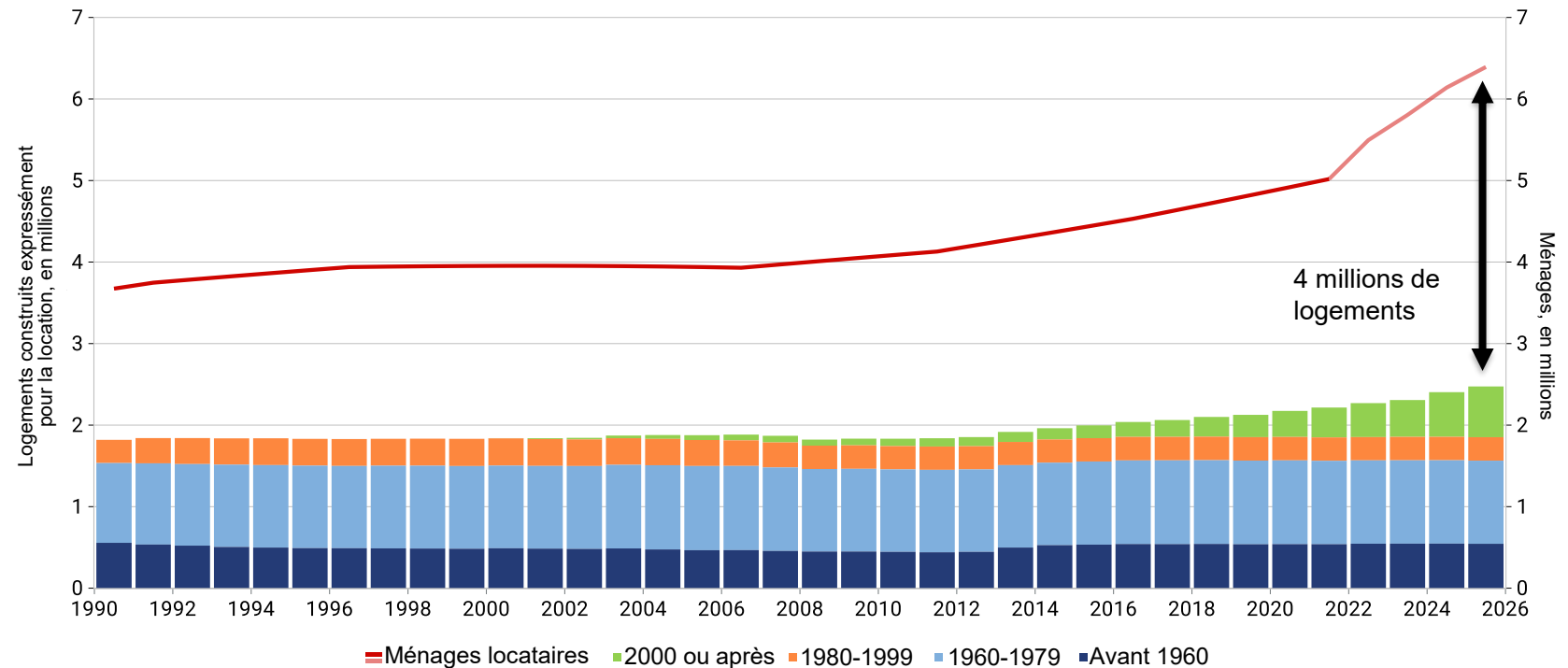
⁶ Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (2025), durée moyenne historique de la construction par type de logement chaque année



L'offre en appartements construits expressément pour la location peine à répondre à la demande

- **Trois décennies de sous-développement ont donné lieu à un déficit historique de PBR** (immeuble locatif construit spécifiquement pour la location).
- Malgré une récente vague de construction de nouveaux appartements construits expressément pour la location, **l'écart s'est élargi à 4 millions de logements en raison de la croissance des ménages locataires**¹
- Le déficit **d'appartements construits expressément pour la location est absorbé par le doublement des ménages locataires et d'autres types de loyers** – copropriétés, appartements au sous-sol, etc.

Ménages locataires par rapport à l'univers des appartements expressément construits pour la location



