



Tout commence ici.

INVESTIR DANS L'AVENIR DU CANADA



2024

RAPPORT ANNUEL





Table des matières

4	Faits saillants
7	Aperçu du portefeuille résidentiel
10	Discours du chef de la direction aux porteurs de parts
12	Discours du directeur financier aux porteurs de parts
14	Discours du président
18	Haute direction
20	Conseil des fiduciaires
22	Développement durable chez Skyline
26	Prix décernés à Skyline
28	Avertissement concernant l'information prospective
31	Stratégie de gestion
32	Principaux indicateurs de rendement
33	Objectifs et faits saillants de 2024
34	Portefeuille et acquisitions d'immeubles
36	Faits saillants de 2024 en matière d'exploitation
44	Immeubles de placement
48	Dépenses en immobilisations
56	Risques et incertitudes
61	Événements ultérieurs
64	États financiers consolidés audités



SKYLINE APARTMENT REIT
Faits saillants

5,03 G\$

Juste valeur des
immeubles de placement
(au 31 décembre 2024)

21 065

Unités résidentielles à travers
le Canada
(au 31 décembre 2024)

98,70 %

Ratio de distribution des flux
de trésorerie liés à
l'exploitation normalisés
(au 31 décembre 2024)

10,46 %

Catégorie A – rendement
annualisé 1 an
(au 30 avril 2025)

11,46 %

Catégorie A – rendement
annualisé 5 ans
(au 30 avril 2025)

13,63 %

Catégorie A – rendement
annualisé
Depuis la création
(au 30 avril 2025)

29,50 \$

Catégorie A –
valeur unitaire actuelle
(au 30 avril 2025)

1,11 \$

Catégorie A – distribution
annuelle par part
(au 30 avril 2025)

3,76 %

Catégorie A – rendement de
la distribution annuelle
(au 30 avril 2025)

Renseignements sur les parts de catégorie F (au 30 avril 2025) :

Valeur unitaire 29,50 \$ | Distribution par part 1,14 \$ | Rendement 3,86 %



Creekview Heights
1693, 1695, 1697 & 1699 Deleenheer Road
Vernon (Colombie-Britannique)





FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET Aperçu du portefeuille résidentiel

Skyline Apartment Real Estate Investment Trust (« Skyline Apartment REIT » ou la « FPI ») est l'un des principaux portefeuilles immobiliers multi-résidentiels privés du Canada. La FPI est composée d'immeubles multi-résidentiels répartis dans tout le Canada. Ses antécédents de distributions mensuelles régulières à ses investisseurs sont impressionnants.



FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'ACQUISITION

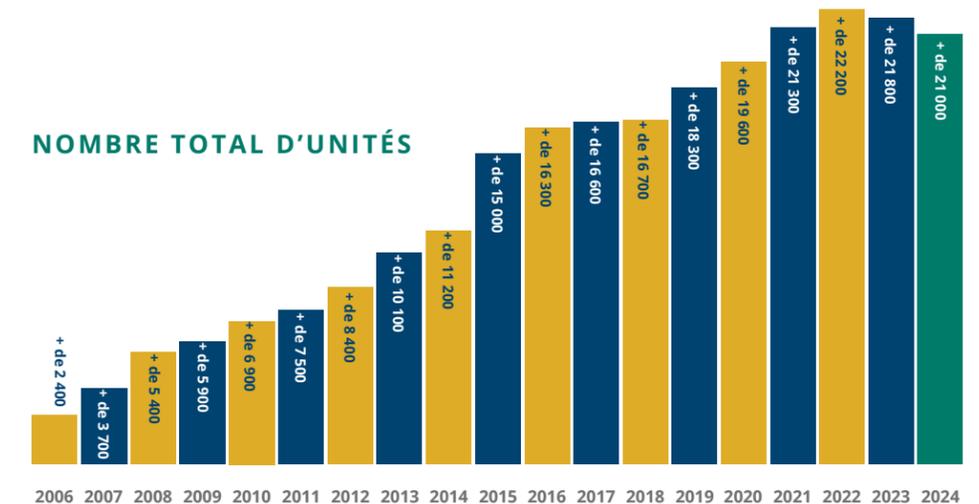


445, rue Sicard, Mascouche (Québec)
(Quartier 7 | Q7-9)
106 unités



377 et 385 Moilliet Street South,
Parkville (Colombie-Britannique)
(Merewood)
130 unités

NOMBRE TOTAL D'UNITÉS



Notre objectif

Offrir une valeur significative et une expérience exceptionnelle à chacune de nos parties prenantes, tout en contribuant à des collectivités fortes, solidaires et durables.

Notre mission

Mettre de la passion, de l'énergie et de la détermination dans chacune de nos interactions, afin d'avoir une influence positive.

Nos valeurs P.R.I.D.E.

PROFESSIONNALISME

Nous sommes fiers de la qualité des services que nous offrons à nos clients et à nos pairs.

RESPECT

Nous valorisons et prenons en compte les opinions, les sentiments, les besoins et les idées des autres.

INTÉGRITÉ

Nous sommes fiables et nous assumons la responsabilité de nos décisions.

DÉTERMINATION

Nous cherchons à nous améliorer constamment et nous nous acquittons de nos tâches avec passion.

EFFICIENCE

Nous nous concentrons sur les résultats et nous recherchons des solutions pratiques.

Un regard sur le passé, un pas vers l'avenir

DISCOURS DU CHEF DE LA DIRECTION AUX PORTEURS DE PARTS

La construction d'un ouvrage, brique par brique, permet d'en apprendre beaucoup. Vous apprenez la patience. Vous apprenez la discipline. Vous apprenez que les vraies victoires ne viennent pas de bonds spectaculaires, mais de votre engagement quotidien et de vos bonnes actions, encore et encore. C'est ainsi que nous avons forgé Skyline au cours des 26 dernières années, et c'est ainsi que nous poursuivrons notre croissance à l'avenir.

L'année écoulée n'a pas été marquée par des virages audacieux ou des mouvements retentissants. L'objectif était plutôt de maintenir le cap, d'appliquer les principes fondamentaux et de faire ce que nous avons toujours fait : générer des rendements solides et stables en investissant de manière disciplinée dans le monde réel. Dans un marché qui ne manquait pas de turbulences et de distractions, nous sommes restés fidèles à ce qui fonctionne, et les résultats parlent d'eux-mêmes.

Nous ne nous contentons pas d'acquérir des actifs, nous façonnons des collectivités. Nous ne nous contentons pas de proposer des appartements, nous offrons des maisons. Nous développons des espaces où les personnes et les entreprises prospèrent, où les industries se développent et où les détaillants répondent aux besoins des collectivités en pleine croissance. Dans huit provinces, nous bâtissons un projet durable qui crée de la valeur au-delà des états financiers.

Qu'il s'agisse de quartiers résidentiels, de pôles industriels ou de centres commerciaux dynamiques, chaque actif dans lequel nous investissons renforce les collectivités que nous servons et l'économie qui les soutient.

SE RECONNECTER ET SE RÉINVENTER

Si 2024 avait un thème, c'était « revenir à ce qui fonctionne ». Et nous savons ce qui fonctionne : rencontrer les gens en personne. Nous avons passé l'année sur la route, organisant plus d'une vingtaine d'événements pour les investisseurs et entrant en contact avec près de 3 000 investisseurs dans tout le Canada. Pas d'écrans, pas de courriels, juste des conversations honnêtes. Nous avons serré des mains, répondu à des questions et renforcé les relations personnelles qui sont le moteur de nos activités. En fin de compte, c'est ainsi que la confiance se construit : en personne.

Si nous avons mis l'accent sur l'engagement personnel, nous avons également adopté la technologie. Le lancement de l'application Skyline GO! a marqué une nouvelle ère pour nous. Il a permis aux investisseurs, aux locataires et aux partenaires commerciaux d'explorer facilement nos portefeuilles de fonds, d'accéder à des renseignements clés sur nos actifs et de rationaliser la location. C'était ambitieux, bien sûr, mais il

s'agissait d'une décision stratégique visant à étendre notre portée et à améliorer l'expérience de tous ceux qui interagissent avec Skyline.

Bien entendu, nous avons aussi poursuivi ce que nous faisons le mieux : générer des occasions. En innovant avec de nouveaux produits et en attirant davantage de capitaux, nous ne nous contentons pas de faire croître Skyline; nous aidons également nos investisseurs à constituer un patrimoine générationnel. C'est ce qui nous motive vraiment.

QUELLE EST LA PROCHAINE ÉTAPE?

J'ai toujours pensé que le succès n'était pas une question de chance, mais de choix. Depuis le premier jour, nous avons choisi d'être disciplinés, d'accomplir nos tâches avec précision et de nous en tenir à nos principes. En conséquence, la stratégie d'investissement de Skyline est restée solide pour tous nos fonds : Apartment REIT, Industrial REIT, Retail REIT et Clean Energy. Le développement d'une entreprise prospère n'est pas le fruit du hasard, mais plutôt de la discipline, de l'exécution et d'une vision à long terme. En sélectionnant soigneusement les actifs, en les gérant avec précision et en nous concentrant sur une croissance durable, nous avons construit un historique de résilience et de fiabilité, quel que soit le cycle du marché.

Alors, ne vous attendez pas à ce que nous réinventons la roue. Notre stratégie reste simple : acquérir et gérer des biens immobiliers très performants, recruter les meilleurs talents et exécuter nos projets sans relâche en nous concentrant en permanence sur les principes fondamentaux. Il n'y a pas de trucs ou de raccourcis, mais plutôt une approche claire et sensée qui donne des résultats.

Skyline a toujours été bâtie pour le long terme : résiliente, fiable et prête pour la suite. L'avenir est rempli de promesses, et nous nous y engageons avec la même confiance et la même conviction que celles qui nous ont conduits jusqu'ici.

Alors, restez à l'écoute. De grandes perspectives se profilent à l'horizon.



Jason Castellan

Cofondateur et chef de la direction
Groupe de sociétés Skyline

« Skyline a toujours été bâtie pour le long terme : résiliente, fiable et prête pour la suite. »



Notre rendement

DISCOURS DU DIRECTEUR FINANCIER AUX PORTEURS DE PARTS

Alors que les défis ont été permanents en 2024 dans le paysage immobilier canadien (réduction de la cible migratoire, hausse des taux d'intérêt, pressions inflationnistes et baisse des prix des logements), Skyline Apartment REIT a assuré la stabilité et la croissance, et a affiché un rendement supérieur à celui du marché. Au cours d'une année où bon nombre des plus grandes FPI cotées en bourse ont vu leurs capitaux diminuer et où des tendances défavorables ont touché les investisseurs immobiliers individuels, notre FPI a continué d'offrir une valeur constante à ses porteurs de parts. Ce rendement n'est pas le fruit du hasard : il est le résultat d'une exécution disciplinée, d'un axe stratégique sur le logement locatif de qualité et d'un engagement à l'égard des fondamentaux à long terme au sein d'une catégorie d'actifs résiliente.

La FPI a continué de bénéficier d'une forte demande locative, en raison de la croissance démographique, de l'offre limitée de logements et du délaissement de l'accession à la propriété pour des motifs d'accessibilité financière. Dans ce contexte économique, la direction a appliqué sa vision stratégique et a méticuleusement mis en œuvre son plan d'exploitation, ce qui a permis de générer une valeur significative pour nos porteurs de parts. Parmi les faits saillants de l'exercice, citons les suivants :

- La valeur unitaire a augmenté à deux reprises en 2024, affichant un total de 6,31 %.
- La juste valeur du portefeuille a augmenté de 1,05 %, même après l'allègement du portefeuille, ce qui a fait passer le nombre de nos immeubles de 244 à 235 afin de moderniser notre base d'actifs et de redéployer le capital dans des occasions futures de croissance.

D'un point de vue financier, nos principaux indicateurs de rendement ont affiché une croissance saine. Les revenus immobiliers ont augmenté de 5,84 % pour atteindre 379,82 M\$, sous l'effet d'une hausse constante des loyers en vigueur qui ont atteint des niveaux record au quatrième trimestre. Le revenu net d'exploitation a augmenté de 8,59 % d'un exercice à l'autre pour atteindre 217,57 M\$, tandis que la marge nette d'exploitation a augmenté de 250 points de base pour atteindre 57,3 %, ce qui témoigne de notre capacité à assurer une exploitation efficace et à stimuler la croissance des loyers en vigueur. Les flux de trésorerie liés à l'exploitation ont atteint 87,97 M\$, dépassant le total de l'année dernière, qui s'élevait à 86,35 M\$.

En ce qui concerne les baux, le taux d'occupation est resté élevé à 94,9 %, tandis que le loyer mensuel moyen en vigueur a atteint en 2024 un sommet de 1 505 \$ par unité, soit une hausse de

plus de 110 \$ d'un exercice à l'autre; cependant, un écart notable de 352 \$ subsiste entre les loyers en vigueur et les niveaux du marché. L'écart au taux de capitalisation actuel équivaut à 1,48 G\$ de valeur non réalisée. Par conséquent, si cet écart est entièrement comblé au fil du temps, nous estimons à 18 \$ la valeur unitaire supplémentaire, soit une hausse de 61,02 % par rapport à la valeur unitaire actuelle de 29,50 \$.

La préservation du capital reste une priorité absolue, et les principaux ratios d'endettement de la FPI sont restés satisfaisants en 2024. Le ratio dette hypothécaire / juste valeur s'est établi à 54,63 % et le ratio dette totale / juste valeur a atteint 58,21 %, tous deux inférieurs à notre objectif interne prudent de 60 % en fonction de la juste valeur. La direction continue d'agir avec discipline, en alignant les stratégies d'endettement sur la croissance génératrice de revenus et en assurant le développement durable à long terme.

Pour l'avenir, nous sommes optimistes quant au maintien du rendement de la FPI. Avec une catégorie d'actifs résiliente, une forte demande des locataires et une approche disciplinée de l'exploitation et du déploiement des capitaux, Skyline Apartment REIT reste bien positionnée pour maintenir sa réussite en 2025 et au-delà. Alors que les propriétaires potentiels restent confrontés à des problèmes d'accessibilité, le coût élevé de la propriété soutient la demande de logements de haute qualité, un domaine dans lequel Skyline Apartment REIT est bien positionnée.

Nous vous remercions de la confiance que vous continuez de témoigner à Skyline Apartment REIT. À l'avenir, nous continuerons à nous concentrer sur l'obtention de rendements solides et stables, tout en investissant dans les infrastructures qui répondent aux besoins de la population croissante du Canada. Grâce à une approche disciplinée de la gestion des actifs et à une demande soutenue de logements locatifs de qualité, nous sommes bien positionnés pour faire face aux évolutions du marché et continuer à offrir une valeur à long terme à nos porteurs de parts.



Wayne Byrd

Directeur financier, CPA, CMA
Groupe de sociétés Skyline

« Avec une catégorie d'actifs résiliente, une forte demande des locataires et une approche disciplinée de l'exploitation et du déploiement des capitaux, Skyline Apartment REIT reste bien positionnée pour maintenir sa réussite en 2025 et au-delà. »



Discours du président

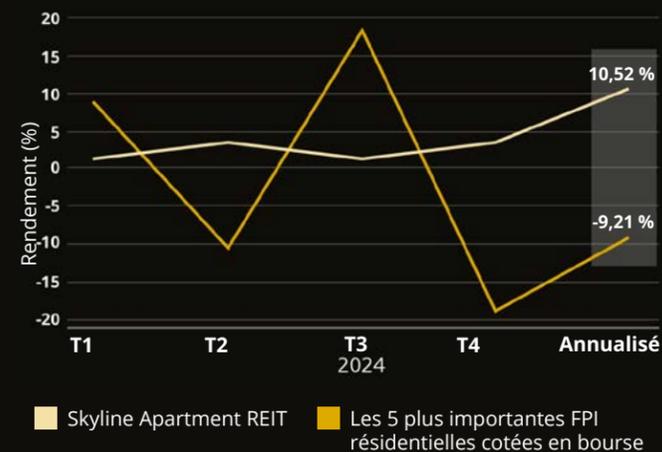
J'ai le plaisir de vous présenter le discours du président de Skyline Apartment REIT, qui décrit l'activité de la FPI en 2024 et qui énonce des perspectives pour le reste de l'année 2025.

BILAN DE L'ANNÉE 2024

Malgré un contexte macroéconomique difficile, Skyline Apartment REIT a obtenu des résultats exceptionnels, tant en matière d'exploitation qu'en matière financière. Commençons par notre profil de rendement global. Nous avons réalisé un rendement de plus de dix pour cent dans un contexte très difficile, comprenant une diminution des admissions de résidents non permanents annoncée par le gouvernement du Canada en octobre.

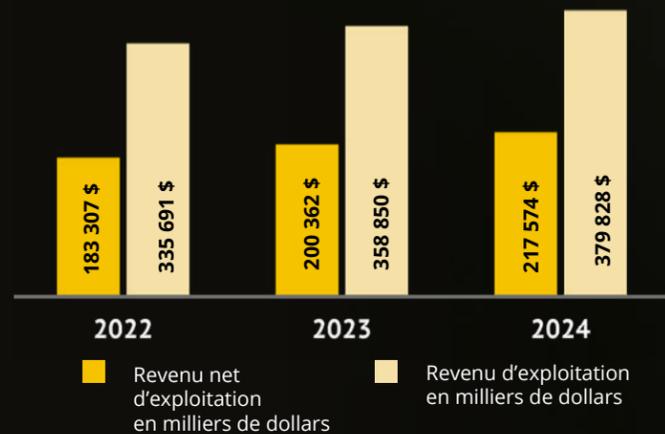
En 2024, les parts de catégorie « A » de Skyline Apartment REIT ont généré un rendement net annualisé de **10,52 %**. Ce résultat est supérieur à celui des cinq plus grandes FPI résidentielles cotées en bourse au Canada, qui ont affiché un rendement total moyen de **-9,21 %**, soit une différence de près de 20 points de pourcentage. Bien que les parts de FPI ouvertes et fermées soient évaluées différemment, cette comparaison souligne la résilience de Skyline Apartment REIT et sa capacité à obtenir des rendements solides et stables dans des conditions incertaines.

Rendements trimestriels et rendements publics annualisés en 2024 - Comparaison entre Skyline Apartment REIT et les FPI résidentielles cotées en bourse



Source des données : Yahoo Finance (actions), Morningstar (dividendes)

L'exploitation a été satisfaisante en 2024, puisque les principaux indicateurs de rendement financier ont tous dépassé nos prévisions budgétaires annuelles. Notre revenu d'exploitation et notre revenu net d'exploitation ont considérablement augmenté, tandis que notre engagement en matière de gestion des coûts est resté intact, permettant de garantir que les dépenses d'exploitation restent bien dans les limites du budget. En élargissant notre base de revenus et en optimisant notre efficacité, nous avons maximisé les rendements de la FPI. Cette approche nous a permis de réinvestir dans des occasions de croissance, d'accroître la valeur du portefeuille et d'obtenir des résultats solides pour nos investisseurs au cours de l'exercice écoulé.



En ce qui concerne la gestion des actifs, nous avons rationalisé notre portefeuille en cédant d'anciens immeubles à faible rendement et en acquérant stratégiquement des biens plus récents à rendement plus élevé. Malgré la cession nette de quatre immeubles, nous avons tout de même enregistré une croissance de 1,05 % de la juste valeur du portefeuille. Notre marge nette d'exploitation a dépassé nos prévisions budgétaires de 3,7 %, reflétant en partie l'amélioration du portefeuille grâce à des immeubles à plus forte marge.

Skyline Apartment REIT ACQUISITIONS EN 2024



445, rue Sicard (Quartier 7 | Q7-9)
Mascouche (Québec)
106 unités résidentielles
99 645 pi² de surface locative nette



377 et 385 Moilliet Street South
Parksville (Colombie-Britannique)
130 unités résidentielles
86 603 pi² de surface locative nette

Skyline Apartment REIT CESSIONS EN 2024



625 et 645, boulevard Glengarry
Cornwall (Ontario)
150 unités résidentielles
121 190 pi² de surface locative nette



746, 750 et 754, avenue Laflin
Cornwall (Ontario)
118 unités résidentielles
69 799 pi² de surface locative nette



2, 4, 6, 8 et 10, rue Radisson
Gatineau (Québec)
624 unités résidentielles
531 281 pi² de surface locative nette

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

La demande locative au Canada reste globalement solide, car le coût de l'accession à la propriété et la pression sur le coût de la vie restent élevés dans une grande partie du pays.

Si l'on ajoute à cela les pressions persistantes sur le coût de la vie en raison d'une inflation élevée et des politiques douanières des États-Unis, l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs reste inatteignable pour de nombreux Canadiens. Alors que le plan gouvernemental de ralentissement de la croissance

migratoire, annoncé en octobre dernier¹, devait avoir une incidence sur la dynamique du marché en 2025, ce plan n'est déjà plus d'actualité.

Un rapport publié en février par Desjardins² a établi que le nombre actuel de résidents non permanents entrant dans le pays ne permettra pas au gouvernement canadien d'atteindre son objectif de réduction du nombre de résidents non permanents à moins de 5 % de la population générale. Si cette tendance se poursuit, la forte croissance migratoire devrait continuer à soutenir nos principaux indicateurs de taux d'occupation et de loyers en vigueur dans un avenir proche.

Notre portefeuille est également stratégiquement positionné pour bénéficier des demandes actuelles du marché et servir de tampon contre la volatilité. Skyline Apartment REIT se compose principalement d'immeubles construits expressément pour la location sur les marchés secondaires et tertiaires du Canada, où les prix locatifs sont restés relativement stables par rapport à d'autres segments du marché résidentiel. En 2024, les loyers demandés pour les appartements construits expressément pour la location se sont beaucoup mieux maintenus que les loyers des appartements en copropriété ou des maisons à l'échelle nationale, selon rentals.ca.³

Pour le reste de l'année 2025, nous prévoyons un certain ralentissement régional en raison des baisses de taux et de la hausse de l'offre. Cependant, nous prévoyons que le marché locatif restera solide, en partie pour les raisons suivantes :

- Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il faudrait jusqu'à 30 ans pour que l'offre de nouveaux logements améliore de manière significative l'accessibilité dans les conditions actuelles.⁴
- Le rythme des nouvelles constructions : les mises en chantier actuelles ne comblent pas l'écart assez rapidement.
- Des tendances démographiques favorables : la croissance continue de la population et les contraintes d'abordabilité favorisent la location.

De plus, nous prévoyons que les appartements construits expressément pour la location surpasseront les appartements en copropriété cette année encore, s'agissant de la croissance des loyers en vigueur et de la croissance du prix des actifs.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

La Banque du Canada a réduit son taux directeur de 5 % en juin 2024 à 2,75 %, son niveau le plus bas depuis le troisième trimestre de 2022. Compte tenu des incertitudes douanières mondiales et du ralentissement de l'inflation en cours, nous prévoyons que la Banque du Canada procédera à deux ou trois nouvelles baisses au cours du second semestre 2025 et qu'elle n'augmentera pas ses taux avant 2026.

En 2025, environ 12 % du portefeuille de Skyline Apartment REIT devraient être refinancés à l'échéance. Si notre calendrier d'échéances hypothécaires est modeste, c'est à dessein. Cela respecte notre stratégie qui consiste à limiter les renouvellements annuels d'hypothèques à un maximum de 20 % du portefeuille de la FPI au cours d'une année donnée.

