

CIRCULAIRE D'INFORMATION

6 octobre 2025

Introduction

Centurion a procédé à une révision de sa troisième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 13 janvier 2022 (la «DDF actuelle») en vue de moderniser le document de déclaration, qui n'avait pas fait l'objet d'une révision et d'une mise à jour approfondies depuis sa version originale de 2009. Les questions qui ont été spécifiquement examinées sont les suivantes: (1) la possibilité de créer de nouvelles catégories de parts de fiducie pour répondre aux besoins du marché et des transactions; (2) l'impact négatif des dispositions actuelles en matière de rachat, qui ne reflètent plus le marché ou un processus sûr; (3) les restrictions en matière de transfert qui ne permettent pas aux courtiers d'effectuer des opérations de compensation sans le consentement des fiduciaires; (4) les contraintes des directives d'investissement actuelles qui entravent la réaction aux conditions du marché; (5) la possibilité de modifier les aspects techniques que les REIT créés plus récemment ont inclus et (6) les changements techniques tels que l'utilisation du courrier électronique pour les communications.

Bien qu'il y ait eu quelques évolutions mineures dans les approches du marché, le solde du DDF actuel ne diffère pas sensiblement des dispositions des déclarations de fiducie de ses pairs. Par conséquent, des modifications supplémentaires autres que celles décrites ne sont pas jugées nécessaires.

Dans le cadre de notre examen du DDF actuel, nous avons examiné un large éventail de déclarations et nous nous sommes concentrés sur les déclarations de fiducie des entités énumérées ci-dessous.

InterRent REIT (« **InterRent** ») (déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 19 mai 2019)

Avenue Living Real Estate Core Trust (« **Avenue Living** ») (première déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 1er mars 2025)

Killam Apartment REIT (« **Killam** ») (déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 30 novembre 2024)

Boardwalk REIT (« **Boardwalk** ») (treizième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 6 mai 2024)

Trez Capital Private REIT (« **Trez** ») (déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 1er janvier 2023)

Canadian Apartment Properties REIT (« **CAP** ») (déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 1er juin 2022)

Vous trouverez ci-dessous une description sommaire de chacune des questions soulevées dans le DoT actuel qui ont été identifiées comme particulièrement préoccupantes, ainsi que l'approche élaborée avec notre conseiller juridique.

1. Autoriser les fiduciaires à créer de nouvelles catégories de parts

La DDF actuel prévoit (à la section 12.1(vii)) que les fiduciaires ne sont autorisés à le modifier que pour créer des catégories supplémentaires de parts afin d'accorder des droits de vote aux détenteurs de titres échangeables contre des parts. La norme du marché a évolué de telle sorte que les fiduciaires peuvent créer de nouvelles catégories ou séries de parts de fiducie, l'approbation des détenteurs de parts n'étant requise

que si ces nouvelles catégories ou séries de parts de fiducie ont un rang de priorité ou une sûreté. Cette approche se reflète dans la plupart des déclarations de fiducie les plus récentes.

En conséquence, il a été recommandé de modifier la DDF de Centurion sur cette base, afin de prévoir « la création et l'émission de catégories ou de séries supplémentaires de parts de fiducie », l'approbation des porteurs de parts n'étant requise que dans la mesure où cette modification vise à « créer une catégorie ou une série de parts de fiducie assorties d'un rang prioritaire, d'une sûreté ou d'attributs similaires ». Bien que le niveau d'approbation requis des détenteurs de parts varie, il a été recommandé qu'il soit de 66 2/3 %, ce qui correspond à une « résolution spéciale » en vertu de l'actuel DDF.

2. Modifier les dispositions relatives au rachat afin d'offrir une plus grande flexibilité

Le Déclaration de fiducie actuel prévoit (aux sections 6.1 et 6.2(a)) que Centurion est tenu de racheter les parts de fiducie le 15^e jour de chaque mois, moyennant un préavis de 30 jours (daté et horodaté). Cette disposition est soumise à la limite mensuelle (de 50 000 dollars, à la section 6.4) qui peut être levée par les fiduciaires et à la distribution *en nature* de billets COT ou de titres de créance si le rachat en espèces n'est pas possible. Cette exigence n'est pas conforme aux nouvelles conditions du marché en matière de rachat.

La majorité des déclarations de fiducie examinées comprenaient des mécanismes de rachat dans la DDF respective, sans toutefois les décrire en détail (par exemple, Avenue Living) ou prévoyant que le gestionnaire pouvait prescrire les procédures de rachat (par exemple, Trez). Les conditions de l'actuel DDF prévoient une limite de 50 000 dollars par mois, le fiduciaire ayant la faculté de renoncer à un paiement automatique en billets COT au-delà du niveau déterminé par lui. Il s'agissait là des conditions du marché visant à contrôler la cascade de rachats qui peut détruire un REIT, mais ce n'est plus l'approche du marché. L'utilisation de billets comme moyen de paiement est désormais destinée à être très limitée en raison de son effet négatif sur les investisseurs des régimes enregistrés. Il a été recommandé de passer à une disposition fondée sur le marché, le DDF actuel étant modifié pour refléter le fait que Centurion élaborera une politique définissant la manière dont les rachats doivent être gérés (la « **politique de rachat** »), qui sera soumise à l'approbation des fiduciaires. Cette approche donnera à Centurion une plus grande flexibilité pour gérer les rachats, en particulier lorsque les conditions du marché peuvent être difficiles. La politique reflétera les normes du marché et sera compétitive par rapport à celles de ses pairs, dans le but d'éviter le blocage des rachats ou l'utilisation de billets COT, qui ne sont pas admissibles aux régimes, ce qui entraînerait des coûts fiscaux importants.

