



Tout commence ici.

INVESTIR DANS L'AVENIR DU CANADA



2024

RAPPORT ANNUEL





RAPPORT ANNUEL DE SKYLINE FPI INDUSTRIAL 2024

Table des matières

4	Faits saillants
7	Aperçu du portefeuille industriel
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
19	Conseil des fiduciaires
20	Développement durable chez Skyline
24	Prix décernés à Skyline
27	Avertissement concernant l'information prospective
29	Stratégie de gestion
30	Principaux indicateurs de rendement
31	Objectifs et faits saillants de 2024
32	Portefeuille et acquisitions d'immeubles
33	Faits saillants de 2024 en matière d'exploitation
40	Immeubles de placement
43	Dépenses en immobilisations
52	Risques et incertitudes
58	Événements ultérieurs
60	États financiers consolidés audités



SKYLINE INDUSTRIAL REIT

Faits saillants

1,80 G\$

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

10,04 millions

Superficie brute de location
(pi²)
(au 31 décembre 2024)

87,28 %

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

22,75 \$

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

1,025 \$

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

4,51 %

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

5,71 %

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

16,42 %

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

14,34 %

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

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

Valeur unitaire 22,75 \$ | Distribution par part 1,048 \$ | Rendement 4,61 %



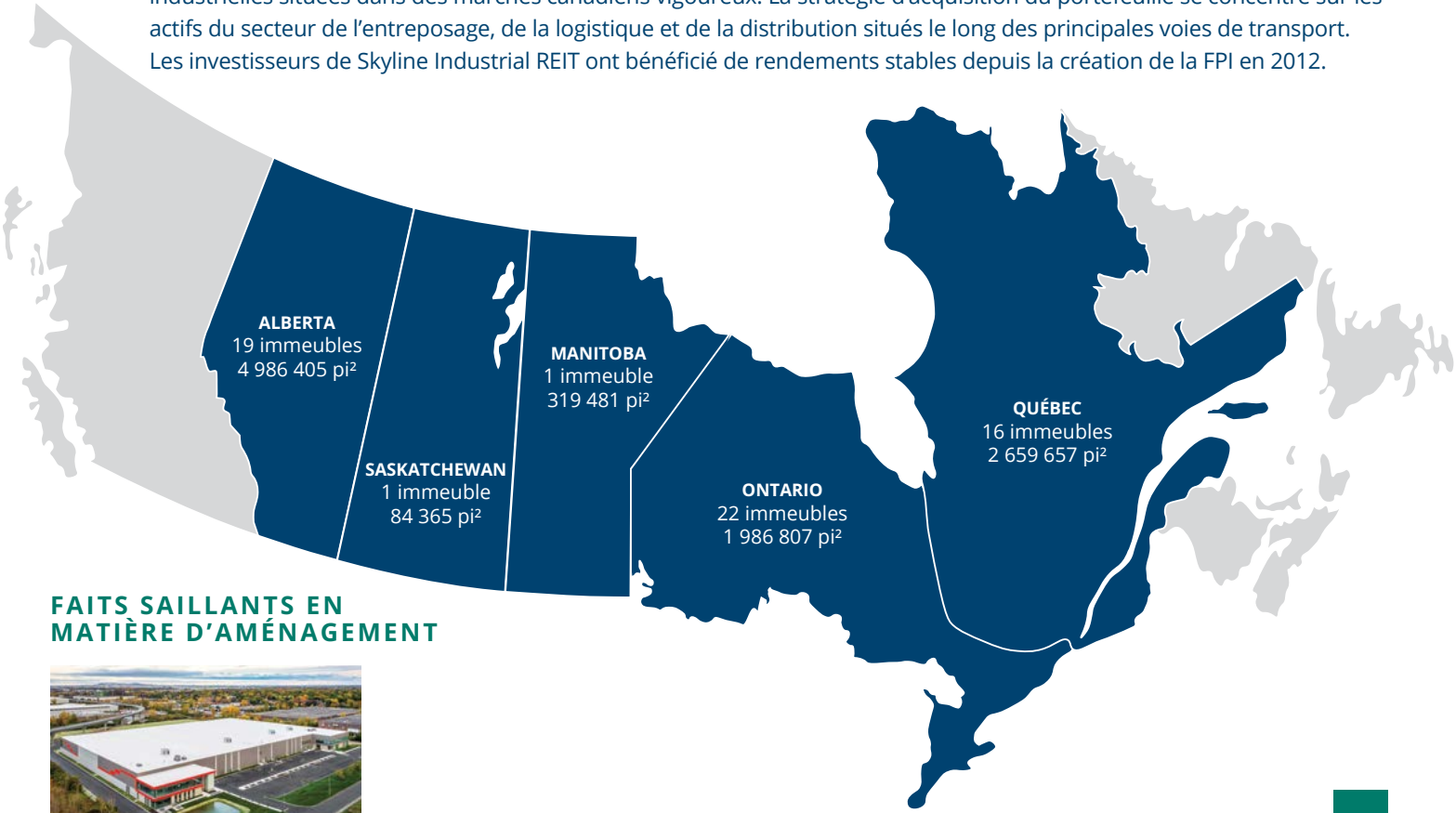
555 et 565, avenue Victor-Davis
Pointe-Claire (Québec)





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

Le portefeuille du Skyline Industrial Real Estate Investment Trust est constitué d'actifs de propriétés immobilières industrielles situées dans des marchés canadiens vigoureux. La stratégie d'acquisition du portefeuille se concentre sur les actifs du secteur de l'entreposage, de la logistique et de la distribution situés le long des principales voies de transport. Les investisseurs de Skyline Industrial REIT ont bénéficié de rendements stables depuis la création de la FPI en 2012.



FAITS SAILLANTS EN
MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

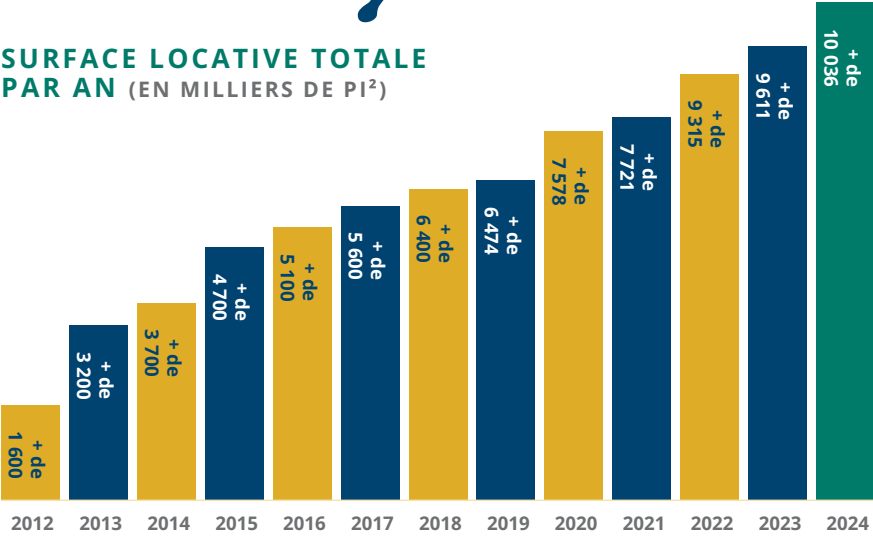


555 et 565, avenue Victor-Davis
Pointe-Claire (Québec)
274 000 pi²



6100, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
98 954 pi²

SURFACE LOCATIVE TOTALE
PAR AN (EN MILLIERS DE PI²)





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.

EFFICACITÉ

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.

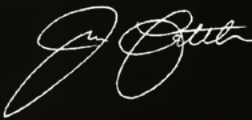
QUELLE EST LA PROCHAINE ÉTAPE?

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

Lors d'une année qui a mis à l'épreuve la résilience du marché immobilier canadien, Skyline Industrial REIT a une fois de plus démontré la force de sa stratégie, la qualité de son portefeuille et l'exécution de son exploitation. Malgré les pressions inflationnistes, la volatilité commerciale et les risques douaniers, la FPI a enregistré un revenu record, un fort rendement locatif et une croissance de ses distributions, renforçant ainsi sa position de chef de file du secteur de l'immobilier industriel.

Nos résultats sont le fruit d'une stratégie d'investissement ciblée, axée sur les locataires des secteurs de la logistique, de la distribution et de l'industrie légère, activités essentielles de la chaîne d'approvisionnement et épine dorsale de l'économie du Canada. Cette répartition des locataires, associée à des actifs bien situés et à une gestion proactive des baux, a favorisé à la fois la stabilité et la croissance jusqu'en 2024.

Parmi les faits saillants de l'exercice de Skyline Industrial REIT, nous sommes heureux de citer les suivants :

- Hausse de 1,11 % de la valeur unitaire
- Augmentation des distributions annuelles pour toutes les catégories de parts
- Hausse de 6,71 % de la juste valeur du portefeuille

D'un point de vue financier, nos principaux indicateurs en 2024 ont affiché une croissance remarquable. Le revenu total s'est élevé à 141,14 M\$, soit une hausse de 27,6 % par rapport à 2023. Ce gain s'explique en grande partie par la stabilisation des actifs acquis fin 2023 et l'augmentation significative des loyers moyens en vigueur tout au long de l'année 2024. Le revenu net d'exploitation a également connu une hausse de 27,68 % d'un exercice à l'autre, atteignant 95,67 M\$, tandis que la marge nette d'exploitation a légèrement diminué de 10 points de base pour s'établir à 67,8 %. Cette faible évolution reflète l'équilibre naturel entre la croissance des revenus et la hausse des dépenses d'exploitation d'un portefeuille élargi.

La FPI a également continué à faire preuve d'une grande maîtrise des coûts. Les dépenses d'exploitation ont augmenté parallèlement à la croissance des revenus, les flux de trésorerie liés à l'exploitation s'élevant à 44,07 M\$, contre 35,39 M\$ en 2023.

En ce qui concerne les baux, le taux d'occupation est resté exceptionnellement élevé à 98,4 %, tandis que le loyer mensuel moyen en vigueur a atteint en 2024 un sommet de 9,35 \$ par pied carré, soit une hausse de près de 12 % d'un exercice à l'autre. Cela a permis aux revenus locatifs de base d'atteindre des sommets historiques au quatrième trimestre, s'établissant à 7,82 M\$, soit une hausse de 14,45 % d'un exercice à l'autre. Bien

que la durée moyenne pondérée des baux soit de 7,4 ans, en baisse par rapport aux 7,6 ans du début de 2024, la structure des baux continue de générer des flux de trésorerie fiables et une stabilité de l'occupation à long terme.

En outre, les principaux ratios d'endettement restent satisfaisants à la fin de l'exercice. Le ratio dette hypothécaire / juste valeur s'est établi à 51,3 % et le ratio dette totale / juste valeur a atteint 52,2 %, tous deux bien inférieurs à notre objectif interne prudent de 60 % d'endettement. Le ratio dette hypothécaire / coût historique s'est établi à 58,0 % à la fin de 2024, ce qui continue d'indiquer une gestion prudente du capital et un bilan solide.

À l'avenir, nous pensons que la demande de locaux industriels fonctionnels et bien situés restera élevée. Grâce à la forte absorption de l'offre nouvelle (en particulier celle qui, comme la nôtre, est assortie de clauses locatives solides et d'une croissance intégrée des loyers), nous sommes en mesure de continuer à afficher un rendement supérieur. Nous continuerons d'investir dans l'amélioration des immeubles, d'optimiser les conditions locatives et de procéder de manière sélective aux acquisitions s'inscrivant dans notre vision à long terme.

Nous vous remercions de la confiance que vous continuez de témoigner à Skyline Industrial REIT. Pour l'avenir, nous ne nous contentons pas de générer des rendements solides et stables; nous investissons dans des infrastructures qui alimentent l'industrie, favorisent la résilience économique et soutiennent les collectivités du Canada. Avec un portefeuille à haut rendement, une stratégie disciplinée et une base solide de locataires, nous sommes bien positionnés pour saisir les occasions futures et offrir une valeur durable à nos porteurs de parts.

