

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE D | 1 OCTOBRE 2024

CODE FUNDSERV | AVE0600D

Mini Mall Storage Properties Trust (la « Fiducie »), par le biais de son investissement dans la Société en commandite Mini Mall Storage Properties et la Société en commandite Mini Mall U.S. Storage Properties Master (collectivement, les « Sociétés en commandite Mini Mall »), 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 Mini Mall.

DÉTAILS DU FONDS

Type de Fonds	Fiducie de fonds commun de placement	Création du Fonds	Févr. 2020 (catégorie D – sept. 2021)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+8,3 M pi ² +210 installations
Achats	Min. 5 000 \$ CA – Dernier jour ouvrable, mensuels	Valeur liquidative (VL) par part	11,38 \$ CA/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Rendement total ciblé	12 à 15 % p.a. (10 ans), net de frais	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
Distributions ciblées	0,60 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 5,27 % p.a.)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	0,75 % p.a. (versée trimestriellement)
Rachats	Mensuels	Frais de rachat	An. 1 (7 %) - An. 2 (5 %) - An. 3 (3 %) - An. 4 (0 %)
Structure des frais	1,75 % p.a. de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par acquisition	Facteurs de risque	Aucune garantie de rendement, prix de rachat, liquidité
RPV du Fonds	39,0 % (30 juin 2024)	Commission	Jusqu'à 6 % du montant de souscription brut
Distribution des bénéfices	Taux de rendement minimal de 8 % ; répartition 75/25 commanditaires/commandité ; soumis au rattrapage		

Cette présentation n'est qu'un résumé; veuillez consulter la notice d'offre datée du 30 mai 2024.

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

Depuis la création [†]	10,43 %
1 an	10,27 %
2 ans [†]	9,87 %
3 ans [†]	10,44 %

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd. (ALAM)
Actifs sous gestion d'ALAM	6,45 milliards \$ CA (31 août 2024)
Actifs sous gestion du Fonds	1,65 milliards \$ CA (31 août 2024)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

Remarque : 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. (†) Indique les chiffres annualisés. Chiffres présentés au 30 septembre 2024.

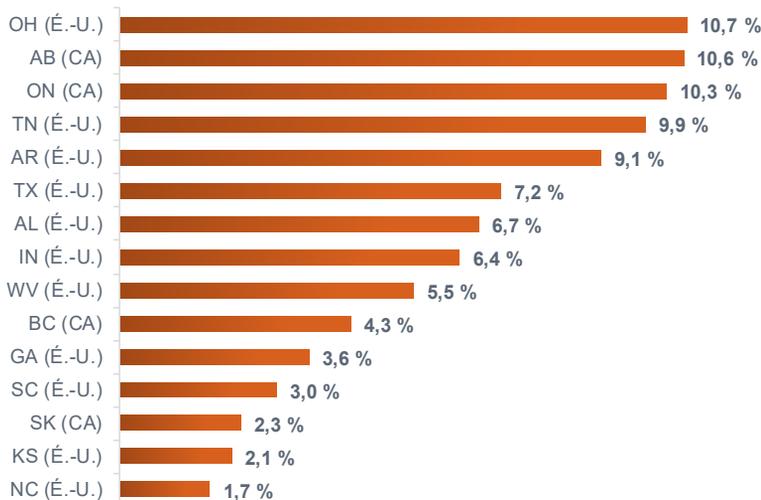
SOMMAIRE DES RENDEMENTS MENSUELS

	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUILL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	CUMUL ANNUEL
2021									0,05 %*	0,50 %	0,50 %	0,50 %	1,56 %
2022	1,50 %	0,50 %	0,50 %	0,99 %	0,49 %	0,49 %	0,49 %	0,49 %	4,14 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %	11,52 %
2023	0,48 %	0,48 %	0,48 %	3,99 %	0,46 %	0,46 %	0,46 %	0,46 %	0,46 %	0,46 %	2,02 %	0,45 %	11,11 %
2024	0,45 %	0,45 %	0,45 %	2,08 %	0,44 %	0,44 %	0,44 %	0,44 %	1,69 %				7,10 %

