



CENTURION
ASSET MANAGEMENT INC

Centurion Apartment REIT

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

Au 30 septembre 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.

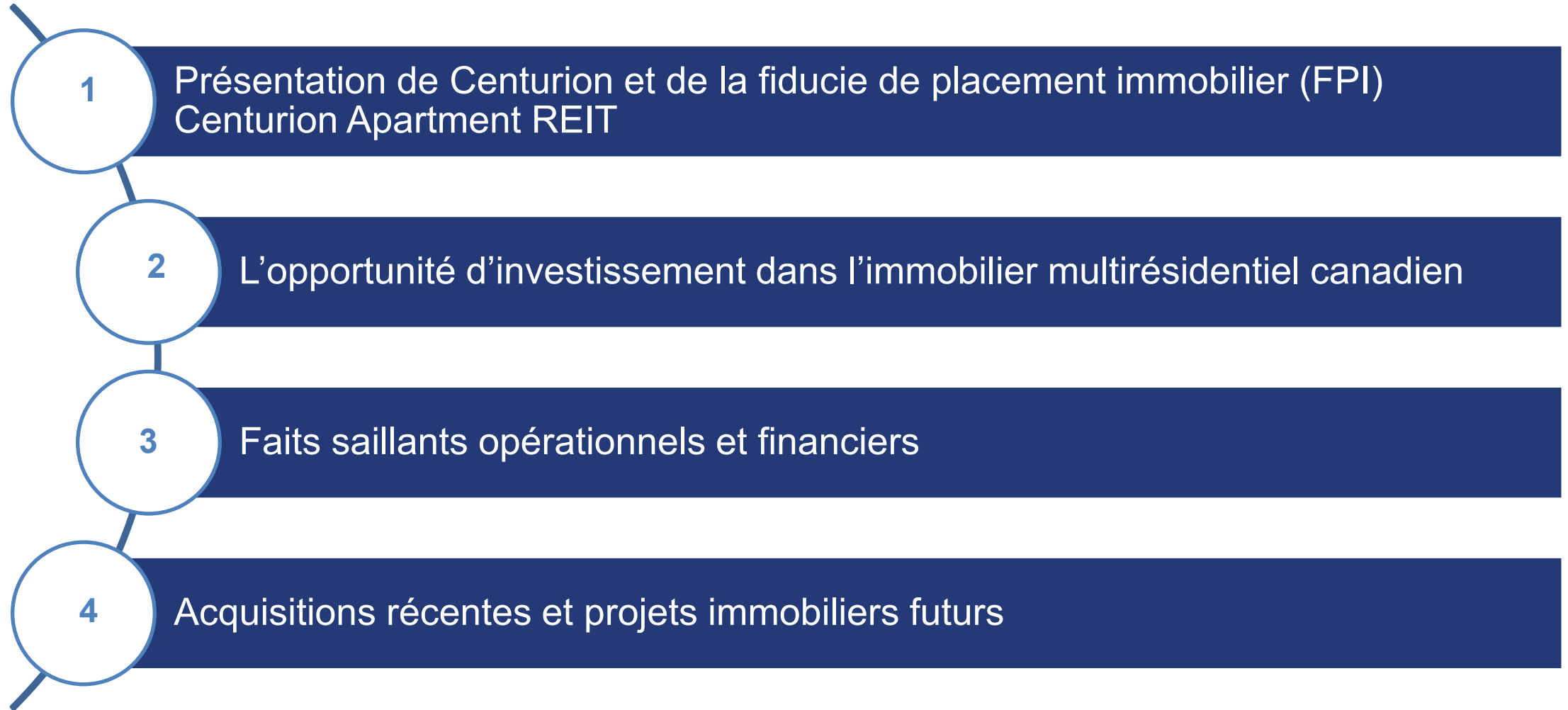
LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE. Investir dans des parts Centurion comporte des risques importants, et la valeur d'un placement peut baisser ou augmenter. Le rendement n'est pas garanti. Un placement dans Centurion ne devrait pas constituer un programme de placement complet, et il est préférable 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



PRÉSENTATION DE CENTURION ET DE CENTURION APARTMENT REIT



Atwood Suites, Dartmouth
(Nouvelle-Écosse)
Acquis en 2016.



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, 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



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 et placement du Québec
- 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



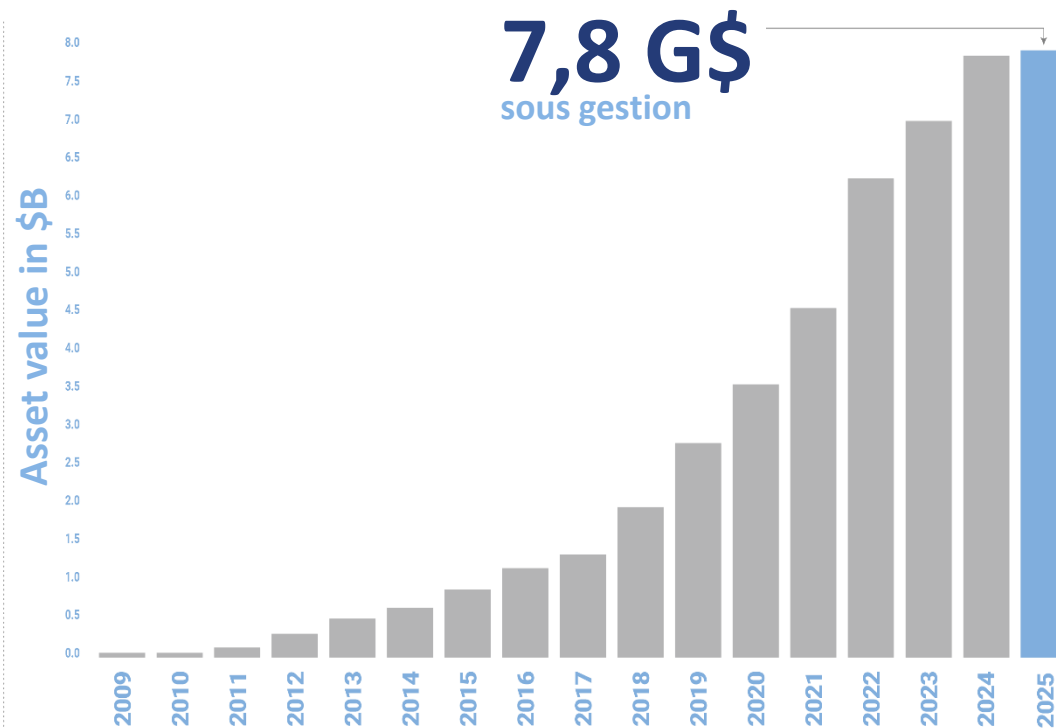
Centurion a une longue histoire de croissance

- 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 7,8 G\$
- Le portefeuille immobilier de la FPI **comprend plus de 23 400 logements locatifs**



439
employés

22
ans
d'expérience



En date d'août 2025

- **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 immeubles à logements de catégorie B situés dans des villes suburbaines, hors urbaines et secondaires au Canada**
- **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**



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**
- **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



Efficiency 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 de 7 % à 12 %



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

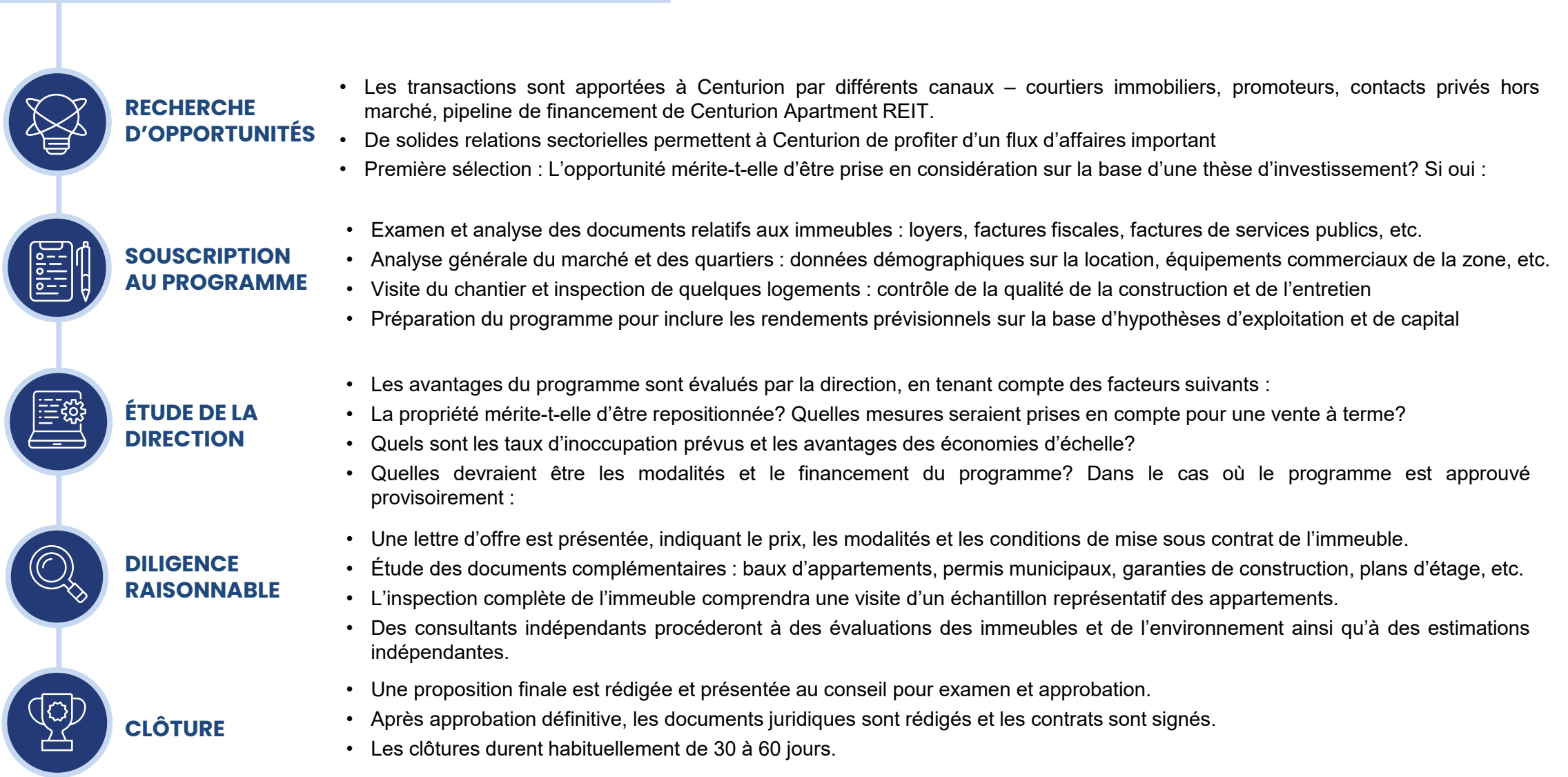
- Immeubles d'appartements locatifs multifamiliaux et résidences d'étudiants de catégorie B
- Nouvelles constructions et immeubles non stabilisés
- Développements financés par Centurion Apartment REIT
- Immeubles pouvant être acquis à des taux de capitalisation intéressants

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.