Wayne Byrd, CPA, CMA

Directeur financier,
Groupe de sociétés Skyline

« Avec un portefeuille à haut rendement, une stratégie disciplinée et une base solide de locataires, nous sommes bien positionnés pour saisir les occasions futures et offrir une valeur durable à nos porteurs de parts. »



Discours du président

En 2024, Skyline Industrial REIT a fait preuve de résilience et de force dans un contexte économique fluctuant. Malgré la volatilité du marché et les tendances macroéconomiques défavorables, notre concentration sur les actifs de qualité, l'exécution stratégique et l'adaptation aux locataires nous a permis de prospérer. La direction a continué de constater la demande d'immeubles industriels logistiques bien situés, et notre portefeuille a affiché un taux d'occupation important tout au long de l'année. Grâce à des fondamentaux solides et à une gestion prudente du capital, nous avons positionné la FPI de manière à ce qu'elle affiche un rendement supérieur dans un environnement de marché concurrentiel et qu'elle offre des rendements solides à nos investisseurs.

Malgré le contexte économique difficile, nous avons été à la hauteur, et nous avons réalisé des rendements supérieurs à ceux des FPI cotées en bourse de notre groupe de référence. Au titre de l'exercice, les parts de catégorie « A » de Skyline Industrial REIT ont généré un rendement net annualisé de 6,61 %. En revanche, les quatre plus grandes FPI industrielles par capitalisation boursière cotées en bourse ont généré un rendement moyen non pondéré en fonction de la capitalisation boursière de 1,88 %.

PRINCIPAUX CHIFFRES DE SKYLINE

Indicateur	Données	Variation d'un exercice à l'autre
Superficie brute de location totale	10 036 715 pi²	4,43 %
Nombre d'immeubles de placement	51	2,00 %
Nombre de locataires	176	-0,56 %
Loyer moyen net en vigueur	9,35 \$ par pi²	11,84 %
Ratio dette totale / juste valeur	52,2 %	1,75 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,58 %	1,31 %

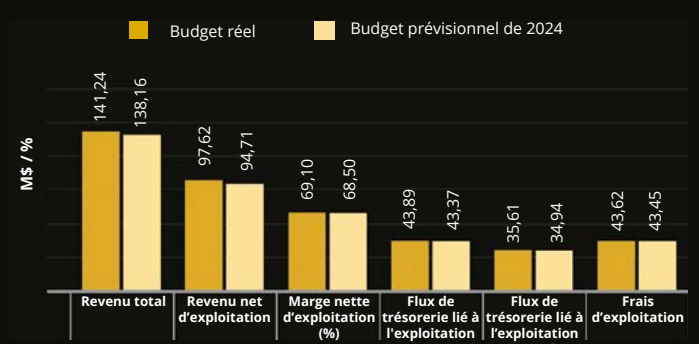
INDUSTRIAL REIT AU 31 DÉCEMBRE 2024

Dans l'ensemble, la FPI a réalisé avec succès la plupart des principaux indicateurs d'exploitation que nous considérons comme importants pour nos investisseurs. La solidité de nos actifs s'est traduite par une hausse de 6,71 % de la juste valeur du portefeuille, malgré une croissance minime de la superficie brute de location. La FPI a enregistré une solide croissance des flux de trésorerie liés à l'exploitation par unité d'un exercice à l'autre,

* La FPI a vendu sa participation de 30 % dans ce projet d'aménagement (RF Fund) à l'un de ses partenaires et à Rosefellow.

grâce à l'optimisation du portefeuille et à la création de valeur stratégique. Cette croissance régulière des flux de trésorerie liés à l'exploitation par unité nous a permis d'augmenter régulièrement les distributions depuis la création de la FPI.

Budget réel de Skyline Industrial REIT par rapport au budget prévisionnel de 2024



En ce qui concerne la gestion d'actifs, nous sommes restés disciplinés malgré des taux d'intérêt élevés, une hausse des achèvements de constructions (en particulier à la fin de l'année 2024) et l'incertitude liée aux droits de douane. Compte tenu des conditions, nous avons été sélectifs dans nos nouvelles acquisitions et avons cédé de manière opportuniste à un locataire existant un actif non essentiel à Cambridge afin de renforcer notre bilan.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DE SKYLINE INDUSTRIAL REIT EN 2024

Immeuble	Ville	Surface locative nette (en pi²)	Clôture
Acquisitions			
555 et 565, avenue Victor-Davis	Montréal (Québec)	274 716	T1 2024
6100, rue Notre-Dame Est	Montréal (Québec)	98 956	T1 2024
555, boulevard Conestoga (bande intercalaire)	Cambridge (Ontario)	s. o.	T4 2024
Cessions			
549, boulevard Conestoga	Cambridge (Ontario)	96 495	T4 2024
*17711, 17371 et 17101, route Transcanadienne,	Kirkland (Québec)	588 000	T4 2024

Au cours du premier semestre de 2024, la FPI a acquis deux actifs de logistique industrielle et d'entreposage nouvellement construits à Montréal. La FPI a acquis la participation de son partenaire du Rosefellow Fund 1 pour devenir l'unique propriétaire des deux immeubles, qui totalisent 373 360 pi² de locaux construits à cet effet. De plus, la cession des actifs de Cambridge a généré une pleine valeur de marché et a contribué à réduire notre ligne de crédit.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Selon le rapport de marché de fin d'exercice 2024¹ de CBRE, le marché industriel canadien a absorbé une part importante de la nouvelle offre, avec des achèvements atteignant 35,6 millions de pi², soit la deuxième surface la plus élevée jamais enregistrée. Le taux de disponibilité à l'échelle nationale a donc augmenté de 4,8 % en 2024, car la nouvelle offre a dépassé la demande locative totale dans la plupart des principaux marchés. Malgré cela, Skyline Industrial REIT a terminé l'année 2024 avec un taux de disponibilité de 3,3 %, en baisse par rapport aux 4,4 % du troisième trimestre.

Après 36 trimestres consécutifs de croissance exceptionnelle depuis 2015, la croissance moyenne des loyers à l'échelle nationale a diminué de 4,6 % en 2024. Dans ce contexte, notre portefeuille a fait preuve de résilience en affichant une croissance à deux chiffres des nouveaux loyers nets moyens. À l'avenir, l'incertitude liée à la politique commerciale devrait peser sur les décisions locatives dans certains secteurs jusqu'au second semestre de 2025. Cependant, avec un taux de location du portefeuille de 98,4 % et une orientation stratégique vers l'entreposage et la logistique, la FPI est bien placée pour croître parallèlement à la chaîne d'approvisionnement nationale et à l'économie de la construction au Canada.

Nous réalisons d'importants progrès en ce qui concerne le renouvellement des baux en 2025, dont environ 50 % ont déjà été signés avec un pourcentage d'augmentation d'au moins dix pour cents par rapport aux loyers en vigueur antérieurs, en moyenne. Nous pensons que cela pourrait générer une croissance des loyers d'environ 2 M\$ pour la FPI d'ici la fin de l'année 2025. En outre, la FPI prévoit la stabilisation et l'acquisition de plusieurs projets d'aménagement au cours des troisième et quatrième trimestres de 2025, ce qui contribuera à la hausse de la superficie brute de location et du loyer de base du portefeuille.

¹<https://www.cbre.ca/fr-ca/insights/figures/canada-industrial-figures-q4-2024>

STABILISATIONS DE SKYLINE INDUSTRIAL REIT EN 2025 (ESTIMATIONS)

Projet	Ville	SBL (pi²)	Cible de stabilisation
137, boulevard Bellerose Ouest	Laval (Québec)	295 000	T4 2025
450, rue Paul-Gauguin / 425, avenue Fouquet	Candiac (Québec)	126 000	T3 2025
131, boulevard Montcalm	Candiac (Québec)	491 000	T4 2025
405, prom. Huntmar	Ottawa (Kanata Ouest) (Ontario)	480 000	T1 2026
Rue Léon-Malouin	Coteau du Lac (Québec)	300 000	T2 2026
125 et 265 Julius Boulevard	Halifax (Bayers Lake) (Nouvelle-Écosse)	401 000	T2 2026
575, Dealership Drive	Ottawa (Ontario)	322 000	2027
Total		2 415 000	

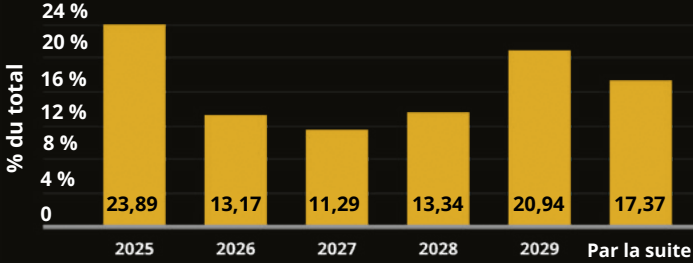
TAUX HYPOTHÉCAIRES

L'année 2024 a marqué une évolution importante de la politique de la Banque du Canada, qui est passée d'un resserrement à un assouplissement. Alors que l'inflation et la croissance ralentissaient, la Banque du Canada a commencé à réduire ses taux. À la fin du mois de mars 2025, les taux de référence des emprunts hypothécaires fixes à cinq ans des principaux prêteurs canadiens étaient légèrement inférieurs à 4 %, bien en deçà de notre taux hypothécaire moyen pondéré de 4,58 %. Compte tenu de ces conditions de refinancement favorables, à mesure que les emprunts hypothécaires existants arrivent à échéance, nous prévoyons de bloquer une plus grande partie de notre dette dans des engagements à plus long terme.



Étant donné qu'environ 24 % des emprunts hypothécaires de Skyline Industrial REIT arriveront à échéance en 2025 avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,93 %, nous considérons que cela constitue une occasion convaincante de refinancer à des taux inférieurs la dette à taux normal. Nous pensons que ces conditions de refinancement avantageuses réduiront les frais de financement, amélioreront la stabilité des flux de trésorerie et renforceront la capacité de la FPI à saisir les occasions de croissance grâce à une baisse du coût du capital.

Échéance des prêts hypothécaires de Skyline Industrial REIT



Source : Skyline

Nous envisageons en outre de recourir au financement à la hausse pour faciliter les projets d'investissement et acquérir des actifs de tiers et des projets d'aménagement à mesure qu'ils arrivent à échéance, en particulier lorsque les tensions commerciales entre les États-Unis et le Canada se seront apaisées.

PERSPECTIVES POUR 2025

Skyline Industrial REIT est fière de la fiabilité de sa valeur unitaire au cours des 12 derniers mois, dans l'un des environnements économiques les plus turbulents depuis sa création en 2012. Nous avons non seulement augmenté la valeur du portefeuille, mais nous avons également affiché un rendement nettement supérieur à celui de nos pairs cotés en bourse. Alors que j'entame ma quatrième année en tant que président de la FPI, je suis optimiste à l'égard de notre portefeuille exceptionnel. Bien que certains défis subsistent à court terme concernant l'absorption de l'offre nouvelle et le risque douanier, le marché est en mesure d'afficher une croissance solide lorsque ces goulets d'étranglement transitoires auront disparu. En fin de compte, nous estimons à environ 30 à 40 pi² la superficie de local industriel nécessaire à chaque résident permanent du Canada, ce qui contribue à la croissance régulière du secteur à mesure que la population se rapproche des 50 millions d'habitants.

Grâce à une répartition du capital et à des ratios d'endettement prudents, nos liquidités et la solidité de notre bilan restent élevées, ce qui nous permet de financer des projets d'aménagement actifs et de saisir de manière sélective des occasions de croissance sur des marchés cibles lorsqu'elles se présentent. L'année a été fructueuse et je tiens à remercier tous nos investisseurs pour leur soutien, qui a été déterminant dans le maintien de notre réussite.