¹ Source : <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2024/10/le-gouvernement-du-canada-reduit-limmigration.html>

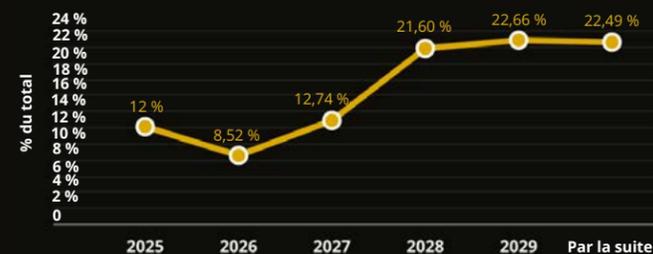
² Source : <https://globalnews.ca/news/11017994/canada-miss-immigration-targets-desjardins/>

³ Source : <https://rentals.ca/national-rent-report#national-overview>

⁴ Source : https://www.mpamag.com/ca/mortgage-industry/market-updates/cmhc-provides-realistic-timeline-for-solving-housing-crisis/526700?utm_source

En échelonnant la durée de nos refinancements, nous atténuons le risque de taux d'intérêt et lisons le profil de rendement pour nos porteurs de parts.

Échéance des prêts hypothécaires de Skyline Apartment REIT



Source : Skyline

Si les taux continuent à baisser, nous pourrions envisager d'augmenter les renouvellements de dette à long terme pour profiter des conditions de refinancement favorables. Ces derniers temps, comme en 2023 et 2024, nous avons contracté des emprunts à plus court terme (2 à 5 ans) afin d'atténuer l'incidence sur notre taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré. Cela a entraîné une diminution de la durée moyenne pondérée de nos emprunts hypothécaires, qui est passée de 4,48 ans à 3,87 ans en 2024. Compte tenu du contexte actuel, les investisseurs peuvent s'attendre à ce que la durée moyenne pondérée de nos emprunts hypothécaires se stabilise, voire s'améliore, jusqu'à la fin de l'année.

PERSPECTIVES POUR LES PORTEURS DE PARTS

En ce qui concerne le second semestre 2025, hormis les risques douaniers persistants, nous restons optimistes, car plusieurs tendances défavorables importantes observables en 2024 commencent à s'atténuer.

Matthew Organ
Président
Skyline Apartment REIT



La pénurie persistante de logements au Canada, les problèmes d'abordabilité et la hausse de la population ont mis en évidence le fait que les immeubles construits expressément pour la location constituent l'option la plus rentable en matière de logement. Le logement, comme la nourriture, est un besoin essentiel auquel les consommateurs affectent leurs dépenses en priorité, et nous sommes dans une position privilégiée pour répondre à ce besoin essentiel.

Notre portefeuille résiste à tous les environnements de taux d'intérêt, indépendamment de la position du cycle des taux. Lorsque les taux baissent, nous bénéficions de coûts d'emprunt plus faibles, de taux d'occupation réduits et d'une hausse de la valeur du portefeuille. Lorsque les taux finissent par augmenter, les logements deviennent plus chers et la demande locative augmente. La capacité à tirer parti des deux phases du cycle des taux d'intérêt est un avantage particulier, et sans doute sous-estimé, inhérent à l'investissement immobilier.

Alors qu'il devient plus facile d'obtenir des capitaux, nous prévoyons de nouvelles occasions d'acquisition ainsi qu'une croissance continue du portefeuille. Grâce à notre modèle d'exploitation qui a fait ses preuves et à notre stratégie disciplinée, nous sommes déterminés à maximiser la valeur à long terme pour nos porteurs de parts.

Je tiens à vous remercier d'avoir contribué à une nouvelle année prospère pour Skyline Apartment REIT, et de continuer à nous soutenir. Votre confiance et votre participation sont le socle de notre réussite, et nous nous réjouissons de poursuivre ensemble sur cette lancée pour l'année à venir.

The Hazelton
39 Seapoint Road
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)



« Grâce à notre modèle d'exploitation qui a fait ses preuves et à notre stratégie disciplinée, nous sommes déterminés à maximiser la valeur à long terme pour nos porteurs de parts. »





Chez Skyline Apartment REIT, notre objectif a toujours été de générer un rendement régulier pour nos investisseurs, tout en offrant des logements sûrs, propres et abordables ainsi qu'un service exceptionnel à nos dizaines de milliers de locataires. Nous travaillons dur afin d'établir des relations durables avec toutes nos parties prenantes.

HAUTE DIRECTION



Au second rang, de gauche à droite : **Andy Coutts**, vice-président directeur; **Danny Cobban**, vice-président, Skyline Apartment REIT; **BJ Santavy**, vice-présidente, Skyline Living; **Mandi Sweiger**, vice-présidente directrice; **Krish Vadivale**, vice-président directeur.

Au premier rang, de gauche à droite : **R. Jason Ashdown**, cofondateur et directeur du développement durable; **Jason Castellan**, cofondateur et chef de la direction; **Matthew Organ**, président, Skyline Apartment REIT; **Martin Castellan**, cofondateur et directeur général; **Wayne Byrd**, directeur financier.

Uplands Terrace
6117 Uplands Drive
Nanaimo (Colombie-Britannique)



SKYLINE APARTMENT REIT

Conseil des fiduciaires



JASON CASTELLAN

Chef de la direction de Skyline. Depuis 1991, M. Castellan est propriétaire et gestionnaire de placements immobiliers. Il a commencé par un portefeuille d'immeubles de locations pour étudiants et a progressivement évolué vers des immeubles d'habitation plus importants. Depuis 1999, M. Castellan a été dirigeant et administrateur de 15 sociétés propriétaires d'immeubles gérés par Skyline Incorporated. Il est actif dans la partie acquisition et financement du portefeuille. M. Castellan est titulaire de diplômes de l'Université de Guelph et de l'Université York.



JASON ASHDOWN

Chef de la durabilité de Skyline. Roy Jason Ashdown est cofondateur et membre de la haute direction du groupe de sociétés exerçant leurs activités sous la bannière Skyline Group. M. Ashdown possède une expérience approfondie des systèmes d'exploitation et de construction et a une passion pour l'amélioration de l'efficacité. M. Ashdown supervise le Plan d'efficacité du portefeuille Skyline et les dépenses en immobilisations. Depuis 1996, M. Ashdown est propriétaire et gestionnaire d'immeubles résidentiels et commerciaux. Depuis 1999, il se consacre à la gestion des immeubles de Skyline. Il est membre de l'équipe de gestion des actifs et travaille à l'amélioration de la qualité et de la rentabilité des immeubles. M. Ashdown siège au conseil de la Federation of Rental Housing Providers of Ontario (« FRPO »), le principal défenseur des propriétaires et des locataires de la province, au conseil de Sheldale Better Beginnings, Better Futures, un organisme communautaire qui aide des centaines de familles à Guelph, en Ontario, et au Conseil des fiduciaires de Skyline Apartment REIT. M. Ashdown est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Waterloo.



MARTIN CASTELLAN

Chef de l'administration de Skyline. M. Castellan investit et travaille dans le secteur immobilier depuis plus de 20 ans. Il est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en commerce (avec mention) de l'Université de Guelph, avec une majeure en économie de gestion en industrie et en finance. Compte tenu de la croissance importante de Skyline depuis sa création, qui compte maintenant plus de 900 employés, M. Castellan se concentre sur l'engagement envers les principes directeurs de Skyline et sur l'instauration de la culture près des gens qui caractérise Skyline depuis ses débuts. Il supervise actuellement les ressources humaines, les systèmes d'information et le siège social tout en favorisant un environnement de travail d'équipe, de service à la clientèle et de respect.

FIDUCIAIRE INDÉPENDANT



JONATHAN HALPERN

Jonathan Halpern, CPA, CA, est actuellement président de Metropolitan Equities Limited, une entreprise familiale privée de placement immobilier. Auparavant, M. Halpern a été cadre supérieur au sein d'un cabinet comptable international spécialisé dans l'immobilier et les petites entreprises. M. Halpern a également siégé au comité de gestion d'un distributeur national de planchers commerciaux. M. Halpern est membre des Instituts des comptables professionnels agréés du Manitoba et de l'Ontario et est titulaire d'un baccalauréat en commerce (avec distinction) de l'Université du Manitoba.

FIDUCIAIRE INDÉPENDANT



ROBERT BREADNER

Robert Breadner est le président et propriétaire de Breadner Trailer Sales Amalgamated, une société privée de portefeuille et de placement qui détient des participations dans diverses entreprises privées. Titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université Wilfrid Laurier obtenu en 1977, M. Breadner est l'ancien président et propriétaire de Breadner Trailer Sales Limited, le plus grand distributeur de remorques de transport en Amérique du Nord comptant des concessionnaires partout au Canada, dont les ventes ont dépassé 250 millions de dollars en 2000. Après avoir été nommé Entrepreneur de l'année en Ontario en 1996 et après avoir fait de Breadner Trailer Sales l'une des 50 meilleures entreprises du Canada quatre années de suite, M. Breadner a vendu l'entreprise en 2001. M. Breadner continue d'être président de l'entreprise familiale R & S Trailer Leasing Limited, une des plus grandes sociétés de location de remorques de transport et de vente de remorques au Canada.

FIDUCIAIRE INDÉPENDANT



EDWARD PERLMUTTER

Edward (Ted) Perlmutter est un avocat chevronné en droit immobilier commercial. Il a été associé pendant 25 ans dans l'un des plus importants cabinets d'avocats au Canada : Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. Fort d'une expérience approfondie dans la conduite d'opérations très complexes dans les secteurs public et privé, y compris le financement du développement d'infrastructures, M. Perlmutter s'est forgé une réputation dans l'élaboration et la mise en œuvre réussie d'approches novatrices. Perlmutter est un avocat sollicité sur les questions immobilières complexes. Il est titulaire d'une maîtrise en droit de la London School of Economics. Il est également administrateur de Lighthouse Credit Union et siège à son comité de gouvernance, de rémunération et de nomination.

FIDUCIAIRE INDÉPENDANT



JEFFREY NEUMANN

Jeffrey Neumann est propriétaire de Coldwell Banker Neumann Real Estate à Guelph, en Ontario. Depuis 1996, M. Neumann a fait de Coldwell Banker Neumann Real Estate un chef de file national sous la marque Coldwell Banker, dont les ventes annuelles s'élèvent en moyenne à plus de 650 millions de dollars. M. Neumann reste également un investisseur immobilier indépendant actif dans les secteurs des logements, de l'hôtellerie, des bureaux et de l'aménagement du territoire. Grâce à son expérience et à ses connaissances étendues dans un large éventail de sujets relatifs à l'immobilier, notamment les acquisitions, le financement, la gestion, l'aménagement et la répartition, il est particulièrement bien placé pour siéger au conseil des fiduciaires de Skyline Apartment REIT.

FIDUCIAIRE INDÉPENDANTE



SUSAN TAVES

Susan Taves est une comptable professionnelle agréée et a passé 30 ans dans le secteur public, principalement en tant qu'associée chez BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. Son expertise s'étend aux domaines de la finance, des fusions et acquisitions, du leadership et de la gouvernance. Elle est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés de l'Ontario (1987), détient le titre IAS.A de l'Institute of Corporate Directors (2015) et est diplômée de l'Université de Waterloo (1984). En plus d'être l'une des fiduciaires de Skyline Apartment REIT, M^{me} Taves siège aux conseils d'administration de Kindred Credit Union, de Compagnie Trust TSX, de Plaza Retail REIT et d'Enova Energy Corporation.



Développement durable en 2024



1 705

heures de bénévolat effectuées par nos employés au profit des causes de leur choix au sein de nos collectivités



615 000 \$

de dons dans le cadre de nos principales collectes de fonds et initiatives caritatives



181 522 GJ

de gaz naturel renouvelable (GNR) produit par notre installation de biogaz de Lethbridge, en Alberta¹



114 308 641 kWh

d'électricité renouvelable produite par nos installations de biogaz d'Elmira (Ontario) et de Lethbridge (Alberta) et par les actifs solaires de Skyline Clean Energy Fund²



13

prix décernés par nos pairs, nos collectivités et nos secteurs d'activité pour récompenser l'excellence de notre exploitation et de nos employés



32

cours et ateliers proposés sur le thème de commémorations reconnues telles que le Mois de l'histoire des Noirs, la Journée internationale de la femme, le Mois de la fierté et la Journée nationale de la vérité et de la réconciliation



183

locations résidentielles sauvées grâce au programme R.I.S.E.



3 256

arbres plantés partout au Canada, en partenariat avec Arbres Canada



104 000

lb d'aliments recueillis en faveur de Banques alimentaires Canada et des banques alimentaires de nos collectivités

¹ Le gigajoule (GJ) est une unité métrique de l'énergie utilisée pour le gaz naturel renouvelable (GNR). Un GJ de gaz naturel contient la même quantité d'énergie que 27 litres de mazout, 39 litres de propane, 26 litres d'essence ou 277 kilowattheures d'électricité. Ce chiffre est exprimé en fonction du pourcentage de participation du fonds dans l'installation de biogaz de Lethbridge (80 %). Source : <https://ressources-naturelles.canada.ca/>

² Un kWh (kilowattheure) correspond à 1 000 kilowatts d'électricité utilisés en continu pendant une heure. Ce chiffre est exprimé en fonction du pourcentage de participation du Fonds dans les installations de biogaz (80 %) et dans les actifs solaires (85-100 %) de Lethbridge et d'Elmira.

Développement durable en 2025

1 PAS DE PAUVRETÉ



- Continuer à encourager les employés à utiliser leur journée de bénévolat rémunérée au profit des causes de leur choix.

- Animer des sessions d'éducation financière pour les jeunes en tirant parti de notre expertise interne et en collaborant avec des programmes de perfectionnement pour les jeunes.

- Dépasser le total des fonds collectés en 2024 en faveur de nos partenaires communautaires, grâce à la Nuit la plus froide de l'année, à la Collecte printanière de l'espoir et au Tournoi de golf-bénéfice annuel.

- Mettre en œuvre un programme de dons d'équipements informatiques d'occasion à des groupes communautaires, afin de favoriser un accès équitable à la technologie.

- Continuer à soutenir nos locataires dans le besoin en leur offrant des cartes-cadeaux, une aide financière, des plans de paiement internes et des ressources au moyen de notre programme R.I.S.E., afin de les aider à trouver des solutions à long terme pour conserver leur logement.



3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



- Promouvoir des pratiques durables pour les employés afin de réduire les contraintes et d'améliorer le bien-être physique lors du travail de bureau.

- Organiser des activités pour les employés qui favorisent le bien-être physique et mental, comme les cours de méditation et de conditionnement physique et les ateliers de réduction du stress.

- Intégrer des espaces d'agrément intérieurs et extérieurs dans les nouveaux aménagements résidentiels afin de favoriser le bien-être de la collectivité.

7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE



- Installer des panneaux solaires sur les toits des immeubles d'Industrial REIT afin de réduire leur consommation d'énergie.

8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



- Améliorer notre formation en cybersécurité afin de doter les employés de connaissances pratiques en matière de protection de la vie privée et de cybersécurité, et veiller à ce qu'ils comprennent le rôle essentiel de ces thèmes dans leur travail au quotidien.

Développement durable en 2025

Merewood Apartments
411 et 423, Despard Avenue West, et 377
et 385, Moilliet Street South,
Parksville (Colombie-Britannique)



10 INÉGALITÉS RÉDUITES



- Améliorer l'environnement de travail de notre personnel sur le terrain en créant un centre de formation dédié, conçu pour garantir un accès équitable aux ressources de formation essentielles, au développement professionnel et aux occasions de renforcement des compétences. Cette initiative permet de veiller à ce que tous les employés de terrain, indépendamment de leur localisation ou de leur expérience antérieure, reçoivent une formation standardisée et de haute qualité leur permettant de remplir leur mission de manière efficace et en toute confiance.

11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



- Continuer à augmenter le nombre de jardins communautaires dans nos immeubles résidentiels.
- Continuer à concevoir des aménagements durables qui comprennent des espaces communautaires intérieurs et extérieurs, des dispositions pour les panneaux solaires, les chargeurs de VE et l'élimination du compost, des espaces pour les déchets électroniques et les batteries, ainsi que des modèles énergétiques.

12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES



- Continuer à promouvoir des pratiques d'achat durable en augmentant le nombre de réponses des fournisseurs actuels à l'enquête sur l'achat durable et en obligeant les nouveaux fournisseurs à y répondre.
- Réduire nos déchets de bureau en commandant des fournitures et d'autres articles en gros et en donnant la priorité aux fournisseurs durables pour les déjeuners de bureau.

13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES



- Accroître la présence nationale de notre programme de plantation d'arbres en organisant un événement dans chaque province où se trouvent nos immeubles résidentiels.
- Marquer les étapes clés du renouvellement des baux des locataires commerciaux en plantant des arbres à titre honorifique.
- Utiliser les plateformes de médias sociaux afin de favoriser le développement durable, en proposant aux abonnés des défis et des conseils qui encouragent les comportements respectueux de l'environnement et attirent les investissements.



PRIX DÉCERNÉS à Skyline



LES SOCIÉTÉS LES MIEUX GÉRÉES

Membre du Club Platine – Skyline

Skyline conserve son statut de Société la mieux gérée depuis 10 ans. Les membres du Club Platine font preuve d'un leadership exceptionnel en matière de stratégie, de capacités et d'innovation, de culture et d'engagement, ainsi qu'en matière financière.



PRIX DE LA NOUVELLE GÉNÉRATION 2024 DE CONNECT CRE

Lauréate – Fay Yachetti, directrice, Développement durable

Le prix de la nouvelle génération récompense les jeunes professionnels les plus talentueux du secteur de l'immobilier commercial au Canada.



PRIX « INNOVATION ET EXCELLENCE » 2024 DE L'IPOANS

Lauréate, prix du leadership au sein de l'industrie BJ Santavy, vice-présidente, Skyline Living

Le prix du leadership au sein de l'industrie récompense les professionnels du secteur qui font preuve de qualités de leadership exceptionnelles au sein de leur organisation et de la communauté dans son ensemble.



CLASSEMENT « WHO'S WHO » 2024 DU CANADIAN PROPERTY MANAGEMENT MAGAZINE

Les 10 meilleurs propriétaires et gestionnaires d'immeubles résidentiels (7^e) – Skyline Apartment REIT

Skyline Apartment REIT s'est classée parmi les 10 meilleurs propriétaires et gestionnaires d'immeubles résidentiels au Canada, en fonction de la superficie totale de son portefeuille.



PRIX DE L'EXCELLENCE 2024 DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DE GUELPH

Lauréate, Jeune professionnel de l'année – Fay Yachetti, directrice, Développement durable

Le prix du jeune professionnel de l'année récompense des personnes de la communauté de Guelph qui ont relevé les défis de l'entrepreneuriat ou qui ont fait preuve de leadership ou de croissance professionnelle dans leur domaine.



LES ENTREPRISES LES PLUS FLORISSANTES DU CANADA EN 2024 SELON REPORT ON BUSINESS

Lauréate (391^e) – Skyline

Le palmarès des entreprises les plus florissantes du Canada récompense les chefs de file émergents qui transforment le monde des affaires aujourd'hui. Les lauréats sont sélectionnés pour leurs idées, leurs réalisations et leur influence.



CLASSEMENT « WHO'S WHO » 2024 DU CANADIAN PROPERTY MANAGEMENT MAGAZINE

Les 10 meilleurs propriétaires et gestionnaires d'immeubles industriels (8^e) – Skyline Industrial REIT

Skyline Industrial REIT s'est classée parmi les 10 meilleurs propriétaires et gestionnaires d'immeubles industriels au Canada, en fonction de la superficie totale de son portefeuille.



PRIX DE L'EXCELLENCE 2024 DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DE GUELPH

Lauréat, Organisation à but non lucratif de l'année – Partenariat Shelldale (Skyline, Kindle Communities, Guelph Community Health Centre et Stonehenge Therapeutic)

Le prix de l'organisation à but non lucratif de l'année récompense une organisation locale à but non lucratif qui fait preuve d'un leadership réfléchi et novateur. Skyline a été reconnue comme membre du partenariat Shelldale au titre du projet Logements supervisés permanents du 10 Shelldale Crescent.



ÉDITION 2024 DE LA REVUE « THE ANNUAL » DE RHB MAGAZINE

Liste des 10 meilleurs FPI au Canada (5^e) – Skyline Apartment REIT

Skyline Apartment REIT s'est classée au 5^e rang au Canada, en fonction du nombre d'appartements détenus et gérés dans son portefeuille.



ÉDITIONS RÉGIONALES 2024 DE LA REVUE « THE ANNUAL » DE RHB MAGAZINE

Les 10 meilleurs FPI à Kitchener-Cambridge-Waterloo (10^e) – Skyline Apartment REIT

Skyline Apartment REIT s'est classée parmi les 10 meilleurs propriétaires, gestionnaires et FPI de la région de Waterloo, en fonction du nombre d'appartements détenus et gérés dans son portefeuille.



PRIX DÉCERNÉS PAR WEALTH PROFESSIONAL

Lauréate, prix Franklin Templeton de l'équipe de conseil de l'année (10 personnes ou plus), Skyline Wealth Management

Le prix Franklin Templeton récompense une équipe ou un bureau de conseil qui a fait preuve d'excellence au cours des 12 derniers mois.



ÉDITIONS RÉGIONALES 2024 DE LA REVUE « THE ANNUAL » DE RHB MAGAZINE

Les 10 meilleurs FPI à London (7^e) – Skyline Apartment REIT

Skyline Apartment REIT s'est classée parmi les 10 meilleurs propriétaires, gestionnaires et FPI de London, en fonction du nombre d'appartements détenus et gérés dans son portefeuille.



LES 40 ÉTOILES MONTANTES DE MOINS DE 40 ANS DE WEALTH PROFESSIONAL

Lauréat (Mustafa Bukhari, chef d'équipe national, Skyline Wealth Management)

Les 40 étoiles montantes de moins de 40 ans de Wealth Professional récompensent les professionnels prometteurs qui imposent leur marque dans le secteur des services financiers au Canada.



LES MEILLEURS EMPLOYEURS DU SUD-OUEST DE L'ONTARIO EN 2024

Skyline a été reconnue comme l'un des meilleurs employeurs du sud-ouest de l'Ontario pour la deuxième année consécutive. Les lauréats sont évalués selon huit critères, notamment la gestion du rendement, la formation et le développement des compétences, la communication et l'engagement communautaire.



LES MEILLEURS EMPLOYEURS DE LA RÉGION DE WATERLOO EN 2024

Skyline a été reconnue comme l'un des meilleurs employeurs de la région de Waterloo pour la quatrième année consécutive. Les lauréats sont évalués selon huit critères, notamment la gestion du rendement, la formation et le développement des compétences, la communication et l'engagement communautaire.



Information financière de l'exercice 2024



AVERTISSEMENT CONCERNANT L'INFORMATION PROSPECTIVE

Le rapport de gestion suivant, sur les résultats d'exploitation et les conditions pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités de Skyline Apartment Real Estate Investment Trust (« **Skyline Apartment REIT** » ou la « **FPI** »). Certaines déclarations contenues dans le présent rapport de gestion 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 REIT, ce qui pourrait 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 financer, à trouver et à réaliser des acquisitions rentables, les taux d'intérêt et la fluctuation de la valeur des immeubles.