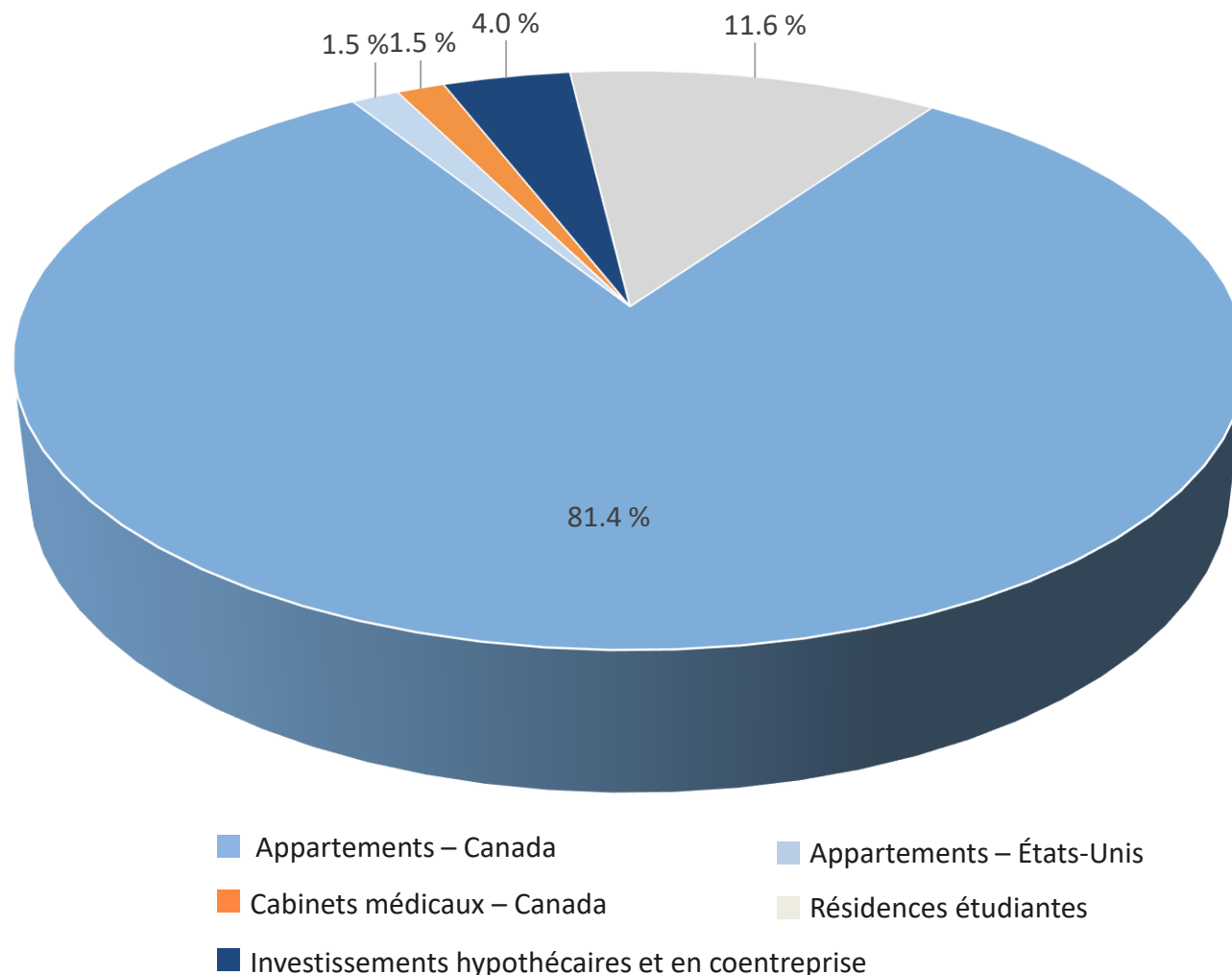
Processus de placement et d'examen des propriétés





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.



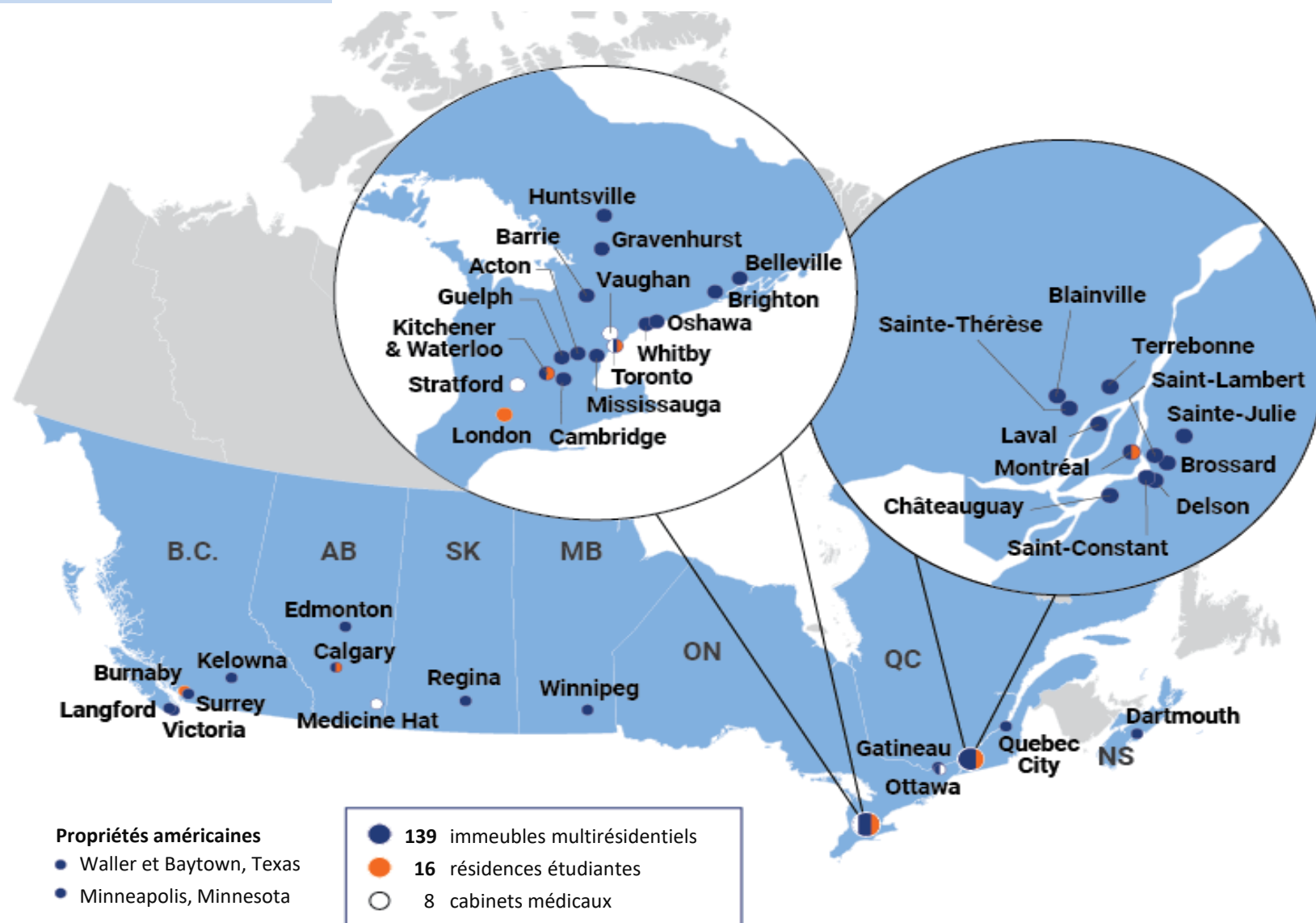


Le portefeuille immobilier est diversifié sur le plan géographique au Canada

163
PROPRIÉTÉS

23 410
LOGEMENTS LOCATIFS

45
VILLES

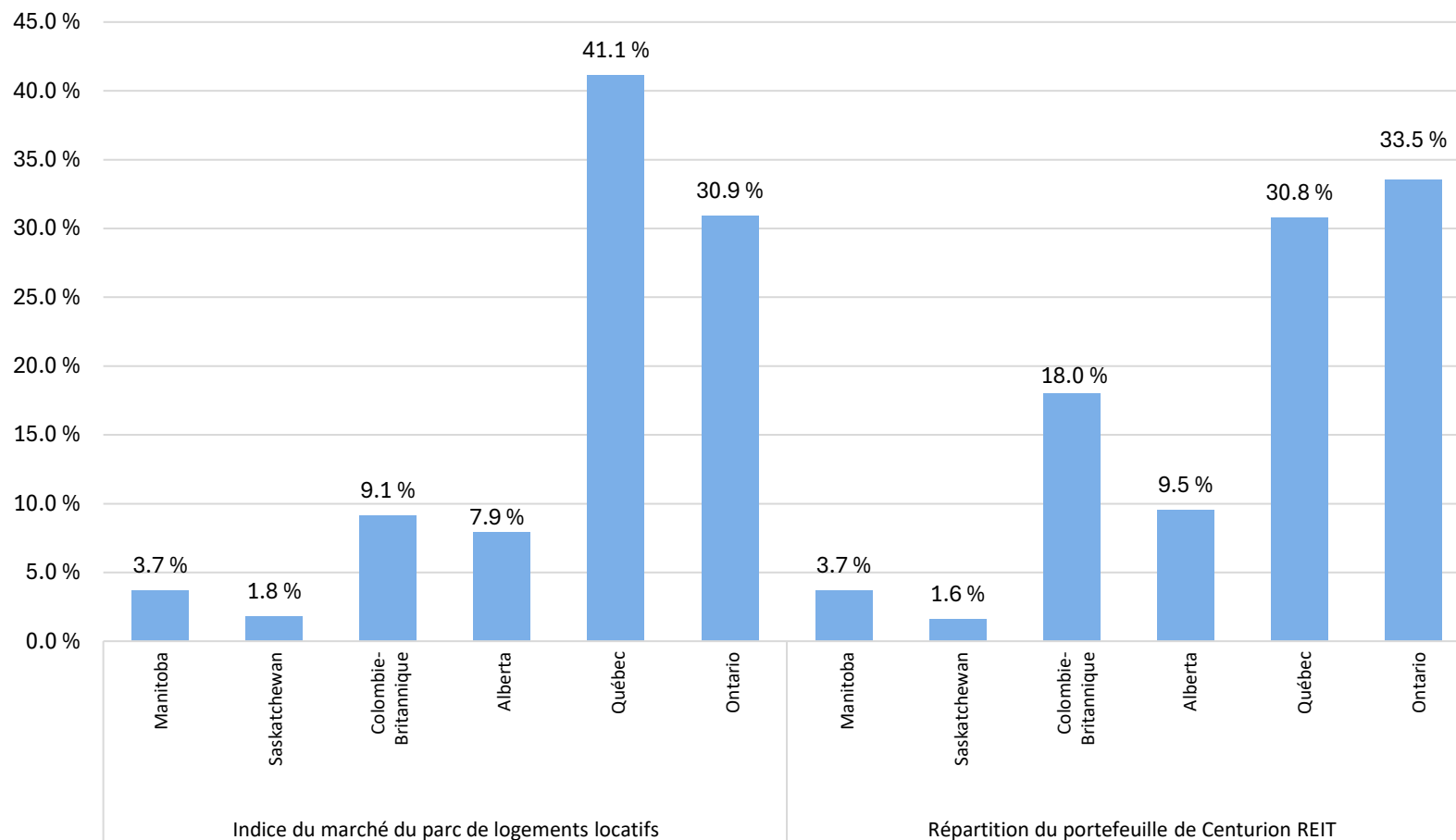




La diversification géographique de la FPI reflète le marché canadien des appartements locatifs

- 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 72 % 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 août 2025.