Mike Bonneveld

Président,
Skyline Industrial REIT



8300, place Marien et 11235, boulevard Métropolitain Est
Montréal-Est (Québec)



« Grâce à des fondamentaux solides et à une gestion prudente du capital, nous avons positionné la FPI de manière à ce qu'elle affiche un rendement supérieur dans un environnement de marché concurrentiel et qu'elle offre des rendements solides à nos investisseurs. »





Skyline Industrial REIT s'est stratégiquement positionnée sur le marché de l'immobilier industriel afin de capitaliser sur les besoins croissants de la chaîne d'approvisionnement canadienne, en expansion et en évolution. En se concentrant sur l'acquisition et l'aménagement d'actifs industriels modernes et bien situés dans le secteur de l'entrepôt et de la logistique, la FPI vise à fournir à ses locataires des installations de premier ordre et à offrir à ses investisseurs des distributions stables et croissantes.

HAUTE DIRECTION



Au second rang, de gauche à droite : **Andy Coutts**, vice-président directeur; **Maria Duckett**, vice-présidente, Skyline Commercial Management Inc.; **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; **Mike Bonneveld**, président, Skyline Industrial REIT; **Martin Castellan**, cofondateur et directeur général; **Wayne Byrd**, directeur financier.

SKYLINE INDUSTRIAL REIT Conseil des fiduciaires

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



RONALD MARTIN

Ronald (Ron) Martin est actuellement président de Bridgeland Terminals Limited, une entreprise de camions-citernes située à Elmira, en Ontario. M. Martin est également membre du conseil de l'Ontario Trucking Association et du comité consultatif de la collectivité d'une société de produits chimiques locale. De 1994 à 2006, M. Martin a également été associé dans une société de séchage spécialisée dans le séchage de produits agricoles. M. Martin réside depuis toujours à Elmira, en Ontario.

FIDUCIAIRE
INDÉPENDANT



FRANCIS VALERIOTE

Francis (Frank) Valeriote est actuellement avocat et leader de la collectivité. Il a été député de Guelph (Ontario) à la Chambre des communes pendant sept ans. Il est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en histoire et économie canadiennes (avec distinction) de l'Université Western Ontario. Il a ensuite obtenu un diplôme en droit de l'Université d'Ottawa et a été admis au Barreau en 1981. M. Valeriote a cofondé le cabinet d'avocats SmithValeriote LLP., où il a agi à titre d'associé principal jusqu'à son élection. Il a travaillé dur, à la fois dans les nombreux conseils d'administration auxquels il a siégé et dans son cabinet d'avocat, pour jouer le rôle de mentor auprès de nouveaux entrepreneurs qui démarrent leur entreprise et pour promouvoir l'investissement à Guelph. Parmi les nombreux conseils d'administration auxquels il a siégé, il a été président et membre du conseil du Guelph Wellington Business Enterprise Centre ainsi que membre du conseil de Boundless Accelerator (anciennement Innovation Guelph), à titre de mentor auprès des créateurs de petites entreprises, et a participé activement à de nombreuses campagnes de financement pour divers organismes philanthropiques et autres organismes de bienfaisance de Guelph.

FIDUCIAIRE
INDÉPENDANT



MICHAEL MACKENZIE

Michael Mackenzie est Fiduciaire de Skyline Industrial REIT. De 2014 jusqu'à sa retraite le 30 juin 2022, M. Mackenzie était président de Skyline Industrial REIT et de Skyline Commercial Asset Management Inc. M. Mackenzie compte plus de 30 ans d'expérience dans le secteur. Il a été responsable de la croissance stratégique et du rendement de Skyline Industrial REIT pendant plus de huit ans. La solide expérience de M. Mackenzie dans la propriété d'immeubles commerciaux et ses années d'expérience dans la croissance d'entreprises immobilières font de lui un atout important pour Skyline Industrial REIT.



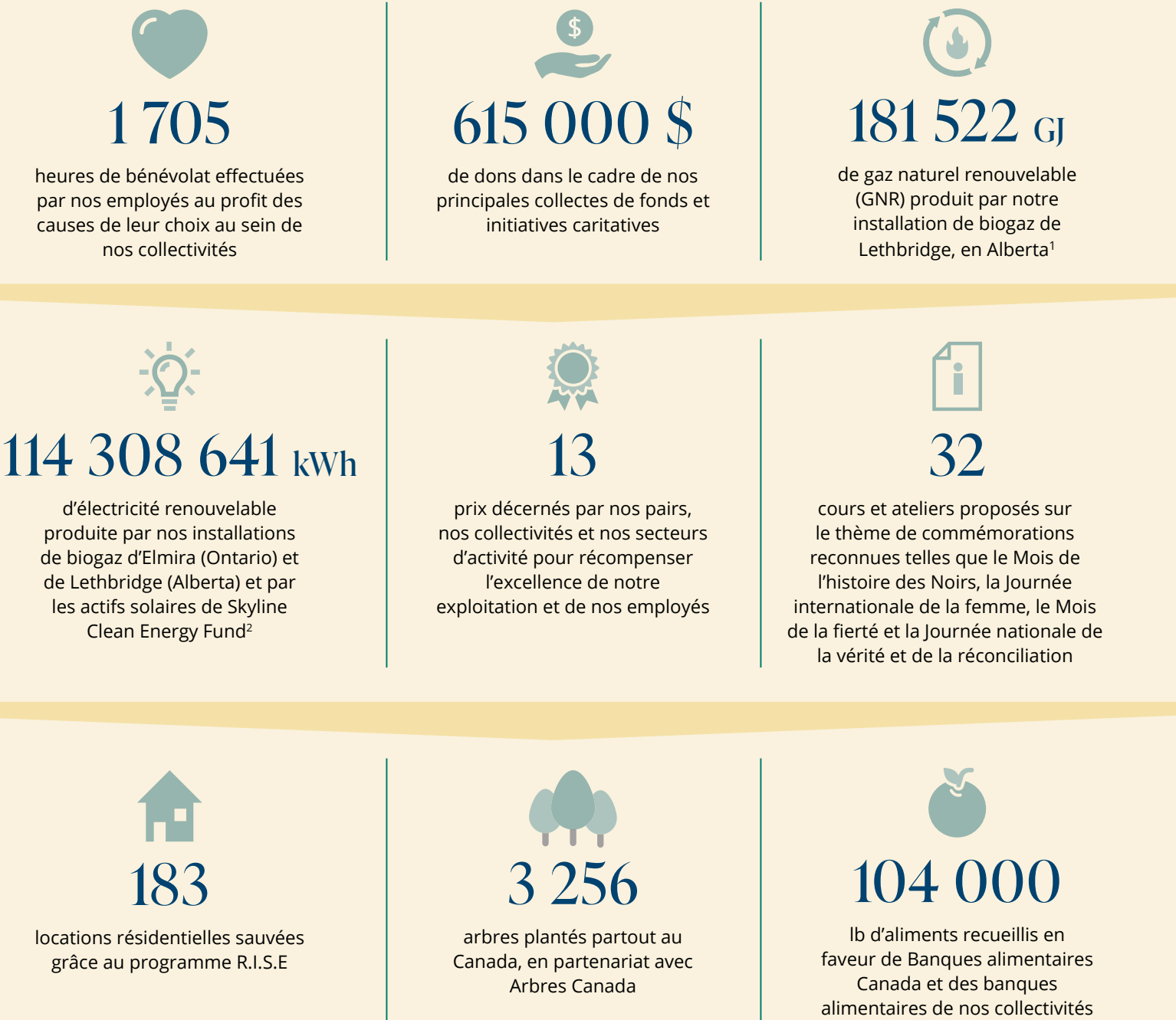
JASON CASTELLAN

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.



DÉVELOPPEMENT DURABLE CHEZ SKYLINE

Développement durable en 2024



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 CHEZ SKYLINE

Développement durable en 2025



DÉVELOPPEMENT DURABLE CHEZ SKYLINE

Développement durable en 2025

555 et 565, avenue Victor-Davis
Pointe-Claire (Québec)



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 financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités de Skyline Industrial Real Estate Investment Trust (« **Skyline Industrial 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 énoncés prospectifs figurant dans le présent document sont fondés sur les renseignements dont dispose la direction au 30 avril 2025, sauf indication contraire. Skyline Retail 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. Certains chiffres présentés à des fins de comparaison ont été reclassés pour des besoins de conformité avec la présentation de l'exercice en cours.

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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT à générer des revenus et à évaluer le rendement de Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société créée par une déclaration de fiducie datée du 10 janvier 2012, modifiée et mise à jour le 5 décembre 2022 (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 Industrial REIT tire ses revenus de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux situés en Ontario, au Québec, en Alberta, au Manitoba et en Saskatchewan.

1, High Plains Trail
Rocky View County (Alberta)



STRATÉGIE DE GESTION

En tant que gestionnaires de Skyline Industrial REIT, Skyline Commercial Asset Management Inc. (le « **gestionnaire d'actifs** »), Skyline Wealth Management Inc. (le « **courtier sur le marché dispensé** ») et Skyline Commercial Management Inc. (le « **gestionnaire immobilier** ») mettent en œuvre leurs valeurs et leurs stratégies lorsqu'ils remplissent leurs missions. Le mandat de la FPI est clair et se concentre sur les stratégies suivantes :

- **Maximisation des revenus** : La capacité de Skyline Industrial REIT à maximiser ses revenus dépend de quatre facteurs :
 - a. l'augmentation des tarifs locatifs de base à l'expiration et au renouvellement des baux en fonction des données du marché concurrentielles locales et régulièrement mises à jour;
 - b. l'amélioration des taux d'occupation;
 - c. la réduction des frais d'exploitation liés au coût d'occupation global des locataires;
 - d. l'aménagement ou l'expansion de la surface locative.
- **Réduction des dépenses** : Une gestion prudente des dépenses à l'échelle de chaque immeuble est essentielle à l'amélioration de la rentabilité de chaque immeuble et du portefeuille dans son ensemble. Le gestionnaire immobilier a élaboré des stratégies visant à réduire et à contrôler les dépenses au moyen de divers programmes, de projets d'investissement et d'un suivi rigoureux de la consommation :
 - a. la gestion de la consommation grâce à la formation des locataires et à la mise en œuvre d'initiatives d'économie d'énergie (y compris par le biais d'investissements);
 - b. la réduction des dépenses d'entretien grâce à des appels d'offres concurrentiels;
 - c. la négociation et la renégociation compétitives des contrats de services essentiels en tenant compte des économies d'échelle, grâce à un suivi rigoureux et responsable de la facturation;
 - d. le fait de veiller à ce que seuls les frais liés aux services partagés soient imputés aux frais des parties communes, tandis que les frais propres au locataire doivent être imputés directement à un locataire conformément aux dispositions du bail;
 - e. l'entretien préventif et proactif et la planification des dépenses en immobilisations;
 - f. la planification future : achats groupés, internalisation des services offerts par des fournisseurs existants, etc.;
 - g. le fait de veiller à ce que les baux standards délimitent clairement les responsabilités du propriétaire et du locataire en matière de réparation et de remplacement, notamment le recouvrement par amortissement des grosses réparations, et que les locataires adoptent le format actuel des baux lors du renouvellement;
 - h. la formation continue des gestionnaires de portefeuille et des exploitants de bâtiment afin de les informer sur les mesures d'économie disponibles, ainsi que sur l'entretien général.

La stratégie du gestionnaire immobilier consiste à travailler activement à la réduction et au contrôle des dépenses. Sur le marché concurrentiel de l'immobilier commercial canadien, le gestionnaire immobilier s'est engagé à examiner régulièrement les dépenses et à les réduire dans la mesure du possible sans sacrifier la qualité de service et la satisfaction des locataires. La poursuite de cet objectif permet d'avancer vers le troisième objectif, à savoir l'amélioration de la qualité du portefeuille et de la base globale des actifs.