Les renseignements figurant dans le présent rapport de gestion sont fondés sur ceux dont dispose la direction au 30 avril 2025, sauf indication contraire. 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. Les rendements passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Dans certains cas, l'information prospective peut être reconnue par l'utilisation de termes comme « peut », « devrait », « s'attendre », « sera », « anticiper », « croire », « avoir l'intention », « estimer », « prévoir », « potentiellement », « commencer », « débiter », « commencé », « avancer », « continuer » ou d'autres termes analogues relatifs à des questions qui ne sont pas des faits historiques. L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion 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.

MESURES NON RECONNUES PAR LES NORMES IFRS

Skyline Apartment REIT publie des états financiers consolidés annuels audités conformément aux normes internationales d'information financière (« **IFRS** »). Dans le présent rapport de gestion, en complément des résultats indiqués conformément aux normes IFRS, Skyline Apartment REIT présente et analyse également certaines mesures financières non reconnues par les normes IFRS et n'ayant pas de définition standard selon les normes IFRS. Ces mesures comprennent le revenu net d'exploitation, les flux de trésorerie liés à l'exploitation ainsi que les montants par part et les ratios de distribution applicables (collectivement, les « **mesures non reconnues par les normes IFRS** »).

Ces mesures non reconnues par les normes IFRS sont définies et analysées plus en détail dans les rubriques « Principaux indicateurs de rendement » et « Flux de trésorerie liés à l'exploitation » du présent rapport de gestion. Étant donné que le revenu net d'exploitation et les flux de trésorerie liés à l'exploitation ne sont pas des mesures reconnues par les normes IFRS, ils peuvent ne pas être comparables à des mesures intitulées de la même manière qui sont publiées par d'autres émetteurs. Skyline Apartment REIT a présenté des mesures non reconnues par les normes IFRS, car la direction pense que ces mesures non reconnues par les normes IFRS sont des mesures pertinentes de la capacité de Skyline Apartment REIT à générer des revenus et à évaluer le rendement de Skyline Apartment REIT. Un rapprochement des mesures non reconnues par les normes IFRS figure à la rubrique « Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation ». Les mesures non reconnues par les normes IFRS ne doivent pas être interprétées comme des alternatives au revenu net (à la perte nette) ou aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis conformément aux normes IFRS, en tant qu'indicateurs du rendement de Skyline Apartment REIT ou de la durabilité de nos distributions.

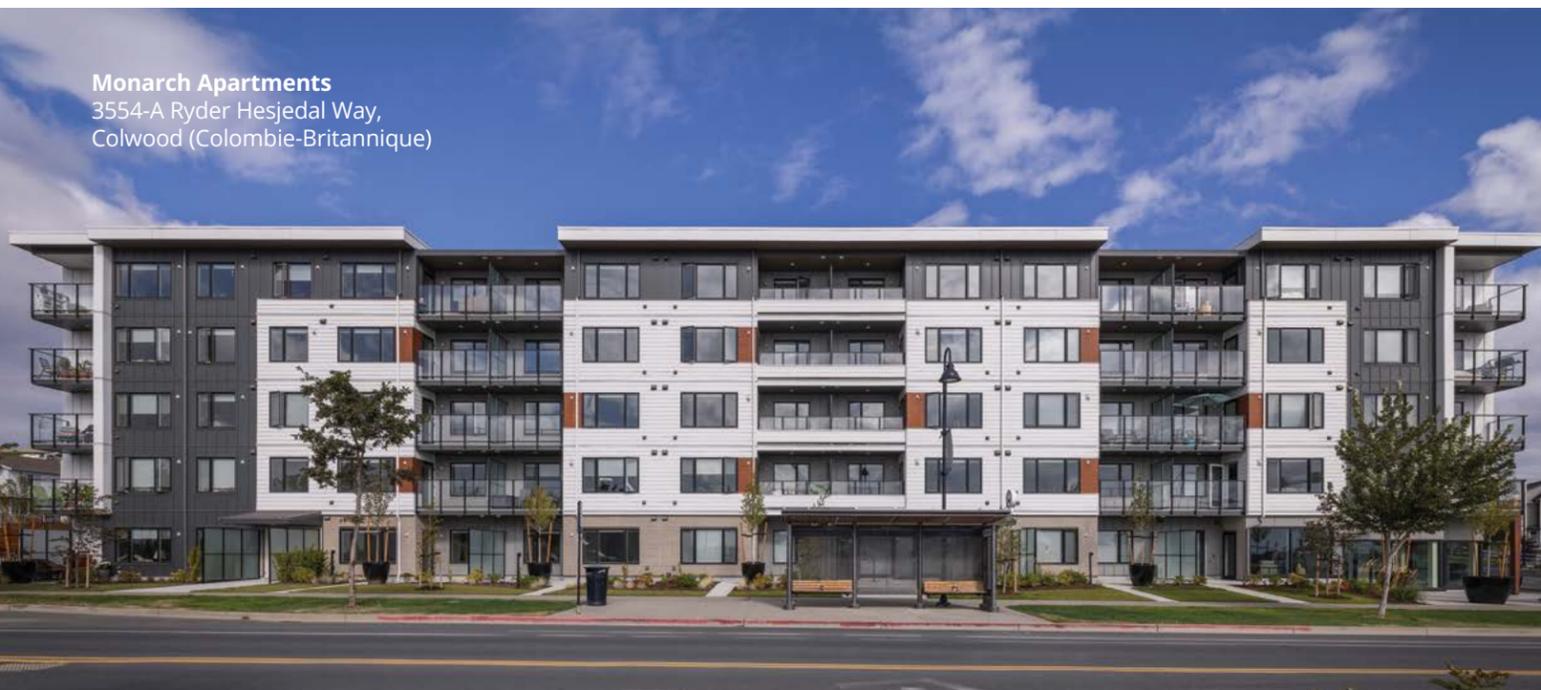
APERÇU DU RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion se concentre sur les points clés des états financiers consolidés et porte sur les principaux risques et les principales incertitudes connus liés au secteur de l'immobilier, en général, et aux activités de la Fiducie, en particulier. La présente analyse ne doit pas être considérée comme exhaustive, car elle exclut les évolutions de conjoncture économique, politique et environnementale pouvant survenir en général. En outre, d'autres éléments peuvent ou non se produire, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'organisation à l'avenir. Afin de veiller à ce que le lecteur obtienne la meilleure perspective globale, la présente analyse doit être lue conjointement avec les documents intégrés aux états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, ainsi qu'avec tous les renseignements concernant Skyline Apartment REIT qui sont affichés publiquement par la FPI ou les membres de son groupe. Nous n'avons pas l'intention de reproduire les renseignements qui se trouvent dans ces autres documents, mais plutôt de souligner certains points clés et de vous renvoyer à ces documents pour plus de détails.

APERÇU DES ACTIVITÉS

Skyline Apartment REIT est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société créée par une déclaration de fiducie datée du 1^{er} juin 2006, modifiée et mise à jour le 24 août 2023 (la « **Déclaration de fiducie** ») et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Skyline Apartment REIT tire ses revenus de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à unités multiples et d'un ensemble d'immeubles commerciaux situés au Canada.

Monarch Apartments
3554-A Ryder Hesjedal Way,
Colwood (Colombie-Britannique)



STRATÉGIE DE GESTION

En tant que gestionnaires de Skyline Apartment REIT, les employés de Skyline Living (le « **gestionnaire d'exploitation** ») et de Skyline Wealth Management Inc. (le « **gestionnaire de patrimoine** ») mettent en œuvre leurs valeurs uniques et leurs stratégies exclusives lorsqu'ils remplissent leurs missions. Le mandat de la FPI est clair et se concentre sur les stratégies suivantes :

- **Satisfaction des clients** : La direction s'efforce de satisfaire tous les clients et d'en faire des locataires à long terme en créant un environnement propre et confortable dans chaque immeuble. En développant un sens de la communauté dans les immeubles au moyen de divers programmes, la rotation et l'inoccupation devraient être réduites. Cela pourrait à son tour générer une demande de la part de personnes souhaitant vivre dans les immeubles de Skyline Apartment REIT. Grâce à la réduction des coûts liés à la rotation des locataires et à la hausse de la demande permettant d'augmenter les loyers, le revenu net devrait croître en conséquence.
- **Programmes d'entretien et de réparation** : La direction se concentre fondamentalement sur les gains d'efficacité et les programmes rentables qui contribuent à la proposition de valeur à court et à long terme de Skyline Apartment REIT. La direction a positionné Skyline Apartment REIT de manière à tirer pleinement parti des programmes d'efficacité et des investissements qui attireront les clients et amélioreront la valeur globale du portefeuille.
- **Qualité du personnel de l'immeuble sur place** : La direction estime que la réussite d'un immeuble, tant du point de vue financier que du point de vue de la satisfaction des clients, commence par l'attitude et l'éthique de travail du personnel de l'immeuble sur place. Qu'il s'agisse du premier point de contact ou de l'attention permanente portée aux besoins de chaque client, le personnel de l'immeuble représente Skyline Apartment REIT à chaque point de contact. La direction choisira un personnel sur place qui, en plus d'être attentif et dévoué, sera compétent dans de nombreux domaines afin de réduire les besoins d'intervention de corps de métier extérieurs pour les réparations et l'entretien courants, ainsi que les coûts supplémentaires connexes.
- **Information financière détaillée** : La direction utilise des outils financiers complexes visant à maximiser les revenus de Skyline Apartment REIT et à mesurer l'efficacité du contrôle des coûts et des autres programmes d'efficacité. La direction transmet de l'information financière détaillée aux personnes concernées ayant une incidence directe sur la réussite financière et le contrôle de ces revenus et coûts particuliers.
- **Gestion stratégique de la dette** : La direction travaille avec diligence à la recherche d'occasions de financement afin d'optimiser les rendements de Skyline Apartment REIT grâce à l'endettement. L'attention portée à l'échelonnement des échéances des prêts hypothécaires et des conditions de financement, dans les limites de l'endettement maximal défini dans la Déclaration de fiducie, garantit la minimisation et l'optimisation de l'exposition de Skyline Apartment REIT aux fluctuations des taux d'intérêt à court et à long terme. La direction peut également utiliser les lignes de crédit d'exploitation pour des dépenses en immobilisations et des acquisitions afin d'améliorer le rendement global de Skyline Apartment REIT.
- **Amélioration du portefeuille de Skyline Apartment REIT** : La direction est toujours à la recherche d'occasions de maximisation de la valeur du portefeuille de Skyline Apartment REIT. Les immeubles « arrivés à maturité » qui n'ajoutent plus de valeur à Skyline Apartment REIT peuvent être vendus ou repositionnés, s'il existe un marché pour un immeuble amélioré. La direction continuera à diversifier le portefeuille en achetant des immeubles dans ce qu'elle estime être des collectivités prospères qui continueront à renforcer l'empreinte élargie de Skyline Apartment REIT, ce qui réduira le risque d'instabilité du portefeuille pouvant survenir dans une collectivité donnée.
- **Communications** : Le gestionnaire de patrimoine fournit des renseignements à jour et pertinents aux porteurs de parts actuels et éventuels afin de les tenir informés et de les maintenir engagés. Les communications permanentes se font au moyen de mises à jour régulières par courriel de masse, de mises en ligne sur le portail Internet réservé aux investisseurs et de bulletins d'information trimestriels joints aux relevés trimestriels des porteurs de parts. Les communications portent sur des sujets pertinents en rapport avec Skyline Apartment REIT, notamment les nouvelles acquisitions et cessions, le repositionnement des immeubles existants, le lancement de nouvelles notices d'offre, les événements spéciaux pour les investisseurs et les nouvelles générales de l'entreprise.





Afin d'atteindre ses objectifs et d'évaluer la réussite de ses stratégies, Skyline Apartment REIT utilise plusieurs principaux indicateurs d'exploitation et de rendement :

- Distributions** : En 2024, Skyline Apartment REIT a versé des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,0925 \$ par part, soit 1,11 \$ par part pour l'année. Au 31 décembre 2024, environ 41,0 % des parts de la FPI étaient inscrites au régime de réinvestissement des distributions (« RRD »).
- Taux d'occupation** : La direction s'efforce d'atteindre des taux d'occupation supérieurs aux moyennes globales des régions où Skyline Apartment REIT exerce ses activités, sans sacrifier la maximisation des revenus locatifs. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation des appartements multi-résidentiels était de 94,9 % et celui des unités commerciales de 71,8 %.
- Loyers mensuels moyens** : Grâce à une gestion continue et active, la maximisation des loyers mensuels moyens est recherchée dans chaque région et pour chaque immeuble. Au 31 décembre 2024, le loyer mensuel moyen des immeubles multi-résidentiels s'élevait à 1 505,02 \$ par appartement.
- Perte sur loyer** : Grâce à la gestion des principaux indicateurs clés que sont le « taux d'occupation » et les « loyers mensuels moyens », la direction surveille également la « perte sur loyer », définie comme l'écart net positif ou négatif entre les loyers réels et les loyers du marché. La direction s'efforce de minimiser la marge de perte sur loyer.
- Revenu net d'exploitation** : Désigne le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation. C'est une mesure clé du rendement d'exploitation. Il s'agit d'une mesure financière clé, non reconnue par les normes IFRS, du rendement d'exploitation de Skyline Apartment REIT. Pour l'exercice 2024, la marge nette d'exploitation de Skyline Apartment REIT était de 57,3 %.
- Revenu net d'exploitation des mêmes immeubles** : Désigne le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation pour les immeubles détenus pendant les mêmes périodes de 2021 à 2024. La direction s'efforce de maintenir ou d'accroître le revenu net d'exploitation des mêmes immeubles d'un exercice à l'autre. Pour l'exercice 2024, le revenu net d'exploitation des mêmes immeubles s'est élevé à 212,9 M\$, soit une hausse de 11,3 % par rapport à l'exercice précédent.
- Flux de trésorerie lié à l'exploitation** : Mesure le rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant réinvestissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. À mesure que le portefeuille de Skyline Apartment REIT arrive à maturité, la direction vise à long terme le financement complet de ses distributions par les flux de trésorerie liés à l'exploitation. Pour l'exercice 2024, Skyline Apartment REIT a généré 87,9 M\$ de flux de trésorerie liés à l'exploitation.
- Ratio de distribution** : Afin de s'assurer que Skyline Apartment REIT conserve suffisamment de liquidités pour atteindre ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, la direction s'efforce de maintenir un ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation approprié au cours de l'exercice. La direction vise un ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation de 100 %. Pour l'exercice 2024, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation de Skyline Apartment REIT était de 98,7 %.
- Gestion active du portefeuille** : Dans la mesure où de bonnes occasions rentables existent, la direction continuera à acquérir des immeubles résidentiels à unités multiples productifs de revenus pour le portefeuille. Poursuite de la gestion active dans l'identification des immeubles qui sont bien positionnés pour des stratégies de repositionnement fructueuses et rentables. L'inverse est également vrai : lorsque des immeubles sont considérés comme matures et non rentables, et que des améliorations supplémentaires ne sont pas susceptibles d'accroître leur valeur, ils sont mis en vente.
- Financement** : La direction gère et planifie en permanence ses stratégies de financement pour le portefeuille. Ainsi, le portefeuille est bien positionné pour atténuer l'incertitude des taux d'intérêt et échelonner de manière responsable les échéances de ses prêts hypothécaires à long terme.
- Ratio prêt-valeur** : Le portefeuille est régulièrement évalué en fonction des principaux ratios d'endettement, comprenant la dette hypothécaire, l'endettement total, le coût historique et la juste valeur conforme à la norme IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur (« IFRS 13 »). Les ratios prêt-valeur sont présentés à la fois en fonction du coût historique et en fonction de la valeur de marché. La Déclaration de fiducie exige que le ratio d'endettement global ne dépasse pas 70 % du ratio prêt / juste valeur conforme à la norme IFRS. Toutefois, l'objectif de la direction est de maintenir le portefeuille à un niveau plus prudent d'environ 60 % d'endettement en fonction de la juste valeur. À la clôture de l'exercice 2024, le ratio d'endettement du portefeuille de Skyline Apartment REIT était de 74,6 % (par rapport au coût historique) et de 58,2 % (par rapport à l'évaluation conforme à la norme IFRS 13)



Conformément à la Déclaration de fiducie, les objectifs de Skyline Apartment REIT sont les suivants :

- fournir aux porteurs de parts de la FPI des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels à unités multiples productifs de revenus situés au Canada;
- maximiser la valeur des parts de la FPI grâce à la gestion continue des actifs de Skyline Apartment REIT, et à l'acquisition, au repositionnement et à la cession futurs d'immeubles;
- maintenir une FPI conforme à la dispense visant les FPI en vertu de la législation sur les entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), afin d'offrir aux porteurs de parts une certitude à l'égard de l'imposition des distributions.

FAITS SAILLANTS DE 2024

- La FPI a fait passer son portefeuille d'immeubles de placement de 4,992 G\$ à 5,034 G\$ (soit une hausse de 0,84 %) au cours de l'exercice 2024.
- Au 19 novembre 2024, la valeur des parts de la FPI est passée de 27,75 \$ à 29,50 \$ par part (soit une hausse de 6,31 % d'un exercice à l'autre).
- Les loyers mensuels moyens au 31 décembre 2024 sont passés de 1 394,07 \$ à 1 505,02 \$ par unité résidentielle (soit une hausse de 7,96 % d'un exercice à l'autre).
- Le taux hypothécaire moyen pondéré était de 3,34 %, sur un encours hypothécaire de 2,75 G\$ au 31 décembre 2024.

Faits saillants en matière financière (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Revenus immobiliers	379 828 \$	358 850 \$
Frais d'exploitation	(162 254) \$	(158 488) \$
Revenu net d'exploitation	217 574 \$	200 362 \$
Revenu net	33 664 \$	33 022 \$
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	87 973 \$	86 349 \$
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts SEC	86 829 \$	86 580 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	98,70 %	100,27 %

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2024, grâce à une gestion active du portefeuille, le portefeuille se composait de 21 065 appartements et de 170 820 pi² de locaux commerciaux géographiquement bien diversifiés, répartis entre 54 quartiers et 7 provinces canadiennes.

Le FPI continue d'étudier la possibilité d'élargir et d'améliorer son portefeuille sur les marchés du Canada.

Loyer de base mensuel moyen du portefeuille et taux d'occupation (au 31 décembre 2024)	Loyers mensuels moyens occupés (\$)	Taux d'occupation (%)
Résidentiel		
Alberta	1 543,45	94,5
Colombie-Britannique	1 879,27	93,6
Manitoba	1 931,07	97,2
Nouveau-Brunswick	1 339,60	95,5
Nouvelle-Écosse	2 110,09	93,9
Ontario	1 426,85	94,4
Québec	1 751,12	96,6
Moyenne pondérée du portefeuille résidentiel	1 505,02 \$	94,5 %

Grâce à ses stratégies de gestion active des immeubles et à ses programmes d'investissement proactifs, Skyline Apartment REIT s'efforce de maximiser le loyer mensuel moyen, conformément aux conditions du marché local. La direction s'efforce également, par une approche ciblée et pratique de ses activités, d'atteindre des taux d'occupation conformes ou supérieurs aux conditions du marché dans chacune des régions où Skyline Apartment REIT exerce ses activités, tout en améliorant le profil qualitatif global de sa base de locataires.

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Acquisitions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Date d'achat	Nombre de parts	Région	Type	Frais d'acquisition (\$)	Prêt hypothécaire Financement (\$)
2024-06-20	-	Chatham (Ontario)	Terrains	230	-
2024-08-07	106	Mascouche (Québec)	Résidentiel	36 587	23 266
2024-08-22	130	Parksville (Colombie-Britannique)	Résidentiel	48 800	40 922
Total	236 unités			85 617 \$	64 188 \$

Cessions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Date de cession	Nombre de parts	Région	Type	Valeur comptable (\$)	Capitaux propres (\$)	Hypothèques libérées (\$)
2024-01-17	1	Guelph (Ontario)	Résidentiel	380	380	-
2024-04-19	48	Haileybury (Ontario)	Résidentiel	8 170	8 170	-
2024-04-25	49	Timmins (Ontario)	Résidentiel	7 205	7 205	-
2024-06-19	150	Cornwall (Ontario)	Résidentiel	30 700	19 602	11 098
2024-06-19	118	Cornwall (Ontario)	Résidentiel	19 150	11 630	7 520
2024-06-19	40	Cornwall (Ontario)	Résidentiel	5 650	-	-
2024-12-06	48	Timmins (Ontario)	Résidentiel	7 955	4 979	2 976
2024-12-11	624	Gatineau (Québec)	Résidentiel	118 000	37 994	80 006
2024-12-12	98	Gatineau (Québec)	Résidentiel	23 000	7 879	15 121
2024-12-16	22	Timmins (Ontario)	Résidentiel	3 205	1 123	2 082
2024-12-16	69	Timmins (Ontario)	Résidentiel	12 055	5 698	6 357
2024-12-19	21 378	Guelph (Ontario)	Commercial	5 900	-	-
Total	1 267			241 370 \$	104 660 \$	125 160 \$





Faits saillants de 2024 en matière d'exploitation

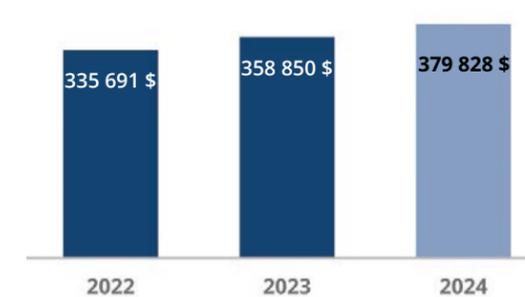
FAITS SAILLANTS DE 2024 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

Faits saillants en matière régionale (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024		2023		Augmentation (baisse)		
	Revenu net d'exploitation (\$)	Marge nette d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Marge nette d'exploitation (%)	Variation du revenu (%)	Variation des dépenses (%)	Variation du revenu net d'exploitation (%)
Portefeuille							
Est de l'Ontario	19 771	54,4	19 651	54	0	0	1
Nord de l'Ontario	11 052	49,8	13 397	49	(20)	(22)	(18)
Sud-ouest de l'Ontario	121 581	57,2	98 811	52	12	0	23
Québec	15 790	57,6	17 107	58	(7)	(5)	(8)
Est du Canada	17 086	60,3	13 995	62	25	30	22
Ouest du Canada	32 295	64,0	37 401	75	1	42	(14)
Total	217 574 \$	57,7 %	200 362 \$	56 %	6 %	3 %	9 %

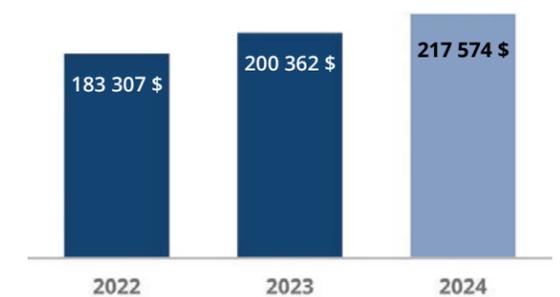
Résultats d'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	%*	2023 (\$)	%*
Revenus immobiliers				
Loyer résidentiel	373 467	98,3	351 767	98,0
Loyer commercial	5 981	1,6	7 083	2,0
Ventes de copropriétés	380	0,1	-	0,0
Revenus immobiliers totaux	379 828 \$	100 %	358 850 \$	100 %
Frais directs d'exploitation d'immeubles				
Impôts fonciers	43 571	26,9	42 678	26,9
Autres frais directs d'exploitation d'immeubles	86 700	53,4	82 828	52,3
Services publics	31 781	19,6	32 982	20,8
Coût des ventes de copropriétés	202	0,1	-	0,0
Frais directs d'exploitation d'immeubles totaux	162 254 \$	42,7 %	158 488 \$	44,2 %
Revenu net d'exploitation	217 574 \$	57,3 %	200 362 \$	55,8 %