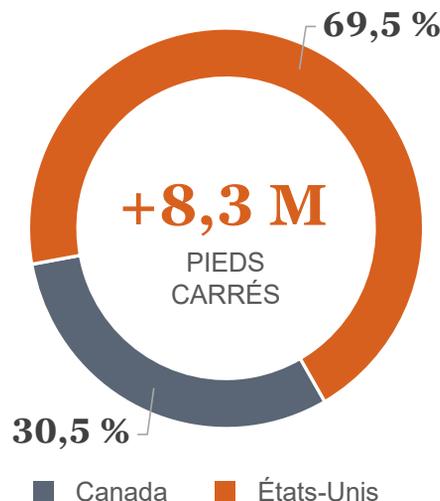
Remarque : Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (en \$ CA) par part. Les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais comprennent tous les ajustements de la valeur liquidative par part de la période. Les chiffres de l'année en cours tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions pour la période respective. Cette présentation ne tient pas compte de l'escompte de 2 % sur la valeur liquidative par part offert dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (RRD). Les chiffres mensuels 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 une période partielle. Chiffres présentés en date du 30 septembre 2024.

Mini Mall Storage Properties Trust

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION DU MARCHÉ



Remarque : La liste des principales régions d'exploitation du portefeuille par pieds carrés présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres présenté ci-dessus pourrait ne pas correspondre à 100 %. La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative du nombre total de pieds carrés sous gestion. Les chiffres sont présentés en date du 30 septembre 2024. Voir la notice d'offre datée du 30 mai 2024 pour de plus amples renseignements. « É.-U. » signifiant les États-Unis. « CA » signifie Canada.

MEMBRE DU GROUPE DE SOCIÉTÉS AVENUE LIVING

Fondé sur les principes visant à « investir dans le quotidien », le groupe de sociétés Avenue Living (« **Avenue Living** ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondé en 2006 par l'intermédiaire d'entités prédécesseurs, Avenue Living a connu une croissance de plus de 6,45 milliards \$ CA d'actifs sous gestion dans le cadre de 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, de terres agricoles, et d'entreposage libre-service d'Avenue Living. Avenue Living a son siège social à Calgary et des bureaux à Dallas et à Toronto.

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

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à des 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 mai 2024, disponible à l'adresse suivante www.sedarplus.ca (la « **notice d'offre** »), 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. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent document comprennent des déclarations concernant les rendements ciblés et les distributions ciblées de la Fiducie. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendement futur et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. Les énoncés prospectifs reposent sur un certain nombre d'hypothèses. Bien que les énoncés prospectifs 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. 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 indicatif 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 investisseurs sont fortement encouragés à lire et à comprendre entièrement la notice d'offre, à exercer leur propre diligence raisonnable et à discuter avec leur propre courtier inscrit/conseller financier et conseiller fiscal 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 avant de participer au placement. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale par part de 10,00 \$ CA et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Cette présentation ne tient pas compte de la décade de 2 % par rapport à la valeur liquidative par part offerte dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (« **RRD** »), sauf indication contraire. Les rendements sont présentés nets de frais, 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. Les rendements ciblés et les distributions ciblées divulgués 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 objectifs seront atteints. Les actifs sous gestion représentent le total des actifs. 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. Sauf indication contraire, tous les montants sont libellés en dollars canadiens. Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiées).

Mini Mall Storage Properties Trust

FICHE DESCRIPTIVE SUR LE FONDS | CATÉGORIE D-U | 1 OCTOBRE 2024

CODE FUNDSERV | AVE0601D

Mini Mall Storage Properties Trust (la « Fiducie »), par le biais de son investissement dans la Société en commandite Mini Mall Storage Properties et la Société en commandite Mini Mall U.S. Storage Properties Master (collectivement, les « Sociétés en commandite Mini Mall »), 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 Mini Mall.