- **Amélioration de la qualité du portefeuille** : Pour être un chef de file dans le secteur de l'immobilier commercial industriel léger au Canada, il ne suffit pas de posséder un grand nombre d'immeubles. Le secteur s'est raffiné et la concurrence pour attirer les locataires disponibles s'est accrue. Les courtiers immobiliers tiennent à jour des listes détaillées des échéances des locataires et les contactent régulièrement afin d'influencer leur choix d'implantation. Les locataires sont donc mieux informés des conditions du marché, des taux et des disponibilités. Notre offre attire aussi bien les petites entreprises que les multinationales. Nous examinons nos occasions afin d'éviter les risques inutiles, mais nous comptons aussi sur la croissance et l'incubation des petites entreprises en phase de démarrage. Nous nous efforçons d'attirer les locataires les plus intéressants pour la FPI.





SKYLINE INDUSTRIAL REIT

Principaux indicateurs de rendement

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

- **Distributions** : Skyline Industrial REIT verse actuellement des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,08542 \$ par part, soit 1,025 \$ pour l’année. Au 31 décembre 2024, environ 48,1 % 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 Industrial REIT exerce ses activités, sans sacrifier la maximisation des revenus locatifs. Au 31 décembre 2024, le taux d’occupation global était de 98,4 %.
- **Tarifs locatifs en vigueur** : Grâce à une gestion continue et active, les loyers de base en vigueur du portefeuille seront toujours évalués par rapport aux loyers du marché pour des actifs similaires, afin d’obtenir le gain le plus important (ou la perte la moins importante, dans le cas de marchés plus faibles) lors du renouvellement ou de la nouvelle location des locaux.
- **Baux et profil des locataires** : Grâce à la gestion des principaux indicateurs que sont le « taux d’occupation » et les « tarifs locatifs en vigueur », la direction évaluera et optimisera la durée moyenne globale restante des baux afin de répartir le risque d’inoccupation sur une plus longue période. De plus, la direction continuera à équilibrer les revenus sur une large base de locations afin de minimiser l’exposition des revenus à un seul locataire.
- **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 conforme aux normes internationales d’information financière (« IFRS »), du rendement d’exploitation de Skyline Industrial REIT. Pour l’exercice 2024, la marge nette d’exploitation de Skyline Industrial REIT était de 67,8 %.
- **Revenu net d’exploitation des mêmes immeubles** : Désigne le revenu d’exploitation moins les dépenses d’exploitation pour les immeubles détenus pendant les années 2022, 2023 et 2024. La direction s’est efforcée de maintenir ou d’accroître le revenu net d’exploitation des mêmes immeubles d’un exercice à l’autre.
- **Flux de trésorerie lié 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 réinvestissement ou provision pour d’autres besoins en capitaux. Pour l’exercice 2024, Skyline Industrial REIT a généré 44,1 M\$ de flux de trésorerie liés à l’exploitation.
- **Ratio de distribution** : Afin de s’assurer que Skyline Industrial REIT conserve suffisamment de liquidités pour atteindre ses objectifs en matière d’amélioration des immobilisations et de location, la direction s’efforce de maintenir des ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l’exploitation appropriés au cours de l’exercice. Pour l’exercice 2024, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l’exploitation de Skyline Industrial REIT était de 87,28 %.
- **Financement** : La direction examine 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 situé entre 50 % et 60 % d’endettement en fonction de la juste valeur. À la clôture de l’exercice 2024, le ratio d’endettement du portefeuille de Skyline Industrial REIT était de 58,62 % (par rapport au coût historique) et de 51,36 % (par rapport à la juste valeur conforme à la norme IFRS 13).



SKYLINE INDUSTRIAL REIT

Objectifs et faits saillants de 2024

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

1. 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 commerciaux productifs de revenus situés au Canada;
2. maximiser la valeur des parts de la FPI grâce à la gestion continue des actifs de Skyline Industrial REIT et à l’acquisition d’immeubles supplémentaires;
3. 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

- Les actifs sous gestion de la FPI sont passés de 1,669 G\$ à 1,798 G\$ (hausse de 9,76 %) au cours de l’année 2024 grâce à une combinaison de cessions, d’acquisitions stratégiques et d’amélioration de la valeur du portefeuille existant.
- Le loyer de base moyen en vigueur de la FPI a augmenté, passant de 8,36 \$ par pi² à 9,35 \$ par pi² à la fin de l’exercice.
- Le taux hypothécaire moyen pondéré était de 4,58 %, sur un encours hypothécaire de 908 G\$ au 31 décembre 2024.

Faits saillants en matière financière (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Revenus immobiliers	141 139 \$	110 605 \$
Frais d’exploitation	(45 469) \$	(35 670) \$
Revenu net d’exploitation	95 670 \$	74 935 \$
Revenu net	63 479 \$	67 516 \$
Flux de trésorerie liés à l’exploitation	44 077 \$	35 390 \$
Distributions normalisées déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	38 470 \$	35 513 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l’exploitation normalisés	87,28 %	100,35 %



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2024, grâce à une gestion active du portefeuille, celui-ci se composait de 10 036 715 pi² de surface locative répartis entre 51 immeubles industriels situés en Ontario, au Québec, en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba.

Le portefeuille immobilier de Skyline Industrial REIT est un mélange équilibré d'immeubles industriels situés le long d'itinéraires logistiques à fort volume en Ontario, au Québec, en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba. La FPI continue d'étudier la possibilité d'élargir et d'améliorer son portefeuille sur les marchés urbains existants et nouveaux du Canada.

Loyer de base mensuel moyen du portefeuille et taux d'occupation (au 31 décembre 2024)	SBL (pi²)	%	Taux d'occu- pation (%)	Loyer de base (\$)
Industriel	10 036 715	100,0	98,4	9,35

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	SBL (pi²)	Région	Type	Frais d'acquisition (\$)	Prêt hypothécaire Financement (\$)
2024-01-16	274 716	Québec	Industriel	72 400	42 000
2024-02-20	98 956	Québec	Industriel	28 000	18 000
Total	373 672 pi²			100 400 \$	60 000 \$

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

Date de cession	SBL (pi²)	Région	Type	Prix de vente (\$)	Capitaux propres (\$)	Hypothèques libérées (\$)
2024-09-11	96 495	Ontario	Industriel	20 000	15 802	4 198
Total	96 495 pi²			20 000 \$	15 802 \$	4 198 \$

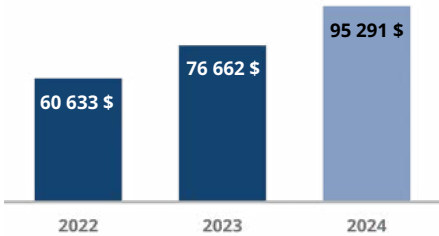


SKYLINE INDUSTRIAL REIT

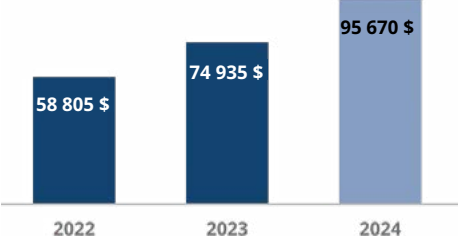
Faits saillants de 2024 en matière d'exploitation

Résultats d'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	%*	2023 (\$)	%*
Revenus immobiliers				
Loyer minimum	95 291	69,3	76 662	69,3
Recouvrement de coûts	45 848	30,7	33 943	30,7
Revenus immobiliers totaux	141 139 \$	100,0 %	110 605 \$	100,0 %
Frais directs d'exploitation d'immeubles				
Taxes foncières	31 255	21,5	23 801	21,5
Autres frais directs d'exploitation d'immeubles	10 562	7,9	8 792	7,9
Services publics	725	0,6	714	0,6
Frais de gestion immobilière	2 927	2,1	2 363	2,1
Frais directs d'exploitation d'immeubles totaux	45 469 \$	32,2 %	35 670 \$	32,2 %
Revenu net d'exploitation	95 670 \$	67,8 %	74 935 \$	67,8 %
*En pourcentage des revenus immobiliers				
Autres mesures d'exploitation				
Taux d'occupation total (%)		98,4 %		98,6 %
Loyer de base en vigueur (par pi²)		9,35 \$		8,36 \$

LOYER MINIMUM (en milliers de dollars)



REVENU NET D'EXPLOITATION (en milliers de dollars)

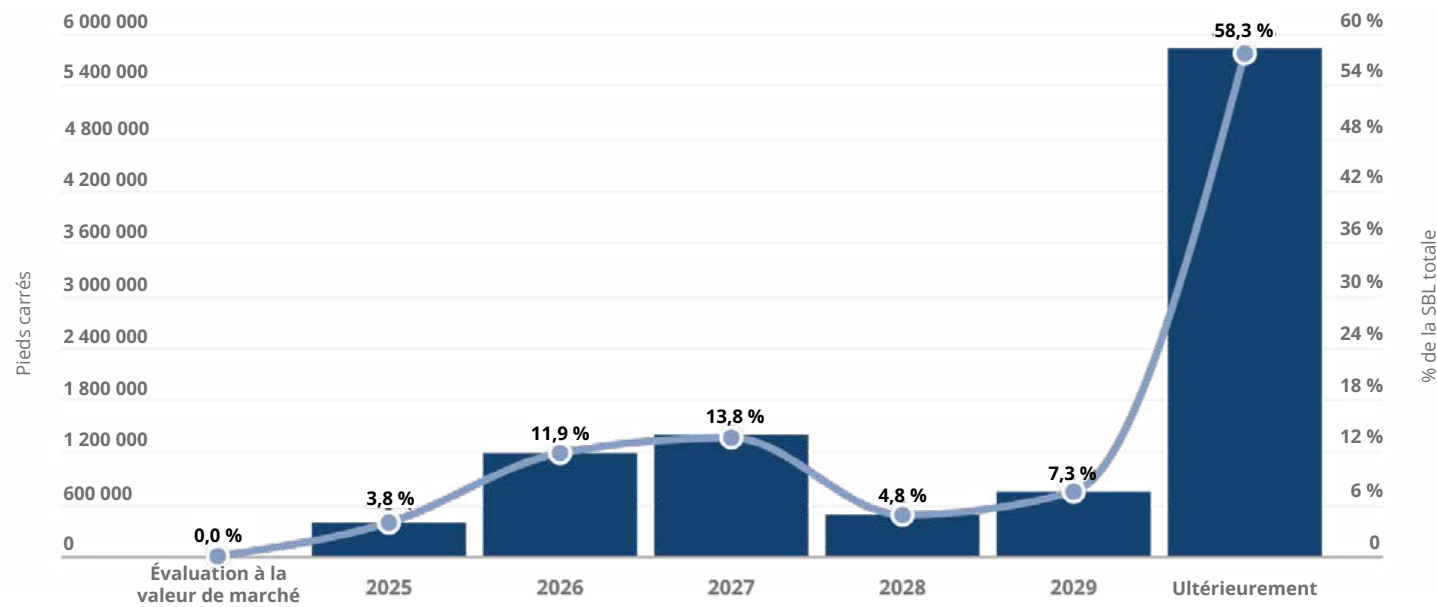


FAITS SAILLANTS DE 2024 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

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							
Ontario	20 431	75,0	13 994	68,9	34,1	7,4	46,0
Québec	29 035	66,3	18 695	66,2	55,0	56,1	55,3
Ouest du Canada	46 204	66,6	42 246	68,4	12,4	16,3	9,4
Total	95 670 \$	68,1 %	74 935 \$	67,9 %	27,3 %	25,3 %	27,7 %

