

Rachats gérés

FOIRE AUX QUESTIONS:

Aperçu général:

Qu'est-ce qu'un programme de rachats gérés?

Un programme de rachats gérés garantit la liquidité de manière contrôlée, avec des limites sur les rachats afin de protéger la stabilité de la Fiducie et de tous les investisseurs.

Afin de gérer la liquidité, le conseil d'administration a mis en place un programme de rachats gérés. Ce programme permettra aux détenteurs de parts qui ont soumis une demande de rachat soit d'annuler la totalité du montant du rachat, soit de réduire le montant total du rachat, soit de recevoir un billet Centurion Operating Note (COT) à la place de l'argent comptant.

20 000 000\$ de ces billets seront rachetés au prorata chaque mois. Ce montant sera évalué mensuellement par les administrateurs du REIT.

Pourquoi le REIT met-il en œuvre un programme de rachats gérés?

Au cours des 18 derniers mois, le secteur des placements alternatifs a été confronté à des défis, notamment une augmentation des demandes de rachat et un resserrement des flux de capitaux qui ont touché de nombreux acteurs du marché. Plusieurs sociétés de placement alternatif ont suspendu les rachats, ce qui a fait du REIT Centurion Appartement une source de liquidités pour certains détenteurs de parts à un taux 3 à 4 fois supérieur à la normale.

Malgré ces conditions, le REIT a fait preuve de résilience, conservant une position nette positive en matière de levée de capitaux et des résultats d'exploitation positifs, ce qui témoigne de la solidité de notre portefeuille, de nos équipes opérationnelles et de notre stratégie à long terme. Comme il s'agit d'un événement atypique pour nous, la prudence nous dicte d'adopter une approche mesurée jusqu'à ce que le REIT ait une vision claire de l'environnement à court terme.

La décision de limiter les rachats a été prise afin de protéger les intérêts de tous les détenteurs de parts et la liquidité du REIT. Nous estimons qu'une approche disciplinée de la gestion de la liquidité et des rachats importants est nécessaire pour assurer la stabilité à long terme du REIT.

Cette décision de mettre en œuvre un programme de rachat contrôlé a été prise par prudence afin de protéger tous les détenteurs de parts.

- Centurion n'est pas confronté aux mêmes problèmes structurels que d'autres acteurs du secteur des investissements alternatifs.
- Ce programme est une mesure temporaire et rigoureuse visant à garantir la stabilité et à protéger tous les investisseurs pendant une période de forte demande de rachat.
- Nous estimons qu'une approche rigoureuse de la gestion des liquidités et des rachats importants est nécessaire pour garantir la stabilité à long terme du REIT.

Le REIT a-t-il déjà limité les rachats par le passé?

Non. C'est la première fois dans l'histoire du REIT que les rachats sont limités. Il s'agit d'un nouveau programme mis en place en réponse à la hausse actuelle des niveaux de rachat sur le marché.

Processus et calendrier de rachat:

Comment fonctionne le programme de rachat géré?

Les détenteurs de parts qui souhaitent procéder à un rachat peuvent choisir soit d'annuler leur rachat, soit de réduire le montant de leur rachat, soit de recevoir un billet COT à la place d'espèces. Les détenteurs de parts ont jusqu'au 25 septembre 2025 pour faire connaître leur choix.

Une fois que tous les porteurs de parts ayant demandé le rachat auront fait leur choix, des paiements en espèces au prorata seront effectués et des billets COT seront émis à la fin du mois de septembre.

Les premières demandes de rachat d'un montant maximal de 50 000\$ reçues par le REIT seront honorées en espèces. Veuillez noter que cela s'applique au total des demandes de rachat reçues et qu'il ne s'agit pas d'un paiement en espèces de 50 000\$ par investisseur.

Qu'est-ce que COT? Qu'est-ce qu'un billet COT?

COT est Centurion Operating Trust, la filiale fiduciaire d'exploitation dans la structure corporative du REIT. Un billet COT est le billet qui sera émis par Centurion Operating Trust pour honorer le rachat.

Détails du billet:

- a) Montant en capital: le solde de la demande de rachat pour chaque détenteur de parts après le paiement mentionné au point 1) ci-dessus.
- b) Taux d'intérêt: 2,57%
- c) Durée/échéance: 5 ans
- d) Garantie: non garanti
- e) Paiement des intérêts: les intérêts seront versés mensuellement à la même date que les distributions du REIT

Que se passe-t-il une fois que j'ai souscrit un billet COT?

Une fois que la Fiducie aura reçu le formulaire de notification de rachat de l'investisseur, celui-ci n'aura plus aucun droit sur les parts rachetées, à l'exception du paiement du rachat et de la note. Cela signifie que l'investisseur ne recevra plus aucune distribution future de la REIT pour les parts rachetées.

Le paiement des intérêts de la note COT sera effectué le 15 de chaque mois, à compter du 15 novembre 2025.

Comment les rachats sont-ils priorisés/traités?

Les rachats seront traités au prorata chaque mois, afin de garantir l'égalité de traitement de tous les détenteurs de parts.

Pendant combien de temps les rachats seront-ils limités?

Ces limitations sont temporaires et seront réévaluées chaque mois dans le but de revenir à des rachats normaux dès que les conditions le permettront.

Quand vais-je recevoir le produit de mon rachat?

Le paiement au prorata en espèces devrait être effectué au plus tard le 30 septembre 2025. Les billets émis seront également remis, avec mention du montant restant dû au porteur de parts.

Les distributions seront-elles versées normalement?

Oui. Les distributions en espèces et les distributions dans le cadre du programme de réinvestissement des dividendes continueront d'être versées comme d'habitude à tous les porteurs de parts ayant investi dans le REIT.