DÉTAILS DU FONDS

Type de Fonds	Fiducie de fonds commun de placement	Création du Fonds	fév. 2020 (Catégorie D-U - mars 2022)
Admissible pour régime enregistré	Oui	Faits saillants	+8,3 M pi ² +210 installations
Achats	Min. 5 000 \$ US - Dernier jour ouvrable, mensuels	Valeur liquidative (VL) par part	11,20 \$ US/part (RRD - réduction de 2 % de la VL)
Rendement total ciblé	12 à 15 % p.a. (10 ans), net de frais	Dispense	Notice d'offre et investisseurs qualifiés
Distributions ciblées	0,60 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 5,36 % p.a.)	Vérificateur	Ernst & Young LLP
Traitement des distributions	Remboursement de capital	Commission de suivi	0,75 % p.a. (versée trimestriellement)
Rachats	Mensuels	Frais de rachat	An. 1 (7 %) - An. 2 (5 %) - An. 3 (3 %) - An. 4 (0 %)
Structure des frais	1,75 % p.a. de la valeur liquidative (trimestrielle) + 1,00 % par acquisition	Facteurs de risque	Aucune garantie de rendement, prix de rachat, liquidité
RPV du Fonds	39,0 % (30 juin 2024)	Commission	Jusqu'à 6 % du montant brut de la souscription
Distribution des bénéfices	Taux de rendement minimal de 8 % ; répartition 75/25 commanditaires/commandité ; soumis au rattrapage		

Cette présentation n'est qu'un résumé; veuillez consulter la notice d'offre datée du 30 mai 2024.

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

Depuis la création [†]	10,71 %
6 mois	5,76 %
1 an	10,34 %
2 ans [†]	9,93 %

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

Gestionnaire d'actifs	Avenue Living Asset Management Ltd. (ALAM)
Actifs sous gestion d'ALAM	6,45 milliards \$ CA (31 août 2024)
Actifs sous gestion du Fonds	1,65 milliards \$ CA (31 août 2024)
Gestionnaire de fonds	Invico Capital Corporation

Remarque : 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. (†) Indique les chiffres annualisés. Chiffres présentés au 31 août 2024.

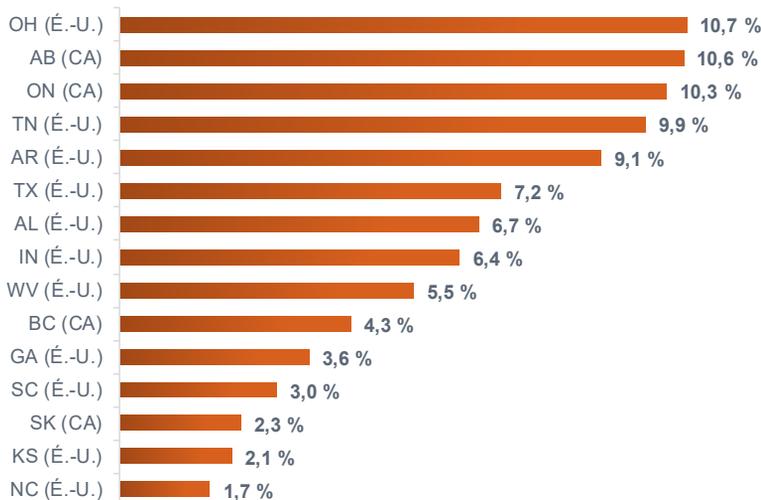
SOMMAIRE DES RENDEMENTS MENSUELS

	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUILL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	CUMUL ANNUEL
2022			0,02 %*	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	4,10 %	0,48 %	0,48 %	0,48 %	8,30 %
2023	0,48 %	0,48 %	0,48 %	3,96 %	0,47 %	0,47 %	0,47 %	0,47 %	0,47 %	0,47 %	1,96 %	0,46 %	11,09 %
2024	0,46 %	0,46 %	0,46 %	2,11 %	0,45 %	0,45 %	0,45 %	0,45 %	1,72 %				7,22 %