Calendrier d'occupation / d'inoccupation

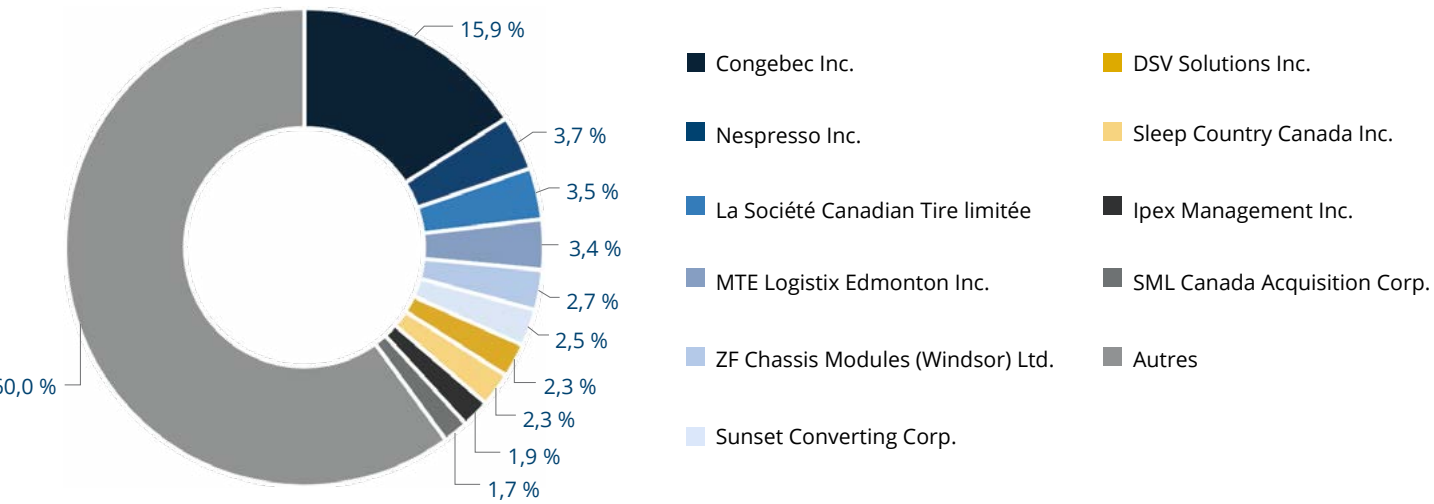
À la fin de l'année 2024, le portefeuille comptait 164 529 pi² de locaux vacants, dont 47 377 pi² réservés à une occupation future. Concernant les échéances futures, la direction a déjà procédé au renouvellement ou à la location de 535 302 pi². Le graphique suivant indique le pourcentage d'échéance des baux au cours des cinq prochaines années et au-delà. 58,3 % des échéances sont supérieures à 5 ans. Au cours de l'année 2025, la direction prévoit d'entamer des discussions avec les principaux locataires concernant le renouvellement anticipé, afin de gérer de manière proactive les expirations qui se produiront au cours des cinq prochaines années.



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

Baux et profil des locataires

Le profil des locataires de la FPI se compose d'une base diversifiée de locataires de qualité. Au 31 décembre 2024, avec 176 locataires, l'exposition au risque lié à un seul locataire était de 15,9 %. Le tableau suivant présente la répartition des dix principaux locataires des immeubles en fonction du pourcentage du loyer de base.

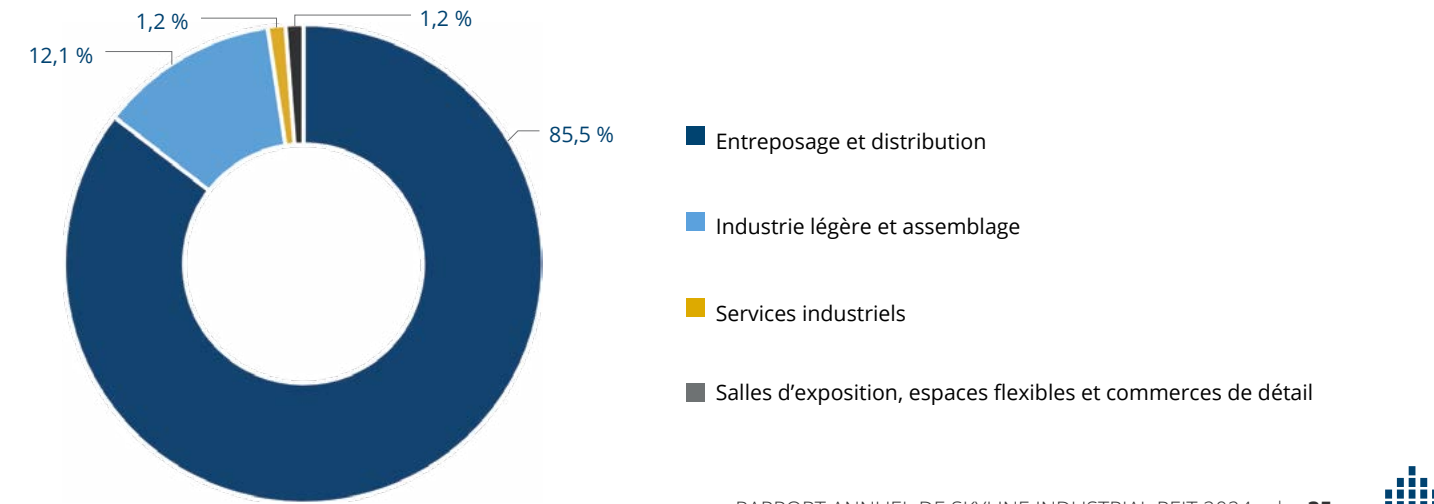


Composition du portefeuille

Skyline Industrial REIT se spécialise dans l'immobilier industriel moderne axé sur l'entreposage, la distribution et la logistique. Le FPI est bien positionnée pour croître dans un contexte de demande croissante de ces espaces, de la part de sociétés telles que celles qui se consacrent au commerce électronique et à l'entreposage frigorifique.

Chaque immeuble est géré professionnellement par Skyline Commercial Management Inc., une société de gestion d'immeubles commerciaux appartenant au groupe de sociétés Skyline.

Skyline Industrial REIT compte environ 85,50 % de ses locataires dans le secteur de l'entreposage et de la distribution. Cette pondération ancre la stratégie à long terme de la FPI dans une catégorie d'actifs immobiliers industriels vigoureuse et en pleine croissance.



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 réinvestissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Cette mesure non reconnue par les normes IFRS est une mesure de rendement couramment utilisée pour évaluer l'exploitation immobilière. Toutefois, elle ne représente pas les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ni la trésorerie disponible pour financer les besoins de Skyline Industrial REIT. En outre, 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.

1, High Plains Trail
Rocky View County (Alberta)



RATIOS DE DISTRIBUTION DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation compare les distributions totales et nettes déclarées à des mesures non reconnues par les normes IFRS. La direction considère que ces ratios sont également des mesures importantes de la viabilité des distributions.

Le tableau suivant présente un rapprochement entre le revenu net, les flux de trésorerie liés à l'exploitation et les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés :

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Résultats		
Revenus immobiliers	141 139 \$	110 605 \$
Frais d'exploitation	(45 469) \$	(35 670) \$
Revenu net d'exploitation	95 670 \$	74 935 \$
Charges financières	(59 164)	(49 375)
Frais de la FPI et autres frais	(6 482)	(6 348)
Revenus d'intérêts	-	109
Perte sur la juste valeur des parts de la société en commandite	(128)	-
Quote-part des gains nets sur les placements dans les coentreprises	20 677	36 801
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles cédés	4 643	(4 517)
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles de placement	8 263	15 911
Revenu net	63 479 \$	67 516 \$
Ajouts non monétaires :		
Distributions versées sur les parts de la société en commandite	11 397	14 470
Perte sur la juste valeur des parts de la société en commandite	128	-
Quote-part des gains nets sur les placements dans les coentreprises	(20 677)	(36 801)
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles cédés	(4 643)	4 517
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles de placement	(8 263)	(15 911)
Amortissement des frais de location	1 905	1 132
Amortissement des incitatifs à la location	751	467
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	44 077 \$	35 390 \$

(suite du tableau à la page suivante)



RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

(suite du tableau de la page précédente)

	2024 (\$)	2023 (\$)
Distributions totales déclarées	54 988	49 476
Moins : Distributions de la part du commandité	(10 631)	(13 963)
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	44 357 \$	35 513 \$
Moins : distributions spéciales	(5 887) \$	-
Distributions normalisées déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	38 470 \$	35 513 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	87,28 %	100,35 %



Congebec
3601, avenue de la Gare
Mascouche (Québec)

RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

Distributions aux porteurs de parts

En 2024, Skyline Industrial REIT a versé des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,0833 \$ par part, soit 1,00 \$ par part pour l'année. Le 1^{er} décembre 2024, Skyline Industrial REIT a augmenté les distributions mensuelles aux porteurs de parts pour les porter à 0,0854 \$ par part, soit 1,25 \$ par part pour l'année. Le 28 mars 2024, une distribution spéciale de 0,20 \$ a été émise à l'intention des porteurs de parts admissibles.

Prix par part et répartition des distributions	Prix par part (\$)	Taux mensuel (\$)	Taux annuel (\$)	Rendement (%)
28 mars 2024 – Émission d'une distribution spéciale	22,50	-	0,200	-
11 juillet 2024 – Hausse du prix par part	22,75	0,0833	1,000	4,40
1 ^{er} décembre 2024 – Hausse du taux de distribution	22,75	0,0854	1,025	4,51

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 la FPI et de parts de la SEC	38 470 \$	35 513 \$
Sources de financement :		
Résultat	100,0 %	100,0 %
Cessions d'immeubles	-	-
Produit du refinancement	-	-



Depuis l’adoption des normes IFRS, cette méthode de présentation de l’information a une incidence sur les états financiers consolidés de Skyline Industrial 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 de marché 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 marchande 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 auditée par RLB LLP (l’auditeur de Skyline Industrial REIT).
- Les immeubles doivent être évalués par un tiers au moins une fois tous les trois 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.

Pour l’exercice clos le 31 décembre 2024, 95,4 % du prix de base des immeubles de placement ont été évalués à l’interne (40 % en 2023).

En 2024, l’ajustement cumulé de la juste valeur des immeubles de placement est passé de 1,669 G\$ à 1,798 G\$ au 31 décembre 2024.

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	1 669 990 \$	1 516 075 \$
Acquisitions par l’achat d’actifs	-	106 021
Acquisitions par l’achat de sociétés en commandite	100 400	98 000
Acquisitions au moyen de dépenses en immobilisations sur des immeubles de placement existants	31 064	19 917
Cessions par la vente d’immeubles de placement	(19 643)	(82 678)
Immeubles de placement destinés à la vente, mais rajoutés au portefeuille	-	-
Variation des actifs destinés à la vente	-	-
Amortissement des frais de location et des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	3 533	1 261
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement et immeubles cédés	12 906	11 394
Solde, fin de l'exercice	1 798 250 \$	1 669 990 \$

