



Première FPI de Skyline, Skyline Apartment REIT (la « FPI ») a été fondée en 2006 et maintient un portefeuille d'actifs immobiliers multirésidentiels de qualité institutionnelle dans des collectivités secondaires partout au Canada. Les objectifs de la FPI sont de fournir aux investisseurs des distributions mensuelles en espèces et d'accroître la valeur des parts par la gestion de l'actif à court terme et l'acquisition et la mise en valeur de nouveaux éléments d'actif. Le portefeuille bénéficie d'une équipe de gestion primée, connue pour le versement de distributions mensuelles stables aux investisseurs.

Détail du Fonds

Type de Fonds	Fiducie de placement immobilier
Admissible pour régime enregistré	Oui
Achats	Min. 50 000 \$ (Date de transaction : 15 ^e jour du mois)
Actif sous gestion du Fonds :	5,2 G\$
Rendement total ciblé	8 à 12 %
Rendement de distribution ¹	3,76 %
Rachats ²	Mensuels
Ratio prêt-valeur du Fonds ³	61,19 %
Le ratio des frais de gestion ⁴	0,30 %
Création du Fonds	Juin 2006
Faits saillants	20 491 unités partout au Canada
Valeur unitaire ¹	29,50 \$
Auditeur	RLB LLP

RÉSUMÉ DU GESTIONNAIRE

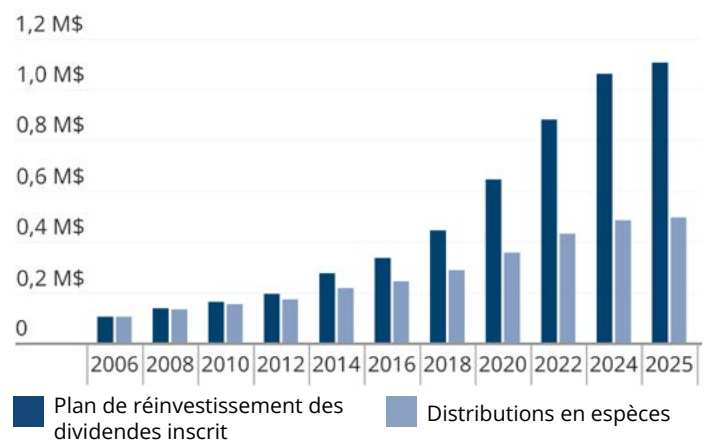
Gestionnaire d'actifs	Skyline Retail Real Estate Limited Partnership
ASG de Skyline Group of Companies*	Plus de 10 G\$
Président du Fonds	Matthew Organ (Plus de 30 ans d'expérience en gestion immobilière et en opérations immobilières)

Statistiques du Fonds

3,41 % Taux hypothécaire moyen pondéré	94,2 % Taux d'occupation	20 491 Unités
--	------------------------------------	-------------------------

CROISSANCE DES PLACEMENTS⁵

Placement de 100 000 \$ à la création du fonds



Historique des rendements⁶

CATÉGORIE A

4,24 % 1 an	7,89 % 3 ans	11,43 % 5 ans	14,12 % 10 ans	13,30 % Création
-----------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------



Pour en savoir plus sur les occasions de placement offertes par Skyline, numérisez le code QR ou visitez le site :

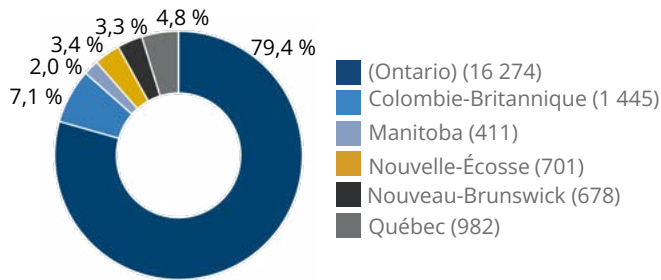
SkylineWealthManagement.ca

SOMMAIRE DES RENDEMENTS⁷

Catégorie A	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUILL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	ANNÉE
2026	0,31 %	0,31 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,62 %
2025	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,71 %	4,17 %
2024	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	3,04 %	0,32 %	0,32 %	0,32 %	0,32 %	3,83 %	0,31 %	10,11 %
2023	0,34 %	0,34 %	5,07 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	8,72 %
2022	0,33 %	3,28 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,35 %	0,35 %	1,30 %	0,34 %	7,93 %
2021	0,38 %	13,48 %	0,34 %	0,34 %	0,34 %	0,34 %	0,34 %	7,71 %	0,32 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	24,58 %
2020	0,46 %	22,20 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	0,38 %	26,46 %

Diversification du portefeuille

RÉPARTITION DES UNITÉS PAR PROVINCE



ACQUISITIONS RÉCENTES



Pour obtenir la liste complète de nos immeubles, numérisez le code QR ou visitez le site : skylineapartmentreit.ca



Tout commence ici.

Communiquez avec Skyline Wealth Management ou avec votre représentant pour obtenir un exemplaire des documents d'information et des documents juridiques du Fonds.

SKYLINE WEALTH MANAGEMENT INC.

Guelph
5, rue Douglas, bureau 301
Guelph (Ontario)
N1H 2S8

Oakville
2275, chemin Upper Middle E, bureau 202
Oakville (Ontario)
L6H 0C3

invest@skylinewealth.ca
1-888-977-7348
www.SkylineWealthManagement.ca

EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ

Le présent document n'est qu'un résumé. Les chiffres présentés reflètent des résultats passés et ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Les résultats actuels et futurs pourraient être inférieurs ou supérieurs à ceux indiqués. Les données sont en date du 31 décembre 2025.

