

COVER PAGE

Les documents de marketing suivants se rapportent à la notice d'offre de Mini Mall Storage Properties Trust (catégorie A et A-U) datée du 30 juin 2022, telle que modifiée et complétée par le supplément daté du 31 décembre 2022, qui sont également joints à cette notice d'offre.

MINI MALL

STORAGE PROPERTIES

Présentation du Fonds | 7 mars 2023

Catégorie A

Catégorie A-U

(Antérieurement Catégorie J/JU)



AVIS IMPORTANT : Clause de non-responsabilité

Certains renseignements énoncés dans cette présentation contiennent des « énoncés prospectifs », notamment, mais sans s'y limiter (i) le rendement financier projeté de la Fiducie; (ii) le développement attendu des activités, des projets, et des acquisitions projetées de la Fiducie et des Sociétés en commandite; (iii) la mise en œuvre de la vision et de la stratégie de croissance de la Fiducie et/ou des Sociétés en commandite; (iv) les sources et la disponibilité de financements tiers pour les projets des Sociétés en commandite; et (v) les besoins futurs en liquidités, en fonds de roulement et en capital. Les énoncés prospectifs sont fournis pour permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin qu'ils puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performances futures. Ces énoncés prospectifs impliquent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus susceptibles d'entraîner un écart considérable entre les rendements réels et les résultats financiers des périodes futures et les projections de rendements ou de résultats futurs exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans cette présentation reposent sur ce que la Direction considère comme des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux prévus dans de tels énoncés. La Direction n'assume aucune obligation de mettre à jour les énoncés prospectifs si les circonstances ou les estimations ou opinions de la Direction devaient changer, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent. Les lecteurs ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Cette présentation n'est pas un document d'offre formel. Les renseignements contenus ne constituent pas des conseils d'ordre fiscal, juridique, ou financier ni des conseils en matière de comptabilité et ils ne doivent pas être utilisés à cette fin. Cette présentation ne doit ni être utilisée ni être interprétée comme un substitut pour une recherche indépendante ou une consultation indépendante avec les conseillers financiers, juridiques ou fiscaux de l'investisseur. En raison de ces risques inhérents à tout placement, il ne peut y avoir aucune assurance que Mini Mall atteindra ou non ses objectifs de placement ou sera en mesure de mener à bien son programme de placement. Le rendement de la Fiducie peut être imprévisible et, par conséquent, le programme de placement de la Fiducie ne convient pas comme un placement unique pour un investisseur ou pour un investisseur qui recherche une source prévisible des flux de trésorerie. Un investisseur devrait investir dans la Fiducie uniquement dans le cadre d'une stratégie globale de placement. Les investisseurs potentiels qui se prévalent de la dispense de prospectus de notice d'offre doivent se reporter à la notice d'offre de la Fiducie datée du 30^e juin 2022 et le supplément à la notice d'offre daté du 31^e décembre 2022 pour obtenir des informations plus complètes sur la Fiducie et les risques applicables à un placement dans la Fiducie. La notice d'offre est disponible sur le site www.sedar.com.

APERÇU DE L'ENTREPRISE

APERÇU DE LA PLATEFORME AVENUE LIVING

avenueliving
asset management

4,6 G\$ CA
Actifs sous
gestion

300 M\$ CA
Engagement des
fondateurs

16 ans
Antécédents

+1,8 G\$ CA
Capitaux propres
gérés

80+
Marchés et
Croissance

MINI MALL
STORAGE PROPERTIES

Établi en 2020 — Fonds commun de placement à capital variable — Actifs d'entreposage libre-service avec flux de trésorerie existants — **Plus de 6,0 M pieds carrés d'unités d'entreposage** — Stratégie de marché secondaire — Croissance par l'automatisation et la technologie — **Plus de 1,08 G\$ CA d'actifs sous gestion.**

Avenue Living
CORE TRUST

Fondée en 2006 — Fonds commun de placement à capital variable — **Plus de 14 400 unités, diversifiées sur 20+ marchés** — Gestion immobilière assurée par Avenue Living Communities (ALC) — **Plus de 3,14 G\$ CA d'actifs sous gestion.**

Avenue Living
AGRICULTURAL LAND TRUST

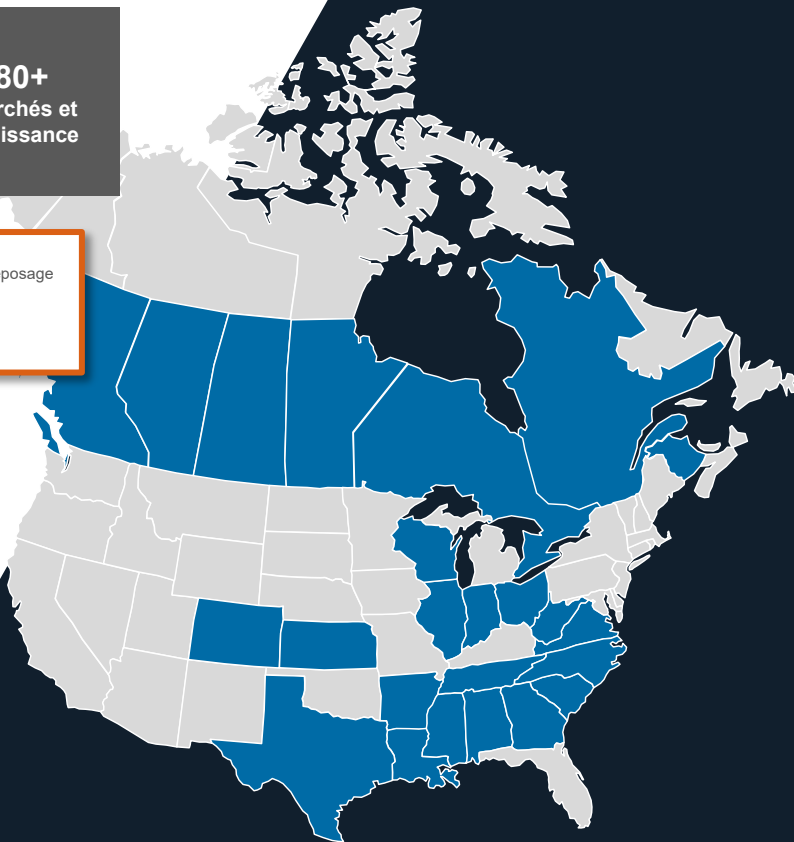
Établi en 2016 — Fiducie de fonds commun de placement à capital variable à échéance fixe, le 31 décembre 2023 — **83 000 acres de terres agricoles** sous gestion à travers la Saskatchewan — **Plus de 186,3 M\$ CA d'actifs sous gestion.**

TRACT
FARMLAND PARTNERS

Établi en 2022 — Société en commandite — Le deuxième fonds de terres agricoles d'Avenue Living, axé sur la consolidation des terres agricoles principalement dans la province de la Saskatchewan — **Plus de 950 acres de terres agricoles** sous gestion.