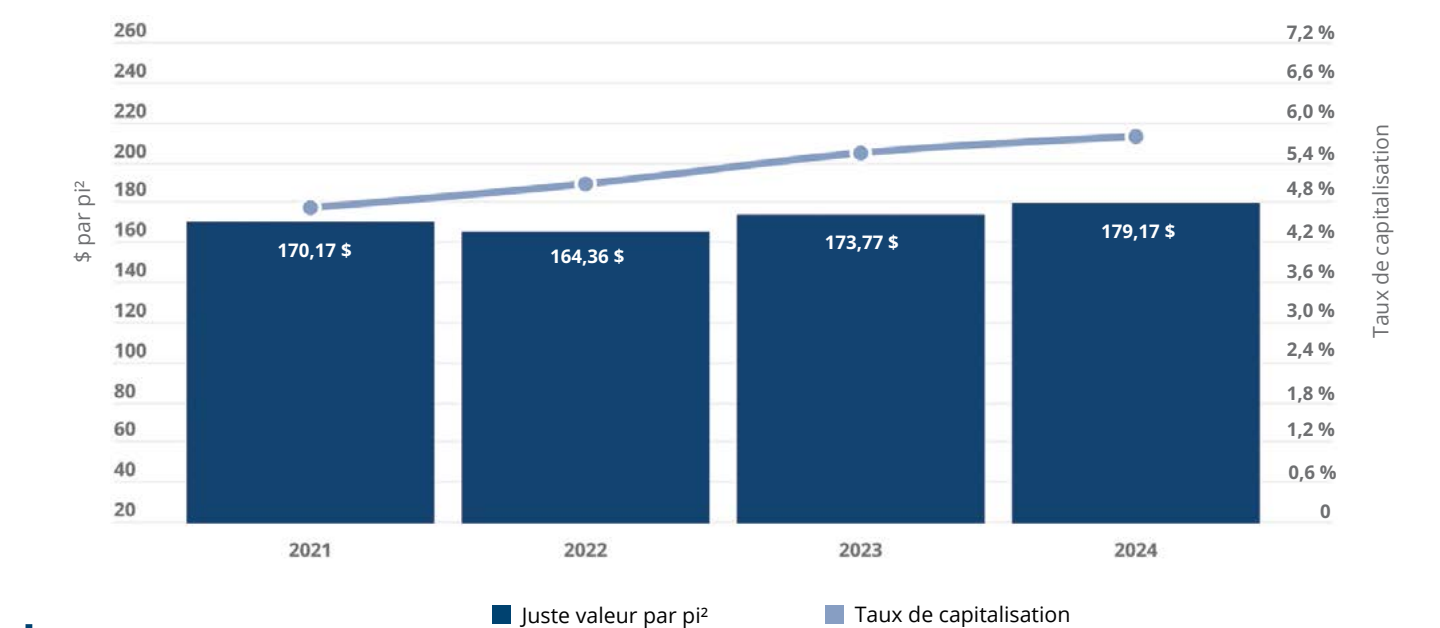
Le tableau suivant présente un rapprochement du coût de base des immeubles de placement et de leur juste valeur :

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Coût	1 575 470	1 447 917
Ajustement cumulatif de la juste valeur	222 780	222 073
Variation de la	1 798 250 \$	1 669 990 \$

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 quatre 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	1 798 250 \$	1 669 990 \$	1 530 914 \$	1 313 990 \$
Surface locative totale (en pi²), fin de l'exercice	10 036 715	9 610 563	9 314 597	7 721 570
Juste valeur par pi²	179,17 \$	173,77 \$	164,36 \$	170,17 \$
Hausse (baisse) de la juste valeur par pi² (%)	3,11 %	5,73 %	(3,42 %)	26,69 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,77 %	5,53 %	5,05 %	4,69 %
Hausse (baisse) du taux de capitalisation (d'un exercice à l'autre) (%)	4,34 %	9,50 %	7,68 %	(18,43 %)
Revenu net d'exploitation	95 670 \$	74 935 \$	58 805 \$	59 508 \$
Hausse du revenu net d'exploitation (d'un exercice à l'autre) (%)	27,67 %	27,43 %	(1,18 %)	8,60 %
Revenu net d'exploitation (% du revenu)	67,78 %	67,75 %	70,50 %	67,83 %



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

Au cours de l'année 2024, Skyline Industrial REIT a acquis 373 672 pi² de surface locative industrielle grâce à l'acquisition de deux immeubles pour un investissement total de 100,4 M\$.

En général, Skyline Industrial REIT achète des immeubles industriels productifs de revenus et rentables, 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 des immeubles et, en fin de compte, de soutenir et d'accroître le potentiel de production de revenus locatifs futurs du portefeuille global pendant sa durée de vie prévue.

Au cours de l'année, la direction a investi 31,0 M\$ dans des améliorations structurelles, des améliorations de parties communes et des programmes d'efficience des services publics 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 Industrial REIT limite le montant de la dette totale à 70 % de la valeur comptable brute des actifs de la FPI. Bien que la FPI applique les normes IFRS, la direction continue d'évaluer les ratios prêt-valeur en fonction à la fois de la juste valeur 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 Industrial 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	907 752 \$	801 166 \$
Ligne de crédit	15 817 \$	53 771 \$
Total de la dette	923 569 \$	854 937 \$
Parts de la SEC de catégorie B	11 683 \$	11 302 \$
Capitaux propres des porteurs de parts	930 630 \$	891 613 \$
Capital total	1 865 882 \$	1 757 852 \$
Ratio dette hypothécaire / coût historique	57,61 %	55,33 %
Ratio dette hypothécaire / juste valeur	50,48 %	47,97 %
Dette totale au coût historique	58,62 %	59,05 %
Ratio dette totale / juste valeur	51,36 %	51,19 %
Taux hypothécaire moyen pondéré	4,58 %	4,64 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires (en années)	3,01	2,95

STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Paie­ments minimaux fu­ turs de capital (\$)	Pourcentage du total des emprunts hypothécaires
2025	215 656	23,8
2026	119 284	13,1
2027	102 300	11,3
2028	121 297	13,4
2029	190 896	21,0
Par la suite	158 319	17,4
Total des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2024	907 752 \$	100,0 %



Résumé des placements

Au cours de l'année 2024, des parts de Skyline Industrial REIT ont été émises conformément à la dispense visant les investisseurs accrédités et au moyen du régime d'achat de parts à l'intention des employés conformément à la dispense visant les employés. Au cours de l'exercice, la FPI a reçu un produit net de 19,9 M\$ grâce à l'émission de nouvelles parts de la FPI et parts de la SEC et à l'inscription au RRD, déduction faite des rachats.

Porteurs de parts de la 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	33 956 694	400 437 \$	33 977 109	392 380 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	1 419 923	32 079	2 152 762	48 437
Parts émises dans le cadre du RRD	735 723	16 646	696 162	15 664
Parts émises dans le cadre du RRD « spécial »	238 826	5 374	-	-
Parts converties en parts de catégorie F	(179 127)	(2 316)	(1 044 478)	(14 985)
Rachats – parts de la FPI	(2 388 164)	(53 932)	(1 824 861)	(41 059)
Parts de catégorie A en circulation, fin de l'exercice	33 783 875	398 288 \$	33 956 694	400 437 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	32 412 820		32 776 608	

Porteurs de parts de la 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	2 024 848	37 044 \$	-	- \$
Produits des émissions de parts de la FPI	833 709	18 924	945 784	21 280
Parts émises dans le cadre du RRD	87 329	1 974	35 919	808
Parts émises dans le cadre du RRD « spécial »	18 256	411	-	-
Parts converties en parts de catégorie A	179 127	2 316	1 044 478	14 985
Rachats – parts de la FPI	(67 694)	(1 532)	(1 333)	(29)
Parts de catégorie F en circulation, fin de l'exercice	3 075 575	59 137 \$	2 024 848	37 044 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	2 455 441		1 116 080	

Porteurs de parts de la SEC – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024		2023	
	Nombre de parts	Montant (\$)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de la SEC en circulation, début de l'exercice	502 326	11 302 \$	502 326	11 302 \$
Produits des émissions de parts de la SEC	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD « spécial »	11 222	253	-	-
Rachats – Parts de la SEC	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	128	-	-
Parts de la SEC en circulation, fin de l'exercice	513 548	11 683 \$	502 326	11 302 \$
Moyenne pondérée des parts de la SEC en circulation	512 794		502 326	



IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS

Pour les résidents canadiens assujettis à l'impôt, les distributions aux porteurs de parts sont considérées comme suit à des fins fiscales :

Pour les porteurs de parts de Skyline Industrial REIT	2024 (%)
Autres revenus	0,00
Gains en capital	15,33
Remboursement du capital	84,67
TOTAL	100,00 %

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

Les membres de la direction de Skyline Industrial REIT ne reçoivent pas de rémunération directe de la part de la FPI. Skyline Commercial Real Estate GP Inc. (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 déclenché, tout flux de trésorerie 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	6 785	2 146
Part du commandité sur les cessions	3 846	11 817
Total des distributions de la part du commandité	10 631 \$	13 963 \$

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES (SUITE)

Services de gestion

Les frais versés aux personnes apparentées liées sont les suivants :

Frais de gestion (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Frais de gestion d'actifs	4 117	3 557
Frais de gestion de patrimoine	3 529	3 476
Frais de services de location	3 200	1 568
Frais de gestion immobilière	2 927	2 363
Frais de gestion de services juridiques	1 208	1 597
Frais de gestion des souscriptions	1 077	493
Frais de gestion de capitaux	193	84
Frais de documentation des baux	54	42
Frais de gestion d'actifs solaires	44	2
Frais de services d'aménagement	-	23
Total des frais de gestion	16 349 \$	13 205 \$



Services du gestionnaire d'actifs

Skyline Industrial REIT a conclu une convention de gestion d'actifs avec Skyline Asset Management Inc. et Skyline Commercial Asset Management Inc. (le « gestionnaire d'actifs »). Les frais de gestion d'actifs à payer aux termes de la convention de gestion d'actifs correspondent à 2 % des produits bruts ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de gestion d'actifs de 2,74 M\$ (2,13 M\$ en 2023).

Skyline Industrial REIT a également conclu une convention de services de location avec le gestionnaire d'actifs, aux termes de laquelle Skyline Industrial REIT doit verser au gestionnaire d'actifs : (i) 50 % des frais de courtage de marché si les services d'un courtier externe sont utilisés; b) 100 % des frais de courtage de marché si les services d'un courtier externe ne sont pas utilisés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de service de location de 3,20 M\$ (1,57 M\$ en 2023).

Le gestionnaire d'actifs fournit également des services de supervision et de gestion en ce qui concerne les projets d'aménagement entrepris par Skyline Industrial REIT, en son nom ou à son profit. Dans le cadre de la prestation de ces services, Skyline Industrial REIT verse au gestionnaire d'actifs des honoraires correspondant à 1 % des coûts d'aménagement de chaque projet. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de gestion de l'aménagement de 1,38 M\$ (1,43 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire immobilier

Skyline Industrial REIT a conclu une convention de gestion immobilière avec Skyline Commercial Management Inc. (le « gestionnaire immobilier »). Les frais de gestion d'immeubles à payer aux termes de la convention de gestion immobilière pour les immeubles gérés à locataire unique sont payés à un taux fixe variant de 15 à 25 centimes le pied carré (non en milliers de dollars canadiens). Pour les immeubles à locataires multiples ou les immeubles à locataire unique gérés par un gestionnaire immobilier, les honoraires correspondent à 2,5 % des revenus locatifs de base. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire immobilier des frais de gestion d'immeubles de 2,93 M\$ (2,36 M\$ en 2023).

Dans le cadre de la convention de gestion immobilière, Skyline Industrial REIT paie également des services de documentation des baux, qui sont payables à un prix fixe variant de 200 \$ à 1 000 \$ (non en milliers de dollars canadiens) par bail. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire immobilier 54 000 \$ en frais de documentation des baux (42 000 \$ en 2023).

Services du courtier sur le marché dispensé

Skyline Industrial REIT a conclu une convention de courtage sur le marché dispensé avec un courtier 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 Industrial REIT a versé au courtier sur le marché dispensé des frais de gestion de patrimoine de 2,76 M\$ (2,67 M\$ en 2023) et des frais de levée de capitaux propres de 773 000 \$ (803 000 \$ en 2023).

Services du gestionnaire des souscriptions

Skyline Industrial REIT a conclu une entente avec Skyline Mortgage Financing Inc. (le « gestionnaire des souscriptions ») aux termes de laquelle le gestionnaire des souscriptions aide Skyline Industrial REIT à obtenir du financement hypothécaire selon des modalités et à des taux qui sont concurrentiels sur le plan commercial. Skyline Industrial REIT verse au gestionnaire des souscriptions 5 000 \$ (non en milliers de dollars canadiens) pour chaque hypothèque prise en charge à l'acquisition, et avec prise d'effet en novembre 2023, 35 points de base (50 points de base de janvier à novembre 2023) sur le capital de toutes les autres hypothèques. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire des souscriptions des frais de souscription d'emprunts hypothécaires de 1.08 M\$ (493 000 \$ en 2023).