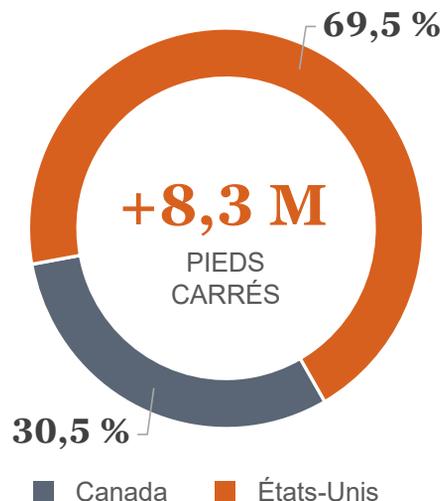
Remarque : Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (en \$ US) par part. Les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais comprennent tous les ajustements de la valeur liquidative par part de la période. Les chiffres de l'année en cours tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions pour la période respective. Cette présentation ne tient pas compte de l'escompte de 2 % sur la valeur liquidative par part offert dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (RRD). Les chiffres mensuels 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 une période partielle. Chiffres présentés en date du 30 septembre 2024. La catégorie D-U est un produit libellé en \$ US et couvert en \$ CA (montant du capital investi uniquement).

Mini Mall Storage Properties Trust

PRINCIPALES RÉGIONS D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE EN PIEDS CARRÉS



DIVERSIFICATION DU MARCHÉ



Remarque : La liste des principales régions d'exploitation du portefeuille par pieds carrés présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et, par conséquent, le diagramme à barres présenté ci-dessus pourrait ne pas correspondre à 100 %. La diversification du marché présentée ci-dessus est représentative du nombre total de pieds carrés sous gestion. Les chiffres sont présentés en date du 30 septembre 2024. Voir la notice d'offre datée du 30 mai 2024 pour de plus amples renseignements. « É.-U. » signifiant les États-Unis. « CA » signifie Canada.

MEMBRE DU GROUPE DE SOCIÉTÉS AVENUE LIVING

Fondé sur les principes visant à « investir dans le quotidien », le groupe de sociétés Avenue Living (« **Avenue Living** ») se concentre sur les opportunités qui sont souvent négligées par les autres. Fondé en 2006 par l'intermédiaire d'entités prédécesseurs, Avenue Living a connu une croissance de plus de 6,45 milliards \$ CA d'actifs sous gestion dans le cadre de 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, de terres agricoles, et d'entreposage libre-service d'Avenue Living. Avenue Living a son siège social à Calgary et des bureaux à Dallas et à Toronto.

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

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ ET ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Ces documents ne doivent pas être distribués, reproduits ou communiqués à des 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 mai 2024, disponible à l'adresse suivante www.sedarplus.ca (la « **notice d'offre** »), 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. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent document comprennent des déclarations concernant les rendements ciblés et les distributions ciblées de la Fiducie. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendement futur et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. Les énoncés prospectifs reposent sur un certain nombre d'hypothèses. Bien que les énoncés prospectifs 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. 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 indicatif 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 investisseurs sont fortement encouragés à lire et à comprendre entièrement la notice d'offre, à exercer leur propre diligence raisonnable et à discuter avec leur propre courtier inscrit/conseiller financier et conseiller fiscal 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 avant de participer au placement. Les rendements sont fondés sur une valeur liquidative initiale par part de 10,00 \$ US et tiennent compte du réinvestissement de toutes les distributions, sauf indication contraire. Cette présentation ne tient pas compte de la décade de 2 % par rapport à la valeur liquidative par part offerte dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (« **RRD** »), sauf indication contraire. Les rendements sont présentés nets de frais, 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. Les rendements ciblés et les distributions ciblées divulgués 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 objectifs seront atteints. Les actifs sous gestion représentent le total des actifs. 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. Sauf indication contraire, tous les montants sont libellés en dollars canadiens. La catégorie D-U est un produit libellé en \$ US et couvert en \$ CA (montant du capital investi uniquement). Avenue Living Asset Management Ltd. a préparé certaines informations à l'interne à l'aide d'analyses exclusives (non vérifiées).