

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 mai 2024, qui sont également joints à cette notice d'offre.

MINI MALL

STORAGE PROPERTIES TRUST

Présentation du Fonds | 3 septembre 2024

Catégorie A

Catégorie A-U



AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Les renseignements contenus dans cette présentation ne visent pas à vous fournir des conseils financiers, comptables, fiscaux ou juridiques. La remise du présent document ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un territoire quelconque.

Certains renseignements contenus dans cette présentation de la part d'Avenue Living Asset Management Ltd., de Mini Mall Storage Properties Trust ou de l'un ou l'autre des fonds ou entités membres de leur groupe respectif (collectivement, « Mini Mall », « Mini Mall Trust », « Avenue Living », « nous », « notre » ou « nos ») peuvent constituer des « énoncés prospectifs » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les énoncés prospectifs comprennent des énoncés de nature prévisionnelle, qui se fondent sur des conditions ou des événements futurs, ou qui y font référence. Les énoncés prospectifs contenus dans cette présentation comprennent, sans s'y limiter, des énoncés concernant les forces concurrentielles, les objectifs, l'expansion, la croissance, le succès futur, les opérations, les activités, la situation financière, les résultats financiers attendus, le rendement, les perspectives, les acquisitions potentielles, les opportunités, les priorités, les rendements ciblés, les distributions ciblées, les dates de clôture du placement de parts de fiducie de Mini Mall Trust, les buts, les objectifs continus, les stratégies et les perspectives, ainsi que des énoncés concernant les conditions économiques prévues sur les marchés cibles de Mini Mall, y compris la croissance démographique, les tendances migratoires, l'accessibilité financière et la demande d'entreposage libre-service.

Ces énoncés sont fondés sur les attentes, les estimations, les prévisions et les projections de la direction. Ils ne constituent pas des garanties de rendement futur et comportent des risques et des incertitudes difficiles à contrôler ou à prévoir. Les risques et incertitudes liés à Mini Mall Trust sont décrits dans la plus récente notice d'offre de Mini Mall Trust disponible au www.sedarplus.ca (la « notice d'offre »). Les énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses, notamment des attentes concernant la conjoncture économique générale et les conditions des marchés immobiliers où Mini Mall exerce ses activités, des attentes concernant la capacité de Mini Mall Trust à réunir suffisamment de fonds pour atteindre ses objectifs commerciaux, des attentes concernant la capacité de Mini Mall Trust à continuer à mettre en œuvre ses plans d'affaires, et d'autres hypothèses indiquées dans la notice d'offre. Bien que nous soyons d'avis que les résultats, le rendement ou les réalisations futurs prévus, exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs sont fondés sur des hypothèses et des attentes raisonnables à la lumière de l'information disponible au moment où ces énoncés sont formulés, il faut éviter de s'y fier, car ils comportent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement. Sauf si la loi l'exige, nous ne nous engageons aucunement à mettre à jour ou à réviser les énoncés ou les renseignements contenus dans le présent document, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, de faits nouveaux futurs ou pour toute autre raison.

Le rendement passé et les résultats historiques ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats futurs et rien ne garantit que des résultats comparables seront obtenus. Les rendements ciblés indiqués dans le présent document ne sont donnés qu'à titre d'illustration et d'information et aucune assurance, déclaration ou garantie n'est donnée par quiconque que ces rendements ciblés seront atteints.

Mini Mall Trust ne garantit pas que cette présentation, y compris les projections, les prédictions, les prévisions ou les autres énoncés prospectifs relatifs à son rendement, sera exacte, exhaustive ou à jour, ni que toute inexactitude ou erreur dans cette présentation sera relevée ou corrigée. Cette présentation contient certaines données obtenues de sources tierces. Ces données de tiers ne sont fournies qu'à titre d'information et, bien qu'elles aient été obtenues de sources jugées fiables, Mini Mall Trust ne les a pas vérifiées de façon indépendante et ne fait aucune déclaration quant à leur exactitude, leur exhaustivité ou leur actualité.

Les placements dans Mini Mall Trust sont proposés à la vente aux termes de dispenses des lois sur les valeurs mobilières applicables. Vous êtes fortement encouragé à lire et à bien comprendre toute la notice d'offre avant de participer au placement qui y est décrit. Les investisseurs sont fortement encouragés à exercer leur propre diligence raisonnable et à discuter avec leur propre courtier inscrit/conseiller financier et conseiller fiscal indépendants de leurs besoins et objectifs en matière de placement, de la pertinence de tout titre, des risques qui y sont associés et toute autre question préoccupante.

Les lois sur les valeurs mobilières établies par diverses autorités législatives au Canada confèrent à l'acquéreur un droit d'action en dommages-intérêts ou en annulation dans les cas où une notice d'offre ou toute modification de celle-ci contient une fausse déclaration d'un fait important ou omet d'énoncer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration qui y est contenue ne soit pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Un résumé de ces droits est inclus dans la notice d'offre et est assujéti aux dispositions expresses des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les souscripteurs doivent se reporter aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de leur province ou de leur territoire de résidence pour connaître les particularités des droits dont ils disposent ou consulter un conseiller juridique.

APERÇU DE L'ENTREPRISE

APERÇU DE LA PLATEFORME AVENUE LIVING

Plus de
6,4 G\$ CA
en actifs
sous gestion

300 M\$ CA
en engagement des
fondateurs

18 ANS
d'expérience

Plus de
2,9 G\$ CA
en capitaux propres
sous gestion


STORAGE PROPERTIES TRUST

Créée en 2020 – Fiducie de fonds commun de placement à capital variable – Actifs d'entreposage libre-service avec flux de trésorerie existants – **Plus de 8,3 M pieds carrés** – Stratégie de marché secondaire – Croissance par l'automatisation et la technologie – **Actifs sous gestion évalués à plus de 1,64 G\$ CA.**