Centurion, Macrobond; avril 2026

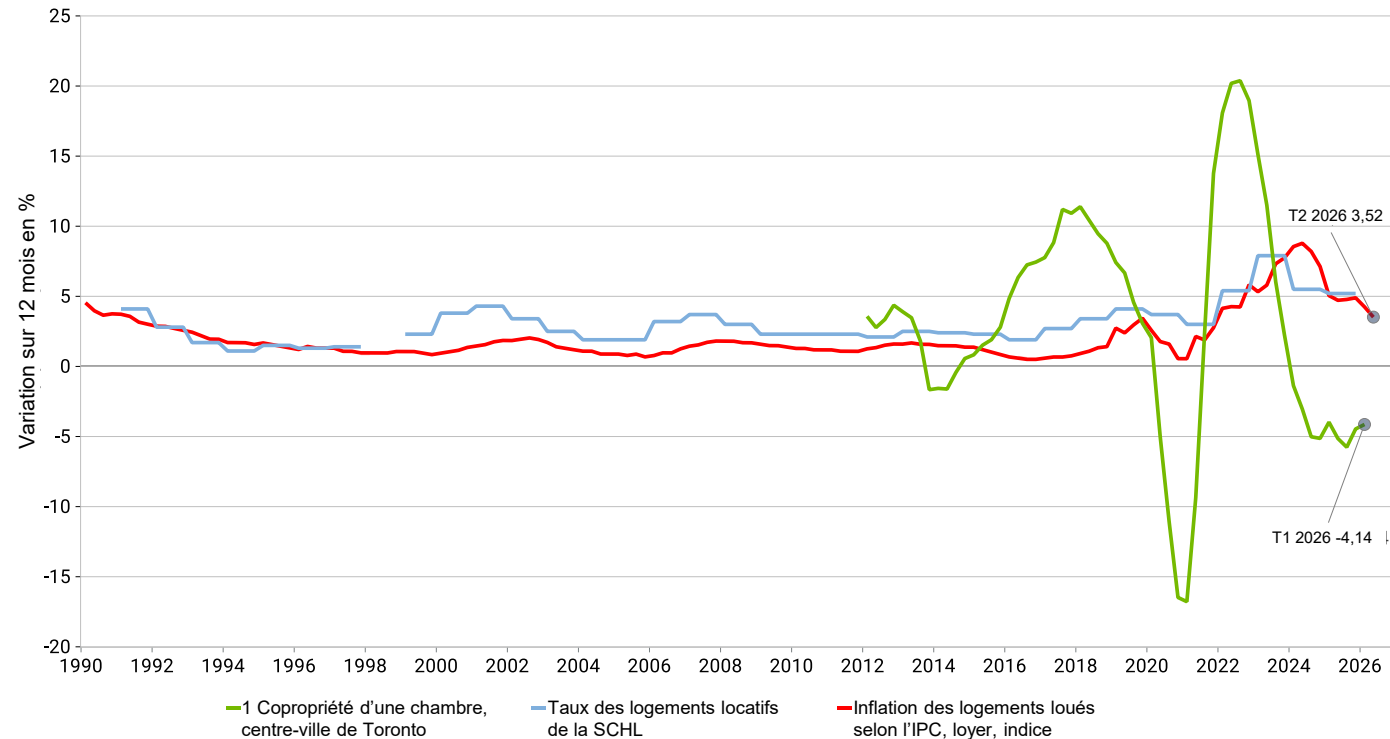
¹ SCHL, Housing Supply Gaps Report (juin 2025).



La résilience des loyers des logements construits expressément pour la location reflète la proposition de valeur par rapport à la location de copropriétés

- **Les propriétaires de copropriétés individuels** – souvent **aux prises avec des coûts de possession élevés** – **paniquent souvent et réduisent les loyers** pour éviter une inoccupation immédiate, comme ce fut le cas ces deux dernières années.
- Comme en témoigne la plus grande stabilité des loyers, **les locataires paient souvent une prime pour des logements construits expressément pour la location** afin d'éliminer le risque d'éviction « d'usage personnel », ce qui procure une plus grande sécurité de logement que les copropriétés détenues par des investisseurs.
- Les logements construits expressément pour la location maintiennent également la stabilité des loyers en offrant des **plans d'étage axés sur les locataires et des commodités à long terme** qui attirent des locataires stables.