*En pourcentage des revenus immobiliers totaux

REVENU D'EXPLOITATION (en milliers de dollars)



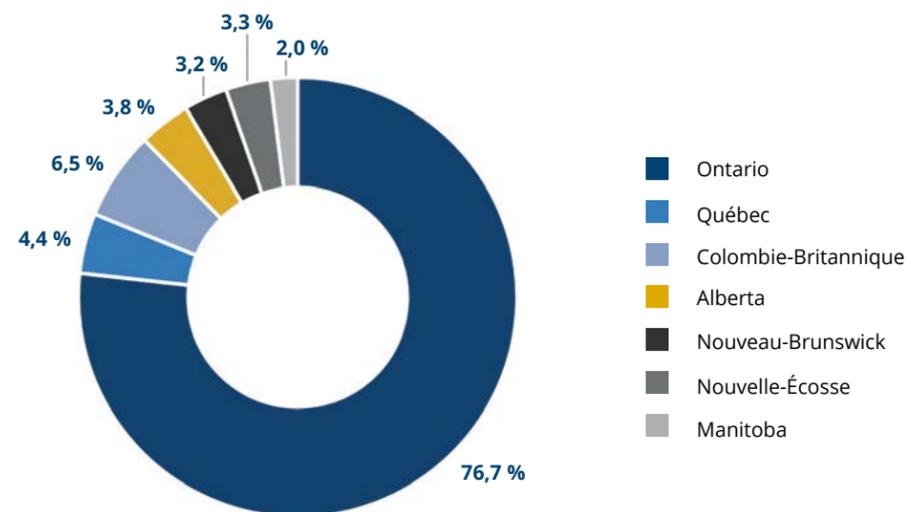
REVENU NET D'EXPLOITATION (en milliers de dollars)



Merewood Apartments
411 et 423, Despard Avenue West,
et 377 et 385, Moilliet Street South,
Parksville (Colombie-Britannique)

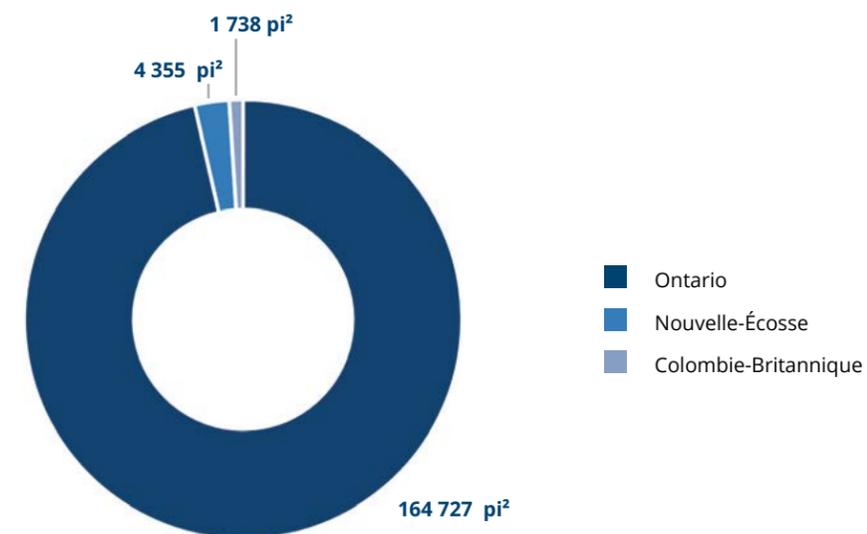
FAITS SAILLANTS DE 2024 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

RÉPARTITION DES UNITÉS PAR PROVINCE

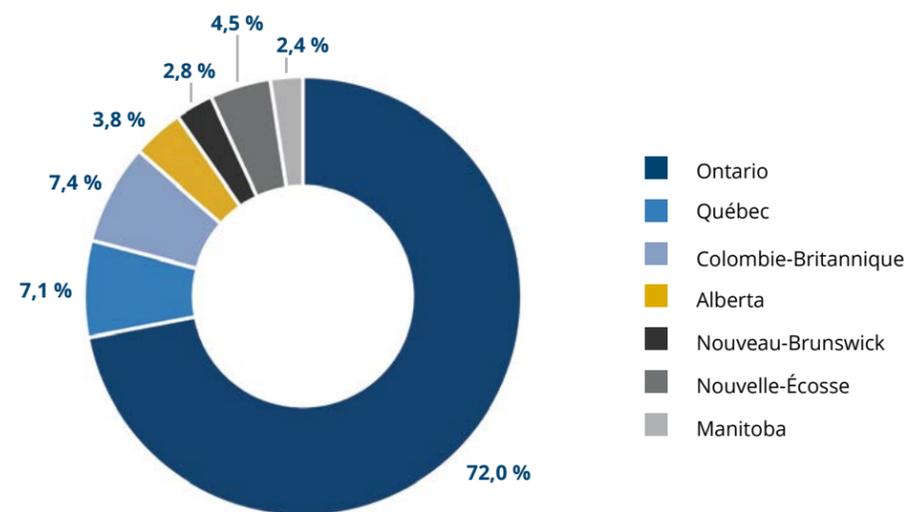


FAITS SAILLANTS DE 2024 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX (PI²) PAR PROVINCE



RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS PAR PROVINCE



FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont une mesure du rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant investissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Cette mesure non reconnue par les normes IFRS est une mesure de rendement largement utilisée par les fonds de placement immobilier. Toutefois, elle ne possède pas de définition sectorielle normalisée et ne peut donc pas être considérée comme un indicateur comparable à celui d'autres FPI qui utilisent un intitulé similaire. À mesure que le portefeuille de Skyline Apartment REIT arrive à maturité, la direction vise le financement complet de ses distributions par les flux de trésorerie liés à l'exploitation, tout en reconnaissant que les immeubles non stabilisés du portefeuille ont une incidence à court terme sur le rendement et, par conséquent, sur les flux de trésorerie liés à l'exploitation disponibles aux fins de distribution. Au cours de cette période, on considère que le refinancement d'immeubles par la direction en vue de dégager des flux de trésorerie liés à l'exploitation et des fonds d'investissement s'inscrit dans le cours normal des affaires. En outre, le cours normal des affaires comprend la vente d'actifs arrivés à maturité à des fins de cristallisation des revenus et de la valeur.

Les ratios de distribution comparent les distributions totales et normalisées déclarées à ces mesures non reconnues par les normes IFRS. La direction considère que ces ratios sont également des mesures importantes de la durabilité des distributions. La direction continue de viser une réduction de la dépendance aux produits de cession ou aux excédents de capitaux propres dégagés au moyen de refinancements pour compléter les flux liés à la distribution.

The Vincent Coleman
3330 Barnstead Lane
Halifax (Nouvelle-Écosse)



RATIOS DE DISTRIBUTION

Le tableau suivant présente un rapprochement entre le revenu net conforme aux normes IFRS et les flux de trésorerie liés à l'exploitation :

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Résultats		
Revenus immobiliers	379 828	358 850
Frais directs d'exploitation d'immeubles	(162 254)	(158 488)
Revenu net d'exploitation	217 574 \$	200 362 \$
Charges financières	(160 824)	(144 691)
Frais de la FPI et autres frais	(16 702)	(16 774)
Revenus d'intérêts	-	-
Profit lié à la juste valeur des immeubles cédés	17 527	3 904
Gain (perte) sur la juste valeur	(23 911)	100 221
Frais d'internalisation de la gestion d'actifs	-	(110 000)
Revenu net	33 664 \$	33 022 \$
Ajouts non monétaires :		
Distributions sur les parts de la société en commandite incluses dans les charges financières	47 925	47 452
Profit sur la juste valeur des immeubles cédés	(17 527)	(3 904)
(Gain) perte sur la juste valeur	23 911	(100 221)
Frais d'internalisation de la gestion d'actifs	-	110 000
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	87 973 \$	86 349 \$

(suite du tableau à la page suivante)

RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

(suite du tableau de la page précédente)

	2024 (\$)	2023 (\$)
Distributions totales déclarées	126 768	126 445
Moins : Distributions de la part du commandité sur la vente d'immeubles de placement	(19 381)	(19 653)
Moins : Distributions de la part du commandité sur le revenu	(20 558)	(20 212)
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de FPI et de parts SEC	86 829 \$	86 580 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	98,70 %	100,27 %



Baypoint Villas
151, avenue Marina Park
Midland (Ontario)

RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

Distributions aux porteurs de parts / actionnaires et ratio de distribution

En 2024, Skyline Apartment REIT a versé des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,0925 \$ par part, soit 1,11 \$ pour l'année au 31 décembre 2024.

Prix par part et répartition des distributions	Prix par part (\$)	Taux mensuel (\$)	Taux annuel (\$)	Rendement (%)
25 juin 2024	28,50	0,0925	1,11	3,89
19 novembre 2024	29,50	0,0925	1,11	3,76

Au 31 décembre 2024, environ 41,0 % des parts de la FPI étaient inscrites au régime de réinvestissement des distributions. Les distributions versées aux porteurs de parts en 2024 se sont élevées à 86,8 M\$, dont 35,6 M\$ ont été conservés dans le cadre du RRD.

Afin de maintenir un cycle régulier de distributions mensuelles, la FPI peut, à l'occasion, utiliser des produits de cession et de refinancement ainsi que des fonds provenant de la ligne de crédit d'exploitation. L'objectif à long terme de la direction est de réduire continuellement l'utilisation des produits de cession et de refinancement pour compléter les flux de trésorerie liés à la distribution.

Sources de distribution (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de FPI et de parts SEC	86 829 \$	86 580 \$
Sources de financement :		
Résultat	100,0 %	100,0 %
Cessions d'immeubles	-	-
Produit du refinancement	-	-

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Depuis l'adoption des normes IFRS, cette méthode de présentation de l'information a une incidence sur les états financiers consolidés de Skyline Apartment REIT et de sa filiale, surtout en ce qui concerne les immeubles de placement et l'amortissement.

Conformément aux normes IFRS, la direction considère ses immeubles comme des immeubles de placement selon la norme comptable internationale 40 « Immeubles de placement » (« **norme IAS 40** »). Les immeubles de placement sont des immeubles détenus pour générer des revenus locatifs ou réaliser une plus-value en capital, ou les deux. La direction a choisi le modèle de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement au bilan et comptabiliser tout gain non réalisé (ou toute perte non réalisée) dans le compte de résultat.

L'approche de la direction à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement du portefeuille est la suivante :

- Regrouper le portefeuille en segments qui identifient les emplacements géographiques et regrouper le portefeuille par caractéristiques des immeubles. Cela permettra à la direction d'appliquer les mêmes mesures à des immeubles semblables.
- Retenir les services d'évaluations du marché de tiers pour une partie de son portefeuille qui représente au moins 40 % du nombre d'immeubles, ce qui représente au moins 40 % de la valeur comptable brute du portefeuille. Le reste des immeubles fera l'objet d'une évaluation interne qui sera vérifiée par une évaluation comparative et audité par RLB LLP (l'auditeur de Skyline Apartment REIT).
- Les immeubles doivent être évalués par un tiers au moins une fois tous les 3 ans.
- Les immeubles ne seront pas évalués par un tiers dans les 18 mois suivant leur acquisition (sauf en cas d'obligation dans le cadre du financement d'hypothèque).
- Les immeubles ne devront pas être évalués au cours d'une année si, dans les 12 mois à venir, il est prévu que l'hypothèque arrive à échéance.

En 2024, un profit lié à la juste valeur de 6,2 M\$ a été réalisé sur les immeubles de placement détenus par rapport à leur valeur comptable de 2023.



Carrington Ridge
3605, 3615, 3625 et 3635 Carrington Road
West Kelowna (Colombie-Britannique)

IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Solde, début de l'exercice	4 991 814 \$	4 728 065 \$
Acquisitions par l'achat d'immeubles de placement	88 172	235 019
Acquisitions au moyen de dépenses en immobilisations sur des immeubles de placement existants	195 171	150 448
Cessions par la vente d'immeubles de placement	(223 622)	(226 741)
Variation des actifs destinés à la vente	(23 120)	(8 100)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement et immeubles cédés	6 204	113 123
Variation des immeubles occupés par leurs propriétaires	(1 036)	-
Solde, fin de l'exercice	5 033 583 \$	4 991 814 \$

Le tableau suivant présente un rapprochement du coût de base des immeubles de placement et de leur juste valeur :

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Coût	3 924 273	3 829 143
Ajustement cumulatif de la juste valeur	1 109 310	1 162 671
Variation de la juste valeur	5 033 583 \$	4 991 814 \$

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)
Juste valeur conforme à la norme IFRS de 2024	5 068 831
Moins : Juste valeur conforme à la norme IFRS de 2023	(4 794 623)
Gain sur la valeur conforme à la norme IFRS depuis décembre 2023	274 208
Moins : Acquisitions de 2024	(90 967)
Profit lié à la juste valeur des mêmes immeubles depuis décembre 2023	183 241
Activité d'aménagement depuis décembre 2023	(117 804)
Intra-groupe et financement des dépenses en capital depuis décembre 2023	(75 318)
Variation nette de la juste valeur	(9 881) \$

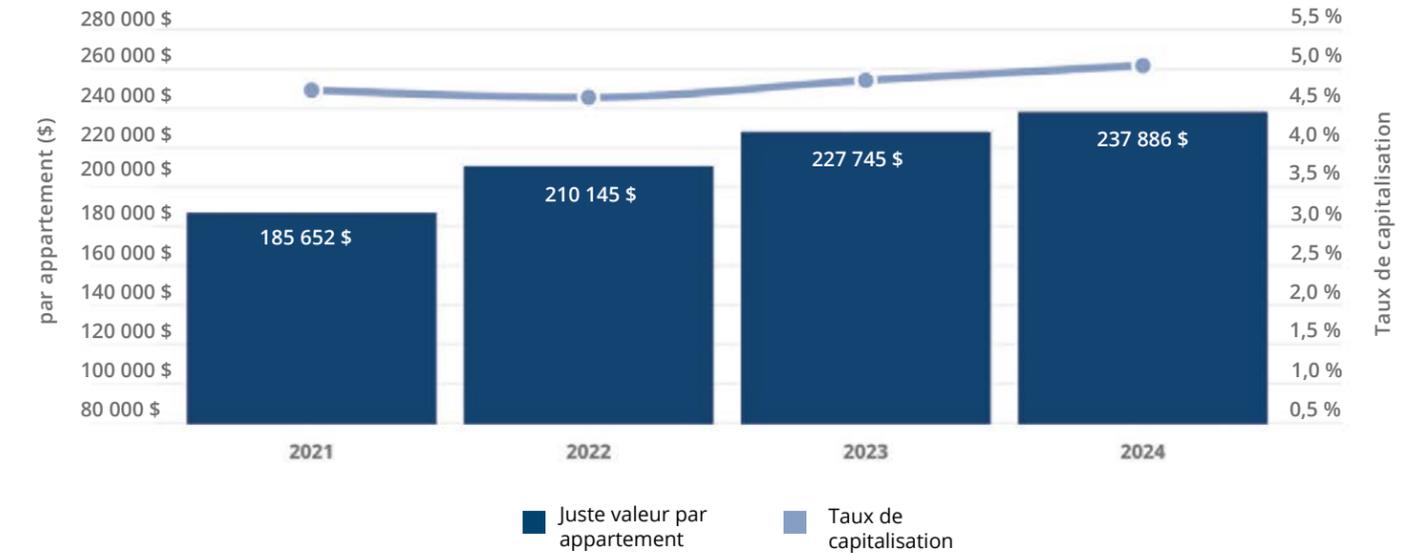
IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Le tableau et le graphique suivants présentent la croissance de la valeur des actifs de la FPI en fonction de la tendance au cours des trois dernières années, ainsi que l'incidence sur cette valeur de la croissance du revenu net d'exploitation et de la fluctuation du taux de capitalisation.

Détails de la tendance de la juste valeur (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023	2022	2021
Juste valeur des immeubles de placement	5 033 583 \$	4 991 814 \$	4 728 065 \$	4 027 391 \$
Moins : juste valeur des immeubles commerciaux	(22 515) \$	(23 780) \$	(50 454) \$	(57 775) \$
Juste valeur des immeubles résidentiels	5 011 068 \$	4 968 034 \$	4 677 611 \$	3 969 616 \$
Total des appartements à la fin de l'exercice	21 065	21 814	22 259	21 382
Juste valeur par appartement	237 886 \$	227 745 \$	210 145 \$	185 652 \$
Hausse (baisse) de la juste valeur par appartement	4,45 %	8,38 %	13,19 %	10,37 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,01 %	4,82 %	4,64 %	4,73 %
Hausse (baisse) du taux de capitalisation (d'un exercice à l'autre) (%)	3,93 %	4,09 %	(1,90 %)	(7,98 %)
Revenu net d'exploitation	217 574 \$	200 362 \$	183 307 \$	164 527 \$
Hausse du revenu net d'exploitation (d'un exercice à l'autre) (%)	8,59 %	9,30 %	11,41 %	15,48 %
Marge nette d'exploitation (% du revenu total)	57,28 %	55,83 %	54,61 %	54,25 %

IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

TENDANCE DE LA JUSTE VALEUR PAR APPARTEMENT



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

Au cours de l'année 2024, Skyline Apartment REIT a acquis 236 unités d'appartements grâce à l'acquisition de trois nouveaux immeubles pour un investissement total (frais de clôture compris) de 88,2 M\$.

À l'exception des nouveaux immeubles acquis, Skyline Apartment REIT achète généralement des immeubles à un prix nettement inférieur au coût de remplacement actuel, et s'engage à augmenter la valeur de ces actifs en investissant dans des initiatives de dépenses en immobilisations ainsi que d'autres programmes afin d'améliorer la qualité globale du portefeuille et, en fin de compte, de soutenir et d'accroître le potentiel de production de revenus locatifs futurs du portefeuille pendant sa durée de vie prévue.

En corrélation avec les pairs du secteur, Skyline Apartment REIT dispose de deux types de dépenses en immobilisations : les dépenses en immobilisations liées à l'entretien et les dépenses en immobilisations liées à la stabilisation et à la hausse de la valeur. La principale différence entre ces deux types de dépenses en immobilisations réside dans le fait que les dépenses engagées visent à maintenir les flux de trésorerie existants ou à atteindre l'objectif à plus long terme d'une hausse des flux de trésorerie et des distributions aux porteurs de parts.

Les dépenses en immobilisations liées à l'entretien varient en fonction des conditions du marché et sont en partie liées à la rotation des unités. La direction prévoit que ses dépenses en immobilisations annuelles globales liées à l'entretien s'élèvent à environ 300 \$ par appartement. Ces dépenses s'ajoutent aux dépenses normales de réparation et d'entretien, qui sont généralement de l'ordre de 800 \$ par appartement et par an.

Les dépenses en immobilisations liées à la stabilisation et à la hausse de la valeur visent à augmenter la productivité du portefeuille. Elles améliorent la durée de vie économique et la valeur des immeubles, principalement à long terme. Le calendrier de ces dépenses varie en fonction des plans d'investissement de la direction, et celles-ci sont financées par des facilités de crédit, des avances hypothécaires, des refinancements et des émissions d'actions.

Au cours de l'année, la direction a investi 195,2 M\$ dans des améliorations structurelles, des améliorations de parties communes, des améliorations d'appartements existants et des programmes d'efficacité du portefeuille sur l'ensemble du portefeuille. Ces initiatives d'investissement sont réalisées dans le but d'augmenter les revenus, de réduire les dépenses, de maintenir les niveaux d'occupation et d'accroître la satisfaction globale des locataires.

La direction s'engage à maintenir et à améliorer le portefeuille en continu.

STRUCTURE DU CAPITAL

Le « capital » est défini comme l'ensemble des dettes et des capitaux propres des porteurs de parts. Les objectifs de la direction concernant le capital sont de maintenir sa capacité à financer ses distributions aux porteurs de parts, de respecter ses obligations de remboursement des emprunts hypothécaires et autres facilités de crédit, et de veiller à ce qu'il y ait suffisamment de fonds disponibles pour répondre aux besoins en capital du portefeuille.

La Déclaration de fiducie de Skyline Apartment REIT limite le montant de la dette totale à 70 % de la valeur comptable brute des actifs de la FPI. Dans le cadre des normes IFRS, la direction continue d'évaluer les ratios prêt-valeur en fonction à la fois de la valeur de marché et du coût historique traditionnel, le coût historique étant défini comme la somme du coût d'acquisition des immeubles et des améliorations apportées à ces immeubles.

STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Le capital total de Skyline Apartment REIT au 31 décembre 2024 est indiqué dans le tableau suivant :

Résumé des emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Emprunts hypothécaires	2 749 902 \$	2 658 778 \$
Ligne de crédit	180 000 \$	120 000 \$
Dette totale	2 929 902 \$	2 778 778 \$
Parts de la société en commandite	212 154 \$	199 666 \$
Capitaux propres des porteurs de parts	1 949 474 \$	2 006 688 \$
Capital total	5 091 530 \$	4 985 132 \$
Ratio dette hypothécaire / coût historique	70,07 %	69,44 %
Ratio dette hypothécaire / juste valeur	54,63 %	53,26 %
Dette totale au coût historique	74,66 %	72,57 %
Ratio dette totale / juste valeur	58,21 %	55,67 %
Taux hypothécaire moyen pondéré	3,34 %	3,17 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires (en années)	3,87	4,48



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Paiements minimaux futurs de capital (\$)	Pourcentage du total des emprunts hypothécaires
2025	383 280	13,9 %
2026	232 371	8,5 %
2027	350 334	12,7 %
2028	597 333	21,7 %
2029	628 582	22,9 %
Par la suite	564 595	20,5 %
Moins : Emprunts hypothécaires liés aux actifs destinés à la vente	(6 593)	(0,24 %)
Total des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2024	2 749 902 \$	100,0 %

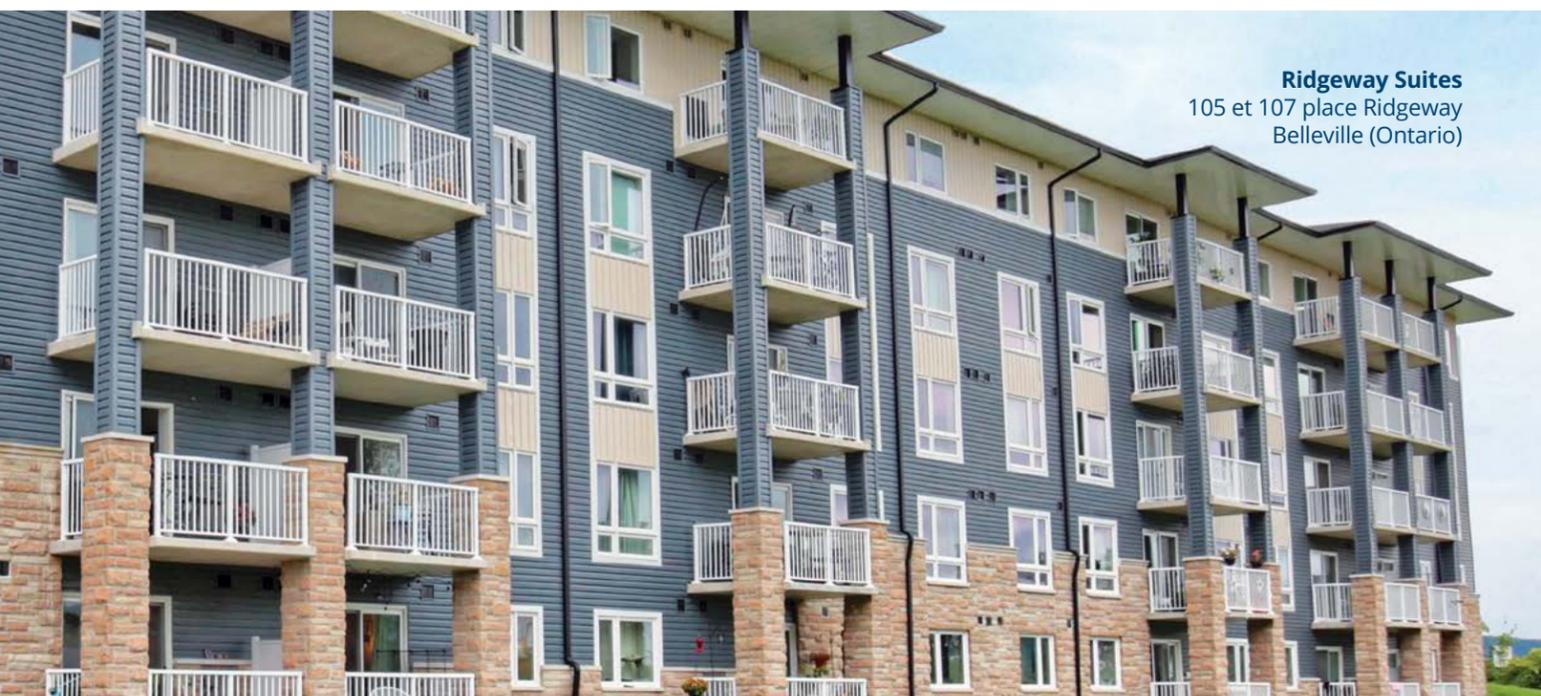
RÉSUMÉ DES PLACEMENTS

Résumé des placements

Au cours de l'année 2024, des parts de Skyline Apartment REIT ont été émises conformément à la dispense visant les investisseurs accrédités, au moyen de dispenses de prospectus et au moyen du régime d'achat de parts à l'intention des employés conformément à la dispense visant les employés.