 Avenue Living
REAL ESTATE CORE TRUST

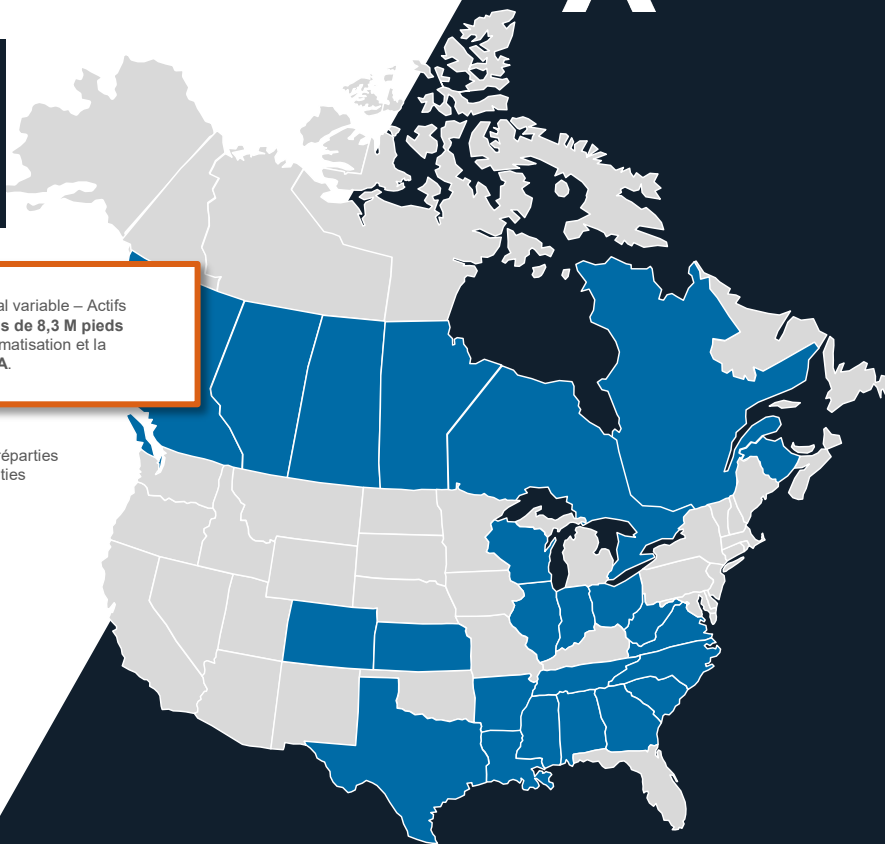
Créée en 2006 – Fiducie de fonds commun de placement – **Plus de 17 720 unités**, réparties sur **plus de 20 marchés** – Gestion immobilière assurée par Avenue Living Communities (ALC) – **Actifs sous gestion évalués à plus de 4,55 G\$ CA.**


FARMLAND PARTNERS LP

Créée en 2022 – Société en commandite – Deuxième fonds de terres agricoles d'Avenue Living, axé sur la consolidation des terres agricoles principalement dans la province de la Saskatchewan – **Plus de 7 840 acres** sous gestion.

 Avenue Living
AGRICULTURAL LAND TRUST

Créée en 2016 – Fiducie de fonds commun de placement à capital variable à échéance fixe, expirant le 31 décembre 2024 – **Plus de 73 570 acres** de terres agricoles sous gestion à l'échelle de la Saskatchewan.



- Le groupe de sociétés Avenue Living (« **Avenue Living** ») a fait ses **preuves, avec un actif sous gestion totalisant plus de 6 milliards de dollars** canadiens, et des centaines d'acquisitions réalisées au Canada et aux États-Unis.
- Depuis sa création, la Fiducie a mis l'**accent sur la consolidation d'actifs gérés existants présentant de solides caractéristiques de flux de trésorerie**, ce qui, combiné à son approche de gestion active et à sa stratégie d'optimisation des activités existantes grâce à l'automatisation et à la technologie, a continué de générer de la valeur pour ses porteurs de parts et ses parties prenantes.
- Forte de la solidité de sa plateforme et de sa capacité éprouvée à réaliser ses projets, la Fiducie a récemment lancé la **phase IV de sa stratégie de croissance visant à pénétrer les marchés américains**, principalement en mettant l'accent sur les actifs d'entreposage existants.
- L'expansion sur le marché américain de l'entreposage libre-service **accroît le marché potentiel de Mini Mall Storage Properties** au Canada et aux 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 aux États-Unis et au Canada.
- La Fiducie a recours à un **comité de placement composé de fiduciaires indépendants** pour surveiller et régir la répartition des placements.
- La Fiducie estime que la **diversification internationale** du portefeuille d'actifs de Mini Mall Storage Properties au Canada et aux États-Unis pourrait améliorer le profil risque-rendement de la Fiducie et **optimiser la prime de risque**.

APERÇU DE MINI MALL STORAGE PROPERTIES TRUST



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

+ 1,64 G\$ CA

EN ACTIFS
SOUS GESTIONS

+ 59 000

UNITÉS
GÉRÉES

+ 8,3 M

PIEDS CARRÉS
GÉRÉS

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

7 PROVINCES
CANADIENNES

15 ÉTATS
AMÉRICAINS

+ 210 EMPLACEMENTS
D'INSTALLATIONS

MINI MALL STORAGE PROPERTIES : UNE HISTOIRE DE FAMILLE



Joseph J. Giuffre assiste à la convention *United States Storage* puis développe et conçoit ses propres casiers de rangement.

1976

Après le lancement réussi de l'établissement initial, M. Giuffre enchaîne avec un 2^e emplacement de Mini Mall Self-Storage à Calgary.

1979

M. Giuffre continue d'agrandir l'entreprise d'entreposage libre-service Mini Mall et continue de construire, d'exploiter et de vendre des installations d'entreposage libre-service.

1982

Mini Mall Storage Properties, sous sa nouvelle dénomination, poursuit sa croissance rapide en continuant de réaliser des acquisitions au Canada et aux États-Unis.

Aujourd'hui

1977



M. Giuffre crée Mini Mall Self-Storage, faisant de Calgary son premier emplacement.

1980

M. Giuffre déploie son entreprise d'entreposage mobile à partir de Calgary, de Vancouver et de la région de Toronto.

Févr.
2020



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

- Première acquisition réalisée en février 2020.

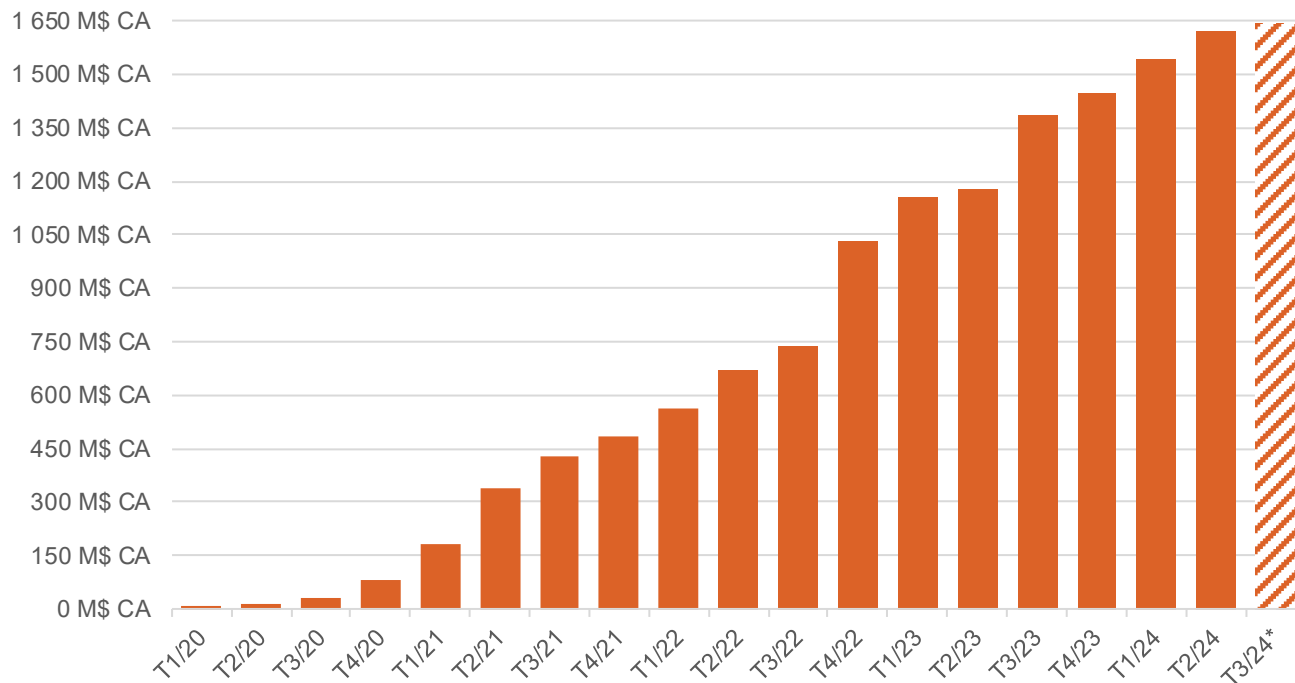
+ 239 M\$ CA

ESTIMATION DES ACQUISITIONS POTENTIELLES AU ÉTATS-UNIS, ACTUELLEMENT À DIVERSES ÉTAPES D'EXAMEN.