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

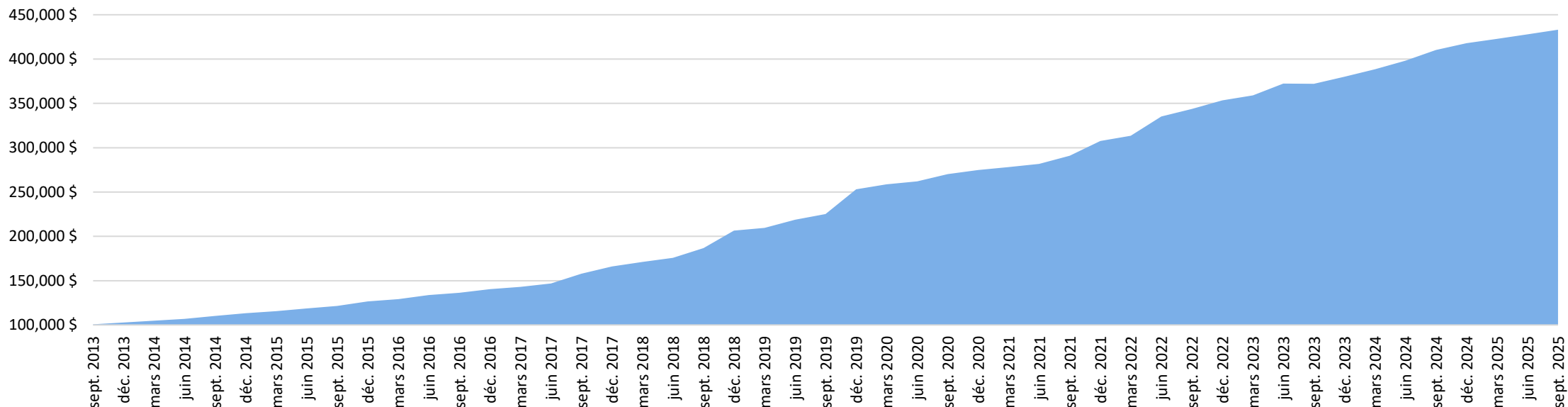
- Offre des financements de première et de deuxième hypothèque à des promoteurs de taille moyenne canadiens d'appartements multifamiliaux et de résidences pour étudiants
- Sert un pipeline exclusif d'acquisitions immobilières potentielles, en plus du marché libre et des ventes privées
- La fiducie de 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 septembre 2025
433 122 \$



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 %	3,63 %

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	5,55 %	7,87 %	8,01 %	10,45 %	9,90 %	11,52 %	12,78 %	13,46 %	13,79 %	13,55 %	12,93 %

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.

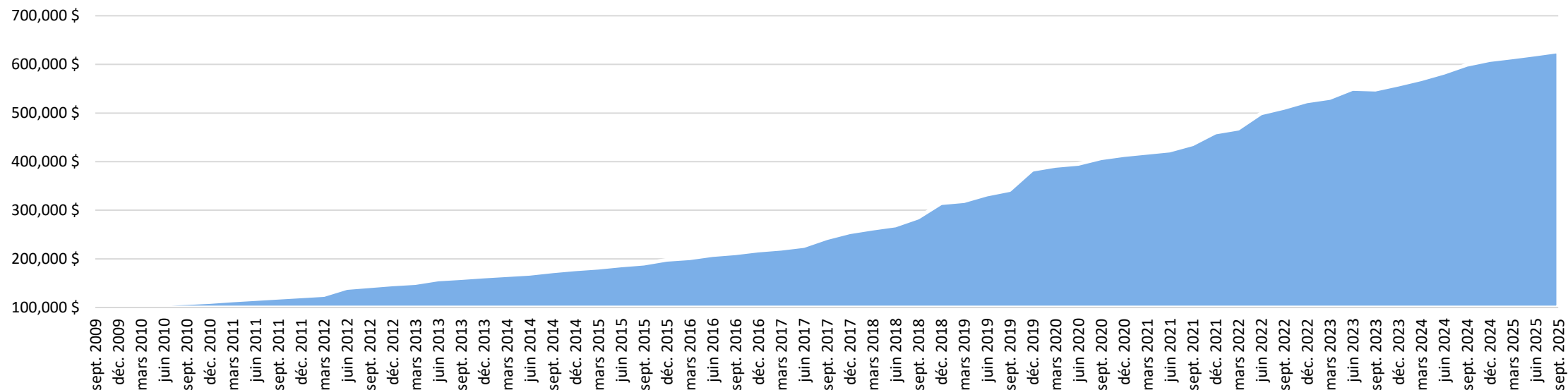
Les rendements des parts de la FPI ne sont pas garantis, leur valeur peut varier fréquemment et le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs.



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 septembre 2025
626 927 \$



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 %	2,98 %

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	4,67 %	6,96 %	7,08 %	9,51 %	9,03 %	10,66 %	11,93 %	12,60 %	12,83 %	12,66 %	12,09 %

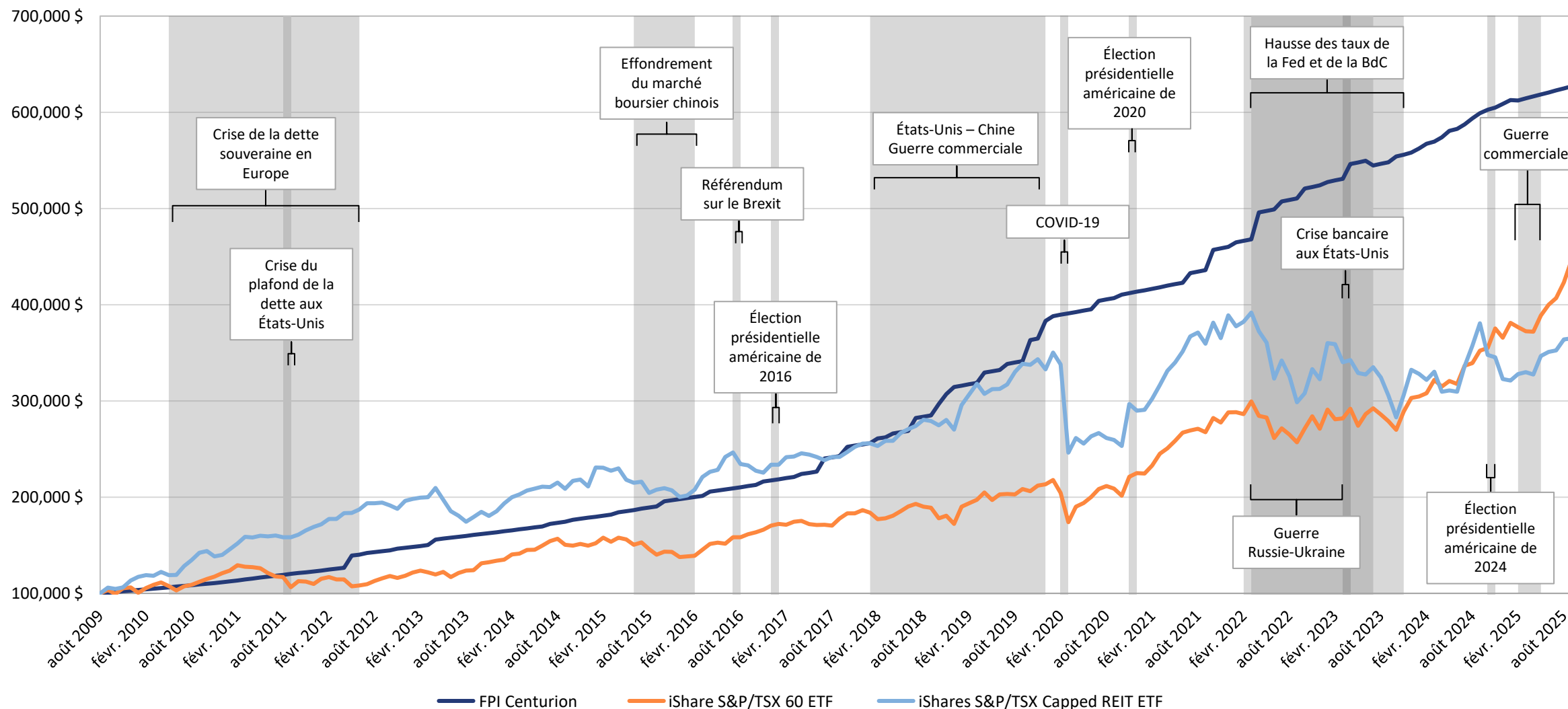
¹ Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009

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

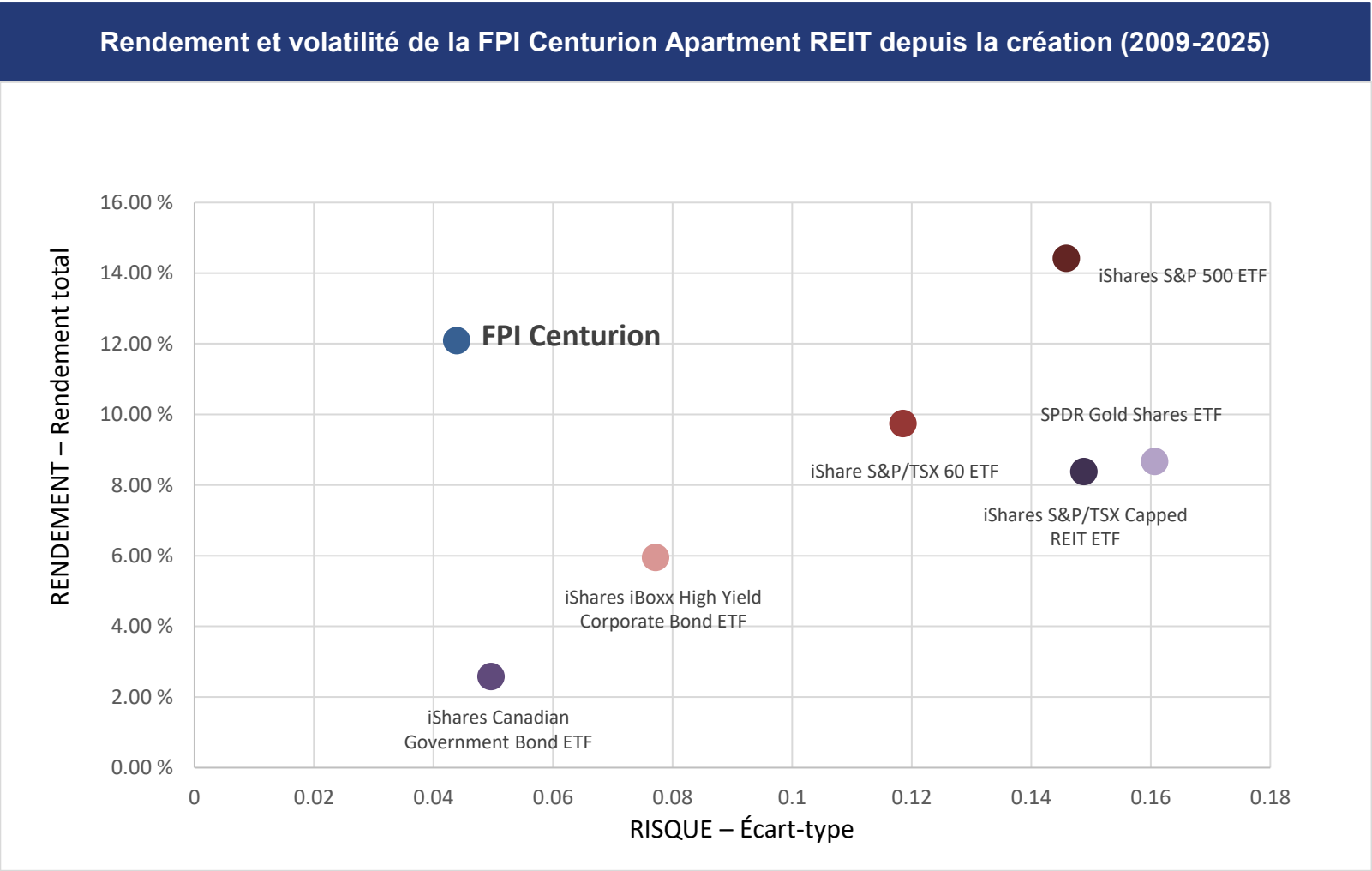


Préparé par Centurion Asset Management Inc., au 30 septembre 2025.