Loyers des appartements au Canada et inflation



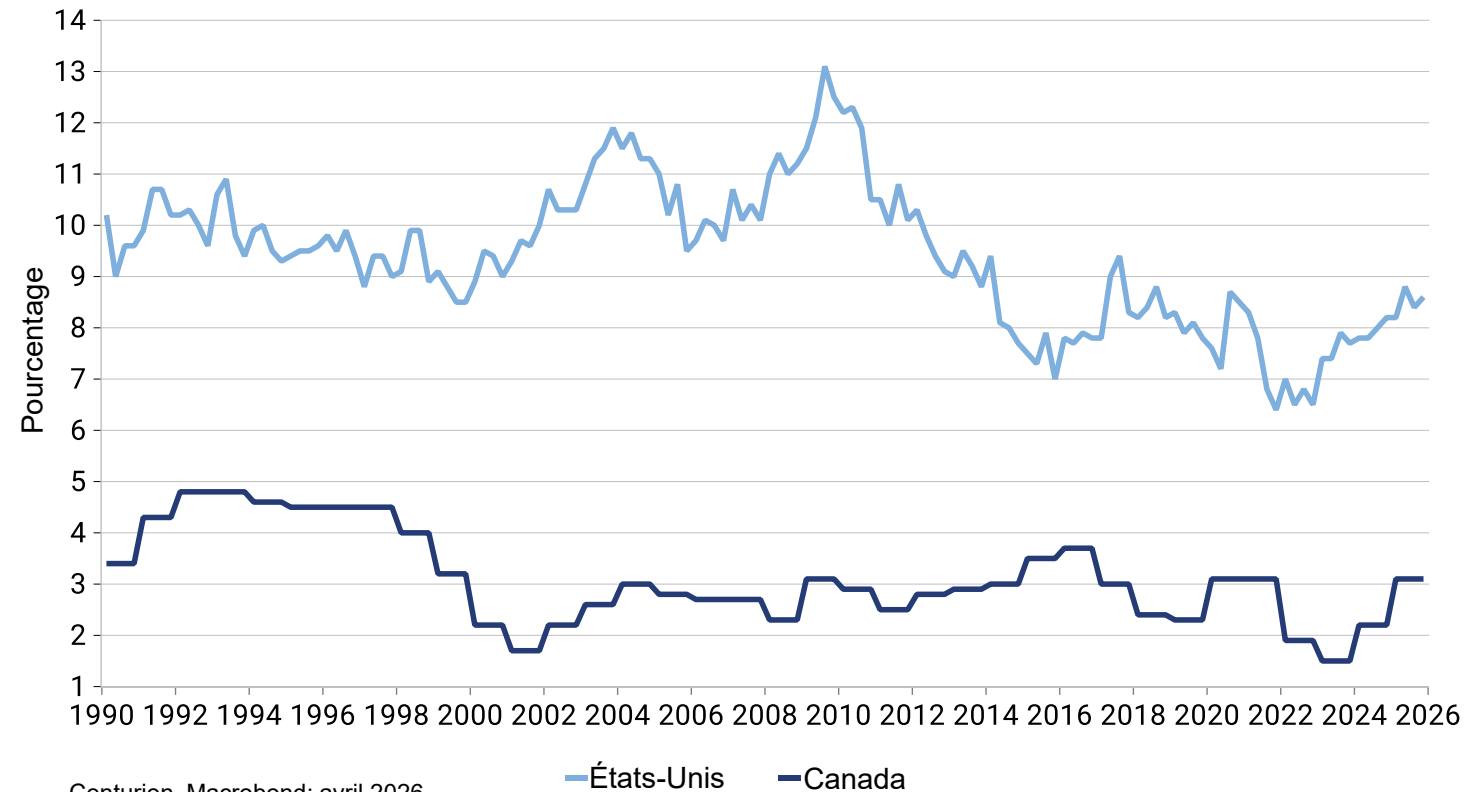
Sources : Centurion, Macrobond; août 2026



Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est nettement inférieur à celui des États-Unis

- Les **faibles taux d'inoccupation permettent** aux propriétaires d'**augmenter les loyers** en raison de la forte demande
- La **fidélisation élevée des locataires réduit au minimum les rénovations coûteuses** lors des changements de locataires et les coûts de location
- Les **faibles taux d'inoccupation stimulent le bénéfice d'exploitation net**, ce qui a une incidence positive sur la valeur des propriétés et permet d'obtenir des prêts hypothécaires plus favorables.

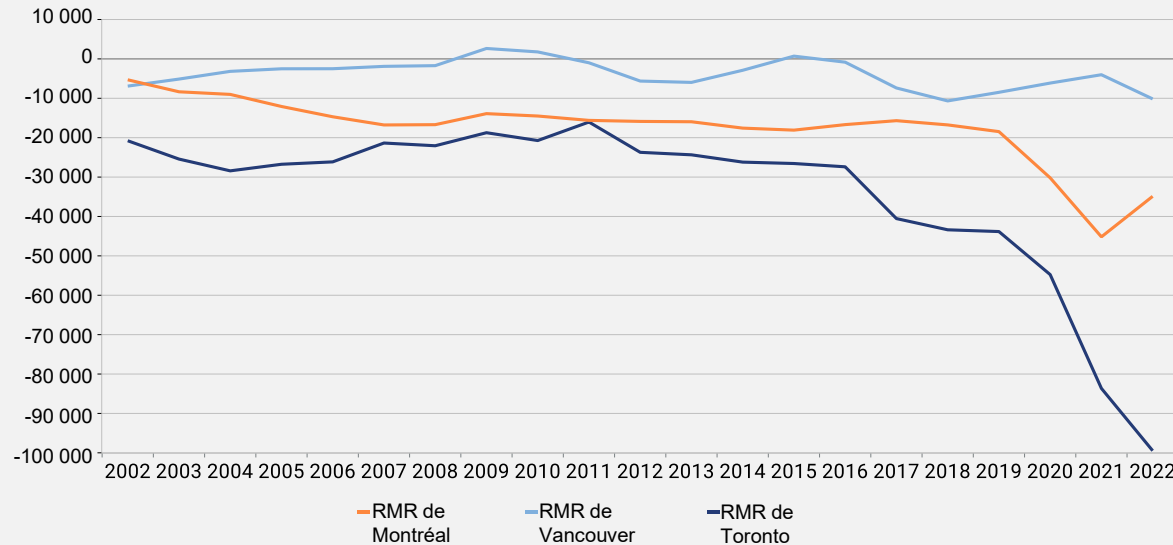
Taux d'inoccupation des logements multifamiliaux par pays