- Le marché potentiel demeure solide.

TRAJECTOIRE DE CROISSANCE DE L'ACTIF SOUS GESTION

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



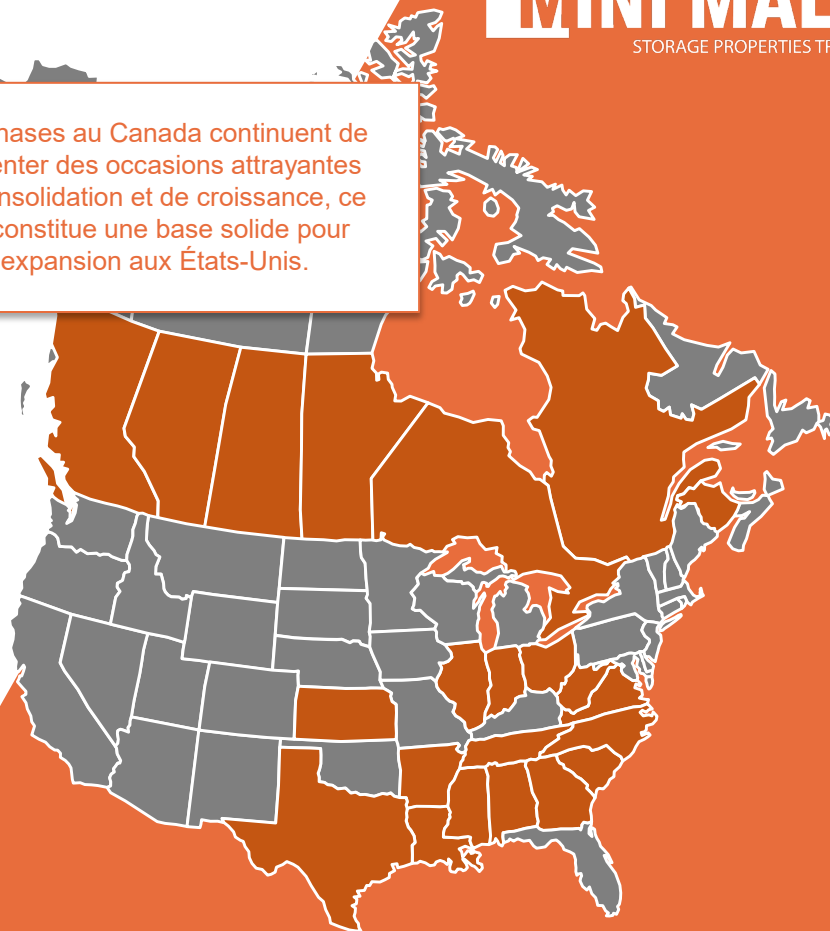
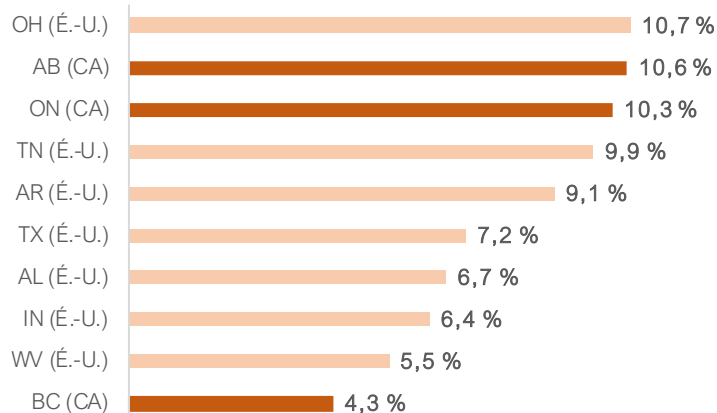
Données internes d'Avenue Living (non vérifiées); Les intervalles de dates présentés font référence à l'année civile; L'exercice prend fin le 31 mars; Le total de l'actif sous gestion comprend tous les actifs, y compris la trésorerie, au 31 juillet 2024; Les acquisitions potentielles sont présentées au 31 août 2024 et peuvent faire l'objet de modifications; (*) Indique une période incomplète.

STRATÉGIE D'ACQUISITION

- **AC T1 20 – Phase I** – Provinces de l'Ouest canadien et des Prairies.
- **AC T4 20 – Phase II** – Expansion sur les marchés canadiens plus vastes de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.
- **AC T2 21 – Phase III** – Québec et provinces de l'Est.
- **AC T4 21 – Phase IV** – Expansion aux États-Unis.

Les phases au Canada continuent de présenter des occasions attrayantes de consolidation et de croissance, ce qui constitue une base solide pour l'expansion aux États-Unis.

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS

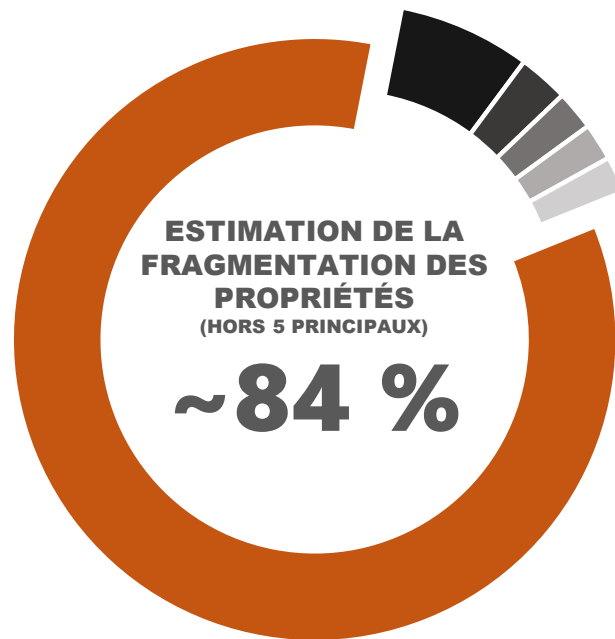


OCCASIONS DE PLACEMENT

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DU MARCHÉ CANADIEN DE L'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE

- L'industrie canadienne de l'entreposage est très fragmentée : **une minorité des installations canadiennes appartient aux 5 plus grands exploitants.**
- Les exploitants individuels sont confrontés à **peu d'options de croissance en raison des contraintes de capital** qui sont considérablement réduites chez les grands consolidateurs.
- Il **demeure une occasion importante de regrouper les installations d'entreposage existantes** partout au Canada, ce qui représente une possibilité de sortie viable pour les exploitants d'anciennes installations (« entreprises familiales »).