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



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



Corrélations de Centurion Apartment REIT	
	Centurion
Centurion	1,00
iShares S&P/TSX Capped REIT ETF	0,13
iShares S&P 500 ETF	0,09
iShares iBoxx High Yield Corporate Bond ETF	0,05
iShare S&P/TSX 60 ETF	0,04
SPDR Gold Shares ETF	-0,02
iShares Canadian Government Bond ETF	-0,12

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



TRIO, Kelowna
(Colombie-Britannique)
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

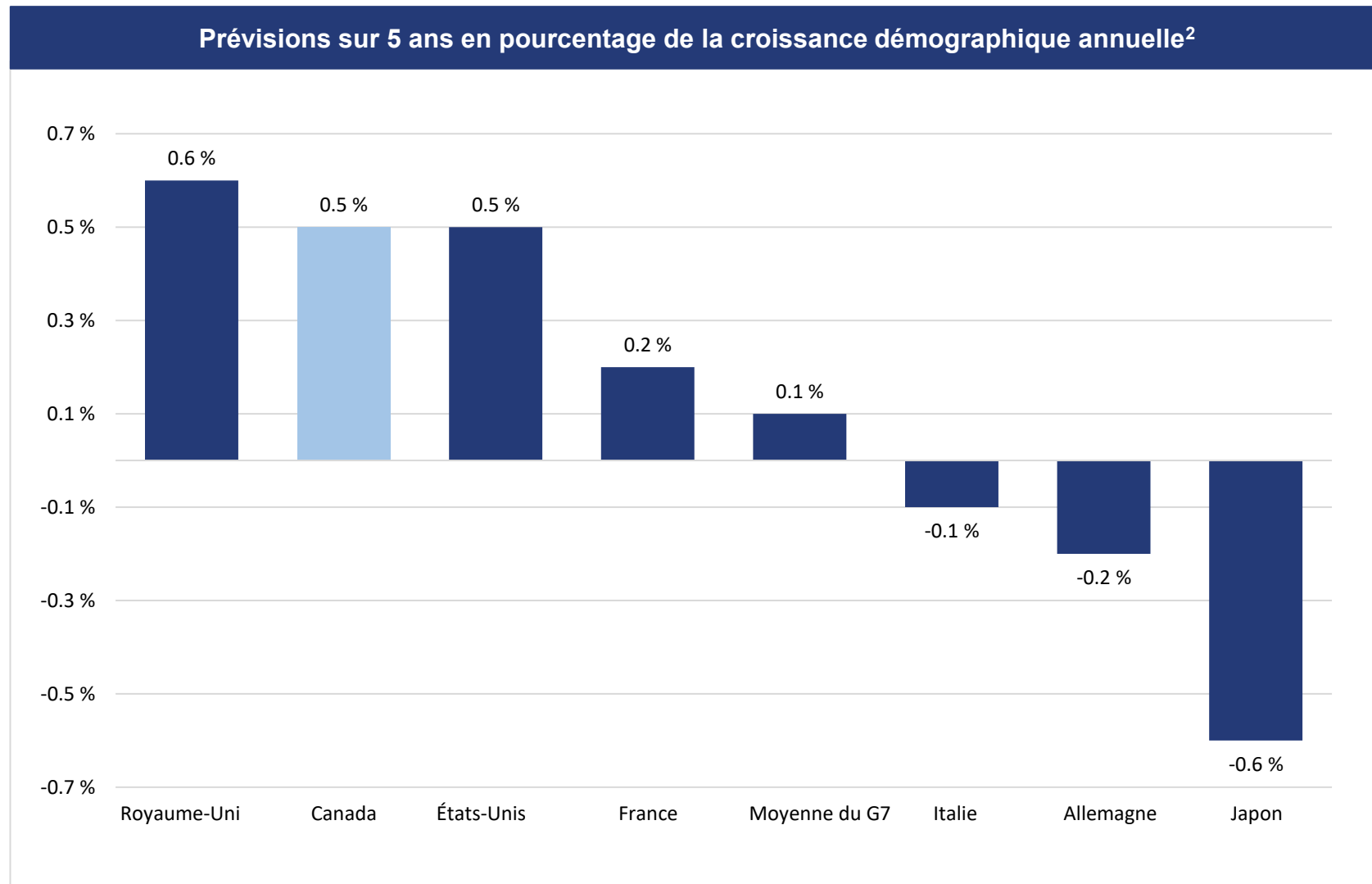
Le déséquilibre qui en résulte :

- 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*

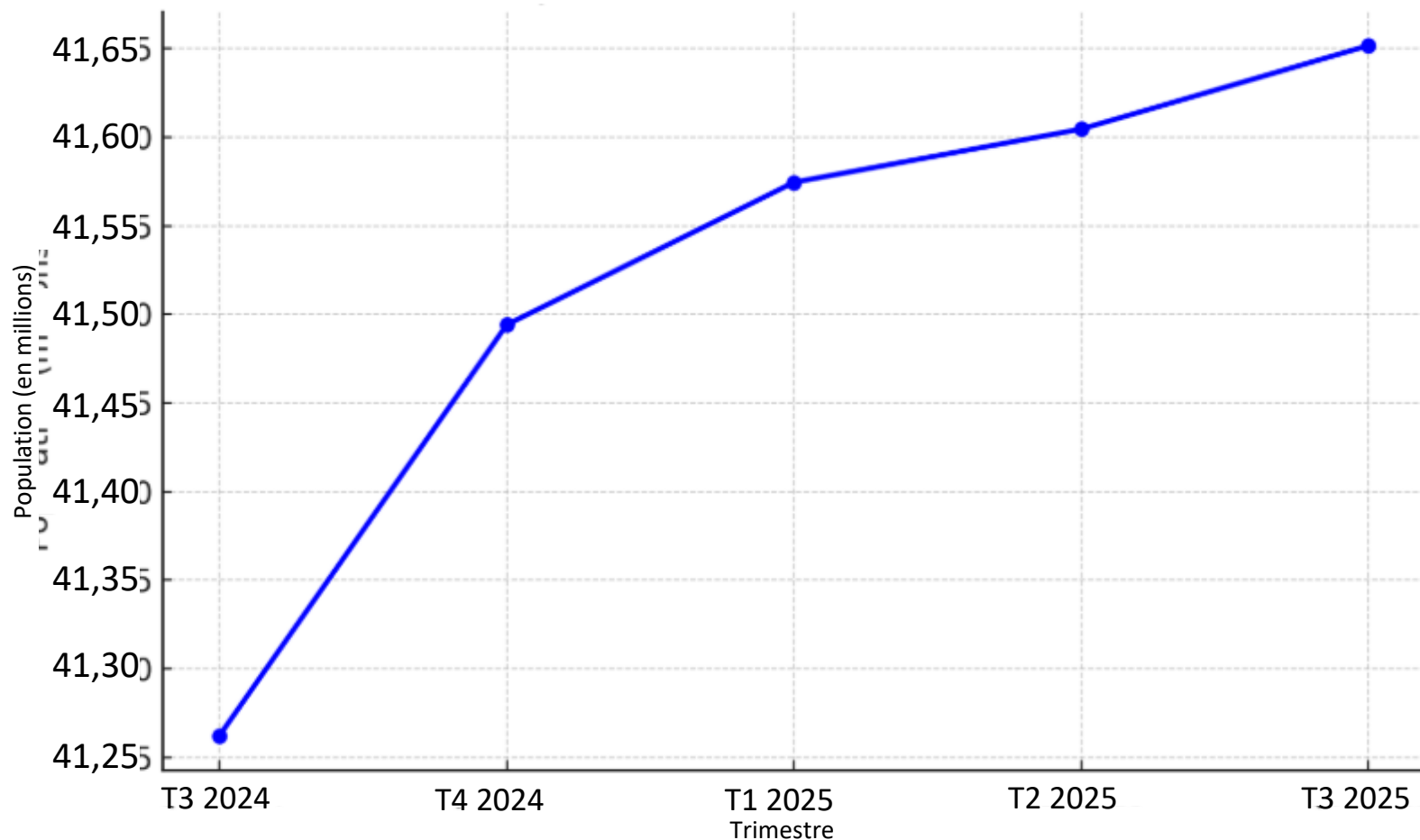
⁴ Economic Times of India (4 juin 2025), *How immigrants to Canada get homeownership faster*



Le Canada peine à réduire sa population

- Le plan de 2 ans du gouvernement fédéral vise à **réduire la population totale de 0,2 % pour 2025 et 2026**².
- Il est peu probable que le plan soit couronné de succès, car le **Canada a déjà admis plus de 276 000 résidents permanents en 2025 et finalisé plus de 1,4 million de demandes temporaires**, ce qui laisse entrevoir une autre année de croissance de la population³.
- La population canadienne a augmenté de **0,94 % sur 12 mois** au troisième trimestre de 2025¹.
- La croissance de la population continuera d'exercer des pressions sur le parc de logements existant.