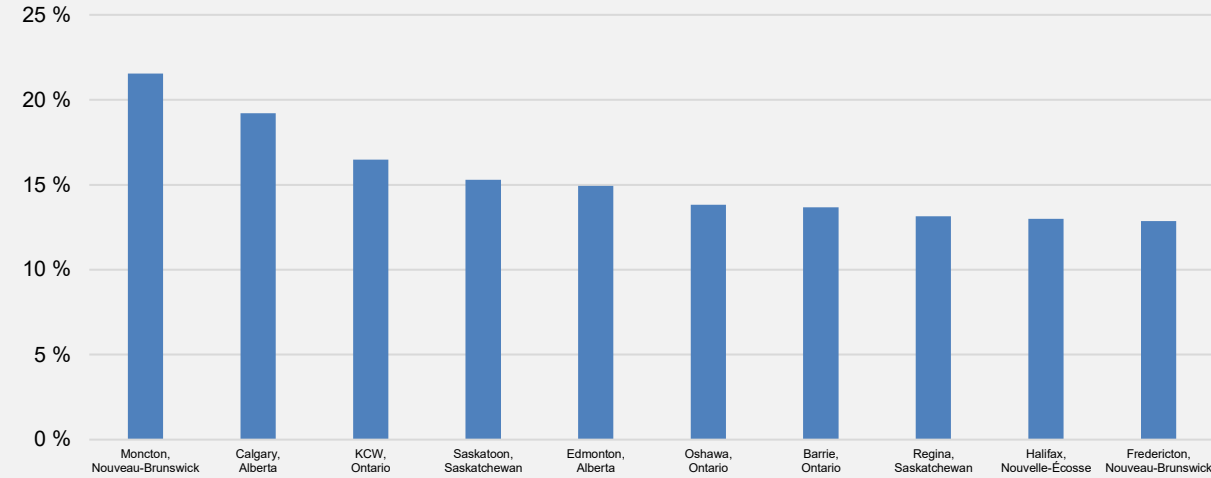
Les coûts élevés du logement alimentent la croissance des banlieues canadiennes

Sorties nettes* des plus grandes villes canadiennes



Source : Centurion, Macrobond; avril 2026

Villes connaissant la croissance la plus rapide* au cours de la dernière décennie



Source : Statistique Canada; *villes de plus de 100 000 habitants

Le coût élevé du logement **force de nombreuses personnes à quitter les trois plus grandes villes du Canada** en faveur des villes primaires ou secondaires hors du centre

¹ Yardi, Rapport sur les immeubles locatifs multifamiliaux pour le troisième trimestre de 2026

Loyer moyen en vigueur pour un appartement de deux chambres dans les **grandes villes au deuxième trimestre de 2026¹** :

Vancouver, C.-B. : 2 433 \$
Toronto, ON : 2 066 \$
Montréal, QC : 2 106 \$

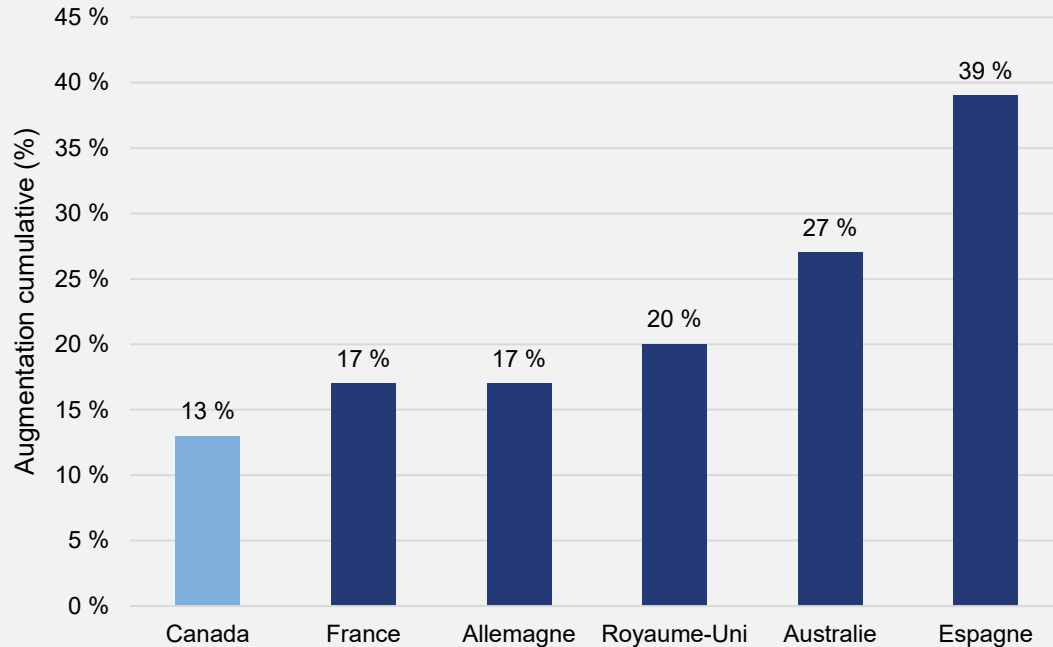
Loyer moyen en vigueur pour un appartement de deux chambres dans les villes secondaires au deuxième trimestre de 2026¹ :