Avenue Living
OPPORTUNITY TRUST

Établi en 2016 — Fonds commun de placement à capital fixe — Stratégie opportuniste — Actifs multifamiliaux et commerciaux — Gestion immobilière par la SLA — **Plus de 265,2 M\$ CA d'actifs sous gestion.**



- Le groupe de sociétés Avenue Living (« **Avenue Living** ») a réalisé plus **de 2 milliards de dollars canadiens de transactions** dans le cadre de centaines d'acquisitions, avec des actifs au Canada et aux États-Unis.
- Depuis sa création, la Fiducie **s'est concentrée sur la consolidation d'actifs existants présentant de fortes caractéristiques de flux de trésorerie** — combinée à son approche de gestion active et à sa stratégie d'optimisation des opérations existantes par l'application de l'automatisation et de la technologie — a continué à générer de la valeur pour ses porteurs de parts et ses parties prenantes.
- En s'appuyant sur la force de sa plateforme et sur sa capacité d'exécution, la Fiducie a récemment lancé **la phase IV de sa stratégie de croissance pour s'étendre aux marchés des États-Unis**, axée principalement sur les immeubles d'entreposage sous gestion patrimoniale.
- L'expansion sur le marché de l'entreposage libre-service aux États-Unis **porte la valeur du marché potentiel des propriétés d'entreposage Mini Mall** entre le Canada et les États-Unis.
- Les caractéristiques socio-économiques des **clients de l'entreposage libre-service transcendent les frontières géographiques**, avec des besoins et des exigences de service comparables entre les États-Unis et le Canada.
- La Fiducie fait appel à un **comité de placement qui comprend des fiduciaires indépendants** pour surveiller et régir les affectations de placements.
- La Fiducie estime que la **diversification internationale** du portefeuille d'actifs d'entreposage libre-service des propriétés d'entreposage Mini Mall au Canada et aux États-Unis a le potentiel d'améliorer le profil risque-rendement de la Fiducie et d'**optimiser la prime de risque**.

APPERÇU DE MINI MALL STORAGE PROPERTIES TRUST



- Depuis sa création en février 2020, la Fiducie a acquis plus de:

+1,08 G\$ CA

ACTIF SOUS
GESTION

+46 000

UNITÉS
D'ENTREPOSAGE
SOUS GESTION

+6,0 M

PIEDS CARRÉS
D'UNITÉS
D'ENTREPOSAGE

+180

EMPLACEMENTS

- Mini Mall Storage Properties (« **MMSP** ») a réussi à tirer parti de la plateforme combinée d'Avenue Living pour faire face à une croissance agressive.

7

PROVINCES DU
CANADA

15

ÉTATS DES
ÉTATS-UNIS

+270

PROFESSIONNELS DE
L'ENTREPOSAGE

MINI MALL STORAGE PROPERTIES TRUST UNE HISTOIRE DE FAMILLE



Joseph J. Giuffre assiste à la convention américaine sur l'entreposage, et développe et conçoit ses propres casiers d'entreposage.

1976

Après le lancement réussi de l'emplacement initial, M. Giuffre établit le deuxième emplacement de Mini Mall Self Storage à Calgary.

1979

M. Giuffre poursuit l'expansion des activités d'entreposage libre-service de Mini Mall et continue à construire, exploiter et céder des installations d'entreposage libre-service.

1982

La nouvelle marque Mini Mall Storage Properties poursuit sa croissance rapide, en poursuivant des acquisitions à travers le Canada et les États-Unis

À Présent

1977



M. Giuffre fonde Mini Mall Self Storage avec son premier emplacement à Calgary.

1980

M. Giuffre déploie son entreprise d'entreposage portatif qui serait exploitée à partir de Calgary, de Vancouver et de la région environnante de Toronto.

Févr.
2020



Anthony Giuffre, fils de Joseph J. Giuffre et fondateur d'Avenue Living, reprend l'entreprise construite par son père et fournit la plateforme nécessaire pour faire fructifier l'héritage.

- Première acquisition achevée en février 2020.

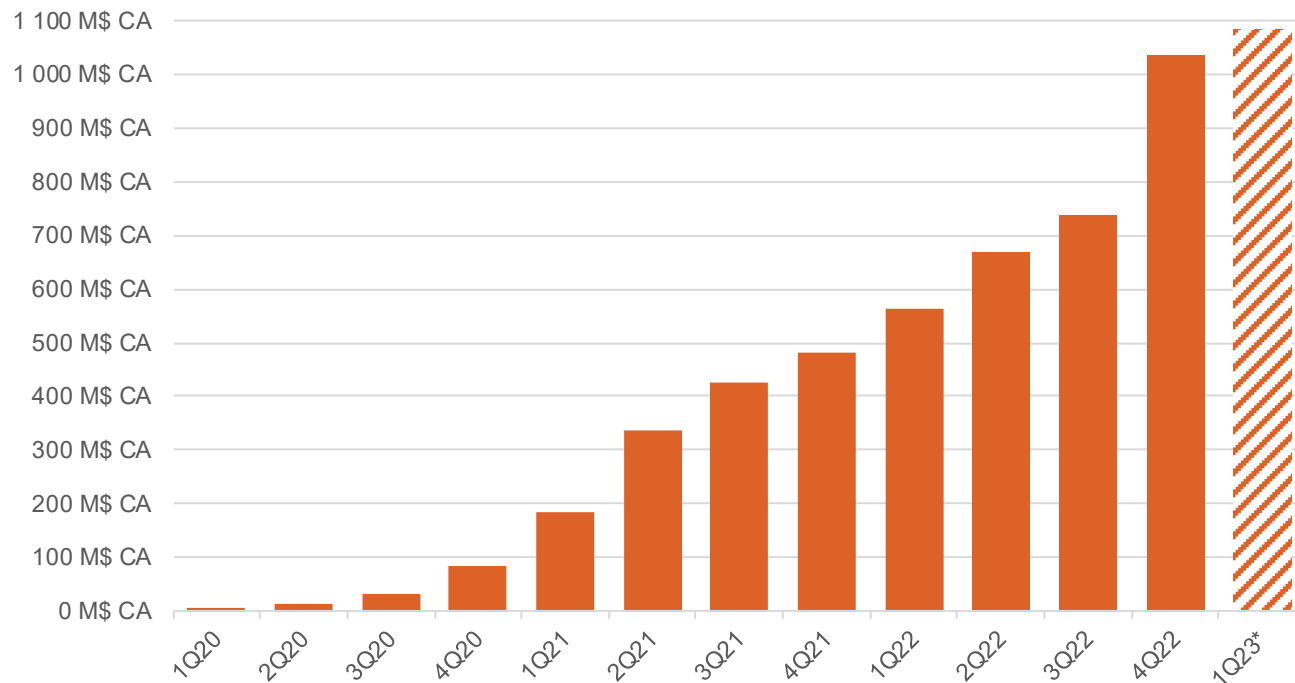
+117 M\$ CA

**EST. D'ACQUISITIONS
CANADIENNES ET
AMÉRICAINES
POTENTIELLES EN
COURS D'EXAMEN**

- Le marché potentiel reste fort.