Variation sur 12 mois de la population canadienne¹



Sources :

¹ Statistique Canada (18 septembre 2025), « Estimation de la population trimestrielle »

² RBC (25 octobre 2024), « Incidence des nouvelles cibles d'immigration du Canada sur l'économie »

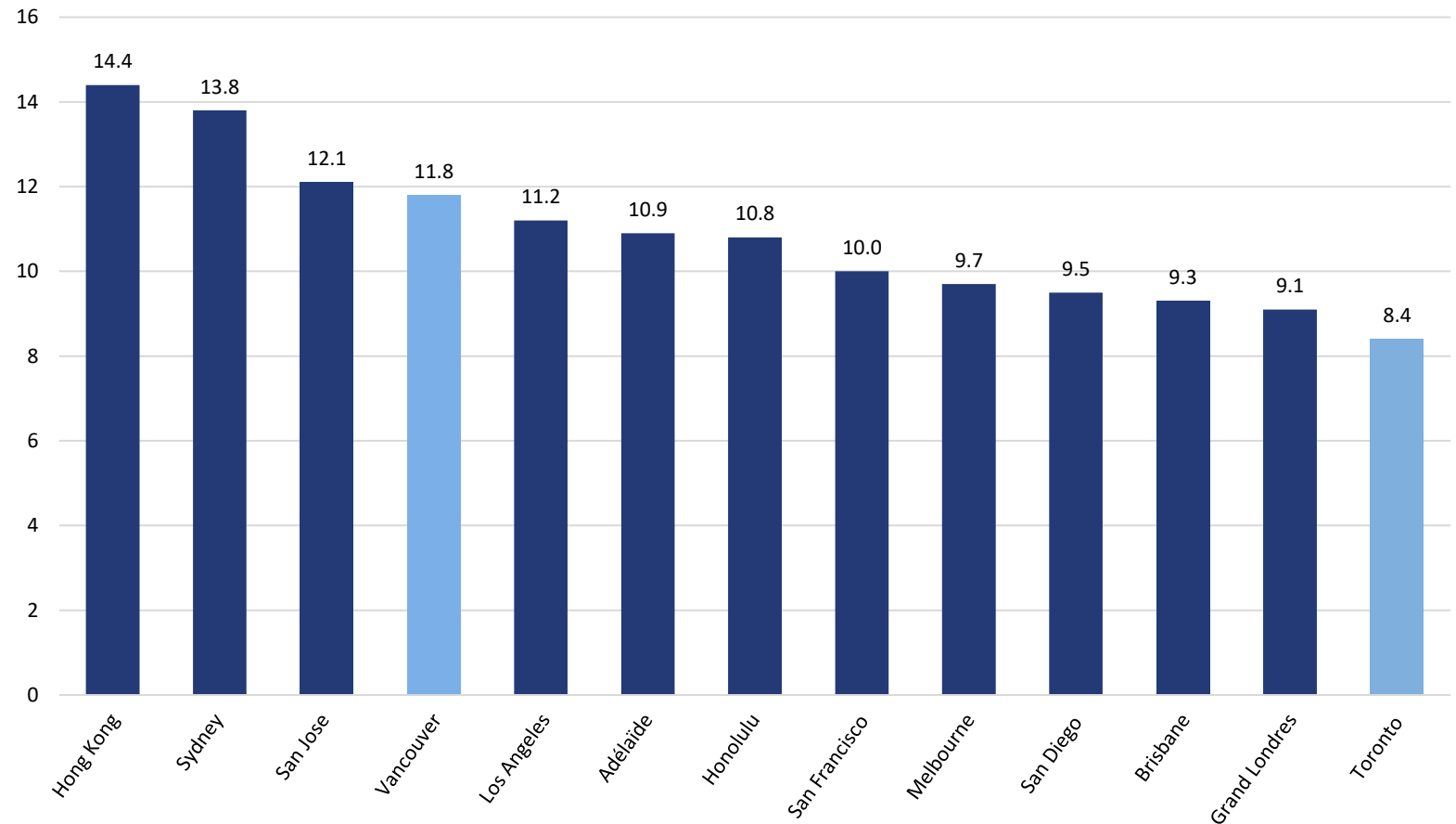
³ Gouvernement du Canada, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté (30 août 2025), données depuis le début de l'année 2025



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

- Toronto et Vancouver se classent parmi les **15 marchés immobiliers métropolitains les plus chers** au monde¹.
- Seuls 45 % des ménages canadiens peuvent se permettre d'être propriétaires d'un condo au prix actuel du marché, et **seuls 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 53 % du revenu médian des ménages avant impôt**³.
- À Toronto, ce pourcentage est **d'environ 73 %** et à Vancouver, **d'environ 88 %**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 (27 août 2025), « The World's Most Unaffordable Housing Markets »

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 (17 septembre 2025), « Suivi de l'abordabilité du logement »

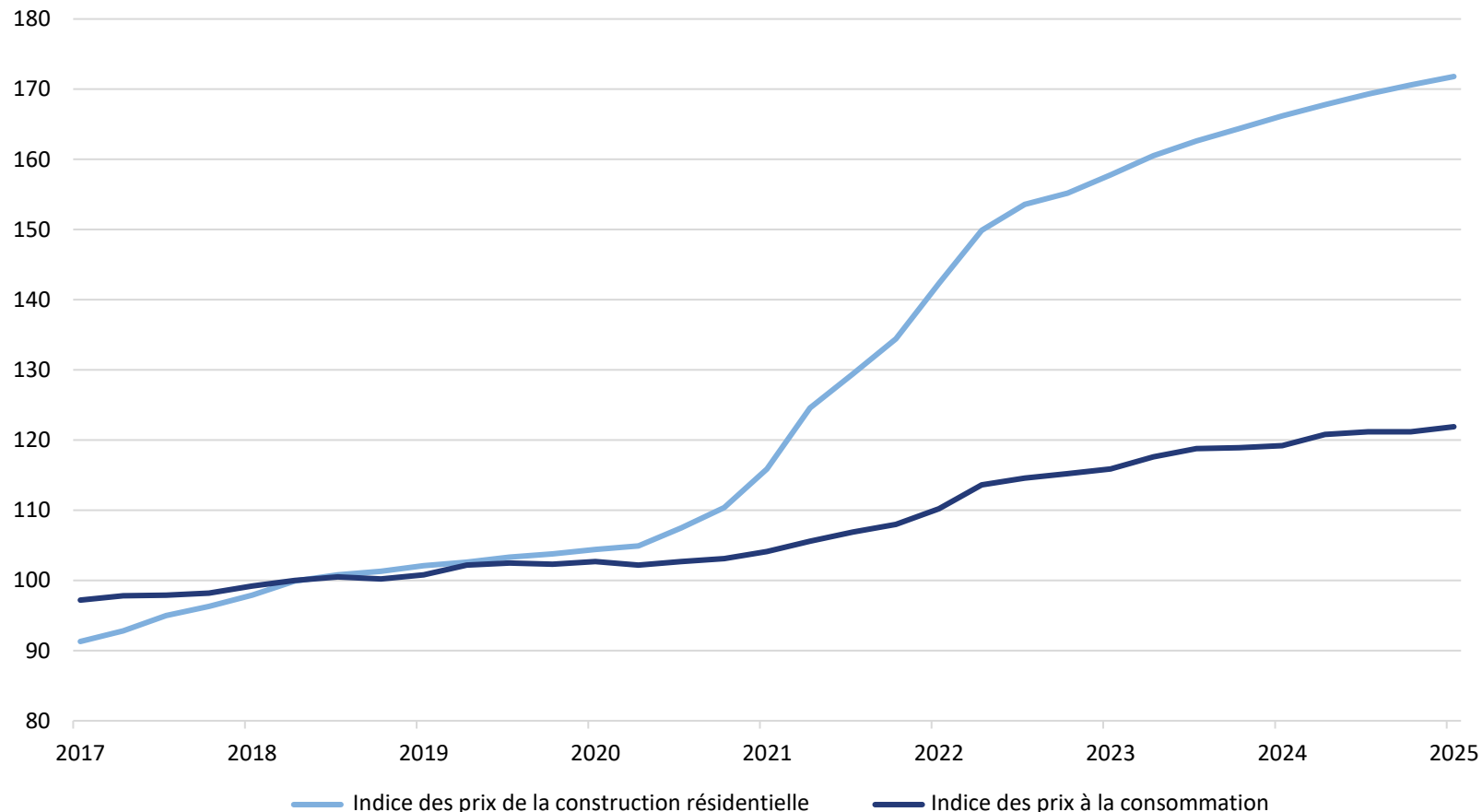
⁴ Point clé de RBC (7 déc. 2022), « Le Canada va-t-il devenir un pays de locataires? »



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 »

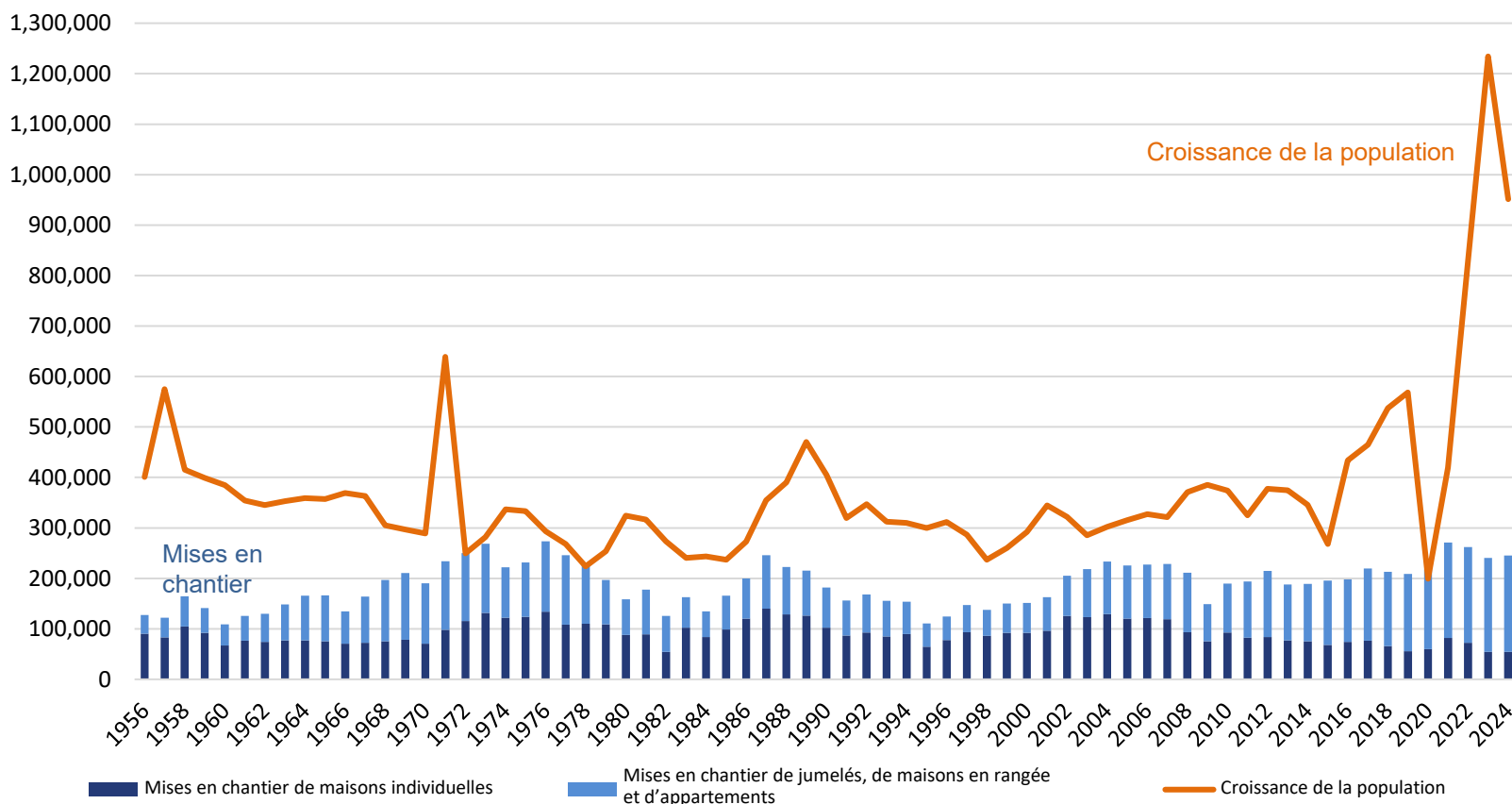
⁶ Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (2025), Durée moyenne historique de la construction par type de logement chaque année



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**.

