

Avenue Living Real Estate Core Trust (la « **Fiducie** »), par son investissement dans Avenue Living (2014) LP (la « **Société en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'actifs immobiliers résidentiels multifamiliaux dans l'ensemble de l'Amérique du Nord. La Société en commandite cherche à générer des rendements pour la Fiducie grâce à la plus-value en capital et au rendement en acquérant des biens en dessous de la valeur de remplacement, en investissant dans l'amélioration du capital et de l'exploitation et en mettant en œuvre des programmes de gestion active des propriétés dans l'ensemble de l'actif du portefeuille.

DÉTAILS DU FONDS

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Type de Fonds | Fiducie de fonds commun de placement | Création du Fonds | oct. 2017 (Catégorie D - nov. 2017) |
| Admissible pour régime enregistré | Oui | Faits saillants | +18 100 unités multifamiliales +20 marchés |
| Achats | Min. 5 000 \$ CA - Dernier jour ouvrable, mensuels | Valeur liquidative (VL) par part | 12,40 \$ CA/part (RRD - réduction de 2 % de la VL) |
| Rendement total ciblé | 8 - 12 % p.a. (10 ans), net de frais | Dispense | Notice d'offre et investisseurs qualifiés |
| Distributions ciblées | 0,62 \$ CA/part p.a. (rendement implicite : 5,00 % p.a.) | Vérificateur | Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. |
| Traitement des distributions | Remboursement de capital | Commission de suivi | 0,75 % p.a. (versée trimestriellement) |
| Rachats | Mensuels | Frais de rachat | An. 1 (8 %) - An. 2 (5 %) - An. 3 (3 %) - An. 4 (0 %) |
| Structure des frais | Depuis la date de création (Fiducie) : 2,33 % RFG (31 déc. 2023) | Facteurs de risque | Aucune garantie de rendement, prix de rachat, liquidité |
| RPV du Fonds | 51,2 % (30 sept. 2024) | Commission | Jusqu'à 7 % du montant de souscription brut |

Cette présentation n'est qu'un résumé; veuillez consulter la notice d'offre datée du 1 mars 2024.

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

| | |
|---------------------|---------|
| Depuis la création† | 9,11 % |
| 1 an | 13,03 % |
| 3 ans† | 11,48 % |
| 5 ans† | 10,35 % |

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

| | |
|------------------------------|--|
| Gestionnaire d'actifs | Avenue Living Asset Management Ltd. (ALAM) |
| Actifs sous gestion d'ALAM | 6,85 milliards \$ CA (31 oct. 2024) |
| Actifs sous gestion du Fonds | 4,86 milliards \$ CA (31 oct. 2024) |
| Gestionnaire de fonds | Invico Capital Corporation |

Remarque : 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; (†) Indique les chiffres annualisés; chiffres présentés au 30 novembre 2024.

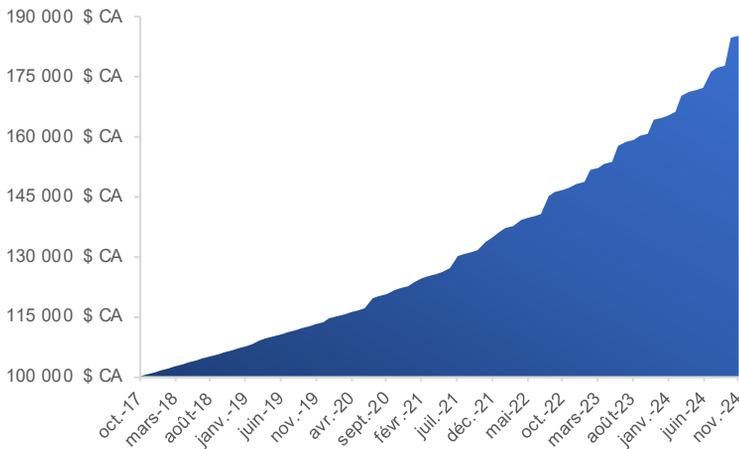
RÉCAPITULATIF DES RENDEMENTS MENSUELS (PÉRIODE DE 5 ANS LA PLUS RÉCENTE)