TRAJECTOIRE DE CROISSANCE DE L'ACTIF SOUS GESTION

Croissance cumulée des actifs sous gestion depuis la création du Fonds en février 2020



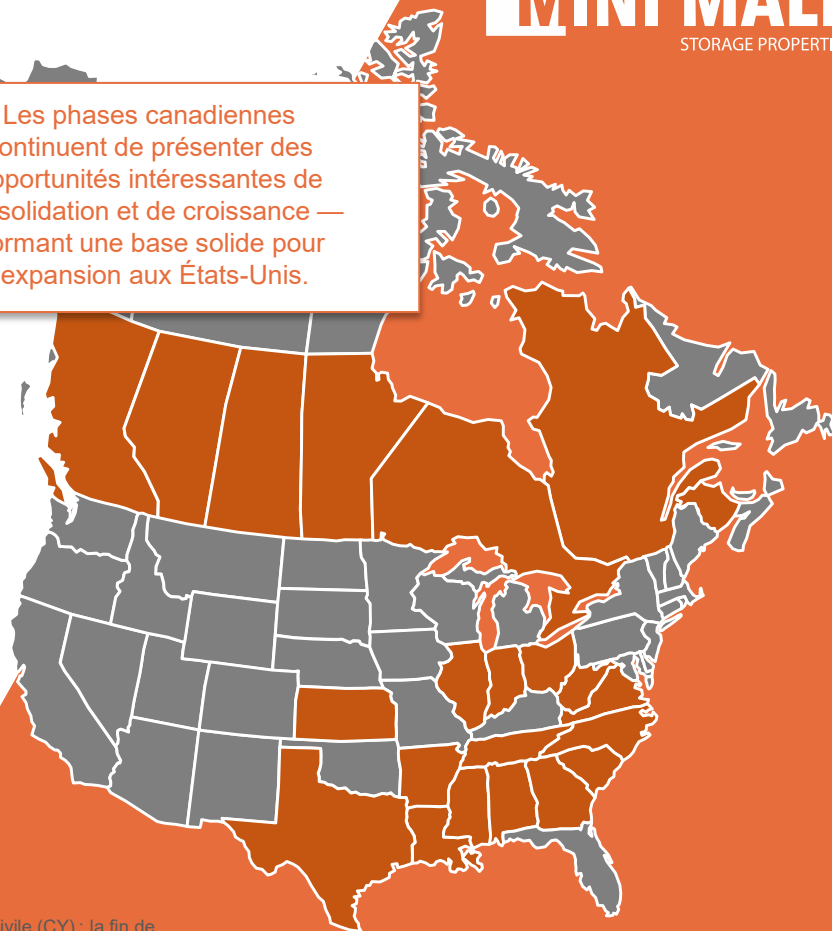
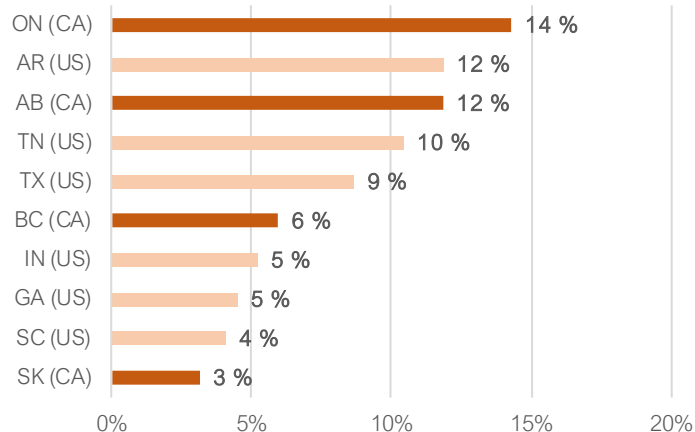
Données internes d'Avenue Living (non vérifiées) ; les intervalles de dates présentés font référence à l'année civile ; la fin de l'exercice financier de Mini Mall Storage Properties Trust est le 3/31 ; création du Fonds en février 2020; Actifs sous gestions du gestionnaire présenté sur une base consolidée au 31 janvier 2023 ; les acquisitions potentielles présenté au 28 février 2023, peut être sujet à changement ; (*) Indique une période partielle.

STRATÉGIE D'ACQUISITION

- CY 1Q20 — Phase I — Ouest canadien et provinces des Prairies.
- CY 4Q20 — Phase II — Expansion dans les marchés canadiens plus larges de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.
- CY 2Q21 — Phase III — Québec et provinces maritimes.
- CY 4Q21 — Phase IV — Expansion aux États-Unis.

Les phases canadiennes continuent de présenter des opportunités intéressantes de consolidation et de croissance — Formant une base solide pour l'expansion aux États-Unis.

DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE PAR PIEDS CARRÉS

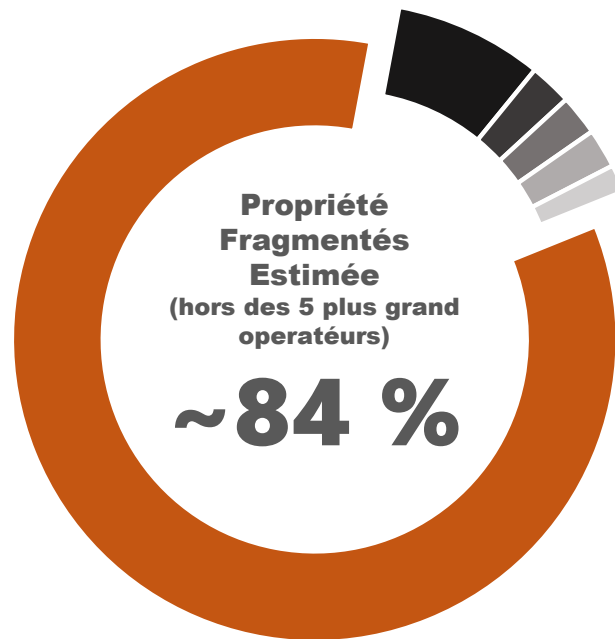


OCCASION DE PLACEMENT

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE MARCHÉ CANADIEN DE L'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE

- L'industrie canadienne de l'entreposage est considérablement fragmentée : **une minorité du total des installations canadiennes appartient aux 5 plus grands opérateurs.**
- Les opérateurs individuels ont **peu d'options de croissance en raison des contraintes en matière de capital**, qui sont considérablement réduites dans les grands groupements.
- La **consolidation des installations d'entreposage existantes** à travers le Canada **continue d'être une opportunité importante**, offrant une possibilité de sortie viable pour les opérateurs traditionnels (« entreprises familiales »).