Mises en chantier et croissance démographique (#)^{1,2,3}



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 Institut Fraser (novembre 2023), L'écart croissant en matière de logement au Canada

⁵ SCHL (18 juin 2025), Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse

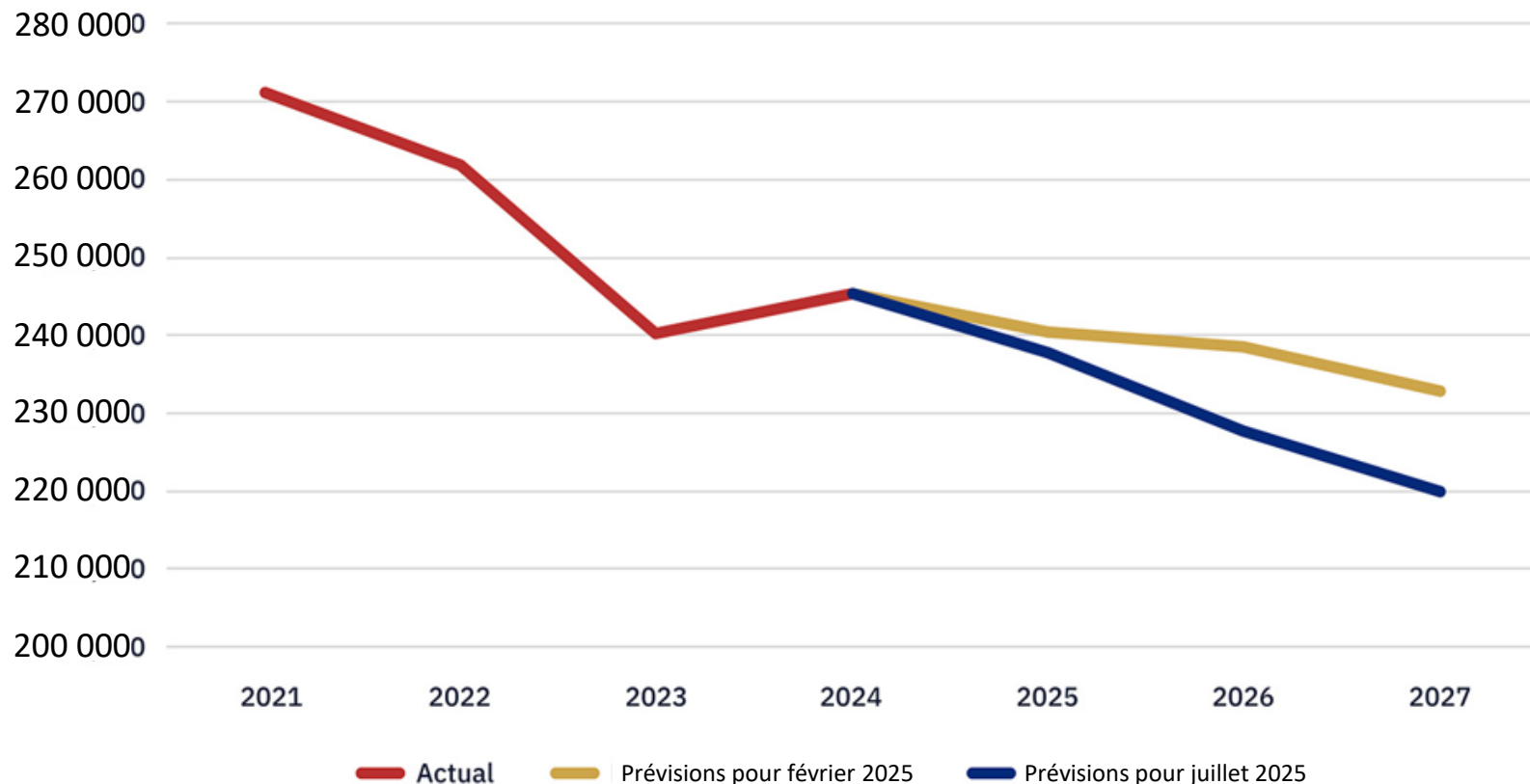
⁶ SCHL (16 juin 2025), Mises en chantier et achevements



Les mises en chantier sont en baisse et l'offre future dont nous avons tant besoin est compromise

- En raison des coûts d'emprunt élevés et de l'absence de préventes, l'**offre future est menacée, car de nouveaux projets se sont effondrés** et les mises en chantier futures devraient diminuer.
- La SCHL prévoit que les mises en chantier **passeront à 220 000 unités d'ici 2027**, ce qui représente **une réduction d'environ 20 % par rapport aux sommets de 2021**, et que les perspectives du marché seront inférieures de 13 000 unités à celles publiées en février 2025¹.
- Dans la région du Grand Toronto (RGT), les **ventes de maisons neuves ont diminué de 82 % par rapport à la moyenne sur 10 ans**².
- Les ventes de nouveaux logements en copropriété **ont diminué de 90 % par rapport à la moyenne sur 10 ans et les maisons unifamiliales ont reculé de 62 %**³.

Mises en chantier annuelles, données réelles et données prévisionnelles de la SCHL¹



Sources :

¹ Société canadienne de logement hypothécaire (24 juillet 2025), Bilan de l'été 2025 Perspectives du marché de l'habitation

² Better Dwelling (29 juillet 2025), Toronto New Homes Sales Set Another Record Low

³ Building Industry and Land Development Association (24 juillet 2025), GTA New Home Sales Remain at Near Historic Lows in June



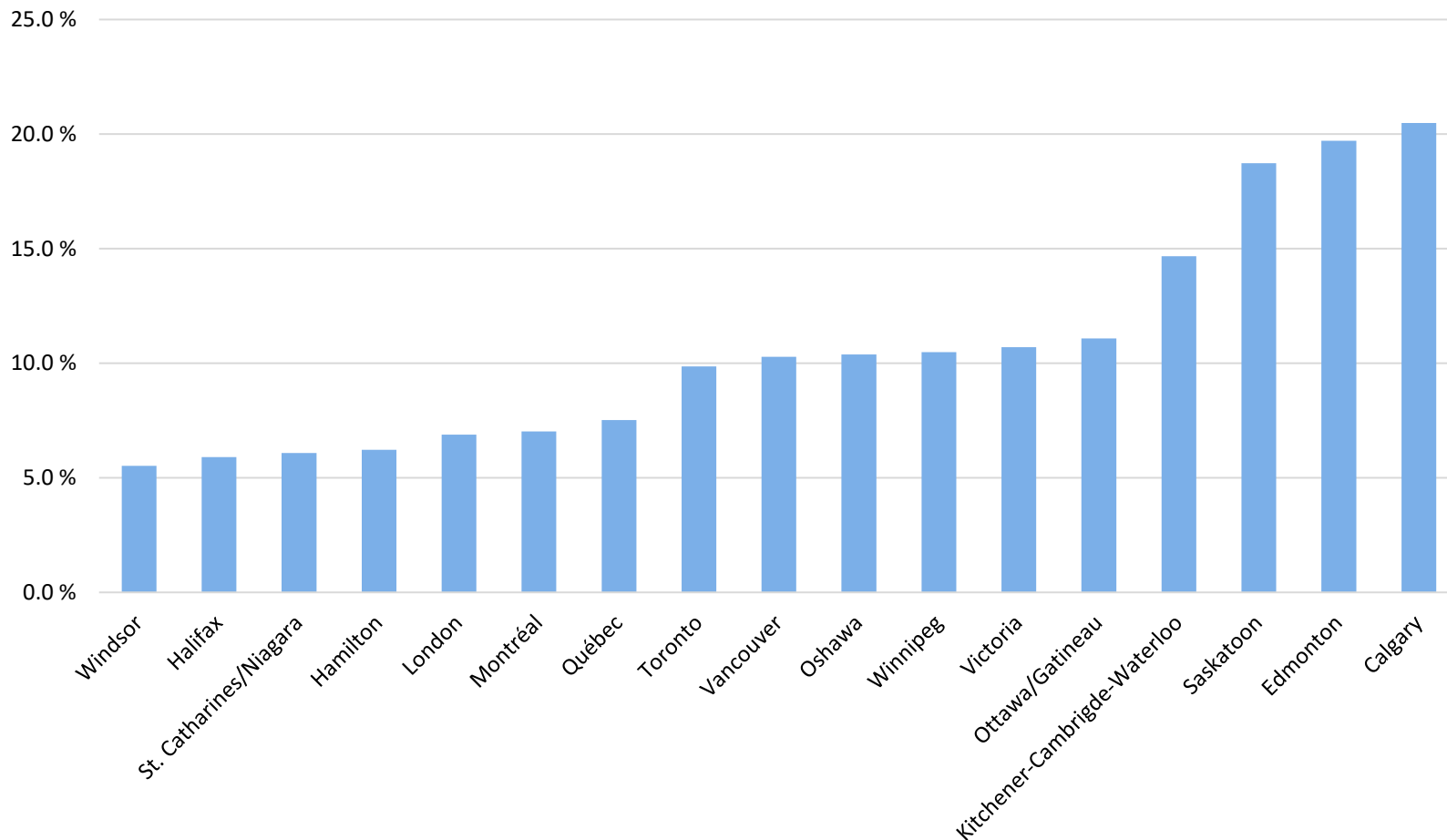
Les coûts élevés du logement alimentent la croissance des villes périurbaines et moyennes au Canada

- 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 d'août 2025 pour un appartement de deux chambres dans les grandes villes :

Vancouver, C.-B. :	3 489 \$ ²
Toronto, ON :	2 946 \$ ²
Montréal, QC :	2 270 \$ ²
- Loyer mensuel moyen d'août 2025 pour un appartement de deux chambres dans les villes ex-urbaines :

Gatineau, QC:	2 168 \$ ²
Regina, SK :	1 574 \$ ²
Red Deer, AB :	1 495 \$ 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 »

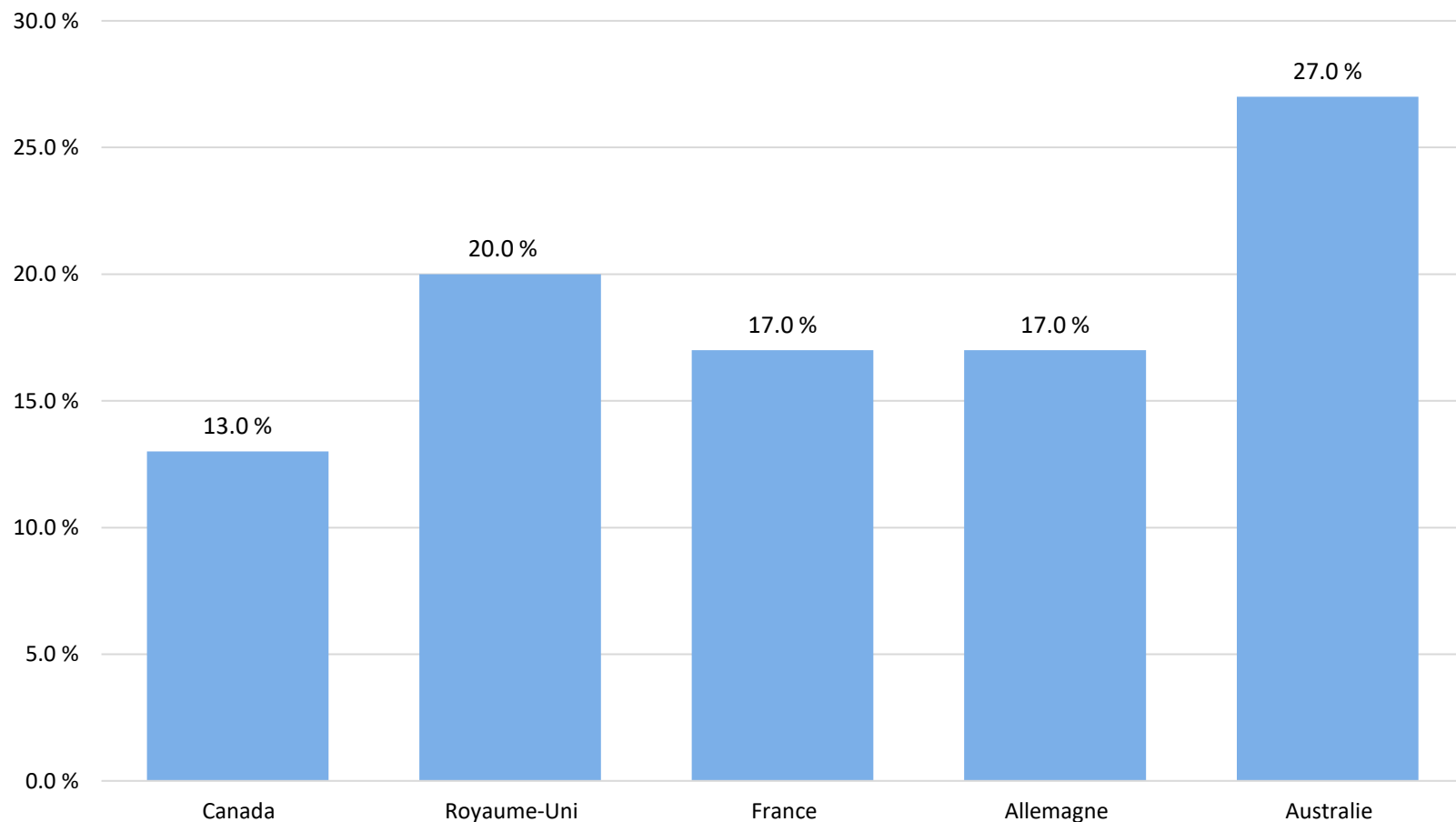
² rentals.ca (septembre 2025), Rapport Rentals.ca d'août 2025