Gestionnaire des services juridiques

Skyline Industrial 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 Industrial REIT sur le recours à des conseillers juridiques externes et gère des conseillers juridiques externes pour le compte de Skyline Industrial REIT (l'« entente relative aux services juridiques »), dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire des services juridiques des frais juridiques et administratifs de 1,21 M\$ (1,60 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire d'actifs solaires

Skyline Industrial 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 Industrial REIT a versé au gestionnaire d'actifs solaires des frais de gestion d'actifs solaires de 44 000 \$ (2 000 \$ en 2023).

Services du fournisseur de financement des dépenses en capital

Skyline Industrial 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 Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au fournisseur de financement des dépenses en capital des frais de gestion de capitaux de 193 000 \$ (84 000 \$ en 2023).

Services du gestionnaire des projets d'aménagement

Skyline Industrial 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 Industrial REIT, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Industrial REIT a versé au gestionnaire des projets d'aménagement des frais de service d'aménagement de 0 \$ (23 000 \$ en 2023).

6600 - 72nd Avenue South East
Calgary (Alberta)



RISQUES ET INCERTITUDES

Skyline Industrial REIT doit respecter des lignes directrices précises 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 de locaux commerciaux et industriels, la concurrence d'autres locaux commerciaux et industriels 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 engagées tout au long de la période de propriété d'un bien immobilier, que le bien produise ou non un revenu. Si Skyline Industrial 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 Industrial REIT à modifier rapidement son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Skyline Industrial 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 Industrial REIT sera soumise 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT. En outre, à tout moment, un locataire de l'un des immeubles de Skyline Industrial 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 Industrial REIT. De nombreux facteurs auront une incidence sur la capacité de louer des locaux inoccupés dans les immeubles dans lesquels Skyline Industrial REIT détiendra une participation. Des coûts peuvent être engagés pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un nouveau locataire. Ne pas louer les locaux vacants ou ne pas les louer rapidement aurait vraisemblablement une incidence défavorable sur la situation financière de Skyline Industrial 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 Industrial REIT que celles du bail existant.

Concurrence pour les placements immobiliers

Skyline Industrial 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 Industrial REIT. Un certain nombre de ces investisseurs pourraient disposer de ressources financières plus importantes que celles de Skyline Industrial REIT ou exercer leurs activités sans les restrictions en

RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

matière d'investissement ou d'exploitation de Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Industrial REIT à louer des locaux dans ses immeubles et aux loyers demandés.

Taux d'intérêt

Il est prévu que le cours des parts de la 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 la FPI. Les fluctuations des taux d'intérêt peuvent également avoir une incidence sur les taux d'inoccupation, 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 Industrial REIT.

Conditions économiques générales

Skyline Industrial 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 Industrial REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Industrial 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 Industrial REIT et sur sa capacité à respecter ses obligations. En outre, toute augmentation de l'offre d'espace disponible dans les marchés où Skyline Industrial REIT exerce ou pourrait exercer ses activités pourrait avoir une incidence défavorable sur Skyline Industrial REIT.

Pertes générales non assurées

Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT pourrait être tenue 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT jugent faible dans les circonstances, qu'un porteur de parts de la FPI puisse être tenu personnellement responsable des obligations de Skyline Industrial REIT (dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées par Skyline Industrial REIT) à l'égard de contrats que Skyline Industrial REIT conclut et de certaines obligations découlant de contrats autres que ceux conclus par Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT.

Conflits d'intérêts potentiels

Skyline Industrial REIT peut être assujettie à divers conflits d'intérêts du fait que les fiduciaires et membres de la haute direction de Skyline Industrial 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 Industrial REIT peut être impliquée 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 Industrial REIT peut traiter ou qui peuvent rechercher des placements semblables à ceux que recherche Skyline Industrial REIT. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Skyline Industrial REIT. De plus, à l'occasion, ces personnes pourraient livrer concurrence à Skyline Industrial REIT pour des occasions de placement.

La Déclaration de fiducie de Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition, elle serait assujettie 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 Industrial REIT sont inscrits à la cote d'une bourse ou y sont négociés, rien ne garantit que Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT.

Étant donné que le revenu net de Skyline Industrial REIT sera distribué mensuellement, l'acheteur d'une part de FPI pourrait être assujetti à l'impôt sur une partie du revenu net de Skyline Industrial REIT qui a été accumulé ou réalisé par Skyline Industrial REIT au cours d'un mois précédant le moment où la part de 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 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 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 FPI.

Les règles relatives aux faits liés à la restriction de pertes pourraient s'appliquer à Skyline Industrial 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 REER – Imposition de Skyline Industrial REIT.

Dilution

Skyline Industrial REIT est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires de Skyline Industrial 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 Industrial 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 le fonds d'une partie importante de ses flux de trésorerie d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de Skyline Industrial 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 Industrial REIT.

Financement

Skyline Industrial REIT est soumise aux risques associés au financement de la dette, y compris le risque que Skyline Industrial 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 Industrial 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. Par conséquent, les investisseurs ne seront 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.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Nature des parts de la 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’actionnariat, 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 assujéti 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 Industrial REIT pourrait ne pas être indemnisée pour une partie ou la totalité de ces obligations. Après une acquisition, Skyline Industrial 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 Industrial REIT et cherche par contrat à s’assurer que les risques incombent à la partie concernée.

Projets d’aménagement en coentreprise

Skyline Industrial REIT est engagée dans des projets d’aménagement en coentreprise qui sont exposés au risque de baisse du marché de la location immobilière industrielle. Les taux de location industrielle ont une incidence directe sur l’évaluation des immeubles locatifs industriels, et une baisse importante des taux de location pourrait entraîner une inexactitude des estimations de loyers pro forma. Une baisse importante des taux de location industrielle pourrait faire en sorte que le coût total de l’achèvement du projet d’aménagement en coentreprise dépasse la valeur de l’immeuble à l’achèvement de l’aménagement. Si les objectifs du projet ne sont pas

atteints, des appels de fonds aux termes des conventions de coentreprise pourraient contraindre Skyline Industrial REIT à fournir des capitaux propres supplémentaires aux projets d’aménagement correspondant à la quote-part de la participation de Skyline Industrial REIT dans chacun des projets. Chacun des projets d’aménagement représente moins de cinq pour cent des actifs sous gestion de Skyline Industrial REIT, et la quote-part de Skyline Industrial REIT dans les projets est limitée. Les acheteurs individuels de parts de la FPI ne sont pas parties aux conventions de coentreprise et ne peuvent être appelés à fournir des capitaux propres pour ces projets, c.-à-d. que des appels de fonds peuvent être imposés à Skyline Industrial REIT, mais pas aux porteurs de parts individuels.

Risques de litige

Dans le cours normal des activités de Skyline Industrial REIT, que ce soit directement ou indirectement, celle-ci peut être partie à diverses poursuites judiciaires, y être nommée 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 Industrial REIT et, par conséquent, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d’exploitation et la situation financière de Skyline Industrial REIT. Même si Skyline Industrial 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 Industrial REIT, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d’exploitation et la situation financière de Skyline Industrial REIT et sur sa capacité à verser des distributions sur les parts de la FPI.

RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Risque de cybersécurité

L’exploitation efficace des activités de Skyline Industrial REIT dépend du matériel informatique et des systèmes logiciels. Les systèmes d’information sont vulnérables aux incidents liés à la 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 Industrial REIT. Un incident de cybersécurité est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel, y compris, mais sans s’y limiter, 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT.



ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS

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

Porteurs de parts de la FPI – Catégorie A – Activités de placement en 2025 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie A en circulation au 1 ^{er} janvier 2025	33 783 875	398 288 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	10 990	250
Parts émises dans le cadre du RRD	253 985	5 778
Parts émises dans le cadre du RRD « spécial »	-	-
Parts converties en parts de catégorie F	(9 017)	(144)
Rachats – parts de la FPI	(546 977)	(12 444)
Parts de catégorie A en circulation au 30 avril 2025	33 492 856	391 728 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	32 312 383	

Porteurs de parts de la FPI – Catégorie F – Activités de placement en 2025 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de catégorie F en circulation au 1 ^{er} janvier 2025	3 075 575	59 137 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	485 941	11 055
Parts émises dans le cadre du RRD	33 792	767
Parts émises dans le cadre du RRD « spécial »	-	-
Parts converties en parts de catégorie A	9 017	144
Rachats – parts de la FPI	(13 362)	(304)
Parts de catégorie F en circulation au 30 avril 2025	3 590 963	70 799 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	3 175 465	

ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS (SUITE)

Porteurs de parts de la SEC – Activités de placement en 2025 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de la SEC en circulation au 1 ^{er} janvier 2025	513 548	11 683 \$
Produits des émissions de parts de la SEC	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-
Rachats – Parts de la SEC	-	-
Variation de la juste valeur	-	-
Parts de la SEC en circulation au 30 avril 2025	513 548	11 683 \$
Moyenne pondérée des parts de la SEC en circulation	513 548	



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

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

	Page
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	62 - 43
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Statement of Financial Position	64
Consolidated Statement of Changes in Unitholders' Equity	65
Consolidated Statement of Income and Comprehensive Income	66
Consolidated Statement of Cash Flows	67
Notes to the Consolidated Financial Statements	68 - 97

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of: Skyline Industrial Real Estate Investment Trust

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Skyline Industrial 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 consolidated financial position of Skyline Industrial Real Estate Investment Trust as at December 31, 2024 and December 31, 2023 and the consolidated 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 Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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
April 1, 2025

Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

SKYLINE INDUSTRIAL 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)	\$ 1,798,250	\$ 1,669,990
Investment in joint ventures (note 7)	99,738	113,944
Other assets (note 8)	6,382	8,243
Accounts receivable (note 14)	2,349	1,210
Cash	<u>6,653</u>	<u>4,247</u>
	<u>\$ 1,913,372</u>	<u>\$ 1,797,634</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Mortgages payable (notes 9, 14)	\$ 907,752	\$ 801,166
Land lease (note 10)	20,001	20,060
Limited partnership units (notes 14, 18)	11,683	11,302
Due to related party (notes 11, 14)	2,266	64
Tenant deposits	12,270	10,226
Accounts payable and accrued liabilities (note 14)	12,953	9,432
Revolving credit facility (note 14)	<u>15,817</u>	<u>53,771</u>
	<u>982,742</u>	<u>906,021</u>
Unitholders' equity (page 6)	<u>930,630</u>	<u>891,613</u>
	<u>\$ 1,913,372</u>	<u>\$ 1,797,634</u>

Trustee_____
Trustee

SKYLINE INDUSTRIAL 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	\$ 891,613	\$ 814,868
Proceeds from units issued (note 17)	51,003	69,717
Units issued by way of distribution (note 17)	24,405	16,472
Issuance costs	(815)	(866)
Redemptions (note 17)	(55,464)	(41,088)
Income and comprehensive income for the year	63,479	67,516
Distributions paid	<u>(43,591)</u>	<u>(35,006)</u>
CLOSING BALANCE	<u><u>\$ 930,630</u></u>	<u><u>\$ 891,613</u></u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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 19)
PROPERTY REVENUES		
Minimum rent	\$ 95,291	\$ 76,662
Cost recoveries from tenants	<u>45,848</u>	<u>33,943</u>
	<u>141,139</u>	<u>110,605</u>
DIRECT PROPERTY EXPENSES		
Property taxes	31,255	23,801
Other direct property costs	10,562	8,792
Utilities	725	714
Property management fees (note 11)	<u>2,927</u>	<u>2,363</u>
	<u>45,469</u>	<u>35,670</u>
NET PROPERTY INCOME	<u>95,670</u>	<u>74,935</u>
OTHER INCOME AND EXPENSES		
Financing costs (note 12)		
Interest paid on debt	47,767	34,905
Distributions paid on partnership units	11,397	14,470
Administrative expenses	931	1,502
Asset management fees (note 11)	2,741	2,131
Wealth management fees (note 11)	2,756	2,673
Lease documentation fees (note 11)	54	42
Interest income	<u>0</u>	<u>(109)</u>
	<u>65,646</u>	<u>55,614</u>
INCOME BEFORE UNDERNOTED	<u>30,024</u>	<u>19,321</u>
Fair value loss on limited partnership units (note 18)	(128)	0
Share of net earnings from investments in joint ventures (note 7)	20,677	36,801
Fair value gain (loss) on disposed properties	4,643	(4,517)
Fair value gain on investment properties	<u>8,263</u>	<u>15,911</u>
	<u>33,455</u>	<u>48,195</u>
INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME for the year	<u>\$ 63,479</u>	<u>\$ 67,516</u>