Winnipeg : 1 732 \$
KCW : 1 786 \$
Edmonton : 1 635 \$



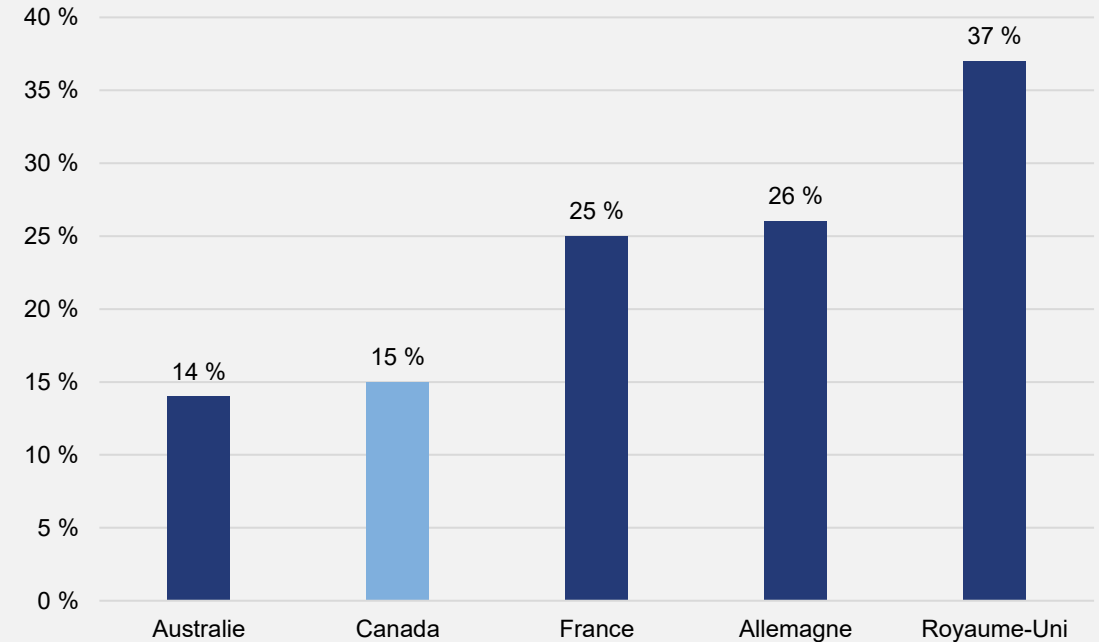
Forte demande de logements locatifs et manque à combler important de logements pour étudiants

Nouveaux lits pour étudiants achevés de 2020 à 2025



Source : Bonard

Ratio étudiants-lits dans les logements construits expressément pour la location



Source : Build Canada

- Le marché canadien du logement étudiant est limité par les **loyers élevés et l'offre limitée**, malgré les réductions fédérales d'octrois de visas d'étudiants internationaux.
- Malgré la récente augmentation du nombre de nouveaux projets de construction, l'abordabilité **force toujours 34 % des étudiants à vivre à la maison**, à une distance importante des campus, ou à s'entasser dans des **logements locatifs illégaux souvent de piètre qualité**
- Un récent sondage a démontré que **l'abordabilité et la disponibilité des logements** sont maintenant le **principal facteur qui détermine où les étudiants vivent**, étudient et planifient leur avenir.

Faits saillants opérationnels et financiers



Le Art, Montréal, QC



Améliorations des mesures clés sur 12 mois

Indicateurs clés	T2 2026	T2 2025	Delta
Actif total des FPI	7,1 G\$	7,3 G\$	-2,59 %
Nombre total de logements locatifs (non dilué)	24 136	23 211	+3,98 %
Revenus d'exploitation immobiliers	104,64 M\$	99,51 M\$	+5,15 %
Résultat net d'exploitation	66,68 M\$	63,52 M\$	+4,98 %
Marge de revenu net d'exploitation des portefeuilles comparables	63,23 %	64,60 %	-137 pb
Loyer moyen d'un même magasin par logement	1 648 \$	1 597 \$	+3,26 %
Dette totale à la juste valeur par rapport à la valeur comptable brute	49,25 %	43,87 %	+538 pb
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,29 %	3,31 %	-2 pb
Distribution par parts de catégorie A	0,24 \$	0,24 \$	—
Distribution par parts de catégorie F	0,29 \$	0,29 \$	—



