

OBJECTIF DE LA FIDUCIE*

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

FAITS SAILLANTS

Rendement annualisé (depuis le lancement)	12.09 %
Distribution	Versée mensuellement

GESTIONNAIRE DE PLACEMENT

Centurion Asset Management Inc.

DÉTAILS DE LA FIDUCIE*

Type de fonds	Fiducie de fonds commun de placement
Statut du fonds	Notice d'offre
Date de lancement	31 août 2009
ASG du fonds	7,9 G\$ Au 30 septembre 2025
Gestionnaire d'actifs	Centurion Asset Management Inc.
Statut du régime enregistré	Admissible (REER, FERR, CELI)
Placement minimum	25 000 \$ (investisseurs admissibles)
Placement subséquent minimum	5 000 \$
Achats	Mensuels
Rachats	Mensuels
Évaluations	Mensuelles
Frais de gestion	0.90 % sur la valeur liquidative par an
Prime de rendement	15 % avec un taux limite de 7,25 %

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

Consulter la page 2 pour plus d'informations (notes 1 à 5) et la divulgation complète.

DESCRIPTION DE LA FIDUCIE

Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») investit dans un portefeuille diversifié de logements locatifs multirésidentiels et de logements étudiants, de même que dans des placements hypothécaires et en actions liés à des projets d'aménagement immobilier à l'échelle du Canada et des États-Unis, et participe aux profits qui en découlent.

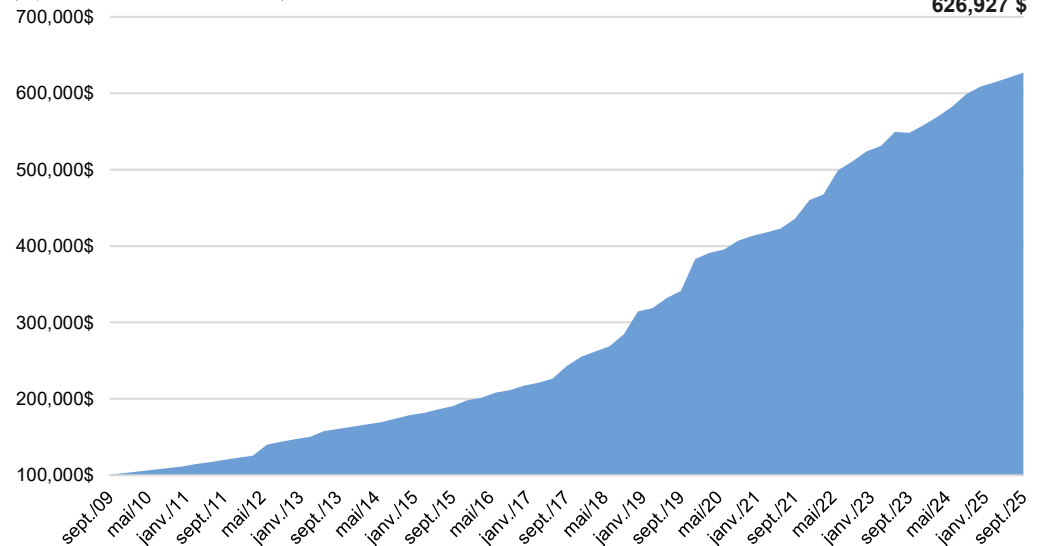
POURQUOI INVESTIR DANS LA FPI

- **Stratégie axée sur les résultats** – Rendement annuel total cible compris entre 7 % et 12 %⁽¹⁾.
- **Efficience fiscale** – Une partie des distributions de la FPI peut être traitée comme un remboursement de capital⁽²⁾.
- **Revenu mensuel** – Un régime de réinvestissement des distributions est également offert à un escompte de 2 % par rapport à la valeur liquidative.
- **Rendements constants** – Taux stables et rationnels, faible volatilité et faible corrélation avec les principaux marchés boursiers⁽³⁾.
- **Options de placement simples** – Admissible aux comptes enregistrés et aux comptes non enregistrés.

RÉSULTATS LIÉS AU RENDEMENT (parts de catégorie A)

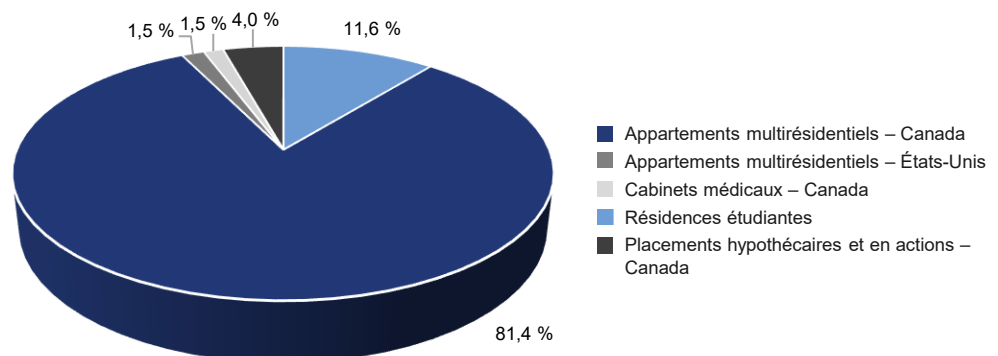
Croissance de 100 000 \$ investis dans la FPI

(depuis le lancement, le 31 août 2009)