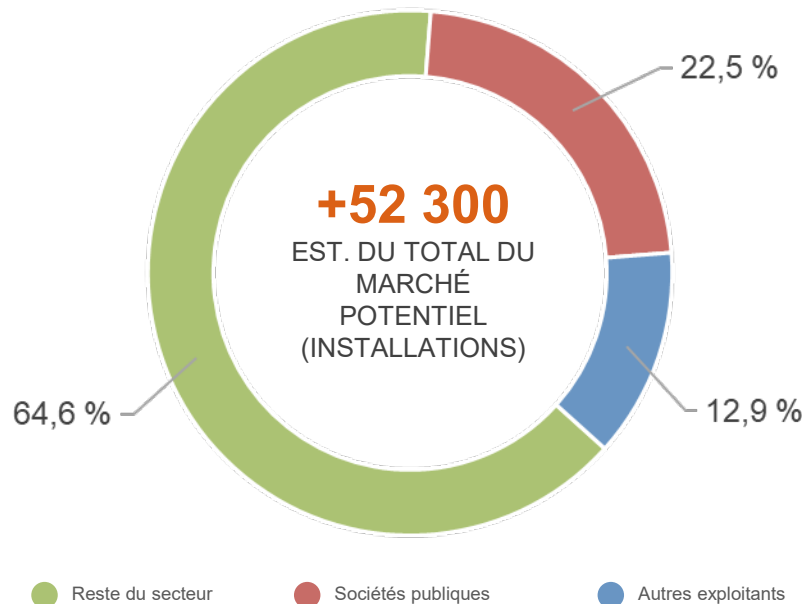
CONCENTRATION DU MARCHÉ



DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DU MARCHÉ D'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE AUX ÉTATS-UNIS

- Pénétrer des marchés où la concurrence des institutions est faible, ce qui permet de regrouper des installations d'entreposage libre-service plus petites et inefficaces (« entreprises familiales »).
- Une grande partie du marché potentiel des États-Unis est desservie par de petits exploitants - **Composé de plus de 52 300 installations déclarées aux États-Unis, de tailles diverses, le marché reste considérablement fragmenté.**

Part de marché du secteur (selon le nombre d'installations)



Pénétration du marché
Estimations (2022)

~130,0 M
MÉNAGES AU TOTAL
AUX ÉTATS-UNIS

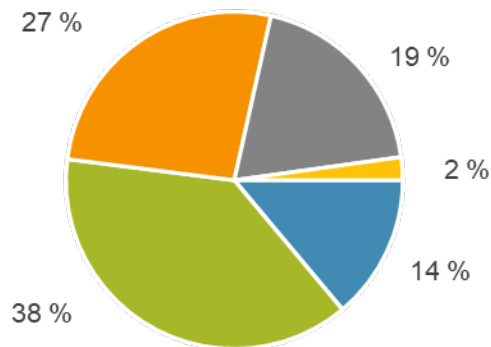
~14,4 M
MÉNAGES LOCATAIRES
D'ENTREPOSAGE
LIBRE-SERVICE

~11,1 %
PÉNÉTRATION
DU MARCHÉ
DE L'ENTREPOSAGE
LIBRE-SERVICE

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DU MARCHÉ D'ENTREPOSAGE LIBRE-SERVICE AUX ÉTATS-UNIS

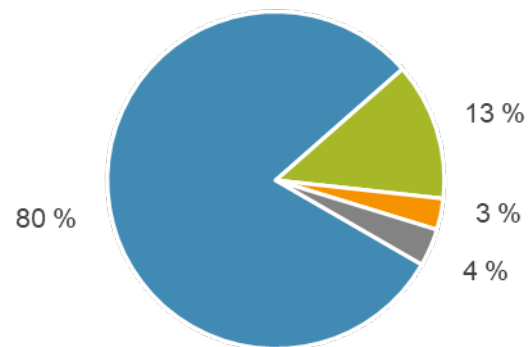
La démographie du secteur de l'entreposage libre-service aux États-Unis est similaire à celle du Canada – Notre expérience canadienne devrait se traduire efficacement sur le marché plus vaste et plus peuplé des États-Unis et nous prévoyons que notre capacité à tirer parti de notre plateforme éprouvée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

Clients d'entreposage libre-service par génération



● Génération Z ● Génération Y ● Génération X ● Baby-boomers ● Génération grandiose

Répartition moyenne des locataires



● Résidentiels ● Entreprises ● Étudiants ● Militaires

CONTEXTE CONCURRENTIEL AUX ÉTATS-UNIS



2024 Self-Storage Almanac : Principaux exploitants 2023 (actifs détenus seulement) : Stratification par catégorie et classement

Catégorie Classement	Par installations détenues			Par unités détenues			Par surfaces locatives nettes détenues		
	Nombre total d'installations	% des 100 principaux exploitants	Moy. d'installations par société	Nombre total d'unités	% des 100 principaux exploitants	Moy. d'unités par société	Nombre total de surfaces locatives nettes détenues	% des 100 principaux exploitants	Moy. des surfaces locatives nettes détenues par société
1 - 10	10 357	78,2 %	1 036	6 580 299	80,8 %	658 030	~692,8 M pi ²	76,9 %	~69,285 M pi ²
11 – 25	1 497	11,3 %	100	832 929	10,2 %	55 529	~115,2 M pi ²	12,8 %	~7,684 M pi ²
26 – 50	926	7,0 %	37	472 409	5,8 %	18 896	~64,4 M pi ²	7,1 %	~2,576 M pi ²
51 – 100	458	3,5 %	9	257 102	3,2 %	5 041	~28,5 M pi ²	3,2 %	~0,560 M pi ²
100 principaux exploitants	13 238	100,0 %	100	8 142 739	100,0 %	58 906	~901,1 M pi ²	100,0 %	~6,771 M pi ²

PORTEFEUILLE DE MINI MALL

+ 210

Installations

+ 8,3 M

Pieds carrés

+ 59 000

Unités

Mini Mall Storage Properties a réussi à prendre de l'expansion par étapes au Canada et aux États-Unis et possède une empreinte d'exploitation qui se compare avantageusement à celle de bon nombre des principaux participants du marché américain – La Fiducie est convaincue qu'elle est idéalement positionnée sur les plans financier et opérationnel pour poursuivre son expansion en Amérique du Nord.

2024 Self-Storage Almanac. 32^e édition annuelle. Modern Storage Media (MSM) Le tableau ci-dessus est présenté à titre d'information uniquement; les données relatives aux 100 principaux exploitants sont basées sur les renseignements fournis par les entreprises elles-mêmes dans le cadre de l'enquête annuelle sur les exploitants de Modern Storage Media; il ne s'agit donc pas d'une liste exhaustive; les données relatives aux 100 principaux exploitants comprennent les activités internationales; Ces renseignements ne peuvent pas être directement liés à la taille estimative du marché de l'entreposage libre-service aux États-Unis; Analyse interne de Mini Mall Storage Properties; Données internes d'Avenue Living (non vérifiées) au 31 août 2024.