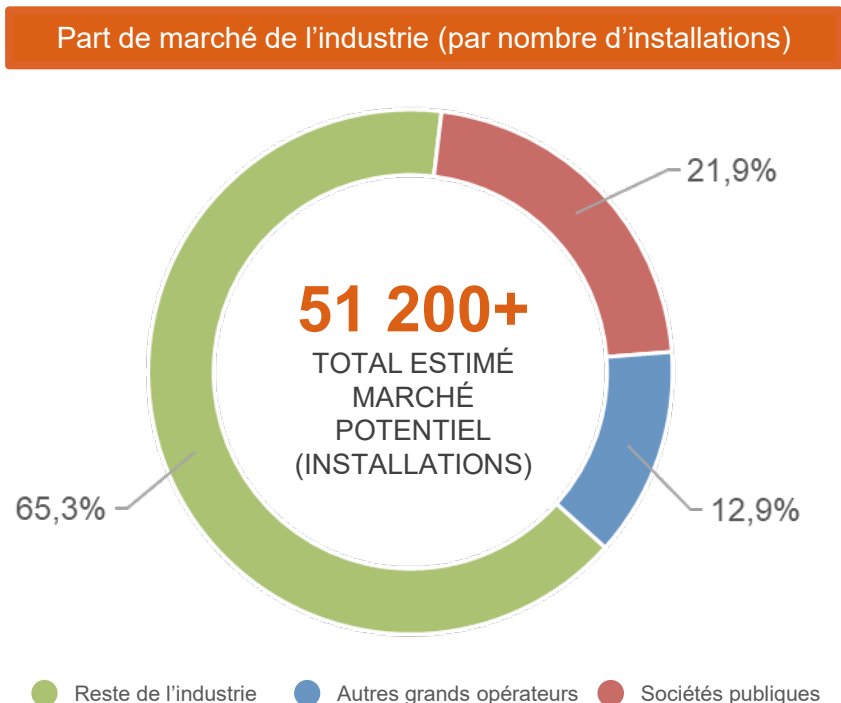
CONCENTRATION DU MARCHÉ



DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE AUX ÉTATS-UNIS

- Entrer sur des marchés où la concurrence des institutions est faible, ce qui permet de consolider des installations d'entreposage libre-service plus petites et inefficaces (« entreprises familiales »).

- Une grande partie du marché potentiel des États-Unis est desservie par des opérateurs de petite taille
Avec plus de 51 200 installations signalées aux États-Unis, de tailles diverses, le marché reste considérablement fragmenté.



Pénétration du marché
Estimations (2020)

~127,6 M
TOTAL MÉNAGES
ÉTATS-UNIS

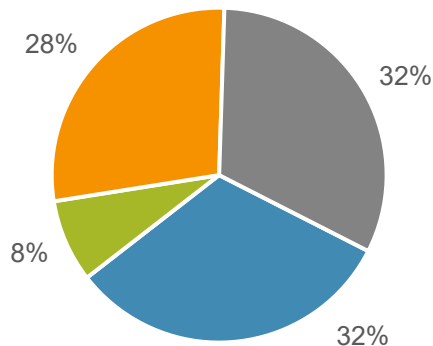
~13,4 M
MÉNAGES LOCATAIRES
D'UNITÉS D'ENTREPOSAGE

~10,6%
PÉNÉTRATION DU MARCHÉ
DE L'ENTREPOSAGE
LIBRE-SERVICE

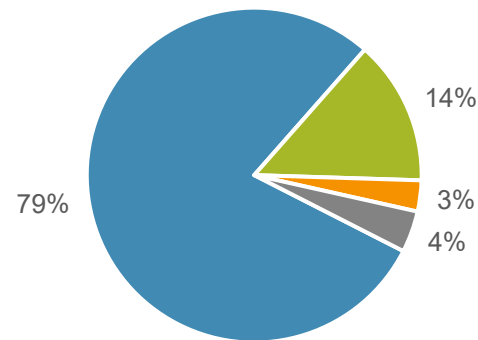
DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE AUX ÉTATS-UNIS

La démographie de l'entreposage libre-service aux États-Unis est similaire à celle du Canada — Notre expérience canadienne devrait se traduire efficacement sur le marché américain, plus vaste et plus peuplé, et nous prévoyons que notre capacité à tirer parti de notre plateforme éprouvée nous permettra de nous développer rapidement.

Clients d'entreposage libre-service par génération



Répartition moyenne des locataires



● Baby-boomers ● Préboomer (>74 ans) ● Génération Y ● Génération X

● Résidentielle ● Entreprise ● Étudiant ● Militaire

CONTEXTE CONCURRENTIEL AUX ÉTATS-UNIS

2023 Self Storage Almanac: Principaux opérateurs 2021 (actifs détenus uniquement) : Stratifié par catégorie par classement

Catégorie Classement	Par installations détenues			Par unités détenues			Par superficie locative détenue		
	Nombre total d'installations	% de TOP 100	Moyenne Installations par entreprise	Nombre total d'unités	% de TOP 100	Moyenne Unités par entreprise	Nombre total de superficie locative	% de TOP 100	Moyenne Superficie locative par entreprise
1 — 10	9 276	74,4%	928	5 376 513	76,0%	573 651	~604,8 M pi2	71,8%	~60,487 M pi2
11 — 25	1 671	13,4%	111	1 086 266	14,4%	72 418	~143,2 M pi2	17,0%	~9,547 M pi2
26 — 50	1 041	8,4%	42	504 392	6,7%	20 176	~65,9 M pi2	7,8%	~2,638 M pi2
51 — 100	474	3,8%	9	225 783	3,0%	4 342	~27,8 M pi2	3,3%	~0,536 M pi2
TOP 100	12 462	100,0%	122	7 552 954	100,0%	74 049	~841,9 M pi2	100,0%	~8,254 M pi2

PORTEFEUILLE MINI MALL

+180

Installations

+6,0 M

Pieds carrés

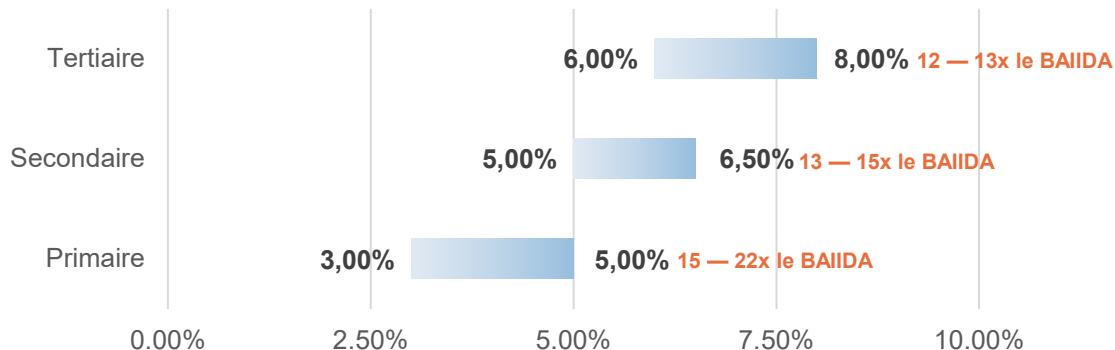
+46 000

Unités

Les propriétés d'entreposage Mini Mall ont réussi à s'étendre par une approche progressive à travers le Canada et les États-Unis, et posséder une empreinte opérationnelle qui se compare favorablement à celle de nombreux participants au marché qui occupent actuellement le Top 50 aux États-Unis — la Fiducie est convaincue qu'elle est idéalement positionnée sur le plan financier et opérationnel pour poursuivre son expansion au Amérique du Nord.