Conséquences des rachats:

Que signifie « paiement proportionnel en espèces » et comment cela affectera-t-il mon rachat?

Un paiement proportionnel en espèces est une allocation d'un montant qui est distribué et versé proportionnellement à chaque détenteur de parts. Les paiements proportionnels sont utilisés pour garantir l'équité et l'exactitude lorsque le REIT distribue le produit du rachat.

Un montant de 20 000 000\$ sera versé sous forme de billets de rachat au prorata en septembre et sera révisé chaque mois.

Un porteur de parts peut-il annuler son rachat?

Oui. Chaque porteur de parts aura la possibilité d'annuler son rachat avant le 25 septembre 2025. Les porteurs de parts ont le choix entre trois options:

1. Annuler le rachat
2. Réduire le montant initial du rachat de _____ dollars et recevoir un billet COT pour le montant révisé du rachat et la part proportionnelle subséquente du paiement de rachat de 20 000 000\$ CA.
3. Recevoir un billet COT pour le montant du rachat et la part proportionnelle subséquente du paiement de rachat de 20 000 000\$ CA.

Quelles sont les implications fiscales?

Les rachats sont imposables et entraîneront des gains en capital pour les porteurs de parts à hauteur du montant total de la demande de rachat. De plus, si une partie du rachat est satisfaite par l'émission de billets COT, tout revenu d'intérêt généré par les billets COT sera imposable à titre d'intérêt. **Veillez noter que les billets COT ne sont pas admissibles aux régimes enregistrés tels que les REER, les CELI ou d'autres régimes enregistrés.**

Nous encourageons vivement les détenteurs de parts à consulter leur conseiller fiscal professionnel au sujet de leur situation particulière. Veillez noter qu'il peut y avoir des conséquences fiscales importantes, en particulier pour les comptes enregistrés.

Pour plus d'informations, veuillez consulter les lignes directrices de l'ARC:

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/anti-avoidance-rules-rrsps-rrifs/tax-payable-on-non-qualified-investments.html>

Compte tenu de l'annonce du **programme de rachat géré** et des incidences fiscales potentielles liées à la réception des billets COT, nous reconnaissons que certains détenteurs de parts pourraient préférer ne pas donner suite à leur demande de rachat. Afin de tenir compte de ces préférences, les détenteurs de parts recevront un **formulaire leur permettant de confirmer, de réduire** ou d'annuler leur demande de rachat, ce qui permettra à chaque investisseur de faire le choix le plus approprié à sa situation.

Gestion des liquidités et des risques:

Centurion continue-t-il à lever des capitaux?

Oui. Le REIT continue à lever des capitaux. À la date de négociation du mardi 2 septembre 2025, Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (REIT) offre une décote non dilutive de 2% sur la valeur liquidative (« VL ») pour toutes les nouvelles souscriptions jusqu'au 1er décembre 2025 inclus, ou jusqu'à ce que notre allocation cible de 200 000 000\$ soit atteinte.

Quels autres outils Centurion utilisera-t-il pour gérer sa liquidité?

Nous ne restons pas les bras croisés. Au-delà du programme de rachat, le Trust s'efforce activement d'améliorer sa liquidité en:

- **Organisant des sources de capitaux supplémentaires** pour renforcer sa flexibilité financière.
- **Réexaminant ses partenariats stratégiques afin de débloquer** de nouvelles opportunités.
- **La vente d'actifs non essentiels** qui ne sont pas indispensables à notre stratégie à long terme.
- **L'offre d'une décote non dilutive de 2% sur la valeur liquidative (« NAV »)** pour toutes les nouvelles souscriptions jusqu'au 1er décembre 2025 inclus.

Ces mesures reflètent notre engagement à soutenir les détenteurs de parts pendant cette période de tension sur les marchés et à faire en sorte que le REIT soit en mesure de se redresser lorsque les conditions s'amélioreront.

En plus de répondre aux besoins de liquidité à court terme, Centurion cherchera à obtenir l'approbation des détenteurs de parts pour apporter des améliorations à la déclaration de fiducie, afin de renforcer et de rationaliser le processus de rachat.

Comment Centurion perçoit-il le marché, et qu'est-ce que cela signifie pour la REIT?

Nos perspectives pour le marché des immeubles multifamiliaux restent positives. Le marché locatif canadien reste solide malgré l'incertitude économique générale. Les fondamentaux à long terme, à savoir la croissance démographique et la demande de logements, soutiennent la fiabilité du secteur. Alors que la croissance des loyers ralentit et que l'offre augmente, les communautés gérées de manière professionnelle, en particulier celles exploitées par des plateformes expérimentées comme Centurion, sont bien placées pour obtenir de bons résultats.

Le marché locatif canadien continue de bénéficier de la croissance démographique, d'une offre structurellement insuffisante et d'une forte demande à long terme. Grâce à son envergure nationale, à son approche rigoureuse et à l'importance qu'il accorde à la qualité des actifs, Centurion est bien placé pour relever les défis de liquidité à court terme et continuer à offrir de la valeur à long terme.

Communication et transparence:

Comment Centurion communiquera-t-il les mises à jour concernant le programme?

La REIT fournira des mises à jour de manière continue et selon les besoins, et ces mises à jour seront communiquées par l'équipe commerciale de Centurion.

Qui les conseillers/investisseurs doivent-ils contacter s'ils ont des questions sur le processus de rachat?

Conseillers: si vous avez des questions ou souhaitez obtenir des précisions, veuillez contacter directement votre équipe commerciale.

Investisseurs: si vous avez des questions ou besoin de précisions, veuillez contacter directement votre conseiller en investissement.