基金目標*

为投資者提供穩定的現金分紅，月度支付，具有長期收益增長機會，專注於資本保值

基金亮點

年化收益率：*(從設立以來)*	13.92%
分紅	月度支付

投資管理人

Centurion資產管理公司

基金細節*

基金類型	共同基金
基金狀況	發行備忘錄
設立日	2009年8月31日
基金日均規模	70亿加元 截至2023年8月31日
資產經理人	Centurion資產管理公司
註冊計劃狀況	合格 (註冊退休儲備計劃，註冊退休收入基金，免稅儲蓄賬戶)
最低投資額	25,000加元 *(合格投資者)*
最低後續投資	5,000加元
購買	月度
短期交易費	3.0% *(如果在6個月內贖回)*
贖回	月度 *(贖回日前30日通知)*
估值	月度
管理費	每年資產淨值的1%
業績費用	15%， 最低資本回報率 7.25%
FundSERV 代碼	CEN 105

**詳見發行備忘錄。*

更多信息（備註1-5）和完整披露信息請見第二頁。

基金描述

Centurion 公寓房地產投資信託基金（“REIT”）投資於加拿大和美國的出租公寓和學生住房物業的多元化投資組合，以及房地產開發的抵押貸款和股權投資，並參與從中獲得的利潤。

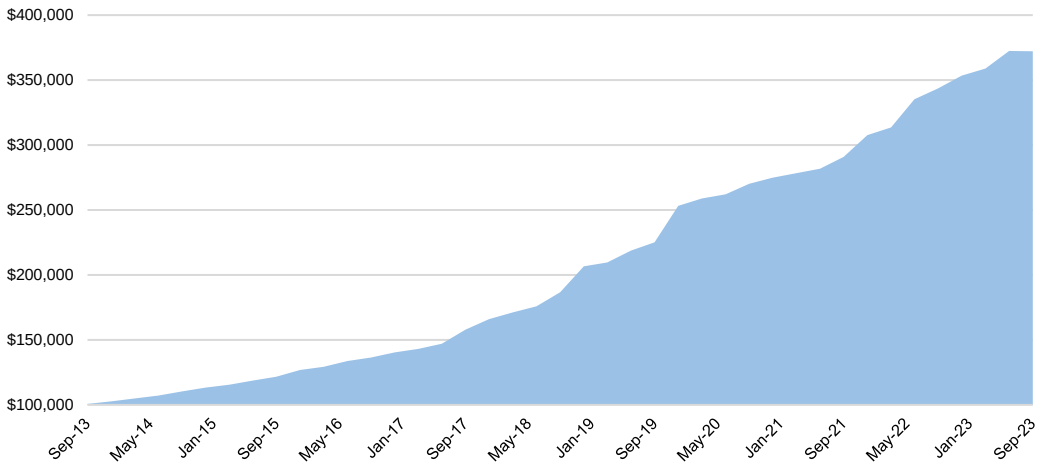
為何投資REIT基金

- **結果導向** – 目標年度總投資回報率在7% – 12%[1]
- **節約稅收** – 部分基金分紅可以作為資本返回處理[2]
- **月度收入** – 可按照資產淨值2%折扣購買紅利再投資計劃（“DRIP”）。
- **持續回報** – 穩定、合理的定價，低波動性和與主要股票市場的低相關性[3]
- **簡單的投資選項** – 適合註冊及非註冊賬戶

業績結果 (F 類基金)

投資於REIT基金每100,000加元的增長額
(從2013年9月1日設立日開始計算)