STRATÉGIE DE PLACEMENT

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

STRATÉGIE DE PLACEMENT

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 SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES

- Cibler les actifs existants ayant un historique de flux de trésorerie solide et un potentiel de croissance grâce à la technologie.
- Habituellement, les propriétaires exploitants d'entreprises familiales ont des occasions de réduire leurs dépenses et d'optimiser leurs revenus.
- Mettre l'accent sur les actifs existants que les grands intervenants du secteur négligeaient auparavant.

TIRER PARTI D'UNE PLATEFORME SOLIDE

- Tirer parti de la plateforme Avenue Living pour créer et promouvoir l'efficacité opérationnelle à long terme.
- Nous avons mis au point des systèmes, des infrastructures et des processus permettant la consolidation à grande échelle des actifs existants.
- Accès au vaste réseau de prêteurs d'Avenue Living au Canada et aux États-Unis.

OPTIMISER LES OPÉRATIONS EXISTANTES

- Application de l'automatisation et de la technologie à des actifs habituellement sous-financés, ce qui permet d'améliorer l'efficacité et de réduire les dépenses.
- Les activités sont rationalisées, optimisées et réparties entre les acquisitions afin de réduire les charges et d'accroître les flux de trésorerie.
- L'amélioration de l'expérience client favorise la croissance et la fidélisation.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES METTRE L'ACCENT SUR LES ACTIFS



Les sociétés ouvertes d'envergure négligent généralement les actifs plus anciens et s'intéressent davantage aux actifs nouvellement acquis et très bien aménagés. L'objectif de MMSP est d'accroître le rendement de ces actifs sous gestion existants au moyen d'une gestion active, de la modernisation d'installations légères à modérées et de l'utilisation des solutions d'automatisation et de technologie disponibles.

EXPLOITATION DES ACTIFS EXISTANTS

- Inventaire plus ancien
- Loyer faible par pied carré
- Stratégie défensive en période de récession
- Marché fragmenté
- Rendement relatif plus élevé
- Fourchette de capitalisation : 6 % à 9 %



ACTIFS TRÈS BIEN AMÉNAGÉS

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

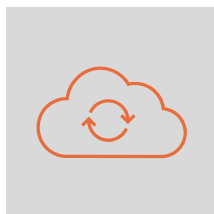
MINI MALL STORAGE PROPERTIES METTRE L'ACCENT SUR LA TECHNOLOGIE



- Accent important sur les logiciels et la technologie mobile : accès partout et en tout temps.
- Accès après les heures normales de bureau pour emménager.
- L'analyse de données favorise le contrôle des prix.
- Augmentation automatique des prix lorsque l'inventaire atteint un seuil.
- Des kiosques et des barrières automatisées permettent un accès facile 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.
- Verrouillage automatique lorsque le compte est en souffrance.
- Réduction du nombre d'employés pendant les périodes de faible affluence.
- Présence en ligne entièrement intégrée.



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



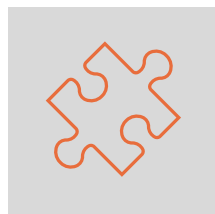
RECHERCHE ÉCONOMIQUE

Utiliser des modèles fondés sur des données pour donner la priorité aux marchés abordables dotés d'une économie locale diversifiée et stable axée sur l'emploi fédéral, les établissements d'enseignement et les installations médicales, entre autres facteurs économiques.



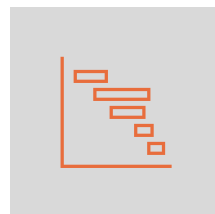
IDENTIFICATION DU MARCHÉ

Pénétrer les marchés où la concurrence institutionnelle est faible, ce qui donne l'occasion de regrouper des installations existantes peu performantes à des valeurs inférieures aux coûts de remplacement sur des marchés fragmentés offrant des rendements ajustés en fonction du risque plus élevés.



STRATÉGIE D'ACQUISITION

Acquérir des actifs résistants à la récession, nécessitant peu d'entretien et générant des revenus, qui nous permettent de tirer parti de notre vaste expérience en exploitation sur les marchés traditionnels d'entreposage libre-service au Canada et aux États-Unis.



ANALYSE DES TENDANCES

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



EXCELLENCE EN MATIÈRE DE GESTION

Tirer parti de l'expérience de notre équipe d'acquisitions et de gestion pour repérer les occasions d'achat mal évaluées, les stratégies d'accroissement des revenus et favoriser une gestion efficace du portefeuille du point de vue technologique.



DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

Créer une diversification du portefeuille entre les régions géographiques, les types d'installations d'entreposage libre-service et les plateformes d'exploitation afin d'atténuer les perturbations du marché, le risque de financement et la volatilité du rendement.

LIGNES DIRECTRICES D'AVENUE LIVING GROUP EN MATIÈRE DE PLACEMENT

FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

% de population locataire	Obstacles à l'entrée	Revenu disponible
Tranche d'âge de la population	Diversité du marché	Migration à l'échelle nationale
Revenu et loyer annuel	Coût de la main-d'œuvre	Réglementation régionale
Contraintes foncières	Tendances démographiques	Régimes fiscaux