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



Projets d'éclairage et de CVCA

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 de gaz

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

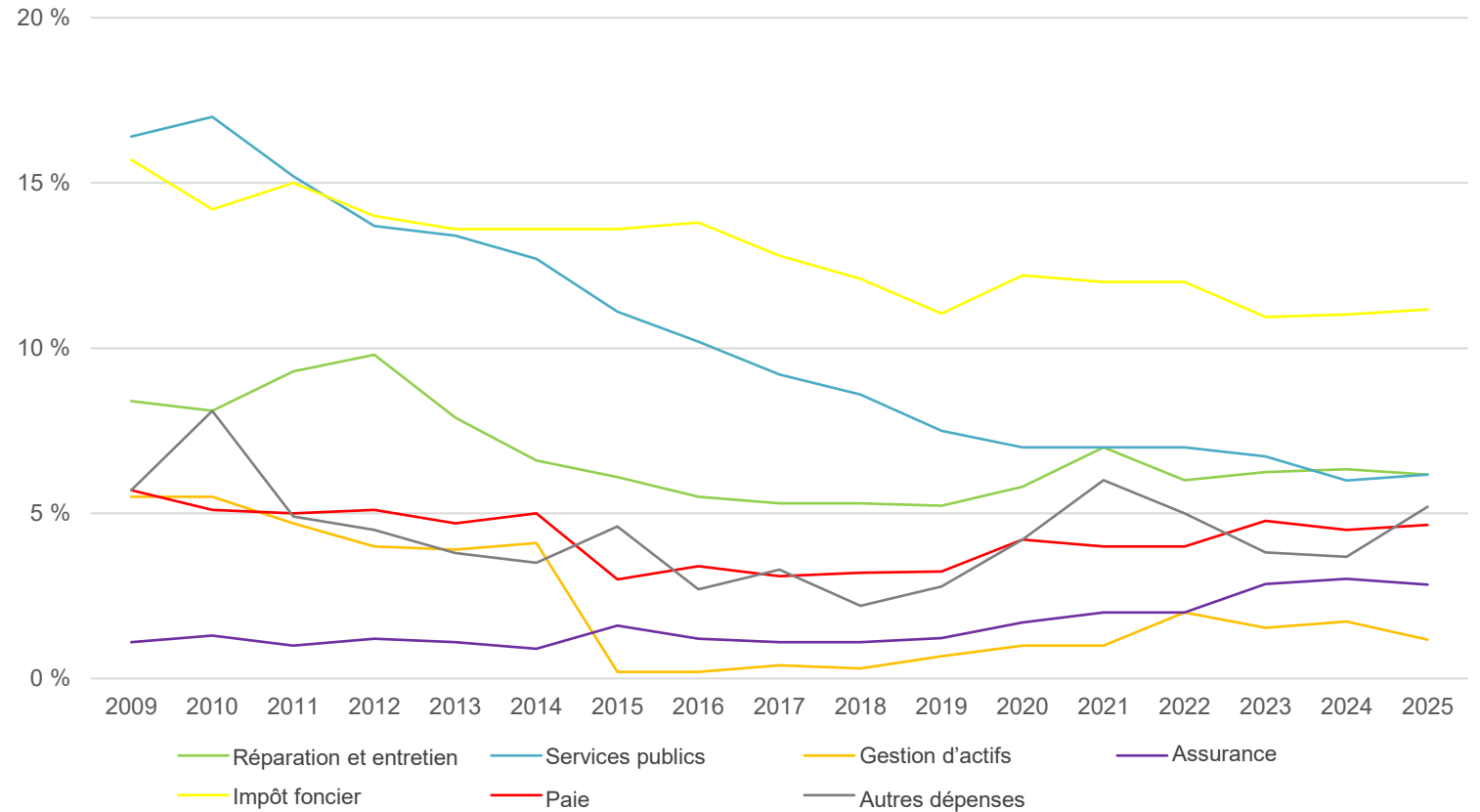
La mise en œuvre de la technologie RFD et d'autres formes de technologie de détection des fuites a permis d'**économiser jusqu'à 25 % de l'eau** dans plusieurs projets Centurion.



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 %)



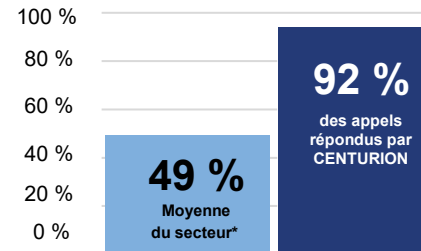


Centurion éclipse les pratiques de location du secteur

- Le service location a reçu **plus de 74 000 demandes de location en 2025**
- **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.

Au 31 décembre 2025

Nombre d'appels répondus*

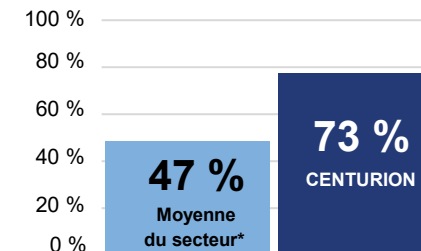


* Source : Leasehawk.

Centurion a surpassé la moyenne du secteur de

1,9 x

Taux de conversion des prospects en rendez-vous*



* Source : Leasehawk.