¹ Le rendement de distribution annuel courant est égal à la distribution annuelle par part, divisée par la valeur unitaire courante. La valeur des parts est déterminée par un modèle de valeur liquidative fondé sur les évaluations de la direction générale et du conseil d'administration de Skyline Apartment REIT.

² Des frais de transaction peuvent s'appliquer si votre compte est détenu par un régime enregistré, un fiduciaire ou un courtier tiers. Un avis de rachat de 30 jours est requis.

³ Le ratio prêt-valeur du Fonds correspond au rapport entre l'endettement total du portefeuille et la valeur d'entreprise du Fonds, laquelle est calculée en additionnant la valeur marchande des capitaux propres et l'endettement total.

⁴ Le ratio des frais de gestion (RFG) représente le total des dépenses annuelles engagées au niveau du fonds pour gérer le FPI en tant que véhicule de placement, exprimé en pourcentage de la valeur totale des actifs.

⁵ À titre indicatif seulement. Pour un rendement optimal, communiquez avec un représentant de Skyline.

⁶ Le rendement annualisé est basé sur un investissement initial d'une seule part dans le Skyline Apartment REIT, en tenant compte des variations de prix des parts et des distributions réinvesties.

⁷ Les chiffres présentés dans le tableau reflètent le rendement des parts de catégorie A et tiennent compte des fluctuations de la valeur unitaire. Les rendements annuels présentés dans ce graphique reflètent le rendement du 1^{er} janvier de l'année indiquée jusqu'au 1^{er} janvier de l'année suivante. Les rendements mensuels sont basés sur la fluctuation de la valeur unitaire entre le premier jour du mois précédent et le premier jour du mois affiché. Au 28 février 2026.

Skyline Wealth Management Inc. (« Skyline Wealth Management ») est un courtier sur le marché dispensé inscrit dans toutes les provinces du Canada. Les renseignements fournis dans les présentes sont donnés à titre informatif seulement, et ne constituent pas une offre de titres. Les ventes de participations dans les placements proposés par Skyline Wealth Management ne sont effectuées qu'à certains investisseurs admissibles, conformément aux exigences réglementaires et aux dispenses offertes. Les renseignements fournis dans le présent document sont à jour à la date de publication et Skyline Wealth Management ne s'engage pas à informer le lecteur en cas de changement.

Les placements dans des produits du marché dispensé peuvent donner lieu à des commissions, à des commissions de suivi, à des frais de gestion et à d'autres frais. Veuillez lire les documents de placement confidentiels avant d'investir. Le taux de rendement indiqué est le rendement annualisé, y compris les variations de la valeur des parts et le réinvestissement de toutes les distributions. Il ne tient pas compte des frais de vente, de rachat, de distribution ou des frais facultatifs ni de l'impôt sur le revenu payable par un porteur de parts, qui auraient pour effet de réduire le rendement. Il n'existe pas de marché actif sur lequel les titres peuvent être vendus et les demandes de rachat peuvent être assujetties à des limites de rachat mensuelles. La valeur unitaire a été déterminée à partir d'estimations de la direction fondées sur les hypothèses actuelles du marché et le rendement d'exploitation. Le versement des distributions n'est pas garanti et peut fluctuer. Il ne doit pas être confondu avec la performance d'un produit du marché dispensé. Les distributions versées à la suite de gains en capital réalisés par un produit du marché dispensé, ainsi que les revenus et les dividendes gagnés sont imposables pour vous dans l'année où ils sont versés. Votre prix de base rajusté sera réduit du montant des remboursements de capital. Si votre prix de base rajusté est inférieur à zéro, vous devrez payer l'impôt sur les gains en capital sur le montant inférieur à zéro. Les produits du marché dispensé ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment et les rendements passés peuvent ne pas se répéter. Rien dans le présent courriel ne doit être interprété comme un conseil en matière de placement, de droit, de fiscalité, de réglementation ou de comptabilité. Les investisseurs potentiels doivent procéder à une évaluation indépendante de ces questions en consultant leurs propres conseillers professionnels.

Certains des produits d'investissement proposés par Skyline Wealth Management proviennent d'émetteurs reliés. Une liste détaillée des émetteurs reliés de Skyline Wealth Management et des détails de la relation entre eux est accessible sur demande.

Certaines déclarations contenues dans les présentes pourraient être considérées comme de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'information prospective repose sur un certain nombre d'hypothèses et est subordonnée à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont beaucoup échappent au contrôle de Skyline Apartment REIT, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent substantiellement de ceux qui sont énoncés ou sous-entendus dans l'information prospective en question. Ces risques et incertitudes comprennent, sans s'y limiter, les situations économiques et commerciales générales et locales, la situation financière des locataires, notre capacité à refinancer les dettes arrivant à échéance, les risques locatifs, y compris ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité à trouver et à réaliser des acquisitions rentables et les taux d'intérêt. Les renseignements présentés dans ce commentaire sont fondés sur les données dont dispose la direction au 31 décembre 2025. Skyline Apartment REIT ne s'engage pas à mettre à jour cette information prospective, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autres. Dans certains cas, l'information prospective peut être reconnue par utilisation de termes comme « peut », « devrait », « s'attendre », « sera », « anticiper », « croire » ou d'autres termes analogues relatifs à des questions qui ne sont pas des faits historiques. L'information prospective contenue dans ce commentaire comprend, sans s'y limiter, des déclarations relatives aux acquisitions ou aux cessions, aux activités de développement, aux dépenses d'entretien futures, au financement et à la disponibilité du financement, aux mesures d'incitation en faveur des locataires et aux taux d'occupation.