COMITÉ DE PLACEMENTS

ACQUISITION

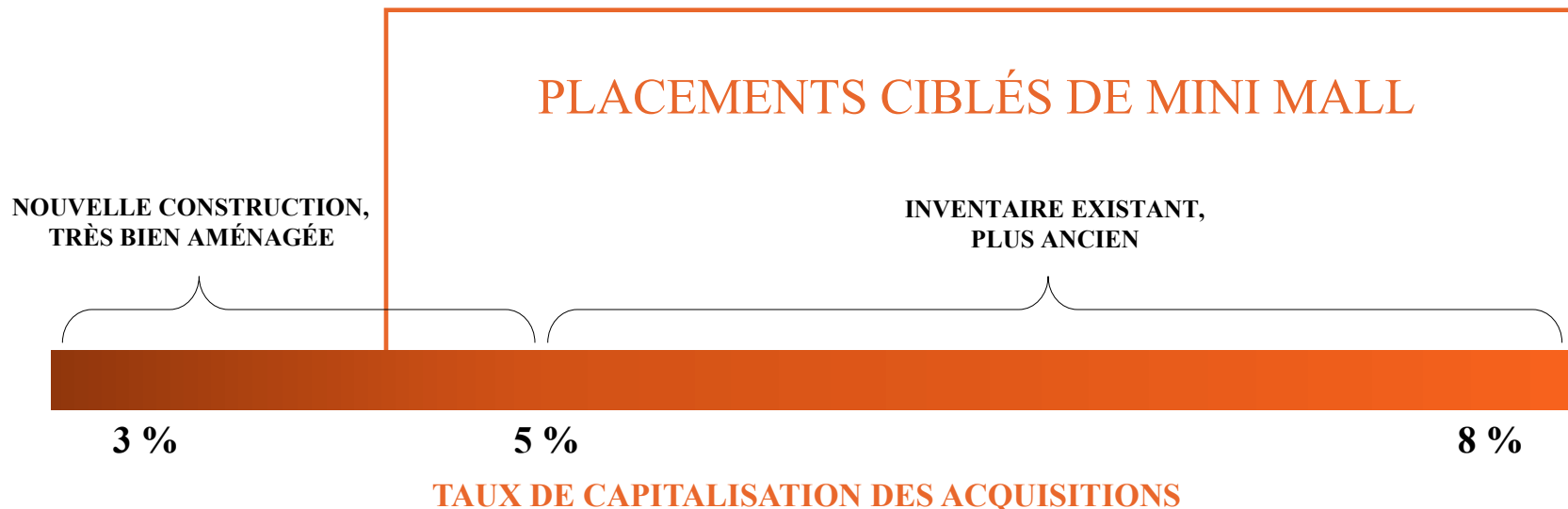
FACTEURS MICROÉCONOMIQUES

Attrait de la façade	Opérations précédentes	Indicateurs d'occupation
Visibilité de l'achalandage	Avantages liés à la proximité	Coût de remplacement
Terrain excédentaire	Présence de FPI	Offre et demande
Frais d'exploitation	Tendances des prix du loyer	Utilisation de l'espace

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

FOURCHETTE DE PLACEMENT CIBLE

Mini Mall a réussi à faire l'acquisition d'anciens actifs exploités partout au Canada à des taux de capitalisation variant de 5 % à 8 %. Les conditions du marché au Canada et aux États-Unis, combinées aux tests de souscription internes, confirment qu'il reste des occasions importantes de consolider davantage le secteur de l'entreposage libre-service traditionnel.



PISTES D'OPÉRATIONS PROSPECTIVES

+ 177 M\$ US

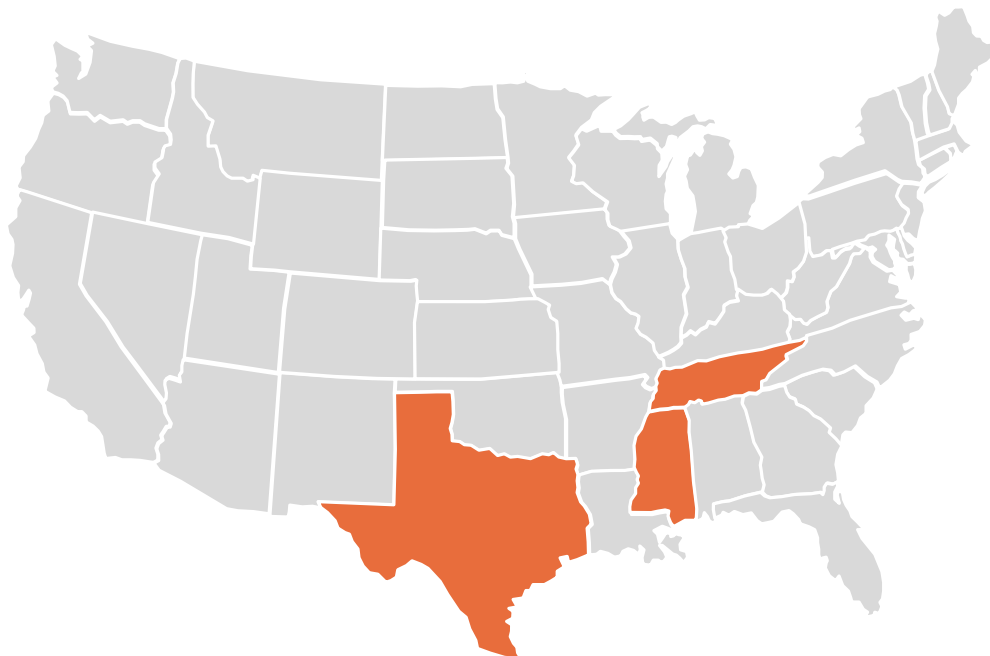
**EN ACTIFS
POTENTIELS AUX
ÉTATS-UNIS**

+ 10 200

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

+1 406 000

**PIEDS CARRÉS
(ÉTATS-UNIS)**

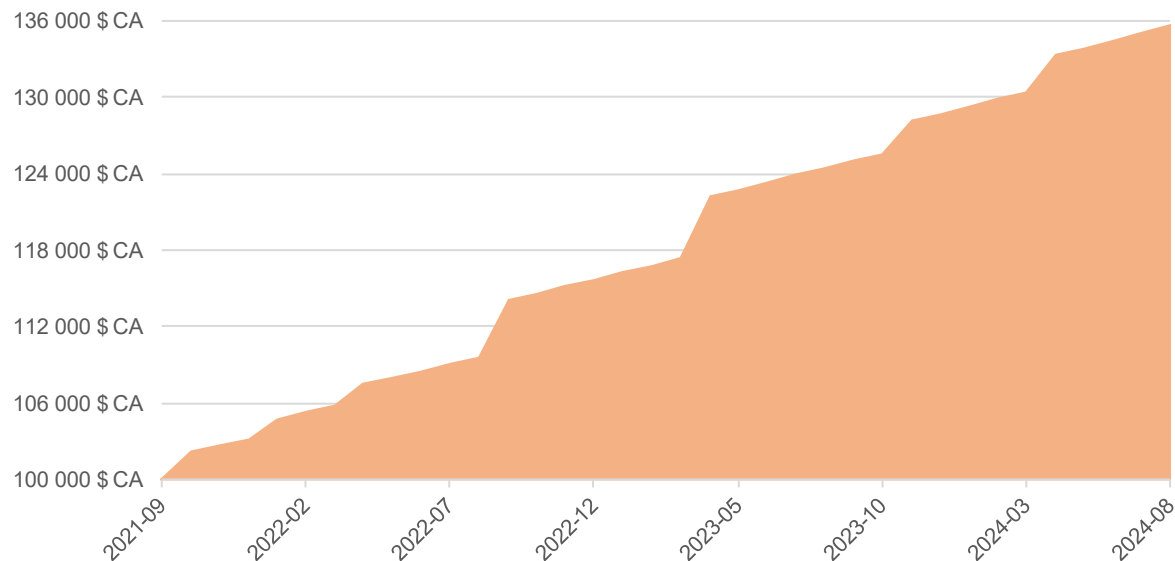


MINI MALL STORAGE PROPERTIES

CROISSANCE DEPUIS LA CRÉATION DE LA CATÉGORIE A



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



SOMMAIRE DES RENDEMENTS (CATÉGORIE A)

Depuis la création de la catégorie A †	11,00 %
6 mois	4,44 %
1 an	8,98 %
2 ans†	11,24 %
Cumul annuel	5,36 %
2023	11,23 %
2022	12,12 %
2021*	3,26 %

Données présentées au 31 août 2024. Les chiffres annualisés sont indiqués par le symbole †. 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 fondés sur la valeur liquidative par part 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 A en septembre 2021 (catégorie A-U en octobre 2021).