| | JANV. | FÉVR. | MARS | AVR. | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. | CUMUL ANNUEL |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 2019 | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 6,17 % |
| 2020 | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 2,00 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 7,71 % |
| 2021 | 0,99 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 2,45 % | 0,48 % | 0,48 % | 0,48 % | 1,44 % | 0,48 % | 9,63 % |
| 2022 | 1,43 % | 0,47 % | 0,47 % | 0,94 % | 0,47 % | 0,47 % | 0,47 % | 3,19 % | 0,46 % | 0,46 % | 0,46 % | 0,46 % | 10,15 % |
| 2023 | 0,46 % | 1,92 % | 0,45 % | 0,45 % | 0,45 % | 2,79 % | 0,44 % | 0,44 % | 0,44 % | 0,44 % | 2,02 % | 0,43 % | 11,24 % |
| 2024 | 0,43 % | 0,43 % | 2,51 % | 0,42 % | 0,42 % | 0,42 % | 2,21 % | 0,42 % | 0,42 % | 3,84 % | 0,42 % | | 12,54 % |

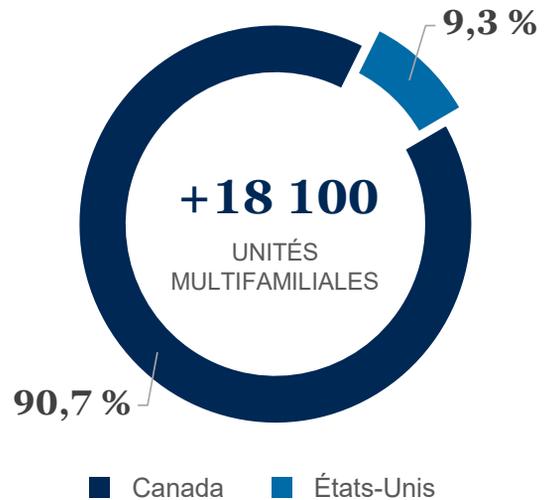
Remarque : Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (en \$ CA) par part; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais comprennent tous les ajustements de la valeur liquidative par part de la période; Les 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; chiffres présentés en date du 30 novembre 2024.

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

CROISSANCE DE 100 000 \$ DEPUIS LA CRÉATION DE LA CATÉGORIE D



DIVERSIFICATION DU MARCHÉ



Remarque : rendements basés sur une valeur liquidative initiale par part de 10,00 \$ CA et tenant compte du réinvestissement de toutes les distributions; 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; cette présentation ne tient pas compte de l'escompte de 2 % de la valeur liquidative par part offert dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (RRD); la diversification du marché est représentative des logements multifamiliaux seulement; chiffres présentés au 30 novembre 2024; voir la notice d'offre datée du 1^{er} mars 2024 pour de plus amples renseignements.

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 occasions qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 par l'intermédiaire d'entités prédécesseuses, Avenue Living a connu une croissance de plus de 6,85 milliards \$ CA d'actifs sous gestion dans le cadre de quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des biens 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 d'actifs, forts d'une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion de propriétés, la recherche, l'origination d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant de propriétés résidentielles multifamiliales, de terres agricoles et d'entrepôts 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 1^{er} mars 2024, disponible à l'adresse suivante www.sedarplus.ca (la « **notice d'offre** »), y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certains renseignements figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ce s'énoncés prospectifs comprennent des déclarations concernant les rendements ciblés et les distributions ciblées de la Fiducie. Ils ne constituent pas des garanties de rendement futur et il convient de ne pas s'y fier indûment. Les énoncés prospectifs reposent sur un certain nombre d'hypothèses. Bien qu'ils reposent sur ce que la direction considère comme des hypothèses raisonnables, rien ne garantit qu'ils se révéleront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement. La direction décline toute obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs si les circonstances ou ses estimations ou opinions 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 bien comprendre toute la notice d'offre, à exercer leur propre vérification au préalable et à discuter avec leur propre courtier inscrit, conseiller financier ou conseiller fiscal de leurs besoins et objectifs en matière de placement, de la pertinence de tout titre, des risques qui y sont associés et de 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 décote 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 communiqués 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. Le ratio des frais de gestion (« **RFG** ») est présenté comme une moyenne annuelle depuis la date de création. 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 certains renseignements à l'interne à l'aide d'analyses exclusives.