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

- Seuls **13 % de l'offre de logements pour étudiants au Canada a été ajoutée de 2020 à aujourd'hui**, tandis que la population étudiante a augmenté de façon exponentielle.
- 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.

Part des nouveaux lits de logements pour étudiants (2020-2025)¹



Sources :

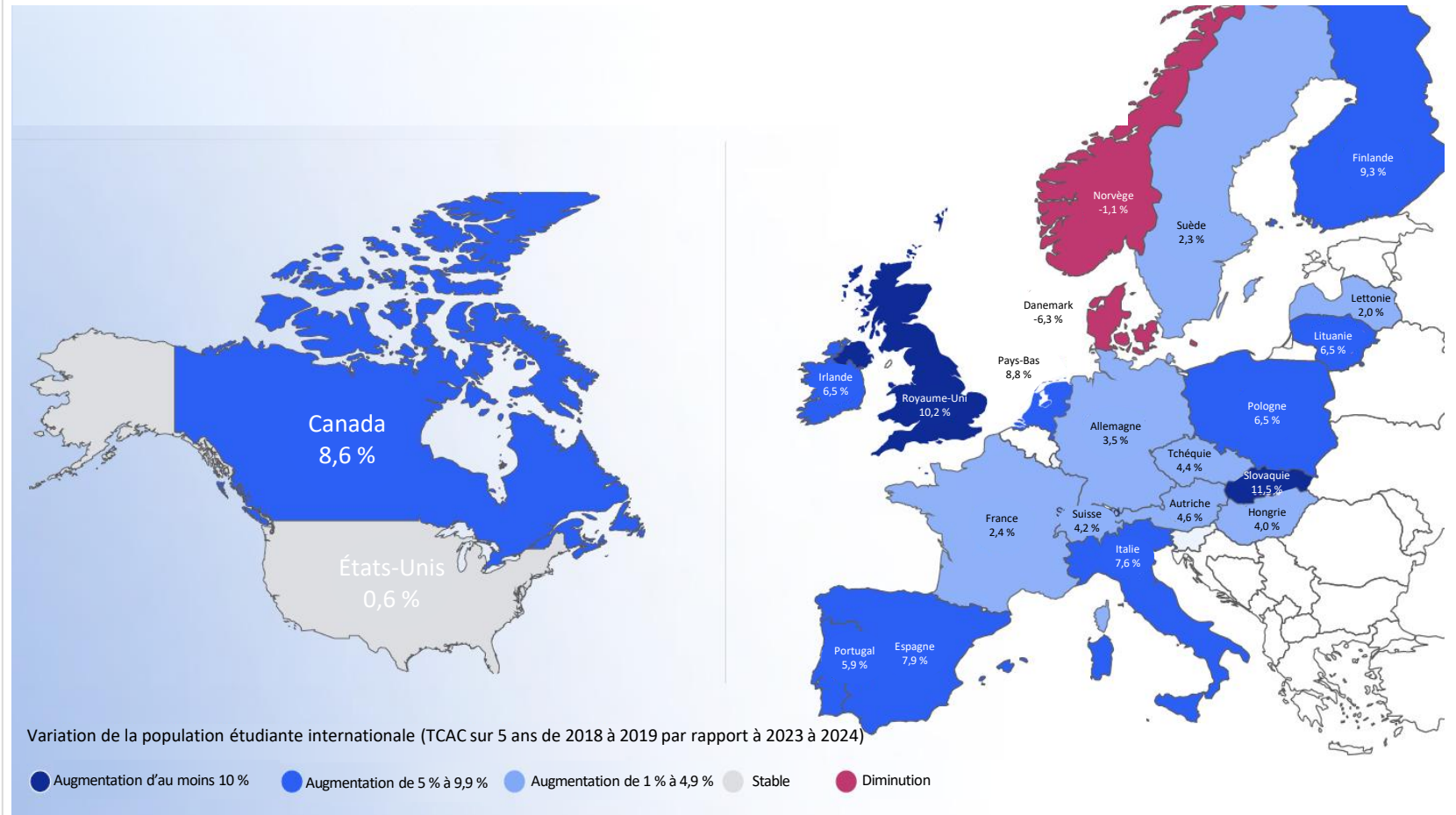
¹ Bonard (2025), Marché de l'habitation pour étudiants au Canada



Le Canada est un chef de file mondial en matière de taux de croissance de la population étudiante

- Le Canada est l'une des destinations les plus populaires pour les étudiants internationaux à l'échelle mondiale.
- **Le taux de croissance annuelle de la population sur 5 ans au Canada est de 8,6 %.**
- La forte demande et l'importante sous-offre de logements pour étudiants font de la location privée de logements pour étudiants un investissement intéressant.
- Centurion est **le deuxième fournisseur de résidences privées pour étudiants au Canada**; elle possède plus de 5 000 logements et a obtenu de bons résultats, affichant **une croissance de 12 % sur 12 mois des loyers en vigueur.**

Variation annuelle de la population étudiante à l'échelle mondiale¹



Source :

¹ Bonard (2025), Marché de l'habitation pour étudiants au Canada

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS



Relevé, Ottawa (Ontario)
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 12 mois

Indicateurs clés	T2 2025	T2 2024	Delta
Actif total des FPI	7,27 G\$	6,91 G\$	+5,2 %
Nombre total de logements locatifs (non dilué)	23 211	22 314	+4,01 %
Revenus d'exploitation immobiliers	99,52 M\$	95,87 M\$	+3,81 %
Résultat net d'exploitation	63,52 M\$	60,90 M\$	+4,32 %
Marge de revenu net d'exploitation des portefeuilles comparables	64,51 %	63,94 %	+57 bps
Loyer moyen d'un même magasin par logement	1 582 \$	1 507 \$	+4,98 %
Liquidité disponible (acquisition + exploitation)	242,72 M\$	111,02 M\$	+118,70 %
Dette totale à la juste valeur par rapport à la valeur comptable brute	43,87 %	44,04 %	17 bps
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,31 %	3,43 %	-12 bps
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 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 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

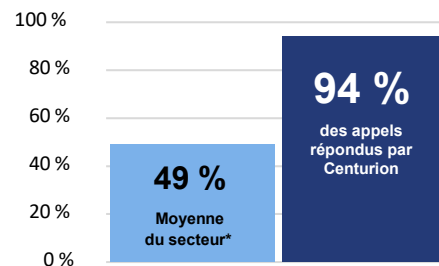
- La mise en œuvre de la technologie RFD et d'autres formes de technologie de détection des fuites a permis d'**économiser jusqu'à 25 % de l'eau** dans plusieurs projets Centurion.



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*

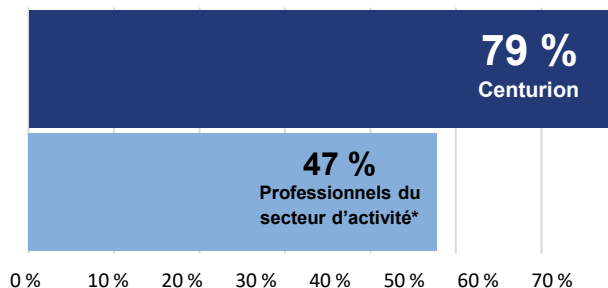



Centurion a surpassé la
moyenne du secteur de

1,9 x

* Source : Leasehawk.

Taux de conversion des prospects en rendez-vous*



Centurion a surpassé la
référence du secteur de
1,6 x

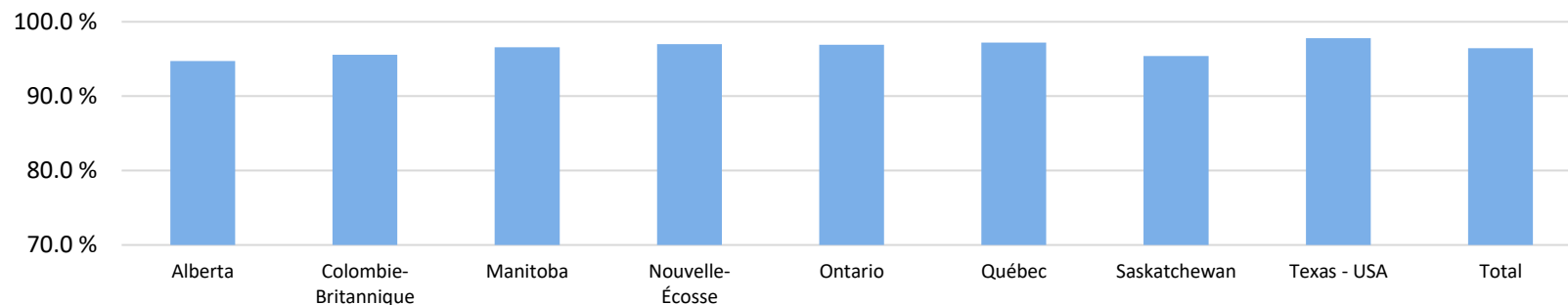
* Source : Leasehawk.