OPPORTUNITÉ DE CONSOLIDATION

Taux de capitalisation estimé en % et fourchettes de multiples de BAIIA par taille de marché (privé)



La recherche du PMEM a montré que les fourchettes de taux de capitalisation entre le Canada et les États-Unis sont sensiblement les mêmes pour les actifs qui partagent un ensemble de caractéristiques similaires.

- Les propriétaires-exploitants privés sur les marchés secondaires et tertiaires se négocient généralement à **des multiples VE/BAIIA compris entre 12 et 18x**.
- On a observé que les consolidateurs comparables cotés en bourse se négocient généralement à **des multiples VE/BAIIA compris entre 20 et 35x** — actuellement, les multiples de BAIIA se négocient dans une fourchette élevée.

Comparables aux sociétés publiques d'entreposage libre-service

Au 1-mars-23

Entreprise	Symbole	VE/BAIIA Multiple	Taux de capitalisation implicite des transactions	Emplacements détenus (est.)	Pieds carrés détenus (est.)
Storage Vault	SVI	31,8 x	3,14 %	238	11,4 M
Public Storage	PSA	19,3 x	5,17 %	3 135	222,6 M
Extra Space Storage	EXR	19,8 x	5,05 %	1 009	77,2 M
Life Storage	LSI	20,4 x	4,90 %	751	54,6 M
CubeSmart	CUBE	19,4 x	5,14 %	700	50,6 M

STRATÉGIE DE PLACEMENT

STRATÉGIE DE PLACEMENT DE MINI MALL STORAGE PROPERTIES

Mini Mall a élaboré une stratégie de consolidation visant à acquérir des actifs à des prix avantageux, à tirer parti de la plateforme opérationnelle d'Avenue Living et à optimiser les activités traditionnelles des actifs nouvellement acquis afin d'améliorer les rendements potentiels.

CONSOLIDER LES ENTREPRISES NON CONSOLIDÉES

- Cibler les actifs existants présentant un historique de flux de trésorerie important et un potentiel de croissance grâce à la technologie.
- En général, il s'agit de propriétaires-exploitants « familiaux » qui disposent de possibilités de réduction des dépenses et d'optimisation des revenus.
- L'accent est mis sur les actifs d'exploitation hérités qui étaient auparavant négligés par les grands acteurs du secteur.

EXPLOITATION D'UNE PLATEFORME ROBUSTE

- Tirer parti de la plateforme Avenue Living pour créer et promouvoir des efficacités opérationnelles à long terme.
- Développement de systèmes, d'infrastructures et de processus pour permettre la consolidation à grande échelle des propriétés existantes.
- Accès au vaste réseau de prêteurs d'Avenue Living, au Canada et aux États-Unis.

OPTIMISATION DES OPÉRATIONS EXISTANTES

- L'application de l'automatisation et de la technologie à des actifs qui ont traditionnellement été sous-financés, créant des améliorations de l'efficacité et réduisant les dépenses.
- Les opérations sont rationalisées, optimisées et étendues à toutes les acquisitions afin de réduire les dépenses et d'augmenter les flux de trésorerie.
- L'amélioration de l'expérience client favorise la croissance et la fidélisation.

CONCENTRATION DES ACTIFS DE MINI MALL STORAGE PROPERTIES

Les actifs anciens, gérés de longue date, sont généralement négligés par les grandes sociétés publiques, alors que les actifs nouvellement construits et hautement aménagés sont le principal objectif de ces sociétés. L'objectif de MMSP est d'améliorer les performances de ces anciens actifs par une gestion active, des mises à niveau légères à modérées des installations et l'exploitation des solutions technologiques et d'automatisation disponibles.

PROPRIÉTÉS HÉRITÉES

- Immeubles plus anciens
- Faible loyer par pied carré
- Sur la défensive pendant la récession
- Marché fragmenté
- Rendements relatifs plus élevés
- Fourchette de taux de capitalisation : 6%-9%



HAUTEMENT AMÉNAGÉ

- Nouvelle construction
- Loyer élevé par pied carré
- Risque lié au cycle économique
- Marché consolidé
- Faibles rendements
- Fourchette de taux de capitalisation : 3 % à 5,5 %

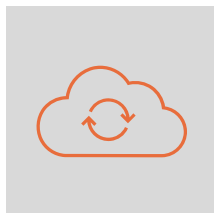
MINI MALL STORAGE PROPERTIES CONCENTRATION SUR LA TECHNOLOGIE



- L'accent est mis sur les logiciels et la technologie mobile : accessible partout et à tout moment.
- Accès en dehors des heures de bureau pour emménager.
- L'analyse des données permet de contrôler les prix.
- Augmentation automatique des prix lorsque l'inventaire atteint un seuil.
- Un kiosque et des portes automatiques permettent un accès facile 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.
- Verrouillage automatique en cas de retard.
- Réduction des besoins en personnel pendant les périodes creuses.
- Une présence sur le web entièrement intégrée.



Mini Mall Storage Properties continue de rechercher des acquisitions au Canada et aux États-Unis en appliquant les principes directeurs suivants :



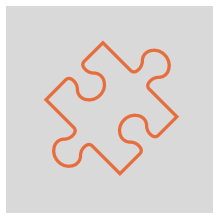
RECHERCHE ÉCONOMIQUE

Utiliser des modèles axés sur les données pour prioriser les marchés abordables avec une économie locale diversifiée et stable centrée sur l'emploi fédéral, les établissements d'enseignement et les établissements médicaux, entre autres facteurs économiques.



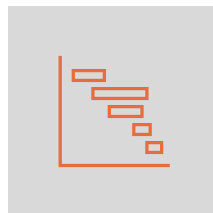
IDENTIFICATION DU MARCHÉ

Pénétrer les marchés où la concurrence institutionnelle est faible, ce qui permet de consolider des installations anciennes peu performantes à des valeurs inférieures au coût de remplacement sur des marchés fragmentés avec des rendements ajustés au risque plus élevés.



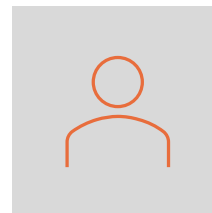
STRATÉGIE D'ACQUISITIONS

Acquérir des actifs résilients, nécessitant peu d'entretien et générant des liquidités, qui nous permettent de tirer parti de notre vaste expérience d'exploitation sur les marchés traditionnels de l'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis.



ANALYSE DES TENDANCES

Tirer parti de l'exode des centres urbains, alimenté par le prix élevé des logements et le travail à distance, qui devrait entraîner des changements démographiques et une augmentation de la demande d'entreposage sur tous les marchés.



EXCELLENCE EN MATIÈRE DE GESTION

Tirer parti de notre équipe expérimentée en matière d'acquisitions et de gestion afin de fournir des conseils pour identifier les opportunités d'achat à mauvais prix, les stratégies d'amélioration des revenus et la gestion technologique efficace du portefeuille.



DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

Créer une diversification du portefeuille à travers les régions géographiques, les types d'installations d'entreposage libre-service et les plateformes opérationnelles en atténuant les perturbations du marché, le risque de financement et la volatilité du rendement.