30 septembre 2025
626,927 \$


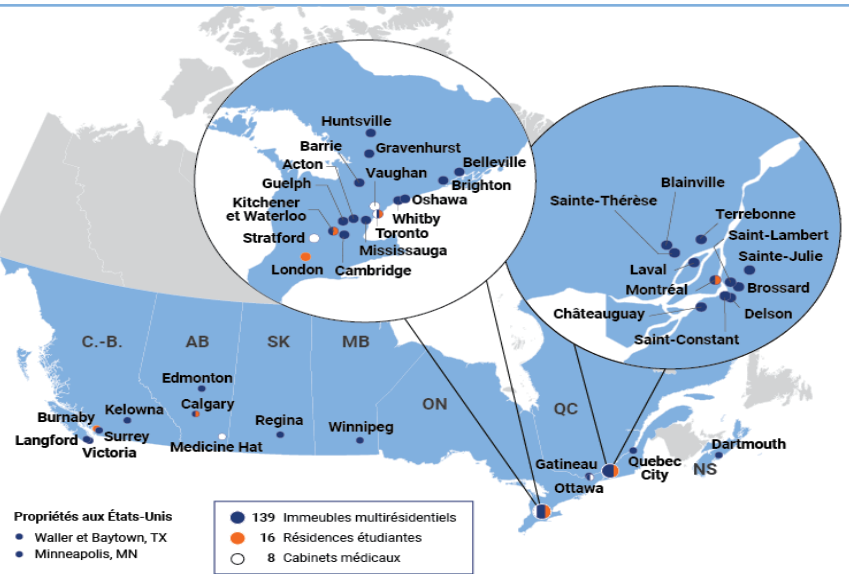
Rendements par année civile	2009 ⁽⁴⁾	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel 2025
FPI	2,75 %	8,48 %	10,21 %	20,01 %	10,95 %	9,21 %	10,82 %	9,80 %	17,24 %	23,44 %	21,79 %	7,93 %	11,27 %	13,89 %	6,52 %	9,07 %	2,98 %

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 %

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE (% de l'actif au 31 août 2025)


PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(au 30 septembre 2025)

163 PROPRIÉTÉS
23 410 LOGEMENTS LOCATIFS⁽⁵⁾
45 VILLES

OPTIONS D'ACHAT (RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS)

	Frais d'acquisition reportés (FAR) 5 %	Frais réduits 3 %	Frais d'entrée 0 %-5 % (négociés avec le client)	Catégorie F (F) S. O.
Commission de suivi (taux annuel en %)	50 pb	75 pb	100 pb	S. O.
Barème des frais de rachat	1 ^{re} année : 6,0 % 2 ^e année : 5,5 % 3 ^e année : 5,0 % 4 ^e année : 4,0 % 5 ^e année : 3,0 % Après la 5 ^e année : 0,0 %	18 premiers mois : 3,5 % 18 mois suivants : 3,0 % Après 36 mois : 0,0 %	Frais d'opérations à court terme : 3,0 % (si le rachat a lieu dans les six mois)	Frais d'opérations à court terme : 3,0 % (si le rachat a lieu dans les six mois)
Codes FundSERV	CEN 100	CEN 101	CEN 102	CEN 105

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Centurion Asset Management Inc.

 25, avenue Sheppard Ouest, bureau 1800, Toronto (Ontario) M2N 6S6
 Tél. : 416 733-5600 • Courriel : info@centurion.ca • Site Web : www.centurion.ca
REMARQUES :
LES RÉSULTATS DU 30 SEPTEMBRE 2025 ONT ÉTÉ PRÉPARÉS PAR LE GESTIONNAIRE D'ACTIFS ET N'ONT PAS ÉTÉ AUDITÉS.

- (1) Les rendements cibles indiqués ont été préparés par la direction et n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante. Les rendements cibles ne sont que des estimations, et les résultats réels peuvent différer.
- (2) Le revenu à « efficience 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.
- (3) « 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 avisés; 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.
- (4) Pour l'exercice partiel du 31 août 2009 au 31 décembre 2009.
- (5) « Logements locatifs » désigne, dans le cas des immeubles locatifs, les appartements, peu importe le nombre de chambres dans un appartement. Dans le cas des immeubles locatifs pour étudiants, un logement locatif est une chambre. Ainsi, un immeuble locatif pour étudiants de 25 appartements comptant 4 chambres par appartement compte 100 logements locatifs. Le total des logements locatifs comprend uniquement les logements locatifs non dilués par des coentreprises. Ainsi, 100 logements locatifs, dans lesquels la FPI détient une participation de 50 %, seront considérés comme 100 logements locatifs et non comme 50 logements locatifs. Des tableaux détaillés présentant le portefeuille sont disponibles dans la notice d'offre.

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS : La présente communication est fournie à titre informatif seulement et ne doit en aucun cas être interprétée comme une invitation à investir dans Centurion Apartment REIT. Investir dans des parts de Centurion Apartment REIT comporte des risques. Il n'existe pour l'instant aucun marché secondaire sur lequel les parts de Centurion Apartment REIT pourraient être vendues, et rien ne garantit la création future d'un tel marché. Le rendement d'un placement dans des parts de Centurion Apartment REIT 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 Apartment REIT 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 Apartment REIT, 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 de Centurion Apartment REIT peut se déprécier si Centurion Apartment REIT 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 Apartment REIT.

LE RENDEMENT PASSÉ PEUT NE PAS SE REPRODUIRE. Investir dans des parts de Centurion Apartment REIT comporte des risques importants, et la valeur d'un placement peut baisser ou augmenter. Le rendement n'est pas garanti. Un placement dans Centurion Apartment REIT 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 Apartment REIT pour en savoir plus sur les risques associés à un placement dans Centurion Apartment REIT.