En 2024, la direction a racheté 122,6 M\$ de parts à des fins d'annulation ou de rachat, à 100 % de la valeur de marché.

Porteurs de parts de FPI – Catégorie A – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024		2023	
	Nombre de parts	Montant (\$)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie A en circulation, début de l'exercice	68 299 431	948 549 \$	70 471 054	985 228 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	1 747 292	49 139	2 921 425	79 713
Échange de parts SEC	3 509	100	3 604	100
Parts émises dans le cadre du RRD	1 172 070	33 058	1 182 727	32 570
Parts converties en parts de catégorie F	(314 681)	(5 947)	(2 814 412)	(53 828)
Rachats – parts de la FPI	(4 019 879)	(112 796)	(3 464 967)	(95 234)
Rachats – Parts de la FPI (parts SEC échangées)	-	-	-	-
Parts de la FPI en circulation, fin de l'exercice	66 887 742	912 103 \$	68 299 431	948 549 \$
Moyenne pondérée des parts de catégorie A en circulation	67 450 504		68 806 002	



Ridgeway Suites
105 et 107 place Ridgeway
Belleville (Ontario)

RÉSUMÉ DES PLACEMENTS (SUITE)

Porteurs de parts de FPI – Catégorie F – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024		2023	
	Nombre de parts	Montant (\$)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie F en circulation, début de l'exercice	3 415 817	70 149	-	-
Produits des émissions de parts de la FPI	955 186	27 095	609 185	16 629
Parts émises dans le cadre du RRD	90 122	2 544	41 585	1 153
Parts converties en parts de catégorie A	314 681	5 947	2 814 412	53 828
Rachats – parts de la FPI	(349 032)	(9 845)	(49 365)	(1 461)
Parts de la FPI en circulation, fin de l'exercice	4 426 774	95 890	3 415 817	70 149
Moyenne pondérée des parts de catégorie F en circulation	3 804 367		1 679 804	
Porteurs de parts SEC – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024		2023	
	Nombre de parts	Montant (\$)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts SEC en circulation, début de l'exercice	7 195 177	199 666	3 047 838	80 768
Produits des émissions de parts SEC	-	-	4 150 943	110 000
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-	-	-
Rachats – Parts SEC (échangées contre des parts de la FPI)	(3 509)	(100)	(3 604)	(100)
Variation de la juste valeur	-	12 588	-	8 998
Parts SEC en circulation, fin de l'exercice	7 191 668	212 154	7 195 177	199 666
Moyenne pondérée des parts SEC en circulation	7 194 592		7 196 078	

IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS

Pour les résidents canadiens imposables, les distributions aux porteurs de parts ont été considérées comme suit à des fins fiscales :

Distributions ordinaires	2024 (%)
Dividendes	0,00
Autres revenus	3,20
Gains en capital	81,60
Remboursement du capital	15,38
TOTAL	100 %

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

Les membres de la direction de Skyline Apartment REIT ne reçoivent pas de rémunération directe de la part de la FPI. Skyline Incorporated (le « **commandité** ») est plutôt le commandité de la filiale de la FPI, à savoir la société en commandite, et détient une participation différée de 20 % dans les immeubles de cette filiale (la « **part du commandité** »). En outre, les membres de la direction reçoivent une rémunération des sociétés de gestion de la FPI et de la société en commandite (les « **services de gestion** »).

Part du commandité

Les distributions de la part du commandité commencent lorsque l'équivalent du total des capitaux propres des investisseurs a été effectivement distribué pour chaque immeuble. Une fois que l'opération est déclenchée, tout bénéfice d'exploitation futur est partagé selon un ratio de 20 % pour le commandité et de 80 % pour la société en commandite (ce qui signifie, indirectement, pour ses investisseurs). De plus, en cas de cession, le commandité a droit à 20 % de la croissance des capitaux propres de l'immeuble, déduction faite de tout montant dû aux investisseurs. Le calcul de la part du commandité est établi par immeuble, ce qui incite la direction à s'assurer que chaque immeuble fonctionne de façon optimale.

Part du commandité (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Part du commandité sur le revenu	20 558	20 212
Part du commandité sur les cessions	19 381	19 653
Total des distributions de la part du commandité	39 939 \$	39 865 \$



Services de gestion

Les frais payés au cours des deux derniers exercices sont les suivants :

Frais de gestion (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Frais de gestion de patrimoine	8 690	8 155
Frais de gestion de services juridiques	2 746	3 107
Frais de services d'aménagement	2 686	1 042
Frais de gestion des souscriptions	2 366	1 953
Frais de gestion administrative	786	919
Frais de gestion de capitaux	588	1 876
Frais de gestion d'actifs solaires	49	62
Total des frais de gestion	17 911 \$	17 114 \$

Pelham Junction Apartments
300, chemin South Pelham
Welland (Ontario)



Services du courtier sur le marché dispensé

Skyline Apartment REIT a conclu une convention de courtage sur le marché dispensé avec Skyline Wealth Management Inc. (le « courtier sur le marché dispensé »). Les frais à payer aux termes de la convention de courtage sur le marché dispensé comprennent des frais de gestion de patrimoine correspondant à 0,3 % des capitaux propres des porteurs de parts et des frais de levée de capitaux propres allant de 0,5 % à 1,5 % (0,5 % à 1 % en 2023) du produit des parts émises au cours de l'exercice. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au courtier sur le marché dispensé des frais de gestion de patrimoine de 7,43 M\$ (7,19 M\$ en 2023) et des frais de levée de capitaux propres de 1,26 M\$ (961 000 \$ en 2023).

Services du gestionnaire des souscriptions

Skyline Apartment REIT a conclu une entente avec Skyline Mortgage Finance Inc. (le « gestionnaire des souscriptions ») aux termes de laquelle le gestionnaire des souscriptions aide Skyline Apartment REIT à obtenir du financement hypothécaire selon des modalités et à des taux qui sont concurrentiels sur le plan commercial. Skyline Apartment REIT verse au gestionnaire des souscriptions 5 000 \$ (non en milliers de dollars canadiens) pour chaque hypothèque prise en charge à l'acquisition et 35 points de base sur le capital de toutes les autres hypothèques. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au gestionnaire des souscriptions des frais de souscription d'emprunts hypothécaires de 2,69 M\$ (1,95 M\$ en 2023).

Gestionnaire des services juridiques

Skyline Apartment REIT a conclu une entente avec Skyline Private Investment Capital Inc. (le « gestionnaire des services juridiques »), aux termes de laquelle le gestionnaire des services juridiques fournit des conseils à Skyline Apartment REIT sur le recours à des conseillers juridiques externes et gère des conseillers juridiques externes pour le compte de Skyline Apartment REIT (l'« entente relative aux services juridiques »), dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Apartment REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au gestionnaire des services juridiques des frais juridiques de 2,75 M\$ (3,12 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire d'actifs solaires

Skyline Apartment REIT a conclu une entente avec Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (le « gestionnaire d'actifs solaires »). Les frais de gestion d'actifs solaires payables aux termes de l'entente correspondent à 20 \$ (non en milliers de dollars canadiens) par kilowatt de courant direct par année

pour chaque réseau d'énergie solaire géré par le gestionnaire d'actifs solaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au gestionnaire d'actifs solaires des frais de gestion d'actifs solaires de 49 000 \$ (62 000 \$ en 2023).

Services du fournisseur de financement des dépenses en capital

Skyline Apartment REIT a conclu une entente avec Skyline Capital Projects Management Inc. (le « fournisseur de financement des dépenses en capital ») aux termes de laquelle le fournisseur de financement des dépenses en capital fournit des services de contrôle diligent des besoins en capital des acquisitions proposées, établit et propose des plans d'immobilisations pluriannuels pour le portefeuille et gère l'exécution de ces plans d'immobilisations, dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Apartment REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au fournisseur de financement des dépenses en capital des frais de gestion de capitaux de 588 000 \$ (1,88 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire des projets d'aménagement

Skyline Apartment REIT a conclu une entente avec Skydevco Inc. (le « gestionnaire des projets d'aménagement »), qui fournit des services-conseils en matière d'aménagement à Skyline Apartment REIT, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Apartment REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au gestionnaire des projets d'aménagement des frais de service d'aménagement de 2,37 M\$ (1,04 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire administratif

Skyline Apartment REIT a conclu un accord avec Skyline Enterprises Management Inc. (le « gestionnaire administratif »), qui fournit des services administratifs et de gestion en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») à Skyline Apartment REIT, dont les coûts sont approuvés chaque année par les fiduciaires indépendants de Skyline Apartment REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Apartment REIT a versé au gestionnaire administratif des frais de services administratifs de 525 000 \$ (656 000 \$ en 2023) et des frais de gestion en matière ESG de 261 000 \$ (263 000 \$ en 2023).

Skyline Apartment REIT doit respecter des lignes directrices spécifiques en matière d'exploitation et de placement, telles que définies dans la Déclaration de fiducie. Ces lignes directrices visent à limiter au maximum les risques et les incertitudes existants.

Propriété immobilière

Tous les placements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont influencés par les conditions économiques générales, les marchés immobiliers locaux, la demande d'appartements, la concurrence d'autres appartements et divers autres facteurs.

Certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les coûts de réparation et de remplacement des immobilisations, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être engagés tout au long de la période de propriété d'un bien immobilier, que le bien produise ou non un revenu. Si Skyline Apartment REIT n'est pas en mesure d'effectuer les paiements hypothécaires sur un immeuble, des pertes pourraient être subies par suite de l'exercice par le créancier hypothécaire de ses droits de saisie ou de vente.

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement peu liquides, leur degré de liquidité variant généralement en fonction de la demande et de la désirabilité perçue de ces placements. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Skyline Apartment REIT à modifier rapidement son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Skyline Apartment REIT devait liquider ses placements immobiliers, le produit qu'elle en tirerait pourrait être considérablement inférieur à la valeur globale de ses immeubles sur une base de continuité de l'exploitation.

Skyline Apartment REIT sera soumis aux risques associés au financement de la dette, y compris le risque que la dette hypothécaire existante garantie par les Immeubles ne puisse pas être refinancée ou que les conditions d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que les conditions de la dette existante.

Résiliation des baux et stabilité financière

Le bénéfice distribuable de Skyline Apartment REIT serait touché de façon défavorable si un nombre important de locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si un nombre important d'espaces disponibles dans les immeubles existants et dans tout autre immeuble dans lequel Skyline Apartment REIT acquiert une participation ne pouvait être loué selon des modalités de location favorables sur le plan économique.

À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que le bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables pour Skyline Apartment REIT que celles du bail existant. En cas de défaut de la part d'un locataire, il se peut que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que des coûts importants soient engagés pour protéger l'investissement de Skyline Apartment REIT. En outre, à tout moment, un locataire de l'un des immeubles de Skyline Apartment REIT peut demander la protection des lois sur la faillite, sur l'insolvabilité ou d'autres lois similaires, ce qui pourrait entraîner le rejet et la résiliation du bail de ce locataire et, par conséquent, une réduction du flux de trésorerie disponible pour Skyline Apartment REIT. De nombreux facteurs auront une incidence sur la capacité de louer des locaux inoccupés dans les immeubles dans lesquels Skyline Apartment REIT détiendra une participation. Ne pas louer les locaux vacants ou ne pas les louer rapidement aurait vraisemblablement une incidence défavorable sur la situation financière de Skyline Apartment REIT.

Immeubles productifs de revenus

Les immeubles génèrent un revenu au moyen des paiements de loyers effectués par leurs locataires. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que le bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables pour Skyline Apartment REIT que celles du bail existant.

Concurrence pour les placements immobiliers

Skyline Apartment REIT livre concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) ainsi qu'à d'autres fiducies de placement immobilier qui recherchent actuellement, ou qui pourraient rechercher dans l'avenir, des placements immobiliers semblables à ceux que recherche Skyline Apartment REIT. Un certain nombre de ces investisseurs pourraient disposer de ressources financières plus importantes que celles de Skyline Apartment REIT ou exercer leurs activités sans les restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation de Skyline Apartment REIT ou selon des conditions plus souples. Une augmentation de la disponibilité des fonds d'investissement et une augmentation de l'intérêt pour les placements immobiliers pourraient tendre à accroître la concurrence pour les placements immobiliers, ce qui ferait augmenter les prix d'achat et diminuer le rendement de ceux-ci.

Concurrence pour les locataires

Le secteur immobilier est concurrentiel. De nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles font concurrence à Skyline Apartment REIT dans la recherche de locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Skyline Apartment REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Apartment REIT à louer des locaux dans ses immeubles et aux loyers demandés.

Taux d'intérêt

Il est prévu que le cours des parts de FPI à un moment donné pourrait être touché par le niveau des taux d'intérêt en vigueur à ce moment. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts de FPI. Les fluctuations des taux d'intérêt peuvent également avoir une incidence sur les taux d'occupation, les niveaux des loyers, les coûts de remise à neuf et d'autres facteurs ayant une incidence sur les activités et la rentabilité de Skyline Apartment REIT.

Conditions économiques générales

Skyline Apartment REIT est influencé par les conditions économiques générales, les marchés immobiliers locaux, la concurrence d'autres locaux industriels disponibles, y compris les nouveaux aménagements, et divers autres facteurs. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Skyline Apartment REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Apartment REIT à louer des locaux dans ses immeubles et aux loyers demandés, augmenter les frais de location et de marketing ainsi que les coûts de remises à neuf nécessaire pour louer et relouer les locaux, facteurs qui pourraient tous avoir une incidence défavorable sur les produits de Skyline Apartment REIT et sur sa capacité à respecter ses obligations. En outre, toute augmentation de l'offre d'espace disponible dans les marchés où Skyline Apartment REIT exerce ou pourrait exercer ses activités pourrait avoir une incidence défavorable sur Skyline Apartment REIT.

Pertes générales non assurées

Skyline Apartment REIT souscrit une assurance responsabilité civile générale, incendie, inondation, extension de garantie, perte de loyers et pollution, dont les caractéristiques, les limites et les franchises sont celles habituellement appliquées à des biens immobiliers similaires. Il existe cependant certains types de risques (généralement de nature catastrophique,

comme les guerres) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent l'être sur une base économiquement viable. Skyline Apartment REIT a souscrit une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines limites de garantie, franchises et ententes d'autoassurance, et continuera de souscrire cette assurance si cela est rentable. Si un sinistre non assuré ou sous-assuré survenait, Skyline Apartment REIT pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait d'en tirer, mais elle continuerait d'être tenue de rembourser toute dette hypothécaire avec recours sur ces immeubles.

Disponibilité des flux de trésorerie

Le Bénéfice distribuable peut dépasser les liquidités réelles dont dispose Skyline Apartment REIT à l'occasion en raison d'éléments comme les remboursements de capital sur la dette, les incitatifs à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations, le cas échéant. Skyline Apartment REIT pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments.

Accès aux capitaux

Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Skyline Apartment REIT aura besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et à l'occasion pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses en immobilisations importantes. Rien ne garantit que les capitaux seront disponibles au moment voulu ou selon des modalités favorables.

Questions environnementales

La législation et les politiques environnementales et écologiques sont devenues de plus en plus importantes, et généralement restrictives, au cours des dernières années. En vertu de diverses lois, Skyline Apartment REIT pourrait être tenu responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques libérées sur ou dans ses propriétés ou éliminées dans d'autres lieux. Ne pas enlever ces substances ou ne pas remettre en état ces lieux, le cas échéant, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'un propriétaire de vendre un immeuble ou d'emprunter en utilisant cet immeuble comme garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le propriétaire par des particuliers. Lorsqu'un immeuble est acheté et qu'un nouveau financement est obtenu, un consultant indépendant et expérimenté en matière d'environnement réalise des évaluations environnementales de phase I. Dans le cas d'une

reprise d'hypothèque, le vendeur devra fournir une évaluation environnementale de phase I ou de phase II satisfaisante sur laquelle le gestionnaire d'actifs s'appuiera pour déterminer si une mise à jour de l'évaluation est nécessaire.

Responsabilité des porteurs de parts

En raison des incertitudes entourant la loi relative aux fiducies de placement, il existe un risque, que les conseillers juridiques de Skyline Apartment REIT jugent faible dans les circonstances, qu'un porteur de parts de la FPI puisse être tenu personnellement responsable des obligations de Skyline Apartment REIT (dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées par Skyline Apartment REIT) à l'égard de contrats que Skyline Apartment REIT conclut et de certaines obligations découlant de contrats autres que ceux conclus par Skyline Apartment REIT, y compris la responsabilité délictuelle, des réclamations fiscales et peut-être certaines autres responsabilités prévues par la loi. Les fiduciaires ont l'intention de faire en sorte que les activités de Skyline Apartment REIT soient menées de manière à réduire au minimum ce risque, notamment en souscrivant une assurance appropriée et, dans la mesure du possible, en essayant de faire en sorte que chaque contrat ou engagement écrit important de Skyline Apartment REIT contienne une clause expresse de non-responsabilité à l'égard des porteurs de parts.

Dépendance à l'égard du personnel clé

La gestion de Skyline Apartment REIT dépend des services de certains employés clés. La cessation d'emploi de l'un ou l'autre de ces membres clés du personnel pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Skyline Apartment REIT.

Conflits d'intérêts potentiels

Skyline Apartment REIT peut être assujettie à divers conflits d'intérêts du fait que les fiduciaires et membres de la haute direction de Skyline Apartment REIT et les membres de la haute direction du gestionnaire d'actifs, du gestionnaire d'exploitation et du gestionnaire de patrimoine prennent part à un large éventail d'activités immobilières et d'autres activités commerciales. Skyline Apartment REIT peut être impliqué dans des transactions qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes susmentionnées.

Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des institutions ou des sociétés avec lesquelles Skyline Apartment REIT peut traiter ou qui peuvent rechercher des placements semblables à ceux

que recherche Skyline Apartment REIT. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Skyline Apartment REIT. De plus, à l'occasion, ces personnes pourraient livrer concurrence à Skyline Apartment REIT pour des occasions de placement.

La Déclaration de fiducie de Skyline Apartment REIT renferme des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » qui exigent que les fiduciaires divulguent les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats et des opérations importants et s'abstiennent de voter à cet égard.

Risques liés à la fiscalité

Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés d'une manière qui aurait une incidence défavorable sur Skyline Apartment REIT ou les porteurs de parts.

De plus, les porteurs de parts de la FPI pourraient être assujettis aux taxes provinciales, telles que les droits de cession immobilière de l'Ontario, à l'égard de leurs parts de la FPI.

Si Skyline Apartment REIT n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou cesse de l'être en vertu de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales décrites à l'article 6 – Incidences fiscales et admissibilité aux REER seraient, à certains égards, très différentes et défavorables. Ces différences défavorables pourraient comprendre une situation où si Skyline Apartment REIT n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition, il serait assujetti à un impôt spécial en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt pour cette année d'imposition dans la mesure où son revenu de distribution (qui comprend le revenu tiré des biens immeubles) est distribué à un bénéficiaire de distribution (qui comprend des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt).

Si les placements dans Skyline Apartment REIT sont inscrits à la cote d'une bourse ou y sont négociés, rien ne garantit que Skyline Apartment REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD, telles que décrites à la rubrique « Incidences fiscales et admissibilité aux REER – Règles relatives aux EIPD », à ce moment.

Skyline Apartment REIT ou ses filiales peuvent faire l'objet de nouvelles cotisations d'impôt à l'occasion. Ces nouvelles

cotisations ainsi que les intérêts et les pénalités connexes pourraient avoir une incidence défavorable sur Skyline Apartment REIT.

Étant donné que le revenu net de Skyline Apartment REIT sera distribué mensuellement, l'acheteur d'une part de la FPI pourrait être assujetti à l'impôt sur une partie du revenu net de Skyline Apartment REIT qui a été accumulé ou réalisé par Skyline Apartment REIT au cours d'un mois précédant le moment où la part de la FPI a été achetée, mais qui n'a pas été payé ou rendu payable aux porteurs de parts jusqu'à la fin du mois et après la date d'achat de la part de la FPI. Un résultat similaire peut s'appliquer sur une base annuelle à l'égard d'une partie des gains en capital accumulés ou réalisés au cours d'une année avant la date d'achat de la part de la FPI, mais qui est payée ou rendue payable aux porteurs de parts à la fin de l'année et après la date d'achat de la part de la FPI.

Les règles relatives aux FLRP pourraient s'appliquer à Skyline Apartment REIT si une personne (ou un groupe de personnes) devait acquérir plus de 50 % de la juste valeur marchande des parts de la FPI, avec les incidences décrites à l'article 6 – Incidences fiscales et admissibilité aux régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) – Imposition de Skyline Apartment REIT.

Dilution

Skyline Apartment REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de la FPI. Les fiduciaires de Skyline Apartment REIT ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des parts de la FPI supplémentaires dans d'autres circonstances, aux termes des divers plans d'incitation de Skyline Apartment REIT. Toute émission de parts de la FPI supplémentaires pourrait avoir un effet de dilution sur les porteurs de parts de la FPI.

