

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE A | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600A

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie A – sept. 2021)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ CA - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,15 \$ CA/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Mensuels*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,60 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 5,91 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	0,75 %*
Frais d'acquisition reportés	Année 1 (7 %) – Année 2 (5 %) – Année 3 (3 %) – Année 4 (0 %)*	Considérations relatives aux risques	Aucune garantie de rendement ; prix de rachat ; liquidité*

* Voir la notice d'offre

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %
CA (Catégorie A)	5,58 %

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

Remarque : L'historique des rendements de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) est fourni à titre indicatif uniquement ; le chiffre de l'année en cours (CA) de la catégorie A est fourni de la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie A diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie A peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; 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 chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
2020		0,22 %*	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
2022	1,50 %	0,50 %	0,50 %	0,99 %	0,49 %	0,49 %	0,49 %	0,49 %				

Remarque : Le résumé du rendement mensuel de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) n'est fourni qu'à titre d'illustration ; les informations relatives au résumé du rendement mensuel de la catégorie A sont fournies dans la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie A diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie A peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; les chiffres du récapitulatif des rendements mensuels présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (\$ CA) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais incluent tout ajustement de la valeur liquidative de la période ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas une indication des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique une période partielle ; les chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

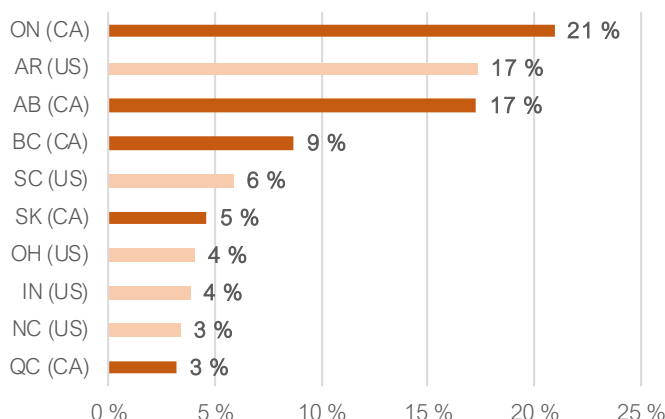
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE A | 1 SEPTEMBRE 2022



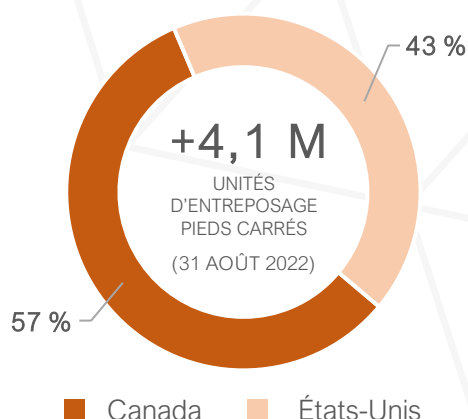
CODE FUNDSERV | ICC600A

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« **Avenue Living** ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ CA et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE A-U | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600AU

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie A-U – mars 2022)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ US - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,00 \$ US/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Mensuels*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,60 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 6,00 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	0,75 %*
Frais d'acquisition reportés	Année 1 (7 %) – Année 2 (5 %) – Année 3 (3 %) – Année 4 (0 %)*	Considérations relatives aux risques	Aucune garantie de rendement ; prix de rachat ; liquidité*

* Voir la notice d'offre

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %
CA (Catégorie A-U)	2,54 %

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

Remarque : L'historique des rendements de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) est fourni à titre indicatif uniquement ; le chiffre de l'année en cours (CA) de la catégorie A-U est fourni de la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie A-U diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie A-U peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; 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 chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
2020		0,22 %*	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	2,10 %	0,55 %	0,55 %
2022	1,69 %	0,55 %	0,55 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %				

Remarque : Le résumé des rendements mensuels de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) n'est fourni qu'à titre d'illustration ; les informations relatives au résumé du rendement mensuel de la catégorie A-U sont fournies dans la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie A-U diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie A-U peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; les chiffres du récapitulatif des rendements mensuels présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (\$) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais incluent tout ajustement de la valeur liquidative de la période ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas une indication des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique une période partielle ; les chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

