

Septembre 2025

### **Centurion Apartment Real Estate Investment Trust: Programme de rachat géré**

Le conseil d'administration de Centurion Apartment Real Estate Investment Trust (le « REIT » ou le « Trust »), le plus important fonds de placement immobilier privé canadien spécialisé dans les appartements, a pris la décision de **limiter temporairement les rachats avec effet immédiat** et de racheter les parts dans le cadre d'un processus de rachat géré.

C'est la première fois dans l'histoire du REIT que les rachats sont limités. Le REIT continuera de verser les distributions mensuelles en espèces et dans le cadre du programme de réinvestissement des distributions à tous les porteurs de parts et s'efforcera d'offrir une liquidité de rachat conforme à des niveaux de rachat plus normalisés, mais d'une manière équitable pour tous nos investisseurs.

Les 18 derniers mois ont été difficiles pour le secteur des placements alternatifs, avec une augmentation des demandes de rachat et un resserrement des flux de capitaux qui ont touché de nombreux acteurs du marché. Plusieurs sociétés de placements alternatifs ont suspendu les rachats, ce qui a fait du REIT une source de liquidités pour certains porteurs 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 rigoureuse en matière de gestion de la liquidité et des rachats importants est nécessaire pour assurer la stabilité à long terme du REIT.

Conformément à la déclaration de fiducie et aux autres documents d'offre importants, le REIT satisfera aux demandes de rachat mensuelles comme indiqué ci-dessous :

- 1) Conformément à la déclaration de fiducie, un paiement en espèces de 50 000,00 \$ CA sera versé pour honorer les premiers 50 000,00 \$ CA de rachats selon le principe du premier entré, premier sorti.
- 2) Émission d'un billet de fiducie d'exploitation Centurion (« billet COT »), conformément à la déclaration de fiducie et à l'acte de fiducie du REIT, payable aux détenteurs de parts qui demandent le rachat du solde des demandes de rachat. Les détails importants du billet COT sont les suivants :
  - a. Montant en capital : le solde de la demande de rachat de 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 garantie

- e. Paiement des intérêts : les intérêts seront payés mensuellement à la même date que les distributions du REIT
- 3) 20 000 000,00 \$ CA par mois seront utilisés pour racheter les billets COT au prorata de la demande de rachat de chaque investisseur. Tous les billets COT émis, que ce soit pour le mois en cours ou les mois suivants, seront répartis proportionnellement de manière égale. Le conseil d'administration examinera ce programme chaque mois.

**Incidence fiscale : Le rachat est un événement imposable. Des gains en capital s'appliqueront et les revenus d'intérêts sur le billet seront imposables. Les billets COT ne sont pas admissibles aux régimes d'épargne différée enregistrés tels que les REER, les CELI, etc. Veuillez consulter votre conseiller fiscal.**

Chaque détenteur de parts aura le choix entre annuler son rachat ou recevoir un billet COT. Étant donné que le REIT prévoit que ce processus de rachat géré sera de courte durée, l'annulation du rachat pourrait être un choix judicieux pour les investisseurs.

**À compter de ce jour, Centurion Asset Management Inc., le gestionnaire d'actifs du REIT, réduira ses frais de gestion d'actifs à 90 points de base jusqu'à ce que le REIT mette fin au programme de rachat géré et reprenne ses rachats normaux.**

Le REIT recherche activement des opportunités stratégiques pour traverser cette période de rachats accrus, notamment en obtenant des liquidités supplémentaires auprès de ses partenaires bancaires, en offrant une décote non dilutive de 2 % sur les nouvelles souscriptions, en examinant la vente potentielle d'actifs non essentiels et en s'engageant à ne racheter aucune part détenue par le gestionnaire d'actifs tant que la file d'attente des rachats n'aura pas été résorbée.

Le REIT déploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour honorer les billets et mettre fin au programme de rachat limité en temps opportun. Le REIT examinera le programme chaque mois et réévaluera la situation au besoin.

Les performances du REIT restent positives, comme en témoignent nos résultats et indicateurs du [deuxième trimestre 2025](#) :

- Le bénéfice d'exploitation net (« NOI ») a augmenté de 4,6 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 126,4 millions de dollars, principalement grâce à une augmentation de 5,1 % des revenus d'exploitation immobiliers.
- Les revenus d'exploitation des magasins comparables ont augmenté de 4,96 %.
- Le NOI des magasins comparables a augmenté de 5,9 %, soutenu par la croissance des loyers et l'efficacité opérationnelle.
- Les loyers moyens des magasins comparables dans les appartements et les logements étudiants ont augmenté respectivement de 4,24 % et 11,52 %.
- Les loyers sur les rotations ont été très positifs, en particulier dans le portefeuille de logements étudiants, qui a augmenté de 25,91 %.

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, confirment la fiabilité du secteur. Alors que la hausse des loyers ralentit et que l'offre augmente, les communautés gérées par des

professionnels, en particulier celles exploitées par des plateformes expérimentées telles que Centurion, sont bien placées pour obtenir de bons résultats.

Les loyers au Canada continuent d'augmenter, avec une croissance moyenne de 4,8 % à l'échelle nationale. La croissance des nouveaux baux a ralenti, mais la demande reste forte, en particulier dans les villes moyennes et grandes où l'accès à la propriété est hors de portée. De plus en plus de Canadiens louent plus longtemps et recherchent des communautés riches en commodités et gérées de manière professionnelle. L'accent mis par Centurion sur le service, l'entretien des propriétés et l'expérience des résidents contribue à attirer et à fidéliser les locataires.

Centurion reste engagée envers la transparence, la stabilité et une communication régulière avec ses investisseurs et conseillers. Ces mesures temporaires visent à protéger les intérêts de tous les détenteurs de parts tout en garantissant que la fiducie continue à mettre en œuvre sa stratégie avec succès.