Restrictions relatives à la croissance éventuelle et utilisation des facilités de crédit

Le versement par Skyline Apartment REIT d'une partie importante de ses flux de trésorerie d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de Skyline Apartment REIT, à moins qu'elle puisse obtenir du financement supplémentaire. Un tel financement pourrait ne pas être disponible ou renouvelable, selon des modalités intéressantes ni même en leur absence. En outre, si les facilités de crédit actuelles devaient être annulées ou ne pouvaient être renouvelées à l'échéance selon des modalités similaires, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Skyline Apartment REIT.

Financement

Skyline Apartment REIT est soumise aux risques associés au financement de la dette, y compris le risque que Skyline Apartment REIT ne soit pas en mesure d'effectuer des paiements d'intérêt ou de capital ou de respecter les clauses restrictives d'un prêt, le risque que des défauts aux termes d'un prêt puissent entraîner des défauts croisés ou d'autres droits ou recours des prêteurs aux termes d'autres prêts, et le risque que la dette existante ne puisse être refinancée ou que les conditions d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que les conditions de la dette existante. Une partie de la facilité d'acquisition et d'exploitation de Skyline porte intérêt à des taux variables et, par conséquent, les variations des emprunts à court terme auront une incidence sur les coûts d'emprunt de Skyline Apartment REIT.

Liquidité

Tout placement dans les parts est un placement non liquide. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts, et les rachats sont assujettis à des restrictions imposées par la Déclaration de fiducie et la réglementation en valeurs mobilières applicable. La Fiducie n'est un « émetteur assujetti » dans aucun territoire, et aucun prospectus n'a visé l'émission des parts. Les investisseurs ne seront donc pas en mesure de vendre leurs parts, sous réserve de certaines exceptions limitées. Par conséquent, il est possible que les porteurs de parts ne soient pas en mesure de liquider leur placement en temps voulu.

Nature des Parts de FPI

Les parts de la FPI ne sont pas des actions d'une société. Par conséquent, les porteurs de parts ne disposeront pas des droits et des recours prévus par la loi normalement associés à l'actionariat, comme le droit d'intenter des actions en cas d'« abus » ou de « dérivés ».

Rachats

Le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces à l'égard des parts déposées aux fins de rachat est assujetti à une limite mensuelle. Si la limite mensuelle est dépassée, une tranche du montant de rachat à laquelle le porteur de parts aurait autrement droit sera payée et réglée en espèces et, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations nécessaires des autorités de réglementation, la tranche restante due sera payée et réglée au moyen de l'émission au porteur de parts d'un billet de fiducie, conformément à la Déclaration de fiducie.

Obligations ou coûts imprévus liés aux acquisitions

Un risque lié à des acquisitions sous-entend qu'il pourrait y avoir une obligation non déclarée ou inconnue concernant l'immeuble acquis, et par conséquent, Skyline Apartment REIT pourrait ne pas être indemnisée pour une partie ou la totalité de ces obligations. Après une acquisition, Skyline Apartment REIT pourrait découvrir qu'elle a acquis des obligations non divulguées, qui pourraient être importantes. Les procédures de contrôle diligent mises en œuvre par le gestionnaire d'actifs visent à pallier à ce risque. Le gestionnaire d'actifs effectue ce qu'il estime être un niveau d'enquête approprié dans le cadre de l'acquisition d'immeubles par Skyline Apartment REIT et cherche par contrat à s'assurer que les risques incombent à la partie concernée.

Risques de litige

Dans le cours normal des activités de Skyline Apartment REIT, que ce soit directement ou indirectement, celui-ci peut être partie à diverses poursuites judiciaires, y être nommé partie ou en faire l'objet, y compris des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des poursuites judiciaires ayant trait à des blessures corporelles, à des dommages matériels, à des impôts fonciers, à des droits fonciers, à l'environnement et à des différends contractuels. L'issue des poursuites en cours, en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et peut être déterminée d'une manière qui nuirait considérablement à Skyline Apartment REIT et, par conséquent, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de Skyline Apartment REIT. Même si Skyline Apartment REIT obtenait gain de cause dans le cadre d'une telle poursuite, celle-ci pourrait être coûteuse et chronophage et détournerait l'attention de la direction et du personnel clé des activités commerciales de Skyline Apartment REIT, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de Skyline Apartment REIT et sur sa capacité à verser des distributions sur les parts de la FPI.

Risque de cybersécurité

L'exploitation efficace des activités de Skyline Apartment REIT dépend du matériel informatique et des systèmes logiciels. Les systèmes d'information sont vulnérables aux incidents de cybersécurité. Un incident de cybersécurité est considéré comme un événement défavorable important qui menace la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité

des ressources d'information de Skyline Apartment REIT. Un incident de cybersécurité est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel, y compris notamment un logiciel malveillant, des tentatives d'obtenir un accès non autorisé à des données ou à des systèmes d'information et d'autres failles de sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations dans des systèmes essentiels, la divulgation non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés, et la corruption de données. Les principaux risques auxquels Skyline Apartment REIT est exposée et qui pourraient découler directement d'un cyberincident comprennent une interruption des activités, l'ébranlement de sa réputation, la fragilisation de ses relations d'affaires avec ses locataires, la divulgation de renseignements confidentiels, y compris les renseignements permettant d'identifier une personne, une responsabilité éventuelle envers des tiers, une perte de revenus, un examen réglementaire supplémentaire et des amendes, ainsi que des litiges et d'autres coûts et dépenses. Skyline Apartment REIT a souscrit une assurance cybersécurité pour atténuer le risque lié à la cybersécurité. Ces mesures, de même que la sensibilisation accrue de la Société au risque d'un cyberincident, ne garantissent pas que ses résultats financiers ne seront pas touchés négativement par un tel incident.

Risques géopolitiques

Il existe des risques d'instabilité géopolitique, notamment en raison de facteurs tels que les conflits politiques, les sanctions, les droits de douane, les politiques commerciales protectionnistes (telles que les incitations à la relocalisation de la production aux États-Unis et dans d'autres pays), l'inégalité des revenus, la migration des réfugiés, le terrorisme, les conflits armés, la dissolution potentielle de pays ou d'unions politico-économiques, ainsi que la corruption politique. Par exemple, les États-Unis ont exprimé leur intention de mettre en œuvre des hausses significatives de droits de douane sur les produits importés et d'autres restrictions commerciales, ce qui pourrait tendre les relations commerciales internationales et provoquer des représailles douanières de la part de gouvernements étrangers. Certains intrants essentiels à la construction ou à l'exploitation des infrastructures, ayant une incidence sur le rendement de Skyline Apartment REIT, peuvent provenir de territoires soumis à ces droits de douane. L'imposition de ces droits de douane ou l'incapacité d'obtenir d'une source alternative ces intrants peut avoir une incidence défavorable sur les activités, les immeubles, les placements, l'exploitation ou les résultats financiers de Skyline Apartment REIT.

Après la fin de l'exercice, les activités de placement suivantes sont intervenues :

Après la fin de l'exercice, Skyline Apartment REIT a acquis un immeuble situé à Guelph, en Ontario, pour un coût total de 40,1 M\$. Skyline Apartment REIT prendra en charge un emprunt hypothécaire de 24,6 M\$ relativement à cette acquisition.

Après la fin de l'exercice, Skyline Apartment REIT a vendu un immeuble situé à Dawson Creek, en Colombie-Britannique, pour un produit de 10,1 M\$. La perte totale sur cette cession est de 3,8 M\$, dont une tranche de 0 \$ devrait être versée au commandité, Skyline Incorporated.

Porteurs de parts de la FPI – Catégorie A – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie A en circulation au 1^{er} janvier 2025	66 887 742	912 103 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	962 201	28 385
Échange de parts SEC	7 877	232
Parts émises dans le cadre du RRD	351 353	10 381
Parts converties en parts de catégorie F	(58 813)	(1 735)
Rachats – parts de la FPI	(929 137)	(27 410)
Rachats – Parts de la FPI (parts SEC échangées)	(7 877)	(232)
Parts de la FPI en circulation au 30 avril 2025	67 213 346	921 724 \$
Moyenne pondérée des parts de catégorie A en circulation	66 957 815	

ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS (SUITE)

Porteurs de parts de FPI – Catégorie F – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie F en circulation au 1^{er} janvier 2025	4 426 774	95 890
Produits des émissions de parts de la FPI	485 697	14 328
Parts émises dans le cadre du RRD	33 293	982
Parts converties en parts de catégorie A	58 813	1 735
Rachats – parts de la FPI	(153 528)	(4 529)
Parts de FPI en circulation au 30 avril 2025	4 851 049	108 406
Moyenne pondérée des parts de catégorie F en circulation	4 495 931	

Porteurs de parts SEC – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts SEC en circulation au 1^{er} janvier 2025	7 191 668	212 154
Produits des émissions de parts SEC	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-
Rachats – Parts SEC (échangées contre des parts de la FPI)	(7 877)	(232)
Variation de la juste valeur	-	-
Parts SEC en circulation au 30 avril 2025	7 183 791	211 922
Moyenne pondérée des parts SEC en circulation	7 190 355	



SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
INDEX TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024

	Page
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	66 - 67
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Statement of Financial Position	68
Consolidated Statement of Changes in Unitholders' Equity	69
Consolidated Statement of Income and Comprehensive Income	70
Consolidated Statement of Cash Flows	71
Notes to the Consolidated Financial Statements	72 - 99

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of: Skyline Apartment Real Estate Investment Trust

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of Skyline Apartment Real Estate Investment Trust, which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2024 and December 31, 2023 and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in unitholders' equity and cash flows for the years then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of material accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Skyline Apartment Real Estate Investment Trust as at December 31, 2024 and December 31, 2023 and the results of its operations and its cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis of Opinion

We conducted our audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of Skyline Apartment Real Estate Investment Trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing Skyline Apartment Real Estate Investment Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to a going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate Skyline Apartment Real Estate Investment Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing Skyline Apartment Real Estate Investment Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements, as a whole, are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Canadian generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of Skyline Apartment Real Estate Investment Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on Skyline Apartment Real Estate Investment Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause Skyline Apartment Real Estate Investment Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Guelph, Ontario
March 19, 2025



Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT DECEMBER 31, 2024

(in thousands of Canadian dollars)

	2024	2023
ASSETS		
Investment properties (note 6)	\$ 5,033,583	\$ 4,991,814
Investment properties held for sale (note 7)	23,757	8,115
Property, plant and equipment (note 9)	6,585	5,330
Inventories (note 3 (h))	2,686	2,888
Other assets (note 10)	26,649	19,953
Accounts receivable (note 15)	15,823	15,082
Cash	<u>60,704</u>	<u>20,854</u>
	<u>\$ 5,169,787</u>	<u>\$ 5,064,036</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Mortgages payable (notes 11, 15)	\$ 2,749,902	\$ 2,658,778
Limited partnership units (notes 15, 18)	212,154	199,666
Due to related parties (notes 12, 15)	7,997	21,772
Liabilities related to investment properties held for sale (note 7)	7,080	353
Tenant deposits	25,739	24,949
Accounts payable and accrued liabilities (note 15)	37,441	31,830
Revolving credit facilities (note 15)	<u>180,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>3,220,313</u>	<u>3,057,348</u>
Unitholders' equity (page 6)	<u>1,949,474</u>	<u>2,006,688</u>
	<u>\$ 5,169,787</u>	<u>\$ 5,064,036</u>
_____ Trustee		_____ Trustee

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars)

	2024	2023
OPENING BALANCE	\$ 2,006,688	\$ 2,020,209
Proceeds from units issued (note 17)	76,234	96,342
Units issued through distribution reinvestment plan (note 17)	35,602	33,723
Exchange of Class C limited partnership units (note 17)	100	100
Income and comprehensive income for the year (page 7)	33,664	33,022
Issuance costs (note 12)	(1,330)	(1,020)
Redemptions (note 17)	(122,641)	(96,695)
Distributions paid	<u>(78,843)</u>	<u>(78,993)</u>
CLOSING BALANCE	<u>\$ 1,949,474</u>	<u>\$ 2,006,688</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024

(in thousands of Canadian dollars)

	2024	2023 (note 21)
PROPERTY REVENUES		
Residential rent	\$ 373,467	\$ 351,767
Commercial rent	5,981	7,083
Condominium sales	380	0
	<u>379,828</u>	<u>358,850</u>
DIRECT PROPERTY EXPENSES		
Property taxes	43,571	42,678
Other direct property costs	86,700	82,828
Utilities	31,781	32,982
Condominium cost of sales	202	0
	<u>162,254</u>	<u>158,488</u>
NET PROPERTY INCOME	<u>217,574</u>	<u>200,362</u>
OTHER EXPENSES		
Financing costs (note 13)		
Interest paid on debt	112,899	97,239
Distributions on partnership units	47,925	47,452
Administrative expenses	8,494	8,498
Wealth management fees (note 12)	7,429	7,194
Amortization	779	1,082
	<u>177,526</u>	<u>161,465</u>
INCOME BEFORE THE UNDERNOTED	<u>40,048</u>	<u>38,897</u>
Fair value (loss) gain (note 21)	(11,323)	109,219
Fair value gain on disposed investment properties (note 21)	17,527	3,904
Fair value loss on limited partnership units	(12,588)	(8,998)
Asset management internalization cost (note 12)	0	(110,000)
	<u>(6,384)</u>	<u>(5,875)</u>
INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME for the year	<u>\$ 33,664</u>	<u>\$ 33,022</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars)

	2024	2023 (note 21)
CASH PROVIDED BY (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		
Income and comprehensive income for the year	\$ 33,664	\$ 33,022
Items not requiring an outlay of cash:		
Amortization (note 9)	779	1,082
Amortization of financing costs (note 13)	8,092	6,608
Financing costs in operations (note 13)	152,192	137,599
Fair value loss (gain) (note 21)	11,323	(109,219)
Fair value gain on disposed investment properties (note 21)	(17,527)	(3,904)
Fair value loss on limited partnership units	12,588	8,998
Asset management internalization cost (note 12)	0	110,000
Accumulated amortization on previous owner-occupied property (note 9)	<u>(685)</u>	<u>0</u>
	200,426	184,186
Changes in non-cash working capital		
Inventories	202	0
Other assets	(6,937)	(4,389)
Accounts receivable	(1,122)	(6,885)
Tenant deposits	931	2,832
Accounts payable and accrued liabilities	<u>5,656</u>	<u>2,207</u>
	<u>199,156</u>	<u>177,951</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		
Net (repayments to) advances of amounts due to related parties (note 12)	(13,775)	8,469
Mortgages payable (net repayments and advances) (note 11)	204,858	293,539
Mortgages discharged due to disposal of investment properties (notes 6, 11)	(115,285)	(115,452)
Interest paid on mortgages payable (note 13)	(91,885)	(77,584)
Distributions paid on partnership units (notes 12, 13, 18)	(47,925)	(47,452)
Net revolving credit facility proceeds (repayment) (note 15)	60,000	(27,573)
Interest paid on revolving credit facility (note 13)	(12,382)	(12,563)
Proceeds from units issued (note 17)	76,234	96,342
Issuance costs (note 12)	(1,330)	(1,020)
Redemption of units (note 17)	(122,641)	(96,695)
Distributions paid (net of distribution reinvestment plan)	<u>(43,241)</u>	<u>(45,270)</u>
	<u>(107,372)</u>	<u>(25,259)</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		
Additions to investment properties (note 6)	(283,343)	(385,467)
Proceeds on disposition of investment properties (note 6)	223,622	226,741
Proceeds on disposition of investment properties held for sale (note 6)	8,100	26,854
Additions to property, plant and equipment (note 9)	<u>(313)</u>	<u>(383)</u>
	<u>(51,934)</u>	<u>(132,255)</u>
INCREASE IN CASH for the year	39,850	20,437
CASH, beginning of year	<u>20,854</u>	<u>417</u>
CASH, end of year	<u>\$ 60,704</u>	<u>\$ 20,854</u>

See notes to the consolidated financial statements

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

1. NATURE OF BUSINESS

Skyline Apartment Real Estate Investment Trust ("Skyline Apt. REIT") is an unincorporated, open-ended private real estate investment trust established under the laws of the Province of Ontario that was created pursuant to a Declaration of Trust dated June 1, 2006.

Skyline Real Estate Limited Partnership ("RELP") was created on June 1, 2006 as a limited partnership under the laws of the Province of Ontario. The general partner is Skyline Incorporated and the majority limited partner is Skyline Operating Trust. Skyline Operating Trust has issued 100% of its units to Skyline Apt. REIT, and is 100% controlled by Skyline Apt. REIT.

As of December 31, 2024, RELP owned two hundred and thirty-three (2023 - two hundred and forty) multi-residential investment properties and two (2023 - three) commercial investment properties, all of which are located in Canada.

Skyline Apt. REIT is domiciled in Ontario, Canada. The address of Skyline Apt. REIT's registered office and its principal place of business is 5 Douglas Street, Suite 301, Guelph, Ontario, N1H 2S8.

2. BASIS OF PRESENTATION

(a) STATEMENT OF COMPLIANCE

The consolidated financial statements of Skyline Apt. REIT for the year ended December 31, 2024 are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB"). The policies set out below were consistently applied to all the years presented, unless otherwise noted.

The preparation of consolidated financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgment in applying Skyline Apt. REIT's accounting policies.

The consolidated financial statements are presented in accordance with IAS 1 - Presentation of consolidated financial statements ("IAS 1"). Skyline Apt. REIT has elected to present the Statement of Income and Comprehensive Income in one statement.

The consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024 (including comparatives) were approved for issue by the Board of Trustees on March 19, 2025.

(b) BASIS OF MEASUREMENT

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis modified to include the fair value measurement of investment properties and assets held for sale, as set out in the relevant accounting policies.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

2. BASIS OF PRESENTATION (continued)

(c) **FUNCTIONAL CURRENCY AND PRESENTATION**

The consolidated financial statements are presented in Canadian dollars, which is also Skyline Apt. REIT's functional currency. All financial information presented in Canadian dollars is rounded to the nearest thousand.

Skyline Apt. REIT presents its consolidated statement of financial position based on the liquidity method, where all assets and liabilities are presented in the ascending order of liquidity.

(d) **USE OF ESTIMATES**

The preparation of these consolidated financial statements requires Skyline Apt. REIT to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Actual outcomes could differ from these estimates. These consolidated financial statements include estimates, which, by their nature, are uncertain. The impact of such estimates is pervasive throughout the consolidated financial statements and may require accounting adjustments based on future occurrences. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and the revision affects both current and future periods.

Significant estimates and assumptions include the fair values assigned to investment properties, useful lives of property, plant and equipment to calculate amortization, and allowances for doubtful accounts. Valuation of investment properties is one of the principal estimates and uncertainties of these consolidated financial statements. Refer to note 6 for further information on estimates and assumptions made in the determination of the fair value of investment properties.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS and include the following material accounting policies:

Accounting standards implemented in 2024

On January 1, 2024, Skyline Apt. REIT adopted the following amendment to IAS 1 - Presentation of financial statements. The amendment standard updated the definition of a liability and the classification of liabilities between current and non-current. There is no material impact from the adoption of this amendment.

On January 1, 2024, Skyline Apt. REIT adopted the following amendment to IAS 1 - Presentation of financial statements. The amended standard updated the criteria for classifying liabilities with covenants as current or non-current. There is no material impact from the adoption of this amendment.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

On January 1, 2024, Skyline Apt. REIT adopted the following amendment to IAS 7 - Statement of Cash Flows and IFRS 7 - Financial Instruments. The amended standard requires the entity to disclose information about its supplier finance arrangements that enables users of the financial statements to assess the effects of those arrangements on the entity's liabilities and cash flows and on the entity's exposure to liquidity risk. Furthermore, the amended standard requires disclosures on concentrations of risk in relation to the amended IAS 7 - Statement of Cash Flows. There is no material impact from the adoption of this amendment.

Material accounting policies

(a) INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties are properties held to earn rental income and are accounted for using the fair value model, in accordance with IFRS 13 - Fair Value Measurement ("IFRS 13"). Rental income and operating expenses from investment properties are reported within 'revenue' and 'expenses' respectively.

Properties that are held for long term rental yields or for capital appreciation or both, and that are not occupied by Skyline Apt. REIT, are classified as investment properties, in accordance with IAS 40 - Investment Properties ("IAS 40").

In accordance with IFRS 3 - Business Combinations, when Skyline Apt. REIT acquires properties or a portfolio of properties and does not take on or assume employees or does not acquire an operating platform, it classifies the acquisition as an asset acquisition.

In accordance with IAS 40, investment properties are measured initially at cost, including related transaction costs. After initial recognition, investment properties are carried at fair value. Fair value is determined using a combination of external valuation processes and internal valuation techniques that are in accordance with IFRS 13. For properties purchased within one year of the reporting date, the purchase price is considered fair value, unless significant events or changes have occurred to the property that would significantly alter its fair value. Properties appraised by qualified third party appraisers within the past twelve months are not revalued, unless significant changes or events have occurred to the property since the appraisal date. A minimum of 20% of the total number of investment properties that account for at least 25% of the preceding year's total fair value of investment properties are appraised on an annual basis, such that each property is appraised by an independent third party at least once every five years. All other investment properties are valued internally, using market supported financial metrics that are in accordance with IFRS 13, in tandem with current property details including, among other things, rent rolls from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions, and, any cash outflows that could be expected in respect of the property except for those outflows that relate to liabilities recognized on the consolidated statement of financial position. Skyline Apt. REIT also uses extensive market comparable sales to support valuation capitalization rates for different types of assets in different markets. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(a) INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The fair value of an investment property does not reflect future capital expenditures that will improve or enhance the property and does not reflect the related future benefits from the future expenditures other than those a rational market participant would take into account when determining the value of the property.

Investment properties that are being redeveloped for continuing use as investment property or for which the market has become less active continue to be measured at fair value.

Subsequent expenditures are capitalized to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to Skyline Apt. REIT and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.

Skyline Apt. REIT uses the concept of stabilizing and value enhancing capital expenditures to understand when repairs and maintenance should be capitalized. A "stabilized property" is one that has been owned for a period of at least twenty-four months. All properties owned for a period of less than twenty-four months are referred to as "unstabilized".

While an investment property is classified as unstabilized, costs incurred for repairs and maintenance in excess of \$425 (not in thousands of Canadian dollars) per annum per suite may be allocated from repairs and maintenance to be capitalized to the cost of the respective investment property as it is assumed that a future economic benefit will likely be realized from this level of expenditure. Once an investment property is classified as stabilized, costs incurred for repairs and maintenance in excess of \$810 (not in thousands of Canadian dollars) per annum per suite may be allocated from repairs and maintenance to be capitalized to the cost of the respective investment property.

Included in the determination of repairs and maintenance are costs incurred in incremental administrative wages for resident managers or on-site staff. Amounts in excess of \$30 (not in thousands of Canadian dollars) per month per suite are allocated from resident manager's wages to repairs and maintenance.

Changes in fair values are recognized in the consolidated statement of income and comprehensive income. Investment properties are derecognized when they have been disposed.

Where Skyline Apt. REIT disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income within the fair value adjustment on investment property.

Investment properties are reclassified to "Assets Held for Sale" when the criteria set out in IFRS 5 - Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations ("IFRS 5") are met (see note 3(b)).

If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(a) INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As investment properties are measured at fair value, they are implicitly tested for impairment annually. There is no specific impairment test relating to investment properties other than the fair value methodology.