Remarque : La catégorie A-U est un produit de placement libellé en \$ US et couvert en \$ CA. Le risque de taux de change sur l'investissement principal uniquement peut être géré par l'application de contrats de change à terme \$ CA/\$ US.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

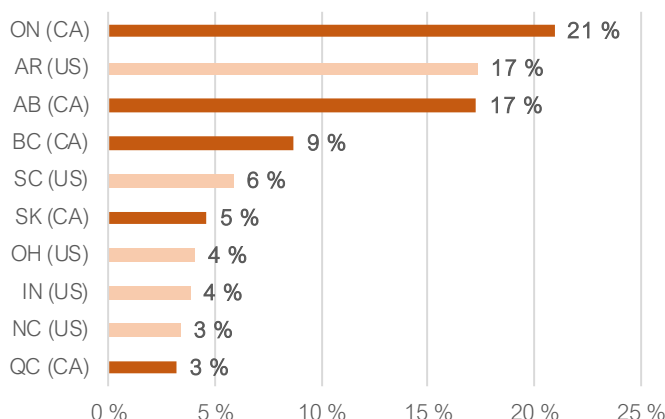
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE A-U | 1 SEPTEMBRE 2022



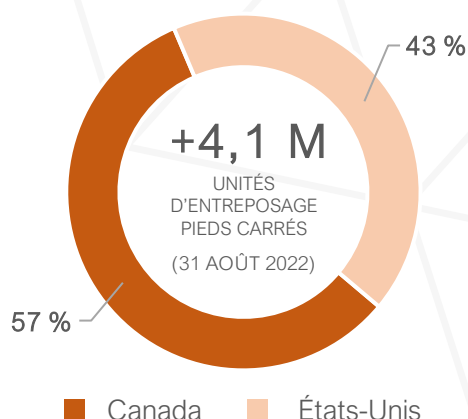
CODE FUNDSERV | ICC600AU

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« Avenue Living ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ US et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE C | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600C

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie C – févr. 2020)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ CA - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,81 \$ CA/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Immobilisation de 2 ans ; mensuels, par la suite*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,70 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 6,48 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	* Voir la notice d'offre	

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
3 mois	1,63 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %

Remarque : Chiffres annualisés indiqués par † ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas indicatifs des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; chiffres présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC	CA
2020		0,22 % *	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	6,22 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	2,10 %	0,55 %	0,55 %	13,21 %
2022	1,69 %	0,55 %	0,55 %	1,57 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %					6,69 %

Remarque : Les chiffres du sommaire du rendement mensuel présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (en \$ CA) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais comprennent tous les ajustements de la valeur liquidative de la période ; les chiffres de l'année en cours (CA) tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions pour la période respective ; les chiffres indiqués sont des résultats antérieurs et ne sont pas indicatifs des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique un mois partiel ; chiffres présentés en date du 31 août 2022.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

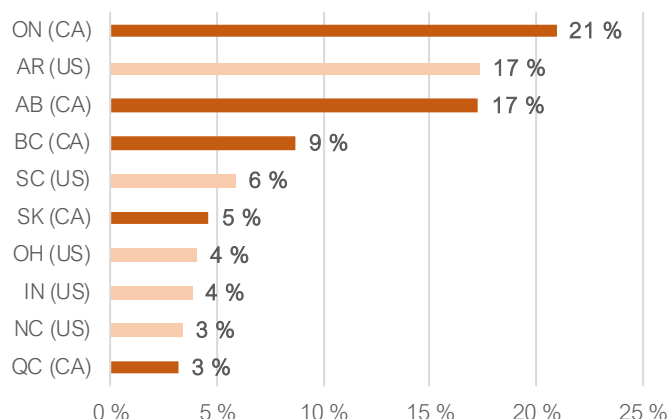
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE C | 1 SEPTEMBRE 2022



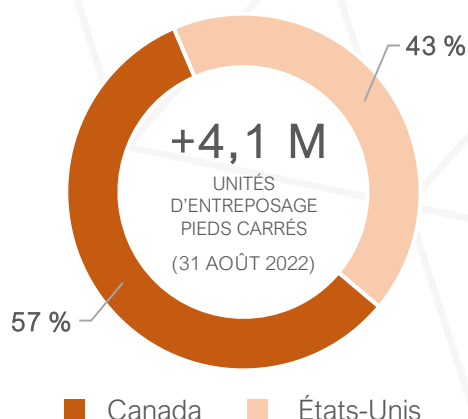
CODE FUNDSERV | ICC600C

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« Avenue Living ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ CA et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE C-U | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600CU