Les options pour un rachat partiellement exécuté seraient les suivantes : si un rachat intégral en espèces n'est pas possible, l'investisseur peut choisir entre : (i) l'annulation du rachat (c'est-à-dire que la demande de rachat du solde du montant est annulée et qu'aucun rachat *en nature* n'est requis), ce qui permettrait à l'investisseur de présenter une nouvelle demande pour le rachat suivant ; (ii) ou la livraison de « billets de rachat », le point (ii) étant satisfait une fois que les rachats en espèces *au prorata* ont été effectués. La politique de rachat pourrait également prévoir qu'un choix doit être fait pour que l'avis de rachat soit considéré comme valide. D'autres questions liées à l'administration des rachats, telles que les rachats *au prorata* effectués au-delà de certains seuils, qui permettraient aux rachats portant sur des montants *minimes* de ne pas être soumis aux mêmes restrictions, seront également modifiées.

Pour mettre en œuvre cette approche, certaines parties de l'article 6 du DDF actuel seraient supprimées dans leur intégralité et remplacées par un nouvel article 6 qui inclurait une référence à la politique de rachat et à ces mécanismes. Le mécanisme comprendra une modification du droit au prorata plutôt que le principe actuel du « premier arrivé, premier servi » afin de contribuer à endiguer le chaos des rachats.

3. Suppression des restrictions en matière de transfert

Le DDF actuel prévoit (à la section 3.9(a)) que les parts de fiducie ne peuvent être transférées qu'avec le consentement écrit préalable des fiduciaires. La transférabilité des parts de fiducie n'est pas soumise à une telle restriction légale pour la plupart des autres REIT, y compris toutes celles qui sont cotées en bourse, où aucune restriction de ce type n'existe.

Les dispositions relatives au transfert du Déclaration de fiducie actuel seront modifiées afin d'autoriser les transferts sans le consentement des fiduciaires, à condition que ces transferts soient conformes aux lois sur les valeurs mobilières applicables et à la déclaration de fiducie et qu'ils soient effectués sur une base proportionnelle (tout autre transfert nécessiterait le consentement des fiduciaires).

Cette modification permettrait aux investisseurs de bénéficier de la liquidité grâce à des transactions avec des acheteurs éligibles et permettrait aux courtiers de compenser efficacement les transactions sans avoir à demander le consentement des fiduciaires, à condition que ces transferts soient conformes à leurs politiques internes et à la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Nous notons également que le mécanisme de ces transferts peut nécessiter le rachat de certaines parts de fiducie ; toutefois, ces rachats pourraient être soumis à certaines règles et procédures qui ne relèvent pas des dispositions standard en matière de rachat et qui seraient énoncées dans la politique de rachat.

4. Supprimer les lignes directrices en matière d'investissement du DDF

Le DDF actuel comprend des lignes directrices en matière d'investissement très contraignantes (à la section 4.1), qui ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord des détenteurs de parts. Au fil du temps, le marché a évolué de telle sorte que les fiduciaires disposent désormais d'une plus grande flexibilité et que les lignes directrices générales sont incluses dans la DDF, les restrictions plus spécifiques étant incluses dans les lignes directrices en matière de placement qui sont approuvées par les fiduciaires en dehors de la DDF.

Afin de maximiser la flexibilité et de s'en remettre à la discrétion des fiduciaires, il a été recommandé que les lignes directrices spécifiques en matière de placement soient retirées de la DDF et approuvées séparément par les fiduciaires. La DDF actuelle sera modifiée par l'ajout d'une section intitulée « Objet de la fiducie » afin de garantir sa conformité avec les exigences générales (c'est-à-dire qu'elle reste une fiducie de fonds commun de placement), et l'article 4 sera modifié afin de prévoir l'approbation des lignes directrices en matière de placement par les fiduciaires.

5. Exiger l'approbation des détenteurs de parts uniquement pour certaines modifications

Les dispositions relatives aux modifications de la DDF actuelle sont énoncées à l'article 12, la section 12.1 prévoyant les questions qui peuvent être approuvées par les fiduciaires et la section 12.2 prévoyant les questions qui nécessitent l'approbation des porteurs de parts. Afin d'aligner l'article 12 sur les modifications évoquées ci-dessus et de donner aux fiduciaires plus de souplesse pour modifier la DDF actuelle (telle que modifiée et mise à jour), l'article 12 énoncera les questions spécifiques qui nécessitent l'approbation des porteurs de parts (y compris toute modification des droits de vote, toute réduction du pourcentage requis pour une « résolution spéciale », toute réduction des intérêts représentés par une part de fiducie ou tout changement qui aurait pour conséquence que Centurion ne serait plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement »), toutes les autres questions pouvant être modifiées à la discrétion des fiduciaires. Cette approche est conforme à celle adoptée par le marché au cours de la dernière décennie, car il est reconnu que les changements dans la législation, la réglementation, les principes fiscaux et les

conditions du marché nécessitent des mesures techniques, sans conséquence (sans effet négatif pour les porteurs de parts), assez fréquentes et souvent urgentes.

6. Modifications techniques

Les modifications techniques visent à améliorer la communication avec les porteurs de parts en proposant des alternatives à l'envoi postal, notamment par voie électronique, en autorisant le vote par résolution écrite et autres mesures similaires.

Les termes rédigés peuvent être consultés sur demande.

Les modifications sont complémentaires et visent à moderniser globalement les approches actuelles du marché. En conséquence, la résolution porte sur l'adoption des termes révisés, qui créent une quatrième DDF modifiée et mise à jour sous forme de package.