DIRECTIVES DE PLACEMENT DU GROUPE AVENUE LIVING

ÉCRANS MACROÉCONOMIQUES

% de la population locataire	Barrière à l'entrée	Revenu disponible
Population par tranche d'âge	Diversité des marchés	Migration intérieure
Revenu et loyer annuel	Coûts de la main-d'œuvre	Réglementation régionale
Contraintes des terrains	Tendances démographiques	Régimes fiscaux



COMITÉ DE PLACEMENT

ACQUISITION

ÉCRANS MICROÉCONOMIQUES

Apparence extérieure	Opérations antérieures	Paramètres d'occupation
Trafic Visibilité	Proximité Avantages	Coût de Remplacement
Excès Terrain	Présence REIT	Offre et demande
Dépenses d'exploitation	Modèles de prix du loyer	Utilisation de l'espace

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

FOURCHETTE D'INVESTISSEMENT CIBLÉE



Mini Mall a réussi à acquérir des actifs existants à travers le Canada à des taux de capitalisation allant de 5 à 8% Les conditions du marché au Canada et aux États-Unis, combinées aux tests de souscription internes, confirment qu'il reste d'importantes possibilités de consolider davantage le secteur de l'entreposage en cours d'exploitation.



APERÇU DE L'ÉCHANTILLON DES ACTIFS ACQUIS



Mini Mall Self Storage
Calgary (Alberta)
430 unités
46 852 pi2



Aero Storage
Camrose (Alberta)
207 unités
30 680 pi2



Cornwall Mini Storage
Cornwall (Ontario)
552 unités
42 528 pi2



24/7 Self Storage (2 installations)
Swift Current (Saskatchewan)
514 unités
53 060 pi2



Mayfair Maple Ridge
Maple Ridge (Colombie-Britannique)
478 unités
44 021 pi2



Redcliff Mini Storage
Medicine Hat (Alberta)
40 unités
16 440 pi2

PIPELINE DE TRANSACTIONS PROSPECTIVES



+16 M\$ CA

TOTAL DES ACTIFS POTENTIELS AU CANADA



+1 500

UNITÉS D'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE (CANADA)

+226 000

PIEDS CARRÉS (CANADA)

+7 000

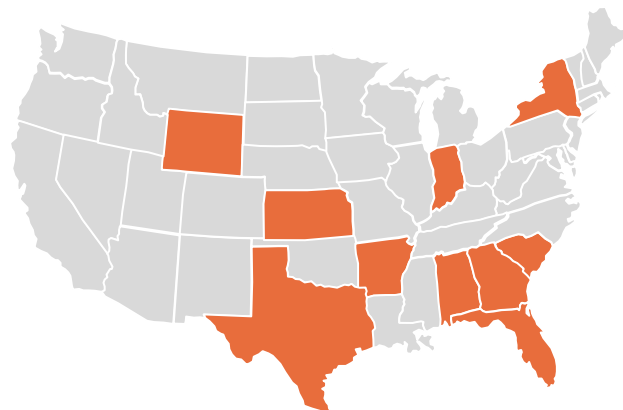
UNITÉS D'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE (ÉTATS-UNIS)

+ 978 000

PIEDS CARRÉS (ÉTATS-UNIS)

+76 M\$ US

TOTAL DES ACTIF POTENTIELS AUX ÉTATS-UNIS

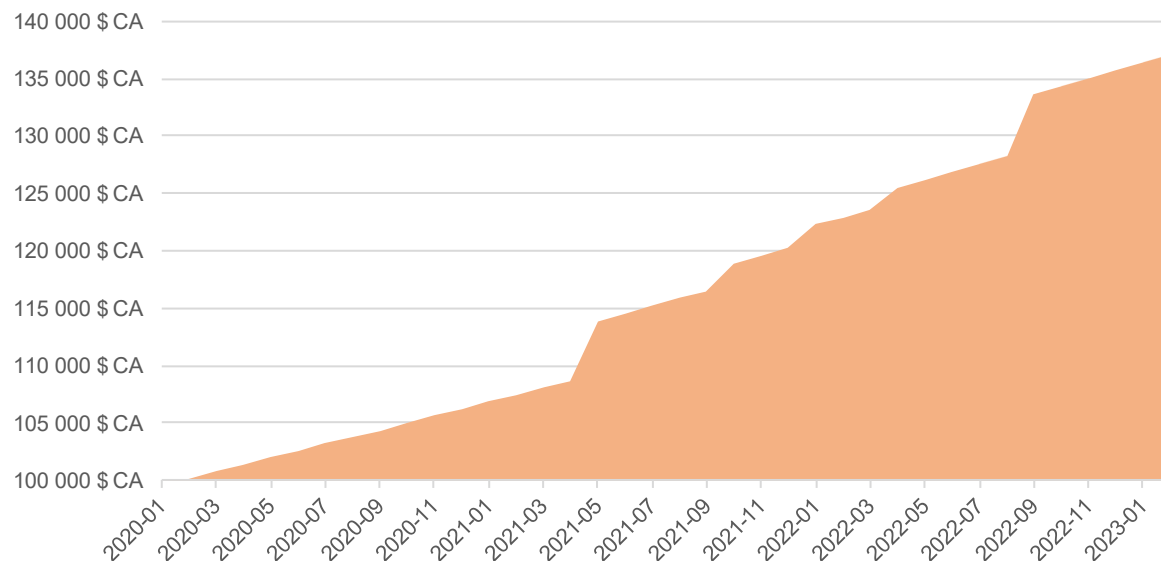


MINI MALL STORAGE PROPERTIES

CROISSANCE DEPUIS LA CRÉATION DE LA CATÉGORIE F



CROISSANCE DE 100 000 \$ INVESTIS DEPUIS LA CRÉATION (CATÉGORIE F)



RÉSUMÉ DES RENDEMENTS (CATÉGORIE F)

À ce jour†	10,98 %
6 mois	6,89 %
1 an	11,54 %
2 ans†	12,96 %
3 ans†	11,02 %
Cumul année	1,04 %
2022	12,86 %
2021	13,21 %
2020*	6,22 %

L'historique des rendements de la catégorie F (AVE0600F) présenté ci-dessus est fourni à titre indicatif uniquement ; la structure de distribution et de frais de la catégorie A et A-U diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie F ; la performance de la catégorie A et A-U peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie F présenté ci-dessus ; Informations présentées au 28 février 2023 (non auditées) ; les chiffres annualisés sont indiqués par † ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas représentatifs des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; les rendements sont basés sur une VL initiale de 10,00 \$ CA et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire ; création du fonds en février 2020 ; création de la catégorie F en février 2020 ; création de la catégorie A en septembre 2021 ; création de la catégorie A-U en octobre 2021 ; (*) Indique une période partielle.