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

	2024	2023 (note 19)
CASH PROVIDED BY (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		
Income and comprehensive income for the year	\$ 63,479	\$ 67,516
Items not requiring an outlay of cash		
Amortization of leasing costs and straight-line rent (note 6)	(3,533)	(1,261)
Amortization of financing costs (notes 9, 12)	1,413	950
Financing costs included in operations (note 12)	57,717	48,364
Fair value loss on limited partnership units	128	0
Share of net earnings from investments in joint ventures	(20,677)	(36,801)
Fair value (gain) loss on disposed properties	(4,643)	4,517
Fair value gain on investment properties	<u>(8,263)</u>	<u>(15,911)</u>
	85,621	67,374
Changes in non-cash working capital		
Accounts receivable	(1,139)	499
Other assets	1,861	(5,206)
Accounts payable and accrued liabilities	3,521	2,965
Tenant deposits	<u>2,044</u>	<u>560</u>
	<u>91,908</u>	<u>66,192</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		
Mortgages payable (net repayments and advances) (note 9)	109,508	121,287
Mortgages discharged due to sale of investment properties (note 9)	(4,335)	(36,873)
Interest on mortgages payable (notes 9, 10, 12)	(42,083)	(32,582)
Lease payments made on land lease (note 10)	(59)	(339)
Revolving credit facility (repayments) advances	(37,954)	20,908
Interest on revolving credit facility (note 12)	(4,237)	(1,312)
Proceeds on issuance of Class B LP units (note 18)	253	0
Distribution paid on partnership units (notes 11, 12, 18)	(11,397)	(14,470)
Proceeds from units issued (page 6)	51,003	69,717
Distributions paid (net of distribution reinvestment plan)	(19,186)	(18,534)
Redemptions of units (page 6)	(55,464)	(41,088)
Issuance costs (page 6)	<u>(815)</u>	<u>(866)</u>
	<u>(14,766)</u>	<u>65,848</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		
Additions to investment properties (notes 6, 7)	(41,850)	(125,557)
Investments in joint ventures (note 7)	(54,731)	(83,530)
Advances from (to) related parties (note 11)	2,202	(18,473)
Proceeds on disposition of investment properties (note 6)	19,643	82,678
Proceeds on disposition of investment properties held for sale (note 6)	<u>0</u>	<u>14,830</u>
	<u>(74,736)</u>	<u>(130,052)</u>
INCREASE IN CASH for the year	2,406	1,988
CASH, beginning of year	<u>4,247</u>	<u>2,259</u>
CASH, end of year	<u>\$ 6,653</u>	<u>\$ 4,247</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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 Industrial Real Estate Investment Trust ("Skyline Industrial 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 January 10, 2012.

Skyline Commercial Real Estate Limited Partnership ("CRELP") was created on January 10, 2012 as a limited partnership under the laws of the Province of Ontario. The general partner is Skyline Commercial Real Estate GP Inc. and the majority limited partner is Skyline Industrial REIT.

As at December 31, 2024, CRELP owned fifty-six (2023 - fifty-five) commercial investment properties, all of which are located in Canada.

Skyline Industrial REIT is domiciled in Ontario, Canada. The address of Skyline Industrial 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 Industrial REIT for the year ended December 31, 2024 (including comparatives) are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

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 Industrial REIT's accounting policies.

The consolidated financial statements are presented in accordance with International Accountant Standard ("IAS") 1 - Presentation of Financial Statements ("IAS 1"). Skyline Industrial 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 April 1, 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 (including assets held for sale) and certain financial instruments, as set out in the relevant accounting policies.

(c) FUNCTIONAL CURRENCY AND PRESENTATION

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

Skyline Industrial 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.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

(d) USE OF ESTIMATES

The preparation of these consolidated financial statements requires Skyline Industrial 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 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 (and any changes thereto):

Accounting standards implemented in 2024

On January 1, 2024, Skyline Industrial REIT adopted the following amendment to IAS 1 - Presentation of financial statements. The amended 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 Industrial 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.

On January 1, 2024, Skyline Industrial REIT adopted the following amendment 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.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

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 Industrial REIT, are classified as investment properties, in accordance with IAS 40 - Investment Properties ("IAS 40").

In accordance with IFRS 3 - Business Combinations, when Skyline Industrial 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. All other 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 Industrial 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.

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 Industrial 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 INDUSTRIAL 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)

Costs incurred for repairs and maintenance in excess of \$10,000 (not in thousands of Canadian dollars) per annum per building may be allocated from repairs and maintenance to be capitalized to the cost of the respective building as it is assumed that a future economic benefit will likely be realized from this level of expenditure.

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 Industrial 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 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.

As investments 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. 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 Industrial 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. Current assets or disposal groups held for sale are measured at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

(b) **ASSETS HELD FOR SALE (continued)**

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.

(c) **REVENUE RECOGNITION**

Rental revenue includes rents from tenants under leases, property tax and operating cost recoveries excluding those costs paid directly by tenants, parking income and incidental income. Skyline Industrial 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.

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 excluding those directly paid by tenants.

(d) **FINANCIAL INSTRUMENTS**

Skyline Industrial 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
Tenant loan receivable	Amortized cost
Mortgages payable	Amortized cost
Due to related party	Amortized cost
Limited partnership units	Fair value through profit or loss
Accounts payable and accrued liabilities	Amortized cost
Revolving credit facility	Amortized cost

Financial Assets

Financial assets are classified at initial recognition, as either financial assets at fair value through profit and 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 FVTPL. 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 INDUSTRIAL 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)

Financial Assets (continued)

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

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

Provision for impairment is made based on the simplified expected credit loss ("ECL") model. Under the simplified ECL model, Skyline Industrial REIT estimates lifetime expected losses for its receivables at each consolidated 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 the profit and loss. Bad debt write-offs occur when Skyline Industrial 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 profit and loss. Impaired receivables are derecognized when they become uncollectable.

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 Industrial REIT's financial liabilities classified as amortized cost include mortgages payable, due to related party, accounts payable and accrued liabilities and revolving credit facility. 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 Industrial 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 Industrial REIT's financial liabilities classified as financial liabilities at FVTPL include 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 net income.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

(e) LIMITED PARTNERSHIP UNITS

The limited partnership units are exchangeable into Trust Units at the option of the holder. The ability to exchange limited partnership units for Trust Units implies that a liability element exists as it imposes an unavoidable obligation to deliver units of the Trust (i.e. financial instrument of another entity). Therefore, limited partnership units are classified as financial liabilities on the consolidated statement of financial position.

(f) DISTRIBUTIONS TO LIMITED PARTNERSHIP UNITHOLDERS

Distributions declared to limited partnership unitholders are classified as financing costs for reporting purposes because the units are treated as financial liabilities.

(g) INCOME TAXES

Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT will not be liable to pay income taxes. Accordingly, no provision for income taxes has been made.

(h) LEASES

Under IFRS 16 - Leases, leases are recognized as a right-of-use ("ROU") asset with a corresponding liability at the date of which the leased asset is available for use by Skyline Industrial REIT. At inception, the ROU assets are recognized at the present value of the future minimum lease payments, and an equivalent amount is recognized as a lease obligation. Subsequent to initial recognition, ROU assets for property leases are carried at fair value and included in investment properties.

At initial recognition, the lease liability is measured at the present value of the lease payments in the lease. These payments are discounted using the rate implicit in the lease or, where the rate is not determinable, at the weighted average cost of capital. Subsequently, the lease liability is measured at amortized cost using the effective interest rate method. The lease liability is remeasured when the lease agreement is modified or if there are changes to variable payments dependent on an index or rate.

(i) DISTRIBUTION REINVESTMENT PLAN

Unitholders may elect to participate in a distribution reinvestment plan whereby distribution payments are invested in additional units of Skyline Industrial REIT. There are no special terms such as premiums on distribution rates for plan participants.

SKYLINE INDUSTRIAL 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) JOINT VENTURES

In accordance with IFRS 11 – Joint Arrangements (“IFRS 11”), Skyline Industrial REIT has investments over which it has joint control and whereby the parties that share joint control have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

Investments in joint ventures are accounted using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recorded at cost and adjusted by Skyline Industrial REIT's share of the post-acquisition net earnings and changes in the net assets of the joint venture.

(k) 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 Industrial 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.

Assets and liabilities 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 within 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 Industrial 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.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

(I) PROVISIONS

Provisions are recognized when Skyline Industrial 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 Industrial REIT's consolidated financial statements, are disclosed below. Skyline Industrial 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.

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

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

5. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of Skyline Industrial REIT and its subsidiary, CRELP.

Subsidiaries are entities over which Skyline Industrial 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 Industrial 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.

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 years	\$ 1,669,990	\$ 1,516,075
Acquisitions through purchase of investment properties	0	106,021
Acquisitions through purchase of limited partnerships	100,400	98,000
Acquisitions through capital expenditure on existing investment properties	31,064	19,917
Disposals through sale of investment properties	(19,643)	(82,678)
Amortization of leasing costs and straight-line rents	3,533	1,261
Fair value gain on investment properties and disposed properties	<u>12,906</u>	<u>11,394</u>
Balance at end of the years	<u>\$ 1,798,250</u>	<u>\$ 1,669,990</u>

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

	2024	2023
Cost	\$ 1,575,470	\$ 1,447,917
Cumulative fair value adjustment	<u>222,780</u>	<u>222,073</u>
Fair value	<u>\$ 1,798,250</u>	<u>\$ 1,669,990</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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 acquisitions:

During the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT acquired two investment properties (2023 - three). The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the date of acquisition. The following table outlines the cost, plus 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	\$ 100,400	\$ 204,021
Mortgages	0	(65,365)
Acquisition of RF West Island Limited Partnership III	(63,003)	0
Acquisition of RF Notre-Dame Limited Partnership I	(26,611)	0
Acquisition of RF Mascouche Limited Partnership I	<u>0</u>	<u>(98,381)</u>
Total identifiable net assets settled by cash	<u><u>\$ 10,786</u></u>	<u><u>\$ 40,275</u></u>

Asset dispositions:

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

	2024	2023
Mortgages	\$ 4,335	\$ 36,873

Acquisition of RF West Island Limited Partnership III and RF Notre-Dame Limited Partnership I:

On January 16, 2024, Skyline Industrial REIT entered into an agreement to buy the 100% interest held in RF West Island Limited Partnership III ("RFWILP III") from RF Limited Partnership I ("RF LP I"). On February 20, 2024, Skyline Industrial REIT entered into an agreement to buy the 100% interest held in RF Notre-Dame Limited Partnership I ("RFNDLP I") from RF LP I. Skyline Industrial REIT purchased 100% of the units of RFWILP III and 100% of the units of RFNDLP I for total consideration of \$16,011.

Skyline Industrial REIT has elected to apply the "concentration test" in accordance with IFRS 3. As the fair value of the gross assets acquired is substantially concentrated in the RFWILP III and RFNDLP I properties and no substantive processes were acquired, the transactions have been recognized as acquisitions of assets.

Skyline Industrial REIT has elected to remeasure its previously held interests in the acquired assets and liabilities to their acquisition-date-fair values, resulting in a loss on remeasurement of \$5,225.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

Purchase price allocation:

Recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed

Investment properties	\$ 100,400
Total liabilities assumed	<u>0</u>
Net assets acquired	<u>\$ 100,400</u>

Consideration transferred for the acquisition consists of the following:

Cash transferred for equity interest	\$ 16,011