FICHE DESCRIPTIVE ET GOUVERNANCE

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

FICHE DESCRIPTIVE – CATÉGORIE A/AU



Émetteur	Mini Mall Storage Properties Trust
Type de Fonds	Fiducie de fonds commun de placement à capital variable
Titre	Parts de fiducie de catégorie A en \$ CA (<i>une catégorie A-U libellée en \$ US et couverte en \$ CA est également offerte</i>)
Code FUNDSERV	AVE0600A (<i>libellée en \$ US – AVE0601A</i>)
Admissible pour régime enregistré	Oui
Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd.
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation
Dates de clôture	Mensuelles – Dernier jour ouvrable de chaque mois
Rendement total ciblé	12 à 15 % par an (10 ans), net de frais; y compris un rendement privilégié de 8 %
Valeur liquidative(VL) par part	Catégorie A -- 11,55 \$ CA par part Catégorie A-U -- 11,52 \$ US par part
Distributions ciblées	Catégorie A -- 0,60 \$ CA par part p.a. (rendement implicite : 5,19 % p.a.) Catégorie A-U -- 0,60 \$ US par part p.a. (rendement implicite : 5,21 % p.a.)
Traitement des distributions	Remboursement de capital
Distribution des bénéfices	Taux de rendement minimal de 8,0 %; répartition 75/25 commanditaires/commandité, par la suite; soumis à la clause de rattrapage
Frais de gestion	1,75 % de la valeur liquidative p.a. (versés trimestriellement)
Frais d'acquisition	1,00 % du prix d'achat de chaque propriété acquise
Régime de réinvestissement des distributions	Oui – 2 % de réduction par rapport à la valeur liquidative par part
Souscription minimale	Catégorie A – 5 000 \$ CA <i>libellée en \$ US – Catégorie A-U – 5 000 \$ US</i>
Rachats	Mensuels
Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
Vérificateur	Ernst & Young LLP
Commission de suivi	1,00 % p.a. (versée trimestriellement)

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Adam Villard

Président et chef de la direction
Mini Mall Storage Properties

M. Villard compte plus de 20 ans d'expérience en matière d'exploitation, de gestion et de direction dans de nombreux secteurs dans plusieurs pays. Avant de se joindre à la Fiducie à titre de cofondateur et chef de la direction, il a géré les activités mondiales d'une importante société de services et d'inspection de pipelines et a fondé plusieurs nouvelles entreprises dans les secteurs de la fibre optique, des FSI et des services. Il possède une vaste expérience dans la mise sur pied d'activités réparties et a dirigé des bureaux dans huit pays, notamment aux États-Unis pendant sept ans. M. Villard a été administrateur de plusieurs associations professionnelles et organismes sans but lucratif.

Anthony Giuffre

**Chef de la direction, fondateur,
président exécutif**
Groupe de sociétés Avenue Living

M. Giuffre a fondé Avenue Living en 2006 et est chef de la direction et président exécutif du gestionnaire d'actifs depuis le 1^{er} septembre 2017. Il compte plus de 25 ans d'expérience dans la création, la gestion et l'exploitation d'entreprises en démarrage. Ayant participé à la gestion d'actifs évalués à de 6 milliards de dollars, il joue divers rôles dans de nombreuses entreprises, allant de fondateur et chef de la direction à mentor. M. Giuffre offre son temps, ses connaissances et ses conseils à diverses causes philanthropiques, dont la Fondation olympique canadienne. Il siège au conseil des mécènes de l'UNICEF dédié à la cause « L'eau, source de vie » et est membre du Comité national de l'UNICEF. M. Giuffre est fréquemment invité à titre de conférencier et il a publié des articles dans divers établissements d'enseignement, notamment à l'Université de Calgary. Il est également un mentor actif auprès de jeunes entrepreneurs partout au Canada. M. Giuffre est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Calgary.

Jason Jogia

Chef des placements
Groupe de sociétés Avenue Living

M. Jogia est chef des placements du gestionnaire d'actifs depuis novembre 2017. Il a également été chef de la direction d'Avenue Living Real Estate Opportunity Trust jusqu'en décembre 2023. Il compte plus de 15 ans d'expérience dans les marchés des investissements immobiliers et a octroyé des prêts immobiliers d'une valeur de plus de 10 milliards de dollars et des fonds propres d'une valeur de plus de 1 milliard de dollars. Avant de se joindre à Avenue Living, il a dirigé la gestion d'un portefeuille de titres de créance immobiliers évalué à 1,5 milliard de dollars au sein d'une grande banque canadienne. Il possède une vaste expérience en analyse de placements immobiliers et en structuration du capital dans diverses catégories d'actifs immobiliers.

La perspicacité et l'expertise de M. Jogia dans la création de structures visant à attirer des capitaux, accéder aux marchés financiers et aux placements non traditionnels ont aidé Avenue Living à mettre l'accent sur l'investissement quotidien pour dépasser les 6 milliards de dollars au titre des actifs sous gestion. À titre de chef des placements, il prend ses responsabilités fiduciaires envers les parties prenantes avec sérieux. Il s'attèle à instaurer des rythmes qui protègent les investisseurs, leur permettant d'investir confortablement sur des marchés négligés. Il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Calgary et d'une maîtrise en finance d'entreprise de SDA Bocconi à Milan, en Italie, et il prépare actuellement un doctorat en administration des affaires.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



Marina Post

Cheffe des services financiers

Groupe de sociétés Avenue Living

M^{me} Post s'est jointe au gestionnaire d'actifs à titre de première vice-présidente, Comptabilité en septembre 2018, est devenue cheffe des services de comptabilité en avril 2020 et occupe actuellement le poste de cheffe des services financiers depuis décembre 2022. Elle compte plus de 15 ans d'expérience en matière d'information financière, de conformité et de fiscalité, plus récemment dans le secteur des services financiers. Avant de se joindre à Avenue Living, M^{me} Post était cheffe des services financiers d'un gestionnaire de fonds d'investissement établi à Calgary. Auparavant, M^{me} Post était vice-présidente, Finances, d'une petite banque d'investissement de Calgary, où elle supervisait la comptabilité ainsi que la conformité financière, réglementaire et fiscale. M^{me} Post est titulaire d'un baccalauréat en commerce (avec distinction) de l'Université de Calgary et est comptable professionnelle agréée (CPA, CA).

Shelley Allchurch

Fiduciaire

Mini Mall Storage Properties

Mme Allchurch compte plus de 20 ans d'expérience en droit immobilier et commercial, principalement en gouvernance d'entreprise et en achat, vente et financement d'opérations immobilières. M^{me} Allchurch a dirigé les activités juridiques d'Avenue Living de 2010 à 2023 et agit actuellement à titre de conseillère juridique du gestionnaire d'actifs. M^{me} Allchurch est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université de l'Alberta et est membre de la Law Society of Alberta.

MINI MALL STORAGE PROPERTIES

ÉQUIPE DE DIRECTION



John Fisher

Fiduciaire indépendant

Mini Mall Storage Properties

M. Fisher est vice-président exécutif de CBRE et est considéré comme l'un des meilleurs conseillers en immobilier commercial au Canada. Il a travaillé avec des entreprises en démarrage, des organismes sans but lucratif, des entreprises locales et de grandes multinationales. Au cours de sa carrière, il a participé au réaménagement du District at Beltline à Calgary et a agi en tant que conseiller tiers dans le cadre du renouvellement des négociations de l'aréna Event Centre. Établi à Calgary, M. Fisher a conseillé de nombreux organismes municipaux, provinciaux et professionnels d'envergure. Il est titulaire d'un baccalauréat en économie de l'Université de Calgary et d'une maîtrise en administration des affaires de la Kellogg School of Business (Northwestern University) et de la Schulich School of Business (York University).