Avenue Living Real Estate Core Trust (la « **Fiducie** »), par son investissement dans Avenue Living (2014) LP (la « **Société en commandite** »), offre aux investisseurs la possibilité de participer passivement et indirectement au regroupement d'actifs immobiliers résidentiels multifamiliaux dans l'ensemble de l'Amérique du Nord. La Société en commandite cherche à générer des rendements pour la Fiducie grâce à la plus-value en capital et au rendement en acquérant des biens en dessous de la valeur de remplacement, en investissant dans l'amélioration du capital et de l'exploitation et en mettant en œuvre des programmes de gestion active des propriétés dans l'ensemble de l'actif du portefeuille.

DÉTAILS DU FONDS

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Type de Fonds | Fiducie de fonds commun de placement | Création du Fonds | oct. 2017 (Catégorie D-U - juil. 2021) |
| Admissible pour régime enregistré | Oui | Faits saillants | +18 100 unités multifamiliales +20 marchés |
| Achats | Min. 5 000 \$ US - Dernier jour ouvrable, mensuels | Valeur liquidative (VL) par part | 11,81 \$ US/part (RRD - réduction de 2 % de la VL) |
| Rendement total ciblé | 8 - 12 % p.a. (10 ans), net de frais | Dispense | Notice d'offre et investisseurs qualifiés |
| Distributions ciblées | 0,615 \$ US/part p.a. (rendement implicite : 5,21 % p.a.) | Vérificateur | Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. |
| Traitement des distributions | Remboursement de capital | Commission de suivi | 0,75 % p.a. (versée trimestriellement) |
| Rachats | Mensuels | Frais de rachat | An. 1 (8 %) - An. 2 (5 %) - An. 3 (3 %) - An. 4 (0 %) |
| Structure des frais | Depuis la date de création (Fiducie) : 2,33 % RFG (31 déc. 2023) | Facteurs de risque | Aucune garantie de rendement, prix de rachat, liquidité |
| RPV du Fonds | 51,2 % (30 sept. 2024) | Commission | Jusqu'à 7 % du montant de souscription brut |

Cette présentation n'est qu'un résumé; veuillez consulter la notice d'offre datée du 1 mars 2024.

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

| | |
|---------------------|---------|
| Depuis la création† | 11,08 % |
| 1 an | 13,32 % |
| 2 ans† | 12,26 % |
| 3 ans† | 11,77 % |

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

| | |
|------------------------------|--|
| Gestionnaire d'actifs | Avenue Living Asset Management Ltd. (ALAM) |
| Actifs sous gestion d'ALAM | 6,85 milliards \$ CA (31 oct. 2024) |
| Actifs sous gestion du Fonds | 4,86 milliards \$ CA (31 oct. 2024) |
| Gestionnaire de fonds | Inviso Capital Corporation |

Remarque : 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; (†) Indique les chiffres annualisés; chiffres présentés au 30 novembre 2024.

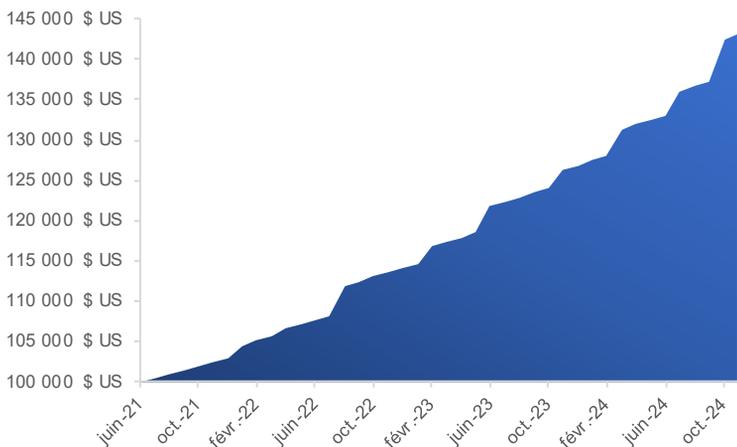
SOMMAIRE DES RENDEMENTS MENSUELS

| | JANV. | FÉVR. | MARS | AVR. | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. | CUMUL ANNUEL |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 2021 | | | | | | | 0,48 %* | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 3,02 % |
| 2022 | 1,50 % | 0,50 % | 0,50 % | 0,99 % | 0,49 % | 0,49 % | 0,49 % | 3,45 % | 0,48 % | 0,48 % | 0,48 % | 0,48 % | 10,78 % |
| 2023 | 0,48 % | 1,91 % | 0,47 % | 0,47 % | 0,47 % | 2,74 % | 0,46 % | 0,46 % | 0,46 % | 0,46 % | 1,85 % | 0,45 % | 11,19 % |
| 2024 | 0,45 % | 0,45 % | 2,55 % | 0,45 % | 0,45 % | 0,45 % | 2,23 % | 0,44 % | 0,44 % | 3,85 % | 0,43 % | | 12,80 % |