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie C-U – sept. 2021)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ US - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,36 \$ US/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Immobilisation de 2 ans ; mensuels, par la suite*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,672 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 6,49 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	* Voir la notice d'offre	

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %
CA (Catégorie C-U)	6,59 %

Remarque : L'historique des rendements de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) est fourni à titre indicatif uniquement ; le chiffre de l'année en cours (CA) de la catégorie C-U est fourni de la zone ombragée ; 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 chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
2020		0,22 %*	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	2,06 %	0,55 %	0,55 %
2022	1,54 %	0,55 %	0,55 %	1,62 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %				

Remarque : Le résumé du rendement mensuel de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) n'est fourni qu'à titre d'illustration ; les informations relatives au résumé du rendement mensuel de la catégorie C-U sont fournies dans la zone ombragée ; les chiffres du récapitulatif des rendements mensuels présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (\$) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais incluent tout ajustement de la valeur liquidative de la période ; les chiffres mensuels indiqués sont des résultats passés et ne sont pas une indication des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique une période partielle ; les chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

Remarque : La catégorie C-U est un produit de placement libellé en \$ US et couvert en \$ CA. Le risque de taux de change sur l'investissement principal uniquement peut être géré par l'application de contrats de change à terme \$ CA/\$ US.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

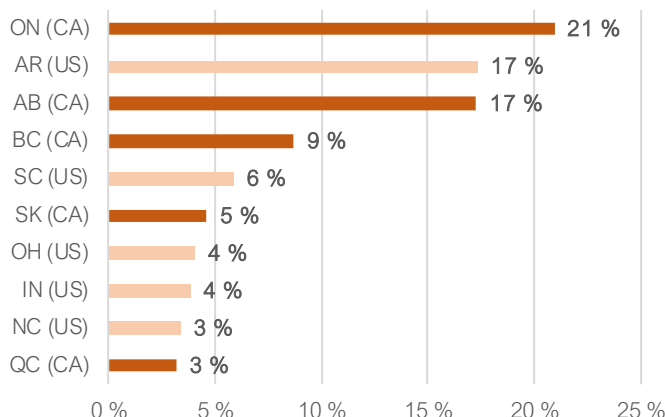
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE C-U | 1 SEPTEMBRE 2022



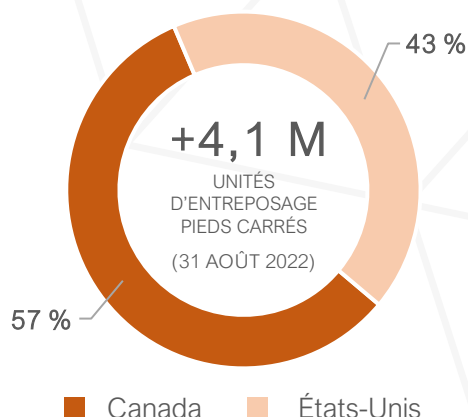
CODE FUNDSERV | ICC600CU

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« **Avenue Living** ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ US et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE J | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600J

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie J – sept. 2021)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ CA - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,39 \$ CA/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Immobilisation de 2 ans ; mensuels, par la suite*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,60 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 5,77 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	1,00 %*

* Voir la notice d'offre

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %
CA (Catégorie J)	6,18 %

Remarque : L'historique des rendements de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) est fourni à titre d'illustration uniquement ; le chiffre de l'année en cours (CA) de la catégorie J est fourni de la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie J diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie J peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; 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 chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
2020		0,22 %*	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	2,20 %	0,49 %	0,49 %
2022	1,57 %	0,49 %	0,49 %	1,56 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %				

Remarque : Le résumé du rendement mensuel de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) n'est fourni qu'à titre d'illustration ; les informations relatives au résumé du rendement mensuel de la catégorie J sont fournies dans la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie J diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie J peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; les chiffres du récapitulatif des rendements mensuels présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (\$ CA) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais incluent tout ajustement de la valeur liquidative de la période ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas une indication des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique une période partielle ; les chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