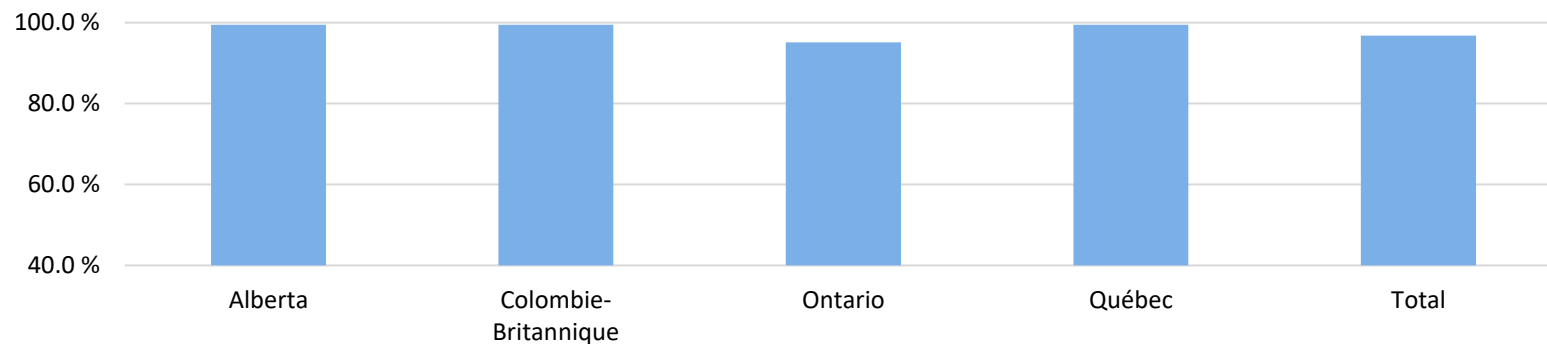
Solide taux d'occupation par des locataires dans les immeubles multifamiliaux et les résidences étudiantes

- Solides **taux d'occupation** stabilisés des logements multifamiliaux et des logements pour étudiants, soit **96,4 % et 96,8 % 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 stabilisé des appartements par province



Taux d'occupation stabilisé des étudiants par province*



Au 1^{er} août 2025

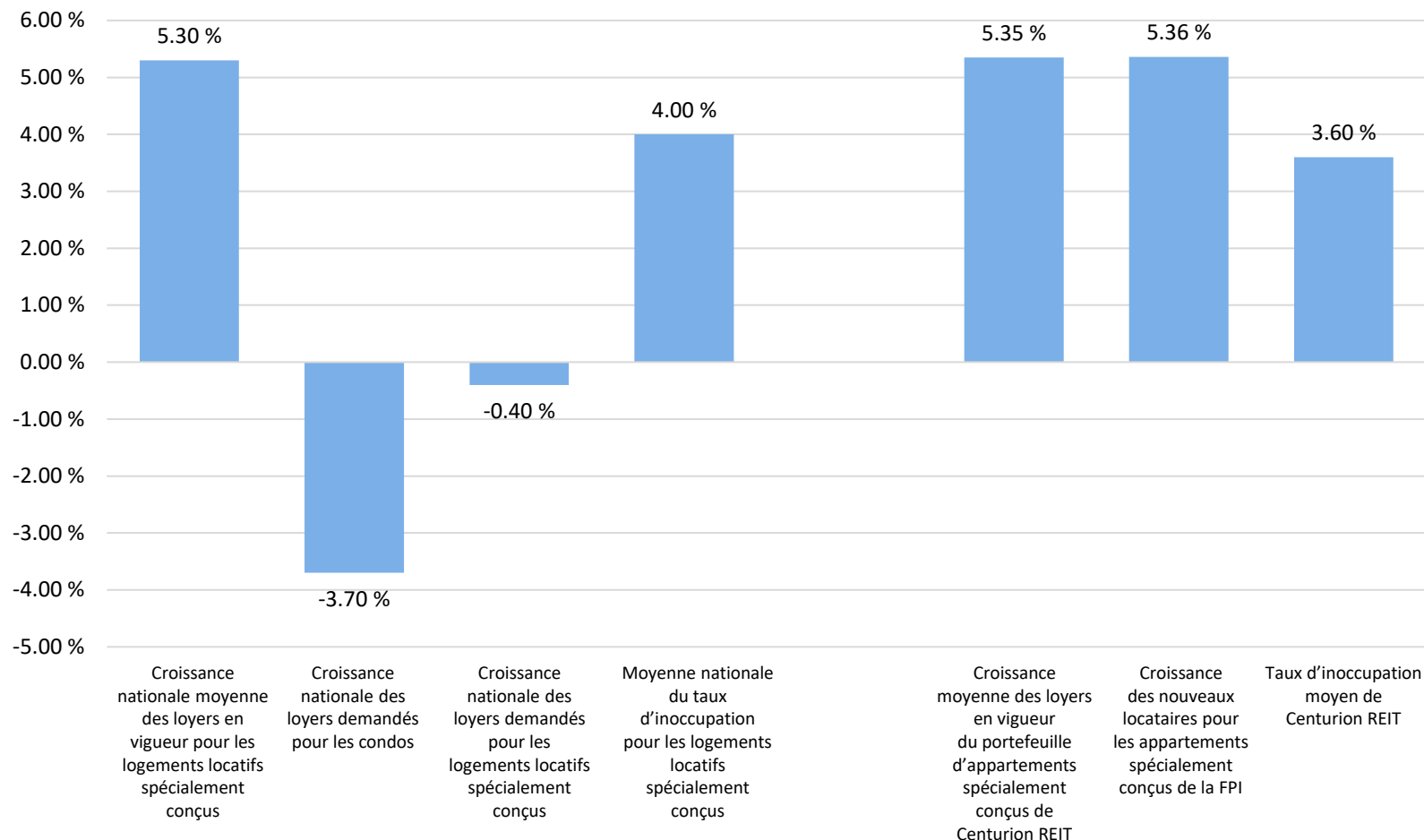
* Les données sont partiellement estimées, car les emménagements ne sont pas tous terminés.



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 5,35 %** et une **forte croissance des nouveaux locataires de 5,36 %** avec des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne nationale des logements locatifs spécialement conçus au Canada².
- Le **loyer/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 (deuxième trimestre de 2025 par rapport au deuxième trimestre de 2024) et taux d'inoccupation^{1,2}



Source :

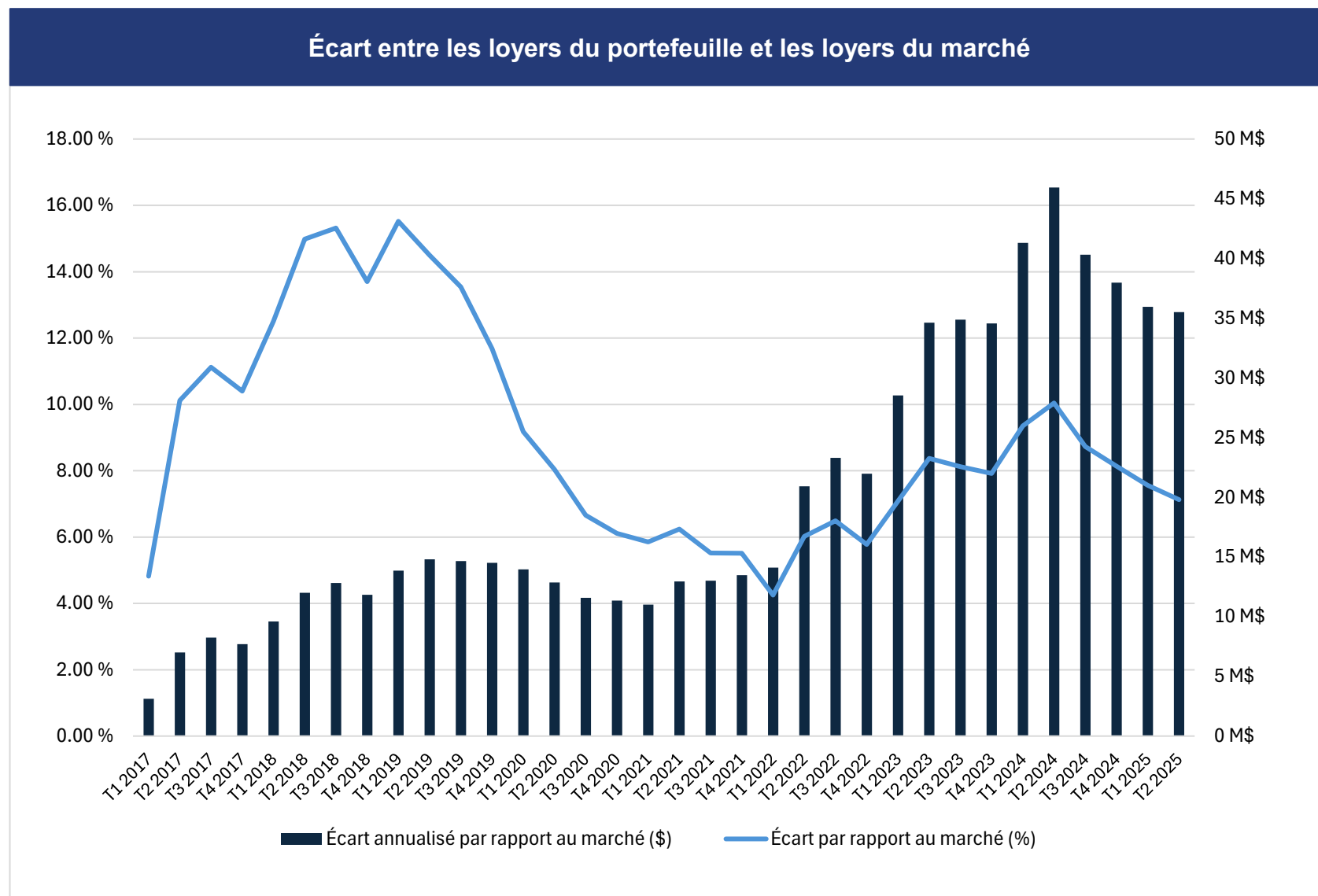
¹ Rentals.ca (2025), Rapport national sur les loyers

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



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 7,13 %.**
- La réduction de cet écart représente **plus de 35 millions de dollars de revenus annuels potentiels, soit environ 800 millions de dollars de flux de trésorerie futurs actualisés.**



ACQUISITIONS RÉCENTES ET FUTUR BASSIN IMMOBILIER



Mayfair on Jasper,
Edmonton (Alberta)
Acquis en 2019



Récents projets achevés de Centurion Apartment REIT

Parkview Valley (3 des 5 immeubles)
2001, 2031 et 2041, Benvoulin Ct, Kelowna (Colombie-Britannique)



- 235 logements (en développement)
- Transaction conclue le 16 septembre 2025

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 and 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)



- 225 logements (en développement)
- Transaction conclue le 13 janvier 2025

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



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



Portefeuille d'acquisitions de Centurion Apartment REIT

Nom de l'immeuble	Emplacement de l'immeuble	Nombre de logements	Participation	Date d'achèvement prévue
ME PH 2 et 3	Scarborough (Ontario)	14	65 %	2025
Sainte-Julie	Sainte-Julie (Québec)	214	50 %	2025
Vivacité (Rivea RO1)	Terrebonne (Québec)	153	50 %	2025
Springfield	Kelowna (Colombie-Britannique)	35	67 %	2025
Arbour Lake	Calgary (Alberta)	78	50 %	2026
Trinity Hill, phase III	Calgary (Alberta)	268	50 %	2026
Icon Trinity (Deveraux) – Phase II	Calgary (Alberta)	277	50 %	2027
400 Albert St (Main et Main)	Ottawa (Ontario)	567	50 %	2027
Rangeview, unité 1	Calgary (Alberta)	243	40 %	2028
Rangeview, unité 2	Calgary (Alberta)	196	40 %	2028
TOTAL		2 045		



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 12,09 % 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	7,8 milliards de dollars (au 31 août 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	Mensuelles
Frais de gestion*	0,9 % 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

* 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



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



Stephan Lavoie

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