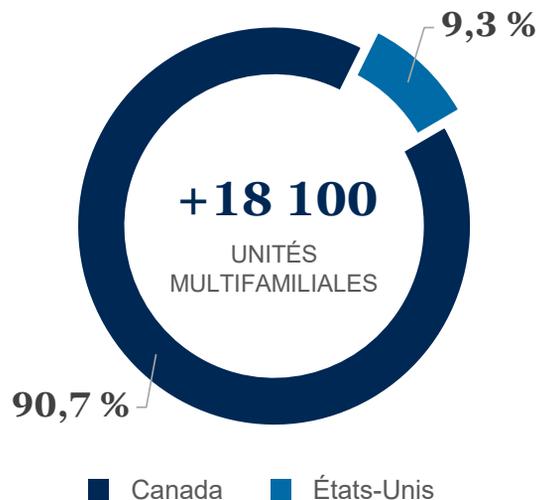
Remarque : Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont fonction d'une distribution fixe (en \$ US) par part; les chiffres mensuels sont présentés sans tenir compte du réinvestissement des distributions, mais comprennent tous les ajustements de la valeur liquidative par part de la période; les 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 indiqués sont des résultats antérieurs et ne sont pas représentatifs 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 novembre 2024; la catégorie D-U est un produit libellé en \$ US et couvert en \$ CA (montant du capital investi uniquement).

HISTORIQUE DES RENDEMENTS

CROISSANCE DE 100 000 \$ DEPUIS LA CRÉATION DE LA CATÉGORIE D-U



DIVERSIFICATION DU MARCHÉ



Remarque : Rendements basés sur une VL initiale par part de 10,00 \$ US et tenant compte du réinvestissement de toutes les distributions ; 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 ; Cette présentation ne tient pas compte de l'escompte de 2 % de la VL par part offert dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (RRD) ; La diversification du marché est représentative des logements multifamiliaux seulement ; chiffres présentés au 30 novembre 2024 ; Voir la notice d'offre datée du 1 mars 2024 pour de plus amples renseignements.

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 occasions qui sont souvent négligées par les autres. Fondée en 2006 par l'intermédiaire d'entités prédécesseuses, Avenue Living a connu une croissance de plus de 6,85 milliards \$ CA d'actifs sous gestion dans le cadre de quatre mandats d'investissement immobilier privé, avec des biens 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 d'actifs, forts d'une expertise dans les opérations et les transactions immobilières, la gestion de propriétés, la recherche, l'origination d'investissements et les marchés financiers, ainsi qu'une série d'experts en la matière pour soutenir le portefeuille croissant de propriétés résidentielles multifamiliales, de terres agricoles et d'entrepôts 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 1^{er} mars 2024, disponible à l'adresse suivante www.sedarplus.ca (la « **notice d'offre** »), y compris les facteurs de risque qui y sont identifiés. Certains renseignements figurant dans cette présentation peuvent contenir des « énoncés prospectifs » en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ce s'énoncés prospectifs comprennent des déclarations concernant les rendements ciblés et les distributions ciblées de la Fiducie. Ils ne constituent pas des garanties de rendement futur et il convient de ne pas s'y fier indûment. Les énoncés prospectifs reposent sur un certain nombre d'hypothèses. Bien qu'ils reposent sur ce que la direction considère comme des hypothèses raisonnables, rien ne garantit qu'ils se révéleront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement. La direction décline toute obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs si les circonstances ou ses estimations ou opinions 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 bien comprendre toute la notice d'offre, à exercer leur propre vérification au préalable et à discuter avec leur propre courtier inscrit, conseiller financier ou conseiller fiscal de leurs besoins et objectifs en matière de placement, de la pertinence de tout titre, des risques qui y sont associés et de 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 décote 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 communiqués 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. Le ratio des frais de gestion (« **RFG** ») est présenté comme une moyenne annuelle depuis la date de création. 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 certains renseignements à l'interne à l'aide d'analyses exclusives.