Dr Brian Brodie

Fiduciaire indépendant

Mini Mall Storage Properties

Dr Brodie a consacré une grande partie de sa brillante carrière médicale au leadership, aux politiques de santé et à la défense des droits. Après avoir occupé de nombreux postes, dont celui de président de l'association Doctors of British Columbia, il a pris sa retraite en tant que président du conseil de l'Association médicale canadienne ayant le plus long mandat en 2019. Dr Brodie a reçu le titre de membre de l'Institut des administrateurs de sociétés en reconnaissance de son apport exceptionnel à la gouvernance, à l'éthique et au professionnalisme. Il est promoteur immobilier et possède de l'expérience en matière de propriétés résidentielles, commerciales, multifamiliales et récréatives dans les quatre provinces de l'Ouest et en Nouvelle-Écosse. Sa dernière entreprise est une exploitation familiale d'or alluvial dans le nord de la Colombie-Britannique, avec des claims miniers sur près de 30 000 acres.

Salima Shivji

Fiduciaire indépendante

Mini Mall Storage Properties

M^{me} Shivji a pratiqué le droit pendant 10 ans dans divers pays, mettant à profit son sens des affaires, sa formation juridique et son instinct d'exécution pour propulser des organisations axées sur des objectifs précis. M^{me} Shivji travaille actuellement dans un bureau de gestion de patrimoine, où elle supervise les activités de capital-risque en phase de démarrage et la stratégie de gestion du patrimoine intergénérationnel. Elle a été la première directrice générale de Movement51 et siège maintenant à son conseil d'administration. M^{me} Shivji est également membre du conseil d'administration et du comité de développement du capital de Silvera for Seniors. Elle est lauréate du projet Or du Prix international du Duc d'Édimbourg et de la Médaille du jubilé de platine de la Reine Élisabeth II.

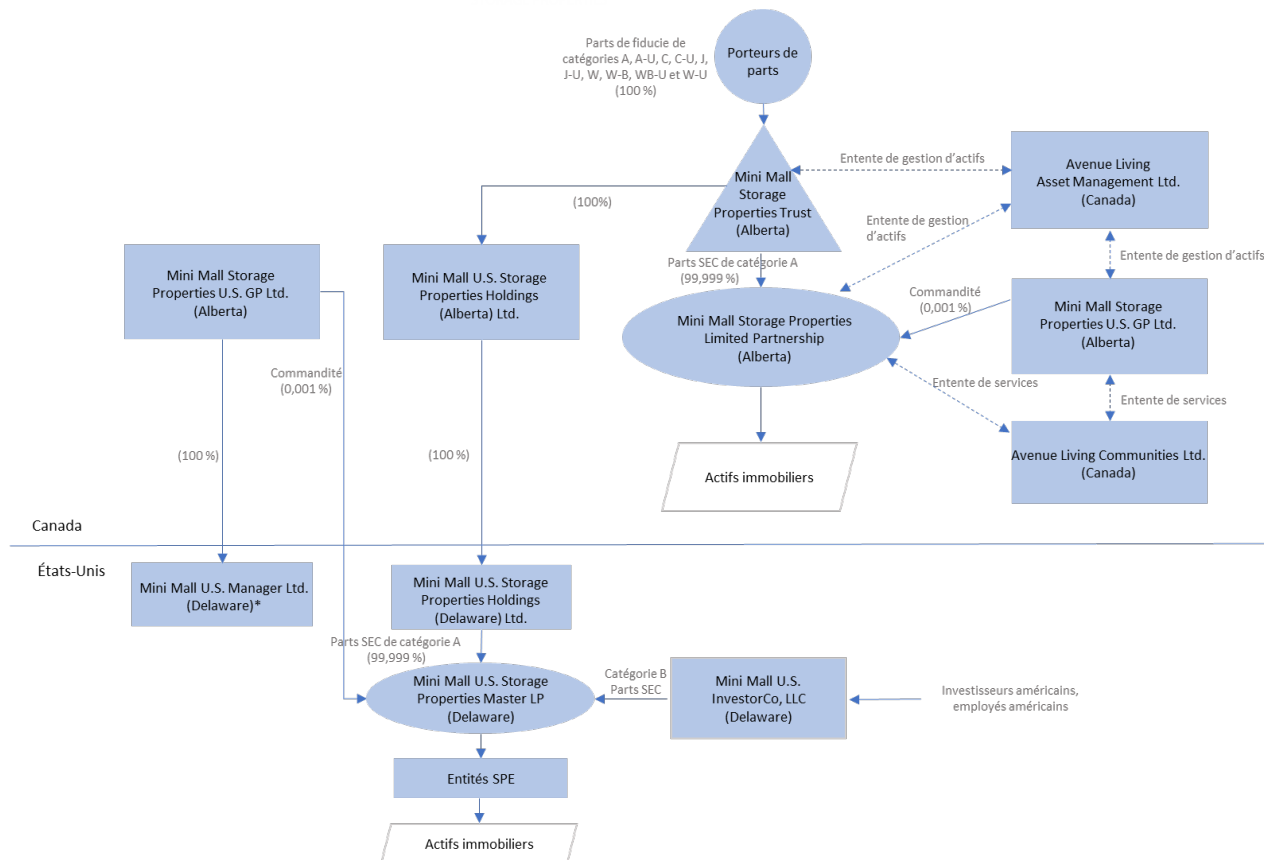
Catherine Connolly

Fiduciaire indépendante

Mini Mall Storage Properties

M^{me} Connolly est la fondatrice et présidente de Gist Solutions, une société de planification stratégique, de gestion de projets et d'intégration de changements. Auparavant, elle a été cheffe des services financiers de plusieurs petites sociétés pétrolières et gazières et vice-présidente du Régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario (OMERS). M^{me} Connolly a occupé des postes dans les domaines de l'ingénierie et des finances au Chemin de fer Canadien Pacifique, où elle était notamment responsable de la gestion du régime de retraite à prestations définies et de la trésorerie. Elle est titulaire d'un doctorat de l'Université de l'Alberta et d'un MBA de l'Université Queens. M^{me} Connolly a siégé à plusieurs conseils d'administration de sociétés d'État privées et d'organismes sans but lucratif et a publié plusieurs articles sur la gouvernance des conseils d'administration.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE



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



COORDONNÉES POUR DEMANDES ET RENSEIGNEMENTS

KESRICK WAINWRIGHT, LLM

VICE PRESIDENT, SALES

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (416) 567-0882

kwainwright@avenueliving.ca

JESSIE YANG, CFA, CAIA

VICE PRESIDENT, SALES

AVENUE LIVING ASSET MANAGEMENT

1 (647) 300-0653

jyang@avenueliving.ca