LISTE DE MODALITÉS ET GOUVERNANCE

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

LISTE DE MODALITÉS – A/AU



Émetteur	Mini Mall Storage Properties Trust
Type de Fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable
Titre	Parts de fiducie de catégorie A en \$ CA (une catégorie A-U libellée en \$ US et couverte en \$ CA est également disponible)
Code FundSERV	AVE0600A (AVE0601A)
Admissible pour régime enregistré	Oui
Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation
Dates de clôtures	Tous les mois — Dernier jour ouvrable, mensuel
Rendement total ciblé	12 - 15 % par an (10 ans), net de frais ; y compris un rendement privilégié de 8 %
Valeur liquidative (VL) par part	A – 10,77 \$ CA/part A-U – 10,74 \$ US/part
Distributions ciblées	A – 0,60 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 5,57 % p.a.) A-U – 0,60 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 5,59 % p.a.)
Traitement des distributions	Remboursement de capital
Cascade	Taux moyen de 8,0 % ; répartition 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage
Effet de levier cible	Un effet de levier cible pouvant atteindre 70 %
Frais de gestion	1,75 % p.a. de la valeur liquidative (versée trimestriellement)
Frais d'acquisition	1,00 % du prix d'achat de chaque propriété acquise;
Régime de réinvestissement des dividendes	Oui — 2 % de réduction par rapport à la valeur liquidative
Souscription minimale	Catégorie A – 5 000 \$ CA Catégorie A-U – 5 000 \$ US
Rachats	Immobilisation de 2 ans ; mensuels, par la suite
Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
Vérificateur	Ernst & Young LLP
Commission de suivi	1,00 % p.a. (versée trimestriellement)

Cette liste de modalités n'est qu'un résumé ; veuillez consulter la notice d'offre datée du 30^e juin 2022 et le supplément à la notice d'offre daté du 31^e décembre 2022 disponible sur www.sedar.com.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Adam Villard

Chef de la direction

Mini Mall Storage Properties

M. Villard possède plus de 20 ans d'expérience dans les domaines de l'exploitation, de la gestion et de la direction, dans de multiples industries. Il est le PDG d'Avenue Living Mini Mall Storage Properties Trust. Avant de se joindre à Mini Mall Storage Properties, M. Villard a géré les opérations mondiales d'une importante société de services et d'inspection de pipelines et possède une expertise considérable dans la mise en place d'opérations distribuées. Il a dirigé des bureaux dans huit pays et a travaillé pendant sept ans aux États-Unis. M. Villard a également fondé un certain nombre de nouvelles entreprises dans le secteur de la fibre optique, des FAI et des services. M. Villard a été administrateur de plusieurs conseils d'administration professionnels et à but non lucratif. M. Villard est un fervent coureur d'ultra-marathon et est diplômé de l'Université de Victoria.

Anthony Giuffre

PDG, fondateur, président exécutif

Groupe du Avenue Living

Fondateur, PDG et président exécutif du groupe d'entreprises Avenue Living, M. Giuffre possède plus de 25 ans d'expérience dans la création, la gestion et l'exploitation de nouvelles entreprises. Impliqué dans environ 4 milliards de dollars d'actifs sous gestion, il joue divers rôles dans plus d'une douzaine d'entreprises, de PDG à mentor. L'entreprise phare de M. Giuffre, Avenue Living, est une plateforme intégrée verticalement qui met l'accent sur le développement des compétences de base des entreprises. Elle se concentre sur l'investissement dans le quotidien — dans l'immobilier résidentiel et commercial, les terres, l'entreposage, la distribution alimentaire et l'éducation technologique — et, en fin de compte, génère des flux de trésorerie et trouve une valeur ajoutée pour les investisseurs sur le long terme. M. Giuffre offre son temps, ses connaissances et ses conseils à diverses causes philanthropiques, notamment la Calgary Public Library Foundation, le TELUS Spark Science Centre, la Fondation olympique canadienne et UNICEF Canada. Il a également complété 16 triathlons Ironman. M. Giuffre est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Calgary.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Jason Jogia

Chef des investissements

Groupe du Avenue Living

M. Jogia est le directeur des investissements d'Avenue Living, ainsi que le directeur général de notre Opportunity Trust. Il possède plus de 15 ans d'expérience sur les marchés des capitaux immobiliers et a initié plus de 10 milliards de dollars de prêts immobiliers et 1 milliard de dollars d'actions. Avant de rejoindre Avenue Living, il a dirigé la gestion d'un portefeuille de dettes immobilières de 1,5 milliards de dollars dans une grande banque canadienne. Il possède une vaste expérience de l'analyse des investissements immobiliers et de la structure du capital de diverses catégories d'actifs immobiliers. La perspicacité et l'expertise de M. Jogia en matière de création de structures pour attirer les capitaux, d'accès aux marchés financiers et d'investissements alternatifs ont permis à Avenue Living de se concentrer sur l'investissement quotidien et de dépasser les 3,7 milliards de dollars d'actifs sous gestion. En tant que DPI, il prend très au sérieux sa responsabilité fiduciaire envers les parties prenantes. Son objectif reste de créer des cadences qui protègent nos investisseurs, leur permettant d'investir confortablement sur des marchés négligés. M. Jogia est professeur à l'Université de Calgary, où il se spécialise dans le financement immobilier. Il est également membre du conseil d'administration de la Calgary Public Library Foundation. Il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'université de Calgary et d'une maîtrise en finance d'entreprise de l'école SDA Bocconi à Milan, en Italie. En 2020, M. Jogia a été présenté dans le « Top 40 des moins de 40 » du magazine Avenue pour ses réalisations dans la « transformation de ce à quoi peut ressembler l'investissement immobilier ». Grand voyageur, M. Jogia a visité plus de 38 pays et aime explorer des cultures et des paysages différents.

Aaron Facca

Chef de l'exploitation

Mini Mall Storage Properties

M. Facca possède plus de 13 années d'expérience en gestion opérationnelle de l'entreposage libre-service. Avant de rejoindre Avenue Living storage Properties, M. Facca travaillait chez Real Storage en tant que directeur général des opérations et a joué un rôle clé dans la transition des opérations vers StorageVault Canada après avoir conclu l'une des plus importantes transactions d'entreposage libre-service au Canada. M. Facca possède une vaste expérience dans la création et la mise en œuvre d'outils opérationnels de l'entreposage libre-service, y compris la gestion des locataires et des revenus, les processus de vente et les efforts de marketing. M. Facca a ouvert, géré et amélioré l'efficacité opérationnelle de plus de 150 installations d'entreposage au Canada. M. Facca dirige l'équipe des opérations en développant et en déployant la technologie et les outils dans l'ensemble du portefeuille. M. Facca est diplômé de l'Université de la Saskatchewan.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Shelley Allchurch

Conseillère juridique

Groupe du Avenue Living

Mme Allchurch possède plus de 20 années d'expérience en droit immobilier et commercial, principalement axée sur la gouvernance d'entreprise, ainsi que sur l'achat, la vente et le financement de transactions immobilières. Mme Allchurch agit à titre de secrétaire générale de la Fiducie, des Sociétés en commandite, du gestionnaire d'actifs et du gestionnaire immobilier. Mme Allchurch est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université de l'Alberta et est membre du Law Society of Alberta.