The initial cost of properties under development includes the acquisition cost of the property, direct development costs, realty taxes and borrowing costs attributable to the development. Borrowing costs associated with direct expenditures on properties under development are capitalized. The amount of capitalized borrowing costs is determined by reference to borrowings specific to the project. Borrowing costs are capitalized from the commencement of the development until the date of practical completion where the property is substantially ready for its intended use. The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Practical completion is when the property is capable of operating in the manner intended by Management. Generally, this occurs upon completion of construction and receipt of all necessary occupancy and other material permits. If Skyline Apt. REIT has pre-leased space at or prior to the property being substantially ready for its intended use, and the lease requires tenant improvements which enhance the value of the property, practical completion is considered to occur when such improvements are completed.

(b) ASSETS HELD FOR SALE

In accordance with IFRS 5, non-current assets comprising assets and liabilities, that are expected to be recovered primarily through sale rather than through continuing use, are classified as held for sale. For this purpose, a sale is highly probable if Management is committed to a plan to achieve the sale; there is an active program to find a buyer; the non-current asset is being actively marketed at a reasonable price; the sale is anticipated to be completed within one year from the date of classification; and it is unlikely there will be changes to the plan.

At the date when an investment property ceases to be classified as held for sale, it is measured at the lower of its carrying amount before it was classified as held for sale, adjusted for any amortization or revaluations that would have been recognized had the investment property not been classified as held for sale, and its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the fair value less costs to sell and the present value of estimated future cash flows expected to arise from the continuing use and eventual disposal of the investment property. Current assets or disposal groups held for sale are measured at the lower of the carrying amount and fair value less costs to sell.

(c) REVENUE RECOGNITION

Rental revenue includes rents from tenants under leases, property tax and operating cost recoveries, parking income and incidental income. Skyline Apt. REIT has retained substantially all the risks and rewards of ownership of its investment properties and accounts for its rents from tenants as operating leases. The performance obligations on the investment properties are satisfied over time as services are provided to tenants over the period that they occupy the premises. Revenue from operating leases is recognized on a straight line basis over the term of the lease.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(c) REVENUE RECOGNITION (continued)

Tenant inducements are recognized at fair value at the inception of the lease and are amortized through revenue on a straight line basis over the life of the lease.

Sales of condominium units are recognized as revenue as of the date that the sale of the unit is closed.

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS

Skyline Apt. REIT's financial instruments and their respective classification and measurement characteristics, are as follows:

<u>Asset/Liability</u>	<u>Classification/Measurement</u>
Cash	Amortized cost
Accounts receivable	Amortized cost
Mortgages and notes receivable	Amortized cost
Mortgages payable	Amortized cost
Due to related parties	Amortized cost
Limited partnership units	Fair value through profit or loss
Accounts payable and accrued liabilities	Amortized cost
Revolving credit facilities	Amortized cost

Financial Assets

Financial assets are classified at initial recognition, as either financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL"), or amortized cost. Financial assets that give rise to specified payments of principal and interest are carried at amortized cost when they are held to collect contractual cash flows. All other financial assets are carried at fair value through profit or loss. When financial assets are recognized initially, they are measured at fair value, plus directly attributable transaction costs for those financial assets not subsequently measured at fair value.

Skyline Apt. REIT's financial assets are derecognized only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or substantially the entity loses control of all or part of the assets.

Skyline Apt. REIT's financial assets are all classified as amortized cost and include cash, accounts receivable and mortgage and notes receivable. They are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost less provision for impairment.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Provision for impairment is made based on the simplified expected credit loss ("ECL") model. Under the simplified ECL model, Skyline Apt. REIT estimates lifetime expected losses for its receivables at each statement of financial position date based on available information. To measure the expected losses, amounts receivable are grouped based on days past due. The results of the simplified ECL model are used to reduce the carrying amount of the financial asset through an allowance account, and the changes in the measurement of the allowance account are recognized through income. Bad debt write-offs occur when Skyline Apt. REIT determines collection is not possible. If, in a subsequent period, the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring in the subsequent period, the impairment loss is reversed to no more than its previous carrying amount by adjusting the allowance. The reversal is recognized through income. Impaired receivables are derecognized when they become uncollectible.

Financial Liabilities

Financial liabilities are classified at initial recognition as either financial liabilities at FVTPL, or amortized cost, as appropriate. A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged, cancelled or expires.

Skyline Apt. REIT's financial liabilities are all classified as amortized cost and include mortgages payable, due to related parties, revolving credit facilities and accounts payable and accrued liabilities. These financial liabilities are measured initially at fair value and subsequently at amortized cost. The fair value of a non-interest bearing liability is its discounted payment amount. If the due date of the liability is less than one year, discounting is omitted.

Skyline Apt. REIT's mortgages payable consists of the legal liabilities owing pursuant to loans secured by mortgages and premiums and discounts recognized on loans assumed on acquisition of properties, netted against the transaction costs, and the effective interest method of amortization is applied to the premiums, discounts and transaction costs.

Skyline Apt. REIT's financial liabilities classified as financial liabilities at FVTPL include the limited partnership units. These financial liabilities are measured initially and subsequently at fair value and any gains or losses arising on remeasurement are recognized in consolidated income.

(e) INCOME TAXES

Skyline Apt. REIT qualifies as a mutual fund trust and real estate investment trust pursuant to the Income Tax Act. Under current legislation, a real estate investment trust is entitled to deduct distributions of taxable income such that it is not liable to pay income taxes provided its taxable income is fully distributed to unitholders. Skyline Apt. REIT intends to continue to qualify as a real estate investment trust and to make distributions not less than the amount necessary to ensure Skyline Apt. REIT will not be liable to pay income taxes. Accordingly, no provision for income taxes has been made.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(f) PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Property, plant and equipment is recorded at cost and amortized on the basis of its estimated useful life using the following methods and rates:

Computer equipment	- 55% declining balance basis
Equipment	- 20% declining balance basis
Owner-occupied property - building	- 4% declining balance basis

Amortization is recorded at 50% of the above rates in the year of addition.

(g) JOINT OPERATIONS

Skyline Apt. REIT considers investments in joint arrangements to be a joint operation when it jointly makes operating, financial and strategic decisions over one or more investment properties with another party, and has direct rights to the assets and obligations for the liabilities relating to the arrangement. When the arrangement is considered to be a joint operation, Skyline Apt. REIT will include its share of the underlying assets, liabilities, revenue and expenses in its consolidated financial results.

(h) INVENTORIES

Inventories include condominium units that are held for sale by Skyline Apt. REIT and are carried at the lesser of cost and net realizable value. Properties that were initially purchased as investment property for leasing and capital appreciation purposes are held as investment property on the consolidated statement of financial position until such time that Management develops the property into a condominium building where the units will be individually sold. At the time of development, the units are transferred from investment property to inventories at their deemed cost, being the fair market value at the time of transfer. Subsequent holding costs related to the property including maintenance, property tax and utilities, are not included in the cost of the inventories. Any income or expenses related to these condominium units are included in the consolidated statement of income and comprehensive income in the year they are received or incurred. The deemed cost of the property is allocated to the individual units that are held for sale and expensed at the time of sale of each unit.

(i) DISTRIBUTION REINVESTMENT PLAN (DRIP)

Skyline Apt. REIT has instituted a DRIP whereby unitholders may elect to have their distributions automatically reinvested in additional units. There are no special terms, such as premiums on distribution rates, for plan participants.

(j) FAIR VALUE MEASUREMENT

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date under current market conditions. In estimating the fair value of an asset or a liability, Skyline Apt. REIT considers the characteristics of the asset or liability that market participants would take into account when pricing the asset or liability at the measurement date.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(j) FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

Assets and liabilities that are measured at fair value in the consolidated statement of financial position are categorized by level according to the significance of the inputs used in making the measurements. The levels of inputs are defined as follows:

Level 1 inputs

Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date.

Level 2 inputs

Inputs other than quoted prices (included in Level 1) that are observable for the asset or the liability, either directly or indirectly.

Level 3 inputs

Unobservable inputs for the asset or liability.

Skyline Apt. REIT's policy is to recognize transfers out of fair value hierarchy levels as of the date of the event or change in circumstances that caused the transfer.

(k) PROVISIONS

Provisions are recognized when Skyline Apt. REIT has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and the amount can be reliably estimated. Provisions are not recognized for future operating losses. The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the reporting date. Provisions are measured at their present value by discounting the future cash flows from the expected date the obligation is to be settled. The discount rate used reflects current market assessments of the time value of money adjusted by the risk factor specific to the obligation. The unwinding of the discount due to the passage of time is recognized as interest expense.

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

The standards and interpretations that are issued, but not yet effective, up to the date of issuance of Skyline Apt. REIT's consolidated financial statements are disclosed below. Skyline Apt. REIT intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

IFRS 9 and 7 - In May 2024, the IASB issued amendments to IFRS 9 - Financial Instruments and IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. The amendments clarify the timing of recognition and derecognition for a financial asset or financial liability, including clarifying that a financial liability is derecognized on the settlement date. Further, the amendments introduce an accounting policy choice to derecognize financial liabilities settled using an electronic payment system before the settlement date, if specific conditions are met. The amendments also require additional disclosures for financial instruments with contingent features and investments in equity instruments classified at fair value through other comprehensive income. These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2026. Early adoption is permitted, with an option to early adopt only the amendments related to the classification of financial assets.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

IFRS 9 and 7 - In December 2024, the IASB issued amendments to IFRS 9: Financial Instruments and IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. The amendments have updated the disclosure for purchasers of electricity under power purchase agreements ("PPAs") and hedge accounting requirements for entities that hedge their purchases or sales of electricity using PPAs. These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2026.

IFRS 18 - In April 2024, the IASB issued a new standard, IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements which will be effective for years beginning on or after January 1, 2027. This new standard will replace IAS 1 - Presentation of Financial Statements, introducing new requirements that are intended to help achieve comparability of the financial performance of similar entities and provide more relevant information and transparency to users. The recognition and measurement of items in the financial statements will not be impacted by this new standard, but its impact on presentation and disclosure could be pervasive.

IAS 28 - In May 2014, the IASB issued an amendment to IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures. The amended standard will update the equity method procedures for recognizing the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The effective date has been deferred indefinitely.

Skyline Apt. REIT does not expect any significant impact as a result of these amendments.

5. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of Skyline Apt. REIT and its subsidiaries, Skyline Operating Trust and RELP.

Subsidiaries are entities over which Skyline Apt. REIT has control, where control is defined as the power to govern financial and operating policies of an entity so as to obtain benefit from its activities. Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to Skyline Apt. REIT, and are de-consolidated from the date control ceases. Intercompany transactions between subsidiaries are eliminated on consolidation. All subsidiaries have a reporting date of December 31.

Skyline Apt. REIT carries out a portion of its activities through joint operations and records its proportionate share of assets, liabilities, revenues, expenses and cash flows of all joint operations in which it participates.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

6. INVESTMENT PROPERTIES

Changes to the carrying amounts of investment properties presented in the consolidated statement of financial position can be summarized as follows:

	2024	2023
Balance at beginning of the year	\$ 4,991,814	\$ 4,728,065
Acquisitions through purchase of investment properties	88,172	235,019
Additions through capital expenditure on existing investment properties	195,171	150,448
Disposals through sale of investment properties	(223,622)	(226,741)
Change in assets held for sale (note 7)	(23,120)	(8,100)
Fair value gain on investment properties and disposed properties	6,204	113,123
Change in owner-occupied property	<u>(1,036)</u>	<u>0</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 5,033,583</u>	<u>\$ 4,991,814</u>

Included in investment properties are properties under development with a balance at December 31, 2024 of \$89,679 (2023 - \$142,633).

The following table reconciles the cost base of investment properties to their fair value:

	2024	2023
Cost	\$ 3,924,273	\$ 3,829,143
Cumulative fair value adjustment	<u>1,109,310</u>	<u>1,162,671</u>
Fair value	<u>\$ 5,033,583</u>	<u>\$ 4,991,814</u>

Asset acquisitions:

During the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT acquired two investment properties (2023 - seven) through purchase of assets. The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the date of acquisition. The following table outlines the cost, which includes the transaction costs of the assets acquired and the associated liabilities entered into as a result of these acquisitions:

	2024	2023
Acquisition cost of investment properties	\$ 88,172	\$ 235,019
Mortgages payable	<u>(65,575)</u>	<u>(184,202)</u>
Total identifiable net assets settled by cash	<u>\$ 22,597</u>	<u>\$ 50,817</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

6. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Asset dispositions:

During the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT disposed of ten (2023 - fourteen) investment properties. The following table outlines the mortgages discharged due to the sale of investment properties:

	2024	2023
Mortgages	115,285	115,452

Future rental income:

Investment properties are subject to operating leases with tenants. Lease contracts are all typically non-cancelable for periods ranging from one year for residential tenants, and one to fifteen years for commercial tenants, from the commencement of the lease. Future minimum rental income from these agreements is as follows:

	2024	2023
Less than one year	\$ 344,225	\$ 339,183
Between one and three years	6,671	6,278
More than three years	<u>791</u>	<u>811</u>
	<u>\$ 351,687</u>	<u>\$ 346,272</u>

Fair value disclosure:

Skyline Apt. REIT uses an income approach to perform internal valuation calculations for the purposes of determining the fair market value of investment properties. The same approach is used for those properties with independent third party appraisals. Significant assumptions used for the valuation of the properties include the capitalization rate and the revenue and expenses for each property. As at December 31, 2024, all of Skyline Apt REIT's investment properties were measured using Level 3 inputs. There were no transfers into or out of Level 3 fair value measurements for investment properties held as at December 31, 2024 and December 31, 2023.

Skyline Apt. REIT categorizes its investment properties by region, and each region has a different range of capitalization rates, depending on the specific risk factors for each property in that region. The weighted average capitalization rates for commercial properties is 6.08% (2023 - 7.26%) and for residential properties is 5.01% (2023 - 4.82%). The overall weighted average capitalization rates for Skyline Apt. REIT's investment properties is 5.02% (2023 - 4.83%).

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

6. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Overall, the capitalization rates for residential properties and commercial properties fall between:

	Residential		Commercial	
	2024	2023	2024	2023
Minimum	4.10%	4.25%	6.08%	6.04%
Maximum	6.50%	6.75%	6.08%	10.36%

Assumptions related to property revenues and expenses are based on the most recent annual results of each property, and where necessary, industry benchmarks.

In 2024, Skyline Apt. REIT valued \$2,233,036 of its investment properties (including properties held for sale) internally (2023 - \$2,244,091). The remainder of the investment property fair value was obtained through third party appraisals, not including those properties acquired during the year. In the year, this amounted to \$2,732,700 (2023 - \$2,478,900). In 2024, 44.2% (2023 - 48.8%) of the cost base of the investment properties was valued internally and 55.8% (2023 - 51.2%) was valued externally. The acquisitions during 2024 were valued at \$90,967 (2023 - \$276,923). Actual results may differ from these estimates and may be subject to material adjustment within the next fiscal year.

Fair value sensitivity:

Skyline Apt. REIT's investment properties are classified as Level 3 under the fair value hierarchy, as the inputs in the valuations of these investment properties are not based on observable market data. The following table provides a sensitivity analysis for the weighted average capitalization rate applied as at December 31, 2024:

As of December 31, 2024

Capitalization Rate Sensitivity Increase (Decrease)	Overall Capitalization Rate	Fair Value of Investment Properties	Fair Value Variance	% Change
(1.00)%	4.02%	\$ 6,285,718	\$ 1,252,135	24.88%
December 31, 2024	5.02%	\$ 5,033,583	\$ 0	0.00%
1.00%	6.02%	\$ 4,197,440	\$ (836,143)	(16.61)%

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

7. ASSETS HELD FOR SALE

As at December 31, 2024, there were two properties held for sale (2023 - one property held for sale). The assets and liabilities associated with investment properties held for sale as at December 31 are as follows:

	2024	2023
ASSETS		
Investment properties	\$ 23,120	\$ 8,100
Other assets	254	13
Accounts receivable	<u>383</u>	<u>2</u>
	<u>23,757</u>	<u>8,115</u>
LIABILITIES		
Mortgages payable	6,593	52
Tenant deposits	219	78
Accounts payable and accrued liabilities	<u>268</u>	<u>223</u>
	<u>7,080</u>	<u>353</u>
NET ASSETS HELD FOR SALE	<u>\$ 16,677</u>	<u>\$ 7,762</u>

8. JOINT OPERATIONS

Skyline Apt. REIT's interests in co-owned investment properties are accounted for based on Skyline Apt. REIT's share of interest in the assets, liabilities, revenues and expenses of the investment properties. As of December 31, 2024, Skyline Apt. REIT is in a co-ownership agreement with Upper Montney Limited Partnership where Skyline Apt. REIT has a 50% ownership interest (2023 - 50%) in an investment property in Dawson Creek, British Columbia. As of December 31, 2024, this investment property is held for sale. Subsequent to year end, this investment property was sold.

9. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

December 31, 2024	Cost	Accumulated Amortization	Carrying Amount
Computer equipment	\$ 4,297	\$ 3,728	\$ 569
Equipment	648	473	175
Owner-occupied property by RELP - building	5,173	202	4,971
Owner-occupied property by RELP - land	<u>870</u>	<u>0</u>	<u>870</u>
	<u>\$ 10,988</u>	<u>\$ 4,403</u>	<u>\$ 6,585</u>
December 31, 2023	Cost	Accumulated Amortization	Carrying Amount
Computer equipment	\$ 4,068	\$ 3,211	\$ 857
Equipment	588	436	152
Owner-occupied property by RELP - building	4,503	685	3,818
Owner-occupied property by RELP - land	<u>503</u>	<u>0</u>	<u>503</u>
	<u>\$ 9,662</u>	<u>\$ 4,332</u>	<u>\$ 5,330</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

10. OTHER ASSETS

The components of other assets are as follows:

	2024	2023
Lender holdback	\$ 30	\$ 30
Note receivable	28	32
Mortgage receivable	14,000	7,000
Prepaid expenses	2,131	9,809
Deposits on investment properties	<u>10,460</u>	<u>3,082</u>
	<u>\$ 26,649</u>	<u>\$ 19,953</u>

The note receivable of \$28 (2023 - \$32) bears interest at a fixed rate of 6% per annum and matures in 2031.

The mortgage receivable of \$7,000 (2023 - \$7,000) bears interest at a fixed rate of 4% per annum. Interest only is receivable monthly. Principal is due September 1, 2026. The mortgage receivable is secured by a general assignment of rents and leases, environmental indemnity and a security agreement. The second mortgage of \$7,000 (2023 - \$0) bears interest at a fixed rate of 7.5% per annum. Interest only is receivable monthly. Principal is due December 2026. The mortgage receivable is secured by a general assignment of rents and leases, environmental indemnity and a security agreement.

11. MORTGAGES PAYABLE

The mortgages payable are secured by investment properties and letters of credit, in some cases. Mortgages bearing fixed interest with a contractual weighted average rate of 3.30% (2023 - 3.15%) are \$2,635,584 (2023 - \$2,542,117). Mortgages bearing variable interest rates with an average variable rate of 5.83% (2023 - 7.44%) are \$120,909 (2023 - \$116,712). Included in mortgages payable are second mortgages of \$40,226 (2023 - \$41,842), which bear fixed interest rates. Also included in mortgages payable are interest rate swap agreements of \$45,950 (2023 - \$57,500), which bear fixed interest rates, construction credit facilities of \$74,959 (2023 - \$100,612) which bear variable interest rates, and a vendor takeback loan of \$15,000 (2023 - \$15,000) which bears a fixed interest rate. See note 15. Mortgages have maturity dates ranging between 2025 and 2034. All mortgages are denominated in Canadian dollars.

Future minimum principal payments on mortgages payable are as follows:

2025	\$ 383,280
2026	232,371
2027	350,334
2028	597,333
2029	628,582
Thereafter	<u>564,595</u>
	2,756,495
Less: Mortgages related to assets held for sale:	<u>(6,593)</u>
	<u>\$ 2,749,902</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

11. MORTGAGES PAYABLE (continued)

A reconciliation of movements in mortgages payable to cash flows arising from financing activities is as follows:

	2024	2023
Mortgages payable, beginning of year	\$ 2,658,778	\$ 2,460,764
Proceeds from new mortgages	657,359	515,436
Repayment of existing mortgages	(547,628)	(318,417)
Transaction costs related to mortgages	(20,158)	(18,932)
Total changes from financing cash flows	<u>89,573</u>	<u>178,087</u>
Change in mortgages payable on assets held for sale	(6,541)	13,319
Amortization of financing costs	8,092	6,608
Financing costs included in operations	91,998	77,584
Interest paid	(91,998)	(77,584)
Total liability-related changes	<u>1,551</u>	<u>19,927</u>
Mortgages payable, end of year	<u>\$ 2,749,902</u>	<u>\$ 2,658,778</u>

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The following entities transact with Skyline Apt. REIT, and are all controlled by the same shareholders, of which is a person or persons that qualify as a related person under IAS 24 – Related Party Disclosures: Skyline Transfer Funds Inc., Skyline Inc., Skyline Asset Management Inc., Skyline Apartment Asset Management Inc., and Skyline Clean Energy Asset Management Inc.; Skyline Wealth Management Inc., Skyline Mortgage Finance Inc., Skyline Private Investment Capital Inc., Skyline Capital Projects Management Inc., and Skydevco Inc.

Distributions to partners

Skyline Incorporated is the general partner ("GP") of RELP and is entitled to distributions under the limited partnership agreement which commences once the equivalent of the total investors' equity has been effectively distributed on a property by property basis. Once triggered, any future income from operations for the specific property is shared at a ratio of 20% to the general partner and 80% to the LP. In addition, on any disposition, the general partner is entitled to 20% of the equity growth on the property net of any outstanding amounts owing to investors. A provision for the future distributions payable to Skyline Incorporated has not been recorded since the timing and amount of the distributions payable cannot be reasonably estimated. Based on the fair value of the investment properties as at December 31, 2024, a distribution would be payable if the investment properties were sold. At December 31, 2024, there were distributions payable of \$7,997 (2023 - \$21,772) which is included in due to related parties.

Distributions paid

Skyline Apt. REIT paid the following distributions to related parties:

	2024	2023
Skyline Management Inc. (limited partner)	\$ 2,756	\$ 2,747
Skyline Apartment Asset Management Inc. (limited partner)	4,608	4,217
Skyline Incorporated (GP)	<u>39,939</u>	<u>39,865</u>
	<u>\$ 47,303</u>	<u>\$ 46,829</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Exempt Market Dealer

Skyline Apt. REIT has an exempt market dealer agreement with Skyline Wealth Management Inc. (the "Exempt Market Dealer"). Fees payable under the exempt market dealer agreement include wealth management fees of 0.3% of unitholders equity, and equity raise fees ranging from 0.5% to 1.5% (2023 - 0.5% to 1%) of proceeds from units issued during the year. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Exempt Market Dealer \$7,429 in wealth management fees (2023 - \$7,194), and \$1,261 in equity raise fees (2023 - \$961)

Services of the Mortgage Underwriting Manager

Skyline Apt. REIT has an arrangement with Skyline Mortgage Finance Inc. (the "Underwriting Manager"), wherein the Underwriting Manager assists Skyline Apt. REIT in obtaining mortgage financing upon terms and rates that are commercially competitive. Skyline Apt. REIT pays the Underwriting Manager \$5,000 (not in thousands of Canadian dollars) for each mortgage assumed on acquisition, and 35 bps on mortgage principal for all other mortgages. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Underwriting Manager \$2,366 in mortgage underwriting fees (2023 - \$1,953).