Centurion a surpassé la référence du secteur de

1,5 x

Rapidité de réponse aux appels*

17 secondes
Vitesse moyenne de réponse
CENTURION

Centurion a surpassé la référence du secteur de

2,4 jours avant un appel manqué
Moyenne du secteur*

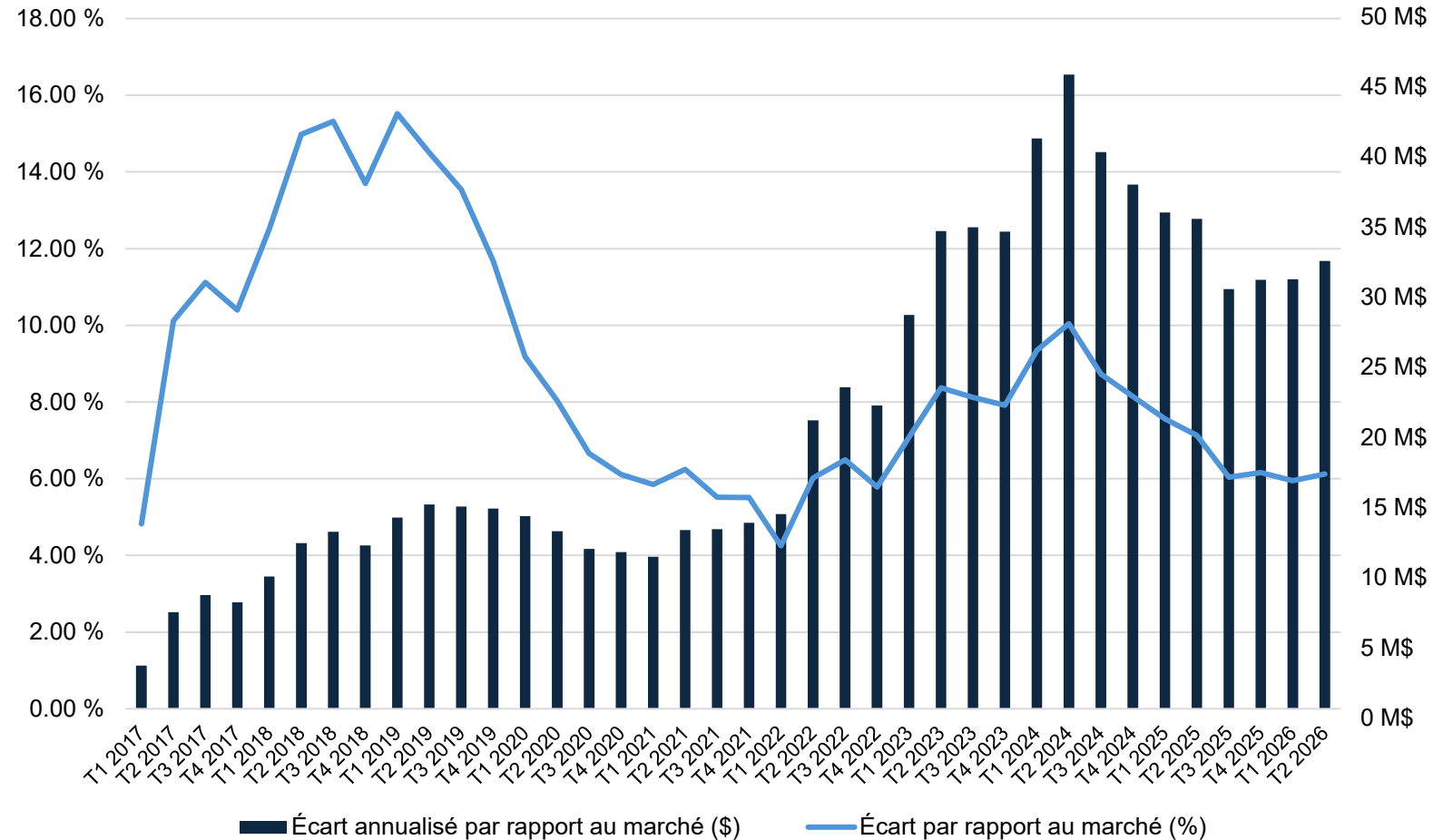
* Source : Leasehawk.



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 6,12 %**
- La réduction de cet écart représente **plus de 32 millions de dollars de revenus annuels potentiels, soit environ 700 millions de dollars de flux de trésorerie futurs actualisés**

Écart entre les loyers du portefeuille et les loyers du marché





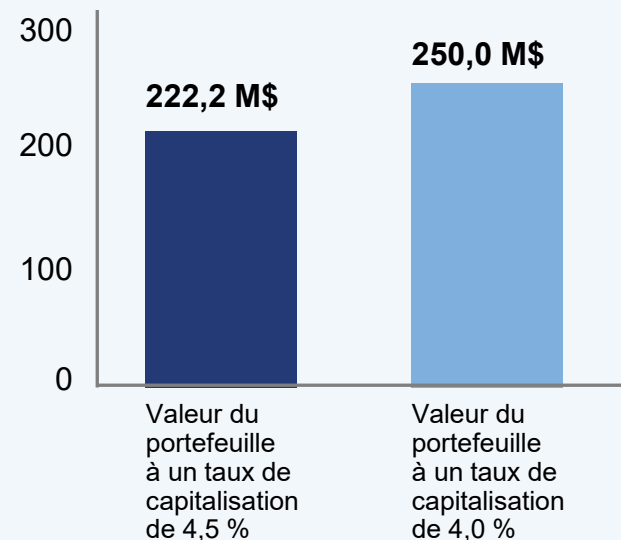
Libérer de la valeur au moyen de la compression des taux de capitalisation