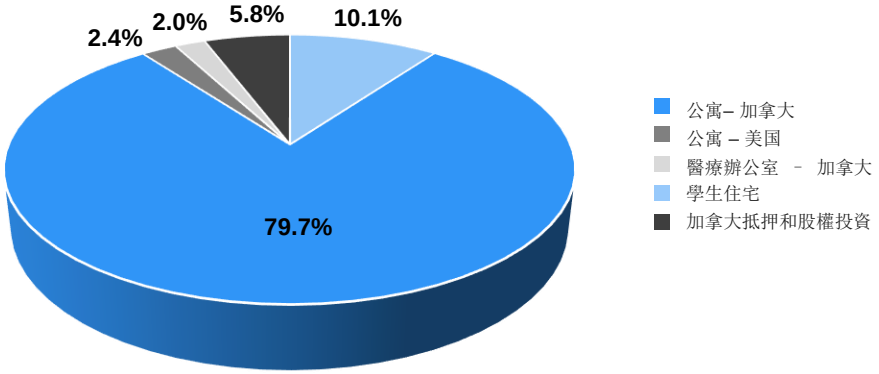
2023年9月30日
372,227加元



年收益率	2013[4]	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	年初至今 2023
REIT F類基金	2.73%	10.26%	11.17%	10.79%	18.24%	24.39%	22.59%	8.57%	11.90%	14.96%	5.29%

綜合往年回報率	年初至今	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	從設立以來
REIT F類基金	5.29%	8.30%	13.10%	11.28%	13.39%	14.80%	15.38%	15.43%	15.02%	14.39%	13.92%

投資組合摘要 (截至2023年8月31日資產的%)



物業投資組合

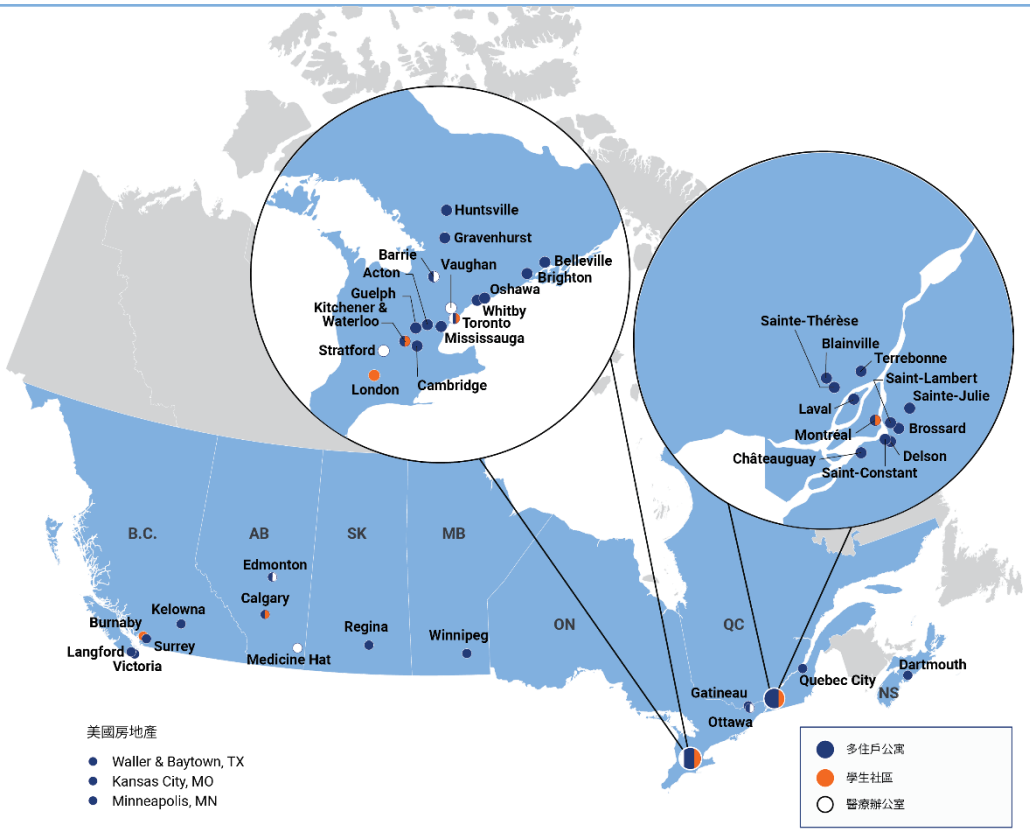
(截至2023年9月30日)

155 物業

129個多住戶公寓，16個學生社區物業，10個醫療辦公室

21,862 個租賃單位 (5)

46 個城市



獲取更多信息，請聯繫：
Centurion資產管理公司
25 Sheppard Ave. West, Suite 1800, Toronto, ON M2N 6S6
電話： 416-733-5600 • **電郵：** info@centurion.ca • **網址：** www.centurion.ca