Legal Services Manager

Skyline Apt. REIT had an arrangement with Skyline Private Investment Capital Inc. (the "Legal Services Manager"), wherein the Legal Services Manager provides advice to Skyline Apt. REIT on the use of external legal counsel, and manages external legal counsel on behalf of Skyline Apt. REIT (the "Legal Services Arrangement"), the costs for which are approved annually by Skyline Apartment REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Legal Services Manager \$2,746 in legal services (2023 - \$3,107).

Services of the Solar Asset Manager

Skyline Apt. REIT has an arrangement with Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (the "Solar Asset Manager"). The solar asset management fees payable under the arrangement are equal to \$20 (not in thousands of Canadian dollars) per kilowatt of direct current per annum for each solar system managed by the Solar Asset Manager. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Solar Asset Manager \$49 in solar asset management fees (2023 - \$62).

Services of the CAPEX Provider

Skyline Apt. REIT has an arrangement with Skyline Capital Projects Management Inc (the "CAPEX Provider"), wherein the CAPEX Provider provides due diligence services on the capital needs of proposed acquisitions, compiles and proposes multi-year capital plans for the portfolio, and manages the execution of those capital plans, the costs for which are approved annually by Skyline Apartment REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the CAPEX Provider \$588 in CAPEX management fees (2023 - \$1,876).

Services of the Development Manager

Skyline Apt. REIT has an arrangement with Skydevco Inc (the "Development Manager"), who provides development consulting services to RELP, the costs for which are approved from time to time by Skyline Apartment REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Development Manager \$2,686 in development service fees (2023 - \$1,042).

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Administration Manager

Skyline Apt. REIT has an arrangement with Skyline Enterprises Management Inc. (the "Administration Manager"), who provides administrative services and environmental, social, and governance ("ESG") management to Skyline Apt. REIT, the costs for which are approved annually by Skyline Apartment REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Apt. REIT paid to the Administration Manager \$525 in administration fees (2023 - \$656) and \$261 in ESG management fees (2023 - \$263).

Due to related parties

Amounts due to related parties are unsecured, non-interest bearing and have no set terms of repayment. The balance consists of the following:

	2024	2023
Skyline Incorporated	<u>\$ 7,997</u>	<u>\$ 21,772</u>

Subsequent to year end, substantially all of these balances were repaid.

Asset management internalization cost

In January 2023, RELP and Skyline Apt. REIT completed an agreement with SAAMI to internalize the asset management function effective January 1, 2023. On closing, RELP acquired SAAMI's asset management business in return for 4,150,943.4 convertible Class E limited partnership units of RELP with a market value of \$110,000. These units are exchangeable for Skyline Apt. REIT units and have a current market value of \$115,189. The purchase price associated with the internalization did not utilize existing cash resources of RELP, and SAAMI is required to hold 90% of the exchangeable units (or REIT upon exchange) until January 2028, subject to limited exceptions.

Class E, F, G, H, I, J and K LP Units

Skyline Management Inc. ("SMI") holds 633,073 (2023 - 633,073) Class F limited partnership units which have a market value of \$18,676 at December 31, 2024 (2023 - \$17,568), 633,073 (2023 - 633,073) Class G limited partnership units which have a market value of \$18,676 at December 31, 2024 (2023 - \$17,568), 633,073 (2023 - 633,073) Class H limited partnership units which have a market value of \$18,676 at December 31, 2024 (2023 - \$17,568), 221,024 (2023 - 211,024) Class I limited partnership units which have a market value of \$6,225 at December 31, 2024 (2023 - \$5,856) and 372,396 (2023 - 372,396) Class J limited partnership units which have a market value of \$10,986 at December 31, 2024 (2022 - \$10,334).

Skyline Apartment Asset Management Inc. ("SAAMI") holds 1,022,201 (2023 - 1,022,201) Class F limited partnership units which have a market value of \$30,155 at December 31, 2024 (2023 - \$28,366), 1,022,201 (2023 - 1,022,201) Class G limited partnership units which have a market value of \$30,155 at December 31, 2024 (2023 - \$28,366), 1,022,201 (2023 - 1,022,201) Class H limited partnership units which have a market value of \$30,155 at December 31, 2024 (2023 - \$28,366), 340,659 (2023 - 340,659) Class I limited partnership units which have a market value of \$10,049 at December 31, 2024 (2023 - \$9,453), 403,022 (2023 - 403,022) Class J limited partnership units which have a market value of \$11,889 at December 31, 2024 (2023 - \$11,184), and 340,659 (2023 - 340,659) Class K limited partnership units which have a market value of \$10,049 at December 31, 2024 (2023 - \$9,453). SAAMI is controlled by Skyline Incorporated.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

13. FINANCING COSTS

During the year, Skyline Apt. REIT paid the following financing costs:

	2024	2023
Mortgage interest	\$ 91,885	\$ 77,584
Deferred financing costs	8,092	6,608
Interest expense on revolving credit facility	12,382	12,563
Distribution paid on LP Units	7,986	7,587
Distribution paid to GP on the sale of investment properties	19,381	19,653
Distribution paid to GP	20,558	20,212
Interest on tenant deposits	<u>540</u>	<u>484</u>
	<u>\$ 160,824</u>	<u>\$ 144,691</u>

14. FAIR VALUE MEASUREMENT

Skyline Apt. REIT's financial assets and financial liabilities are carried at amortized costs, which approximate fair value, or FVTPL as applicable. Such fair value estimates are not necessarily indicative of the amounts Skyline Apt. REIT might pay or receive in actual market transactions.

The fair value hierarchy of assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis in the consolidated statement of financial position or disclosed in the notes to the consolidated financial statements is as follows:

As at	December 31, 2024			December 31, 2023		
	Level 1	Level 2	Level 3	Level 1	Level 2	Level 3
Assets						
Investment properties	\$ 0	\$ 0	\$ 5,033,583	\$ 0	\$ 0	\$ 4,991,814
Assets held for sale	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23,120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,100</u>
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 5,056,703</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 4,999,914</u>
Liabilities						
Mortgages payable	\$ 0	\$ 2,822,162	\$ 0	\$ 0	\$ 2,529,024	\$ 0
Limited partnership units	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>212,154</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>199,666</u>
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 2,822,162</u>	<u>\$ 212,154</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 2,529,024</u>	<u>\$ 199,666</u>

Transfers between levels in the fair value hierarchy are recognized on the date of the event or change in circumstances that caused the transfer. For investment properties and liabilities measured at fair value as at December 31, 2024 and December 31, 2023, there were no transfers between Level 1, Level 2 and Level 3 assets.

The fair value of the mortgages payable has been determined by discounting the cash flows of these financial obligations using year end market rates for debt of similar terms and credit risks.

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Financial risks are risks arising from the financial instruments to which Skyline Apt. REIT is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk, credit risk, and liquidity risk. Skyline Apt. REIT considers real estate risk as a financial risk as well, even though investment property is not classified as a financial instrument.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Risk management is carried out by Management and the Board of Trustees of Skyline Apt. REIT. Management identifies and evaluates financial risks and the Board provides oversight on overall risk management, including specific areas such as interest rate risk, liquidity, and investing policies.

Key financial risk management reports are produced on a monthly basis and key indicators are reviewed by Management and the Board of Trustees of Skyline Apartment REIT.

i) Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Skyline Apt. REIT's market risks arise from open positions in interest bearing assets and liabilities, to the extent that these are exposed to market fluctuations.

a. Interest rate risk

Skyline Apt. REIT is exposed to interest rate risk arising from its fixed and floating rate mortgages payable. Bank overdraft is at floating interest rates and is exposed to changes in interest rates. Bank loan payable is at floating interest rates and is exposed to changes in interest rates. As fixed rate debt matures and as Skyline Apt. REIT uses additional floating rate debt under revolving credit facilities, Skyline Apt. REIT will be further exposed to cash flow risk.

As part of its risk management policies, Skyline Apt. REIT uses fixed and floating rate mortgages for the majority of its borrowings to allow for better cash flow planning. Skyline Apt. REIT attempts to stagger mortgage renewals at appropriate intervals to mitigate significant interest rate shocks in a given year.

The following table illustrates the sensitivity of income and equity to a reasonably possible change in interest rates of +/- 1%.

December 31, 2024

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Equity -1%	Income +1%	Partners' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 180,000	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ (1,800)	\$ (1,800)
Mortgages payable, maturing within one year	<u>339,296</u>	<u>3,393</u>	<u>3,393</u>	<u>(3,393)</u>	<u>(3,393)</u>
	<u>\$ 519,296</u>	<u>\$ 5,193</u>	<u>\$ 5,193</u>	<u>\$ (5,193)</u>	<u>\$ (5,193)</u>

December 31, 2023

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Equity -1%	Income +1%	Partners' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 120,000	\$ 1,200	\$ 1,200	\$ (1,200)	\$ (1,200)
Mortgages payable, maturing within one year	<u>277,551</u>	<u>2,776</u>	<u>2,776</u>	<u>(2,776)</u>	<u>(2,776)</u>
	<u>\$ 397,551</u>	<u>\$ 3,976</u>	<u>\$ 3,976</u>	<u>\$ (3,976)</u>	<u>\$ (3,976)</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

i) Market risk (continued)

b. Price risk

Skyline Apt. REIT has no significant exposure to price risk with respect to financial instruments as it does not hold any equity securities or commodities.

c. Foreign exchange risk

Skyline Apt. REIT is not subject to foreign exchange risk. All of its financial instruments are denominated in Canadian dollars.

ii) Credit risk

Credit risk is a risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Skyline Apt. REIT has no significant concentrations of credit risk. Credit risk arises from trade receivables, including rental receivables from lessees, mortgage and notes receivable.

An allowance for doubtful accounts is recognized for estimated losses resulting from tenant default on lease obligations. Skyline Apt. REIT actively reviews receivables and determines the potentially uncollectible accounts on a per-tenant basis. An accounts receivable is written down to its estimated recoverable value when there is reason to believe that the tenant will not be able to fulfil their obligations under the lease agreement. Management reviews tenant receivables on a regular basis and reduces carrying amounts through the use of allowance for doubtful accounts and the amount of any loss is recognized in the statement of income and comprehensive income.

The movement in the allowance for doubtful accounts is reconciled as follows:

	2024	2023
Allowance for doubtful accounts beginning of year	\$ 1,609	\$ 1,449
Provision for impairment of trade receivables	0	248
Reversal of provision for impairment	<u>(177)</u>	<u>(88)</u>
Allowance for doubtful accounts end of year	<u>\$ 1,432</u>	<u>\$ 1,609</u>

Credit risk is managed by reviewing the credit quality of the tenant through credit ratings and references. The maximum exposure to credit risk at the reporting date is equal to the carrying value of each class of financial asset.

iii) Liquidity risk

Liquidity risk management entails maintaining sufficient cash and credit facilities available to close out market positions. Skyline Apt. REIT ensures flexibility in funding by keeping committed credit lines available, and raising capital from partners when needed.

Skyline Apt. REIT's liquidity position is monitored on a regular basis by Management. A summary table with obligations of financial liabilities presented below is used by key management personnel to manage liquidity risks and is derived from managerial reports at company level. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows. Undiscounted cash flows in respect of the balances due within twelve months generally equal their carrying amounts in the statement of financial position as the impact of discounting is not significant.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

The bank overdraft is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Apt. REIT.

RELP and Skyline Apt. REIT have entered into the following financing agreements:

- a. Operating line of credit of \$25,000 (2023 - \$25,000) available for use to finance the ongoing working capital requirements of the combined group, which is maintained by Skyline Apt. REIT. Under the financing agreement, the combined group of RELP and Skyline Apt. REIT are required to maintain a debt service ratio of 1.20 or higher, a funds from operations effective pay-out ratio not exceeding 100%, an interest coverage ratio of at least 2.00 or higher, and a total debt to unitholders' equity ratio no greater than 2.00. At December 31, 2024, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Apt. REIT was \$0 (2023 - \$0). The operating line of credit bears interest at prime plus 1.25%.
- b. Revolving credit facility of \$180,000 (2023 - \$180,000) and swingline facility of \$10,000 (2023 - \$10,000) available for use to finance the ongoing working capital requirements of the combined group, which is maintained by Skyline Apt. REIT. Under the financing agreement, the combined group of RELP and Skyline Apt. REIT are required to maintain a debt service ratio of 1.20 or higher, a total debt to gross book value ratio not exceeding 65%, and a mortgage-ability debt service coverage ratio of 1.20 or higher. At December 31, 2024, the total drawn on the revolving credit facility by Skyline Apt. REIT was \$180,000 (2023 - \$120,000). The revolving credit facility bears interest at prime plus 1.35% or, at the option of the borrower, a fixed rate equal to the adjusted term CORRA rate plus 2.35%.
- c. Construction credit facility of \$0 (2023 - \$34,312) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 1200 and 1250 Southfield Drive development project and a letter of credit facility of \$0 (2023 - \$3,000) available for use to finance the municipal and sundry requirements for the 1200 and 1250 Southfield Drive development project. The facilities bear interest at prime plus 0.5%. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$0 (2023 - \$32,411) and the total drawn on the letter of credit facility is \$0 (2023 - \$0).
- d. Construction credit facility of \$32,225 (2023 - \$32,225) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 53 and 57 Riverview Drive development project and a letter of credit facility of \$3,000 (2023 - \$3,000) available for use to finance the municipal and sundry requirements for the 53 and 57 Riverview Drive development project. The facilities bear interest at prime plus 0.5%. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$30,851 (2023 - \$26,427) and the total drawn on the letter of credit facility is \$0 (2023 - \$0).

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

- e. Construction credit facility of \$0 (2023 - \$30,080) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 351-431 Talisman Drive development project and a letter of credit facility of \$0 (2023 - \$2,500) available for use to finance the municipal and sundry requirements for the 351-431 Talisman Drive development project. The facilities bear interest at prime plus 0.5%. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$0 (2023 - \$23,089) and the total drawn on the letter of credit facility is \$0 (2023 - \$0).
- f. Construction credit facility of \$0 (2023 - \$23,249) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 300 South Pelham Road development project and a letter of credit facility of \$0 (2023 - \$2,000) available for use to finance the municipal and sundry requirements for the 300 South Pelham Road development project. The non-revolving credit facility bears interest at a rate of prime plus 0.5%, or at the option of the borrower, a fixed rate equal to the floating bankers acceptance rate plus 2.15%. The letter of credit facility bears interest at 1.0% per annum. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$0 (2023 - \$18,686) and the total drawn on the letter of credit facility is \$0 (2023 - \$0).
- g. Construction credit facility of \$38,221 (2023 - \$0) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 220 & 224 Mitton Street North and 205 Mackenzie Street development project. The non-revolving credit facility bears interest at the prime rate. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$20,473 (2023 - \$0).
- h. Construction credit facility of \$22,227 (2023 - \$0) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 125 South Carriage Road development project. The non-revolving credit facility bears interest at the prime rate. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$11,355 (2023 - \$0).
- i. Construction credit facility of \$79,909 (2023 - \$0) to assist with the financing of the servicing, construction and related soft costs for the 1, 17, & 33 Prince of Wales Drive development project. The non-revolving credit facility bears interest at the Cost of Funds Rate plus 1.65%. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$12,280 (2023 - \$0).

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

A reconciliation of movements in revolving credit facility to cash flows arising from financing activities is as follows:

	2024	2023
Revolving credit facility, beginning of year	\$ 120,000	\$ 147,573
Net proceeds from (repayments to) revolving credit facility	<u>60,000</u>	<u>(27,573)</u>
	<u>180,000</u>	<u>120,000</u>
Financing costs included in operations (note 13)	12,382	12,563
Interest paid (note 13)	<u>(12,382)</u>	<u>(12,563)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Revolving credit facility, end of year	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 120,000</u>

Skyline Apt. REIT's long term debt consists of first mortgages payable bearing interest rates ranging from 1.6% to 5.5% per annum, payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$10,940 (2023 - 1.6% to 7.7%, instalments of \$10,171), maturing from 2025 to 2034 and are secured by specific charges against specific investment properties.

Skyline Apt. REIT's long term debt also includes second mortgages payable bearing interest at rates ranging from 1.6% to 7.0%, payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$224 (2023 - 1.6% to 5.8%, instalments of \$230), maturing from 2025 to 2031, and are secured by specific charges against specific investment properties.

Financial liabilities and their obligations are as follows:

December 31, 2024	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
Mortgages payable	\$ 0	\$ 339,296	\$ 1,815,436	\$ 595,170	\$ 2,749,902
Limited partnership units	101,946	0	110,208	0	212,154
Due to related parties	0	7,997	0	0	7,997
Revolving credit facilities	0	180,000	0	0	180,000
Accounts payable and accrued liabilities	0	37,441	0	0	37,441
	<u>\$ 101,946</u>	<u>\$ 564,734</u>	<u>\$ 1,925,644</u>	<u>\$ 595,170</u>	<u>\$ 3,187,494</u>

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

December 31, 2023	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
Mortgages payable	\$ 0	\$ 277,551	\$ 1,492,239	\$ 888,988	\$ 2,658,778
Limited partnership units	95,996	0	103,670	0	199,666
Due to related parties	0	21,772	0	0	21,772
Revolving credit facility	0	120,000	0	0	120,000
Accounts payable and accrued liabilities	0	31,830	0	0	31,830
	<u>\$ 95,996</u>	<u>\$ 451,153</u>	<u>\$ 1,595,909</u>	<u>\$ 888,988</u>	<u>\$ 3,032,046</u>

iv) Real estate risk

Skyline Apt. REIT has identified risks associated with the real estate portfolio. The greatest risk is with respect to the fair values of the portfolio due to changes in real estate market conditions, the economic climate, and overall financial health of its tenants.

Skyline Apt. REIT mitigates its exposure to any one tenant as a majority of its investment properties are multi-suite residential which results in a large number of tenants with minimal financial exposure to each. In 2024 and 2023, no single residential tenant accounts for 10% or more of Skyline Apt. REIT's residential rental revenue or commercial revenue.

16. CAPITAL RISK MANAGEMENT

Skyline Apt. REIT's objectives when managing capital are to safeguard the entity's ability to continue as a going concern in order to provide returns for unitholders, and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, Skyline Apt. REIT has the ability to adjust the amount of distributions paid to partners, return capital to partners, issue additional units, refinance existing debt, or sell investment property to reduce debt.

Skyline Apt. REIT monitors capital primarily using a loan to value ratio, which is quotient of mortgages payable to investment properties. As of December 31, 2024, the loan to value ratio was 55% (2023 - 53%), which is within Skyline Apt. REIT's stated policy of 70% or less. Subsequent to December 31, 2024, Skyline Apt. REIT is in compliance with the policy.

During the year, Skyline Apt. REIT did not breach any of its loan covenants, nor did it default on any other of its obligations under its loan agreements.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

17. UNITHOLDERS' EQUITY

Skyline Apt. REIT is authorized to issue an unlimited number of Class A and Class F REIT units. Both classes of REIT units are entitled to distributions as and when declared by the Board of Trustees. On June 25, 2024 Skyline Apt. REIT increased the price per unit for newly issued units and units to be redeemed to \$28.50 from \$27.75. On November 19, 2024 Skyline Apt. REIT increased the price per unit for newly issued units and units to be redeemed to \$29.50 from \$28.50. On March 15, 2023, Skyline Apt. REIT increased the annual distribution rate to \$1.11 from \$1.09 for Class A REIT units and to \$1.13 from \$1.1165 for Class F REIT units. There were no changes to the distribution rate during 2024. The units issued and outstanding are as follows:

Class A Units	2024 Units	2023 Units
Units outstanding, beginning of year	68,299,431	70,471,054
Exchange of limited partnership units	3,509	3,604
Units issued	1,747,292	2,921,425
Distribution reinvestment plan	1,172,070	1,182,727
Units converted to Class F units	(314,681)	(2,814,412)
Redemptions during the year	<u>(4,019,879)</u>	<u>(3,464,967)</u>
Units outstanding, end of year	<u>66,887,742</u>	<u>68,299,431</u>

Class F Units	2024 Units	2023 Units
Units outstanding, beginning of year	3,415,817	0
Units issued	955,186	609,185
Distribution reinvestment plan	90,122	41,585
Units converted from Class A units	314,681	2,814,412
Redemptions during the year	<u>(349,032)</u>	<u>(49,365)</u>
Units outstanding, end of year	<u>4,426,774</u>	<u>3,415,817</u>

18. LIMITED PARTNERSHIP UNITS

RELP is authorized to issue an unlimited number of non-voting Class B, C, D, E, F, G, H, I, J and K limited partnership units. These units are exchangeable on a one-for-one basis into Skyline Apt. REIT units at any time at the option of the holder. Prior to such exchange, distributions will be made on these exchangeable units in an amount equivalent to the distributions which would have been made had the units been exchanged for Skyline Apt. REIT units. These units are entitled to a pro rata share of the residual net assets remaining after the preferential claims, thereon, of debt holders.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

18. LIMITED PARTNERSHIP UNITS (continued)

The limited partnership units outstanding and their aggregate fair values are as follows:

Unit Class	2024		2023	
	Units Issued	Fair Value	Units Issued	Fair Value
Class B	37,500	\$ 1,106	37,500	\$ 1,041
Class C	170,137	\$ 5,019	173,646	\$ 4,819
Class D	350,419	\$ 10,337	350,419	\$ 9,724
Class F	1,655,274	\$ 48,831	1,655,274	\$ 45,934
Class G	1,655,274	\$ 48,831	1,655,274	\$ 45,934
Class H	1,655,274	\$ 48,831	1,655,274	\$ 45,934
Class I	551,684	\$ 16,275	551,684	\$ 15,309
Class J	775,417	\$ 22,875	775,417	\$ 21,518
Class K	340,659	\$ 10,049	340,659	\$ 9,453

A reconciliation of movements in limited partnership units to cash flows arising from financing activities is as follows:

	2024	2023
Limited partnership units, beginning of year	\$ 199,666	\$ 80,768
Proceeds from issue of LP Units	0	110,000
Redemptions of limited partnership units	(100)	(100)
	<u>(100)</u>	<u>109,900</u>
Financing costs included in operations (note 13)	7,986	7,587
Distribution interest paid (note 13)	<u>(7,986)</u>	<u>(7,587)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Changes in fair value	<u>12,588</u>	<u>8,998</u>
Limited partnership units, end of year	<u>\$ 212,154</u>	<u>\$ 199,666</u>

19. SEGMENTED DISCLOSURE

All of Skyline Apt. REIT's assets and liabilities are in, and its revenues are derived from, multi-suite residential and commercial Canadian real estate. Skyline Apt. REIT's investment properties are, therefore, considered by Management to have similar economic characteristics. Thus, Skyline Apt. REIT has one reportable segment for disclosure purposes.

SKYLINE APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

20. SUBSEQUENT EVENTS

Subsequent to year end, Skyline Apt. REIT acquired one property in Guelph, Ontario with an aggregate cost of \$40,100. Skyline Apt. REIT will be assuming mortgages of \$24,568 on this acquisition.

Subsequent to year end, Skyline Apt. REIT sold one property in Dawson Creek, British Columbia for proceeds of \$10,100. The aggregate loss on this disposition is \$3,767, from which \$0 is expected to be paid to the general partner, Skyline Incorporated.

21. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures presented for comparative purposes have been reclassified to conform to the current year's presentation.



SKYLINE

Guelph

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

Oakville

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

 skylineapartmentreit.ca

 1-519-826-0439



Suivez-nous pour obtenir les dernières nouvelles de Skyline
et des mises à jour sur le secteur.