- La compression des taux de capitalisation aurait un effet favorable sur la juste valeur du portefeuille immobilier de Centurion et sa valeur liquidative, toutes choses égales par ailleurs
- Par exemple, si les taux de capitalisation revenaient au niveau de 2022 (soit une compression de 50 pb), la valeur liquidative augmenterait de 12,5 % en raison des effets de valorisation uniquement
- Si le bénéfice d'exploitation net affichait également une croissance annualisée de seulement 3 %, parallèlement à la compression des taux de capitalisation sur quatre ans, la hausse de la valeur liquidative serait supérieure à 25 %

Compression des taux de capitalisation

Les taux de capitalisation baissent de 4,5 % à 4,0 %, ce qui entraîne une hausse de la valeur de 12,5 % (en supposant que le bénéfice d'exploitation net demeure inchangé)*.

$$4,5 \% \div 4,0 \% = 1,125$$



+12,5 %
Augmentation de la valeur attribuable à la compression des taux de capitalisation uniquement

* À titre indicatif seulement. Les données sont théoriques et ne sont pas propres au rendement de Centurion Asset Management.

Acquisitions récentes et projets immobiliers



Mayfair à Jasper, Edmonton, AB



Récents projets achevés de Centurion Apartment REIT

Relevés I et II
400, rue Albert, Ottawa (Ontario) K1R 0G6
391, rue Slater, Ottawa (Ontario) K1R 0G7



- 567 logements (en développement)
- Transaction conclue le 14 janvier 2026

Parkview Valley (5 des 5 immeubles)
2001, 2011, 2021, 2031 et 2041 Benvoulin Ct,
Kelowna (Colombie-Britannique)



- 401 logements (en développement)
- Transaction conclue en janvier 2026

Rue Maurice-Savoie
2540, rue Maurice-Savoie, Longueuil (Québec)



- 78 logements (appartements)
- Transaction conclue le 15 avril 2025

Trinity Hill, phases 1 et 2
18, 43 et 50 Canada Olympic SW, Calgary (Alberta)



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

Vibe Apartments
90 Arbour Lake Hill NW, Calgary (Alberta)



- 303 logements (en développement)
- Transaction conclue le 1^{er} juillet 2025

Skyway Apartments
1400 Na'a Drive, Calgary (Alberta)



- 340 logements (en développement)
- Transaction conclue le 1^{er} janvier 2025



Exemples de propriétés en développement

Tour Atlas | Surrey (Colombie-Britannique)



- 463 unités résidentielles
- Comprend 42 étages de logements locatifs spécialement conçus
- Commerce de proximité au rez-de-chaussée
- Espace commercial au 2^e étage et espace médical de catégorie A
- Étage restant : résidentiel
- Commodités :
 - Salon et bar sur le toit, lave-chiens, vestiaires de spa sur le toit, studio de barre de gym, salon sportif, aire de travail conjointe

Radius Etobicoke | Toronto (Ontario)



- 259 logements locatifs spécialement conçus
- Comprend des immeubles locatifs de 22 étages
- Un immeuble résidentiel comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée pour le commerce de détail
- Commodités :
 - Salle de spectacle, salon sportif, salles de travail, gymnase, salle de réception et terrasse extérieure



Exemples de propriétés de logements étudiants

SFU | Burnaby (Colombie-Britannique)



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

TMU | Toronto (Ontario)



- 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 de 546 lits, construite sur mesure.
- 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.



Portefeuille d'acquisitions de Centurion Apartment REIT

Nom de l'immeuble	Emplacement de l'immeuble	Nombre de logements	Participation	Date d'achèvement prévue
Sainte-Julie	Sainte-Julie, Québec	214	50 %	2026
Vivacité (Rivea ROI)	Terrebonne, Québec	153	50 %	2026
Icon Trinity (Deveraux) – Phase II	Calgary, Alberta	277	50 %	2026
Rangeview	Calgary, Alberta	439	40 %	2026
Radius Etobicoke	Toronto, Ontario	259	85 %	2028
Tour Atlas	Surrey, Colombie-Britannique	463	69 %	2029
TOTAL		1 805		



Modalités du fonds

Principales caractéristiques

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Création du Fonds	31 août 2009
ASG du Fonds	7,7 G\$ (au 30 juin 2026)
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	Mensuels (préavis de 60 jours, montant acheminé en 30 jours)
Frais de gestion*	0,9 % de la valeur liquidative par année
Prime de rendement	15 % selon un taux de rendement minimal de 7,25 %, un rattrapage complet et un niveau de référence

* Les frais de gestion sont temporairement réduits, passant de 1 % à 0,9 %



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**

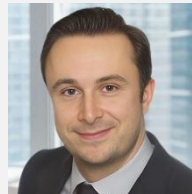
Vice-président,
Conseiller national aux ventes
bfraser@centurion.ca
Tél. : 416 733-5600, poste 319
Cell. : 647 328-4154

**Matthew Barnes**

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

**Aziz Zahmoul**

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

**Patrick Hogan**

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

**Clement Kam**

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

**Stephan Lavoie**

Directeur des ventes, Québec
slavoie@centurion.ca
Cell. : 514 378-0015