註釋：

2023年9月30日經營結果由資產管理人準備，未經審計。

(1) 披露的目標收益率和回報由管理層準備，未經獨立認證。目標回報僅為估計數字，可能與實際結果有差異。

(2) “節約稅收”和“稅收優勢”收益是指房地產所有者（像Centurion公寓房地產投資信託基金）具有從收益中扣除資本成本減值的通常能力，當期所得稅可以經常被抵減和/或遞延。而其他像債券或存款這類靠利息獲得收益的金融工具無法從中扣除資本成本減值。100% Centurion公寓房地產投資基金的分紅在2009，2010，2011和2012年被認定為資本返回（T3 表格中的第42項方框）繳稅。不能保證在未來也同樣適用。

(3) “波動較小的合理定價”是指物業價值是基於一系列有條不紊的過程，涉及眾多高技能專業人士必須提供意見並因此影響價值，包括：a）知識淵博的專業買家與賣家，b）第三方評估師，和c）金融機構（將受到貸款價值比率、債務清償比率和其他財務合約的限制）。評估方法將遵循行業內的標準評估指引，同時第三方評估師是獲認證的專業人士。此外，買家和賣家並不是市場中的簡單參與者，鑒于購買一筆此基金所需平均資金會遠遠大於從上市公司中購買一些股票所需的平均資金，因此在一筆交易中會有巨大的資本風險。儘管常規股票市場投資者不需要特別技能、行業知識、基礎設施、大量資本，但單一投資中的大量風險資本和關係有可能將這些投資者排除在市場之外，因此直接物業投資者則最少需要具備上述能力。這些限制可能不適用於交易股票。這種理性定價意味着，在沒有物業經營淨收入（在其他條件都不變的情況下隨通貨膨脹變動的趨勢）或資本化率變化的情況下，這些估值往往隨着時間的推移而緩慢移動，而不是像股票在一天（或其他投資時限）中不斷劇烈波動。因此，理性定價往往會與低波動有關。

(4) 從2013年9月1日到2013年12月31日部分年份。

(5) “出租單位”的意思，就公寓而言，是指不計臥室數量的公寓套房。在學生住房物業中，一個出租單位代表一個臥室。因此，一個有25間套房的學生公寓樓，每個套房有四間臥室，在表中列示為100個出租單位。總出租單位僅包括未受合營企業影響的租賃單位。因此，在100個出租單位中，如果房地產投資信託基金（REIT）有50%股權，總出租單位在表中列示為100個出租單位而非50個出租單位。詳細的投資組合列表參見發行備忘錄。

重要信息：本信息僅供參考，並在任何情況下都不得視為對Centurion公寓房地產投資信託基金的投資邀請。投資於Centurion公寓房地產投資信託基金具有風險。目前沒有二級市場可以銷售Centurion公寓房地產投資信託基金，並且也不能保證會開發此類市場。投資於Centurion公寓房地產投資信託基金的回報率無法與投資於固定回報的證券相比較。對初始投資的收回是有風險的，且此類投資的預期收益率基於許多業績假設。虽然Centurion公寓房地產投資信託基金打算將可用現金定期分配給基金持有人，但这种分配可能会被减少或暂停。分配的实际金额将取决于许多因素，包括Centurion公寓房地產投資信託基金的財务业绩，债务契约和义务，利率，营运资金要求和未来资本要求。此外，如果Centurion公寓房地產投資信託基金在未来不能滿足現金分紅目標，Centurion公寓房地產投資信託基金的市值有可能會下降，而且下降可能是重大的。投資者重要的是考慮影響其投資行業的特定的風險因素以及因此對其獲得分紅穩定性的影響。不能保證所得稅法和共同基金的處理不會對Centurion公寓房地產投資信託基金造成不利影響。

以往業績不一定會重現。投資於Centurion公寓房地產投資信託基金可能具有重大風險，同時投資價值可能減少或增加。不會對基金業績進行承諾。投資於Centurion公寓房地產投資信託基金並非有意成為一項完整的投資計劃，需要在諮詢獨立的投資與稅務顧問後再做出決定。只有不急於立刻變現的投資者才有必要考慮購買本基金。本類投資的風險可能會比與其它類型投資相關的風險要高。有關投資Centurion公寓REIT風險的更進一步的討論，請參見Centurion公寓房地產投資信託基金發行備忘錄。