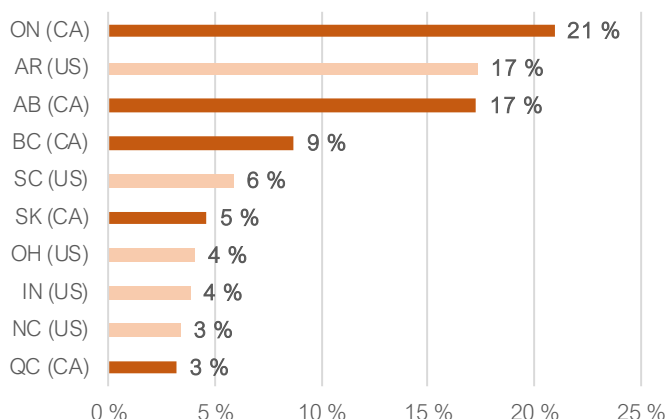
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE J | 1 SEPTEMBRE 2022



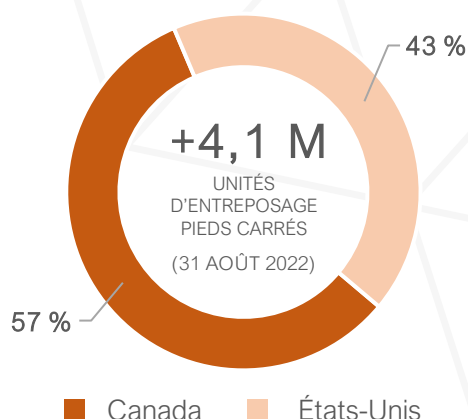
CODE FUNDSERV | ICC600J

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« Avenue Living ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ CA et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE J-U | 1 SEPTEMBRE 2022



CODE FUNDSERV | ICC600JU

Mini Mall Storage Properties Trust (la « **Fiducie** »), par le biais de son investissement dans Mini Mall Storage Properties Limited Partnership et dans Mini Mall U.S. Storage Properties Master LP (collectivement, les « **Sociétés en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'exploitations privées d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis. La Fiducie cherche à générer des rendements pour les investisseurs par le biais de l'appréciation du capital grâce à l'amélioration des actifs et des installations, et par le biais des revenus de location générés par les activités des Sociétés en commandite.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fiducie de fonds communs de placement à capital variable	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie J-U – oct. 2021)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+4,1 M pi2 +115 installations
Achats	Min. 5 000 \$ US - Dernier jour ouvrable, mensuel	Valeur liquidative (VL) par part	10,36 \$ US/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Structure des frais	1,75 % de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par transaction*	Rachats	Immobilisation de 2 ans ; mensuels, par la suite*
Distribution des bénéfices	Taux butoir de 8,0 % ; 75/25 commanditaires/commandité, par la suite ; soumis à la clause de rattrapage*	Rendement total ciblé	12 – 15 % p. a. (10 ans), net de frais*
Distributions ciblées	0,60 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 5,79 % p.a.)	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
RPV du Fonds	40,0 % (30 juin 2022)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	1,00 %*

* Voir la notice d'offre

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

À ce jour†	10,34 %
6 mois	4,35 %
1 an	10,74 %
2 ans†	11,18 %
CA (Catégorie J-U)	6,09 %

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Actifs sous gestions du gestionnaire	3,97 milliards de \$ CA (31 juil. 2022)
Actifs sous gestion du Fonds	693,2 millions de \$ CA (31 juil. 2022)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

Remarque : L'historique des rendements de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) est fourni à titre d'illustration uniquement ; le chiffre de l'année en cours (CA) de la catégorie J-U est fourni de la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie J-U diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie J-U peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; 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 chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

RÉSUMÉ DES RENDEMENTS MENSUELS

	JAN	FÉV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
2020		0,22 %*	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %
2021	0,58 %	0,58 %	0,58 %	0,58 %	4,78 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %	2,10 %	2,00 %	0,49 %
2022	1,48 %	0,49 %	0,49 %	1,56 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %				

Remarque : Le résumé du rendement mensuel de la catégorie C (ICC600C) présenté ci-dessus (non ombragé) n'est fourni qu'à titre d'illustration ; les informations relatives au résumé du rendement mensuel de la catégorie J-U sont fournies dans la zone ombragée ; la structure de distribution et de frais de la catégorie J-U diffère de la structure de distribution et de frais de la catégorie C ; la performance de la catégorie J-U peut différer sensiblement du profil de rendement de la catégorie C présenté ci-dessus ; les chiffres du récapitulatif des rendements mensuels présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (\$) par part ; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais incluent tout ajustement de la valeur liquidative de la période ; les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas une indication des résultats futurs ; les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués ; (*) Indique une période partielle ; les chiffres sont présentés en date du 31 août 2022.