Andrew Searby

Chef des finances

Groupe du Avenue Living

M. Searby compte plus de 30 années d'expérience en planification financière et en présentation de rapports auprès de sociétés privées et cotées en bourse de diverses industries en Amérique du Nord. M. Searby est titulaire d'un baccalauréat en gestion de l'Université de Lethbridge et détient les titres de comptable professionnel agréé.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Catriona Le May Doan (O.C., OLY)

Fiduciaire indépendant

Mini Mall Storage Properties

Mme le May Doan est une double championne olympique et a été nommée la « femme la plus rapide sur glace ». Titulaire de trois diplômes honorifiques, elle a été intronisée au Temple de la renommée des sports du Canada et au Temple de la renommée des sports du Comité olympique canadien et nommée Officier de l'Ordre du Canada. Mme Le May Doan a été membre du conseil d'administration du COVAN, de Winsport, de Calgary 2026 BidCo, de Red Deer 2019, et participe toujours activement au Conseil des Jeux du Canada en tant que vice-présidente, auprès des Special Olympics Canada, de l'Institut canadien du sport de Calgary, de Winsport et auprès de diverses autres organismes de bienfaisance. Mme le May Doan est présidente et chef de la direction de Sport Calgary.

Dr. Brian Brodie

Fiduciaire indépendant

Mini Mall Storage Properties

Le Dr Brian Brodie est un médecin retraité qui vit à Chilliwack, en Colombie-Britannique. En dehors de la médecine, il a consacré une grande partie de son temps au leadership médical et à la défense des politiques de santé. Il a occupé de nombreux postes, dont la présidence de Doctors of BC, et a pris sa retraite en 2019 en tant que président du conseil d'administration de l'Association médicale canadienne ayant occupé le poste le plus longtemps au cours de ses 155 ans d'histoire. Le Dr Brodie a reçu le titre de « Fellowship » de l'Institut des administrateurs de sociétés en reconnaissance de ses contributions exceptionnelles à la gouvernance, à l'éthique et au professionnalisme tout au long de sa brillante carrière. Le Dr. Brodie est un promoteur immobilier ayant de l'expérience dans le domaine des propriétés résidentielles, commerciales, multifamiliales et récréatives dans les quatre provinces de l'Ouest ainsi qu'en Nouvelle-Écosse. Ses racines ancestrales viennent des Prairies et son grand-père a été vice-champion de saddle bronc au Stampede de Calgary en 1929. Sa dernière entreprise est une exploitation familiale d'or placérien dans le nord de la Colombie-Britannique, où il possède près de 30 000 acres de concessions.

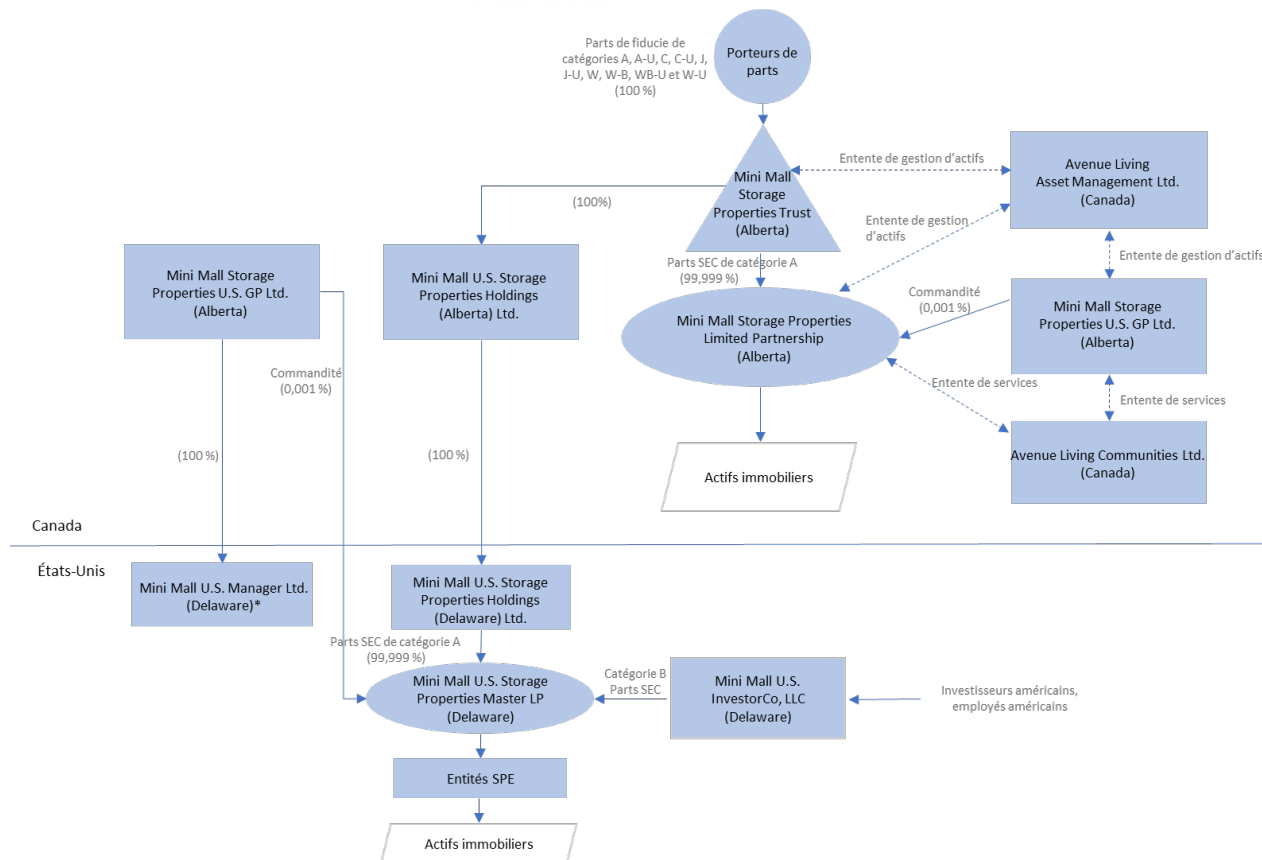
Robert Verbuck

Fiduciaire indépendant

Mini Mall Storage Properties

M. Verbuck est l'associé directeur du bureau de Calgary de DS Lawyers Canada LLP, un important cabinet national d'avocats d'affaires de taille moyenne. Sa pratique est axée sur le droit des sociétés et des valeurs mobilières, avec un accent particulier sur les marchés des capitaux, les fusions et acquisitions et la gouvernance d'entreprise. M. Verbuck a plus de 20 ans d'expérience dans le conseil aux start-ups et aux entreprises émergentes dans divers secteurs. Il est directeur, secrétaire général et avocat général de certaines entreprises privées et publiques sélectionnées qui le passionnent, dans les secteurs de l'entreposage, de l'immobilier, de l'énergie, de l'agriculture et des produits de santé. M. Verbuck est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université Western et d'un baccalauréat en droit de l'Université de Toronto et est membre des barreaux de l'Alberta et de l'Ontario.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE



*Agit en tant que gestionnaire pour toutes les sociétés à responsabilité limitée des États-Unis



COORDONNÉES POUR DEMANDES ET RENSEIGNEMENTS

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca



**Le portefeuille de
Mini Mall**