Remarque : La catégorie J-U est un produit de placement libellé en \$ US et couvert en \$ CA. Le risque de taux de change sur l'investissement principal uniquement peut être géré par l'application de contrats de change à terme \$ CA/\$ US.

AVENUE LIVING

Mini Mall Storage Properties Trust

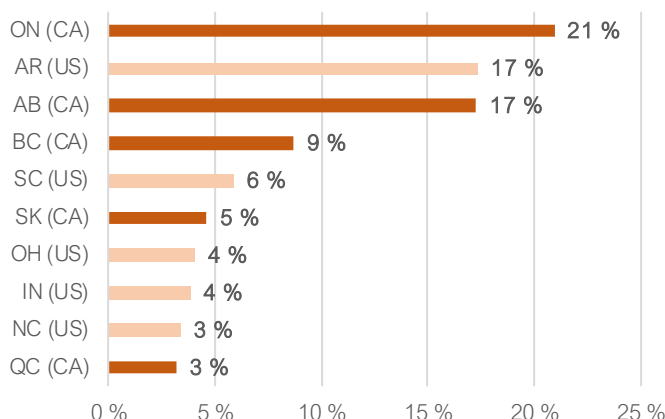
FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE J-U | 1 SEPTEMBRE 2022



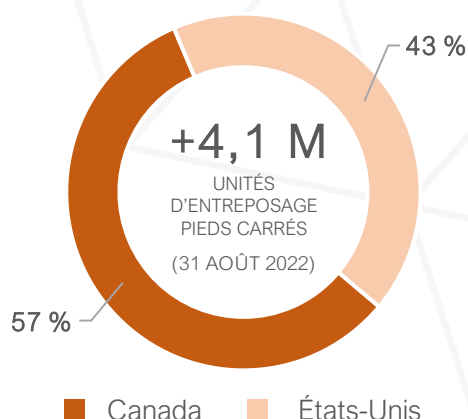
CODE FUNDSERV | ICC600JU

APERÇU DES ACTIFS

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Remarque : La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative des pieds carrés sous gestion ; La liste des régions d'exploitation n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres ci-dessus peut ne pas correspondre à 100 % ; Voir la notice d'offre.

MEMBRE DU GROUPE AVENUE LIVING

Fondé sur les principes de « investir dans le quotidien », le groupe Avenue Living (« Avenue Living ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 avec l'achat initial de 24 appartements à Brooks, en Alberta, Avenue Living a atteint plus de 3,97 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion dans quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des actifs situés au Canada et aux États-Unis. L'équipe d'Avenue Living comprend des professionnels de premier plan en matière de placement et de gestion de l'actif, ayant une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion des propriétés, la recherche, la création d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant d'actifs résidentiels multifamiliaux, commerciaux, de terres agricoles et d'entreposage libre-service d'Avenue Living.

YAVOR NIKOV

DIRECTEUR, VENTES (SALES) – RÉGION DU QUÉBEC

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (438) 998-2511

ynikov@avenueliving.ca

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès d'Avenue Living Asset Management Ltd. Ces documents doivent être lus conjointement avec la notice d'offre datée du 30 juin 2022, disponible à l'adresse suivante www.sedar.com, y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certaines informations figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. De tels énoncés sont fournis afin de permettre aux investisseurs potentiels de comprendre les convictions et les opinions de la direction concernant l'avenir afin que les investisseurs puissent utiliser ces convictions et ces opinions comme un facteur d'évaluation d'un placement. La direction n'assume aucune obligation de mettre à jour ces 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. Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Ils ne fournissent pas, et ne sont pas destinés à fournir, de conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être utilisés par un investisseur à cet égard. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale de 10,00 \$ US et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Les chiffres indiqués sont des résultats passés et ne sont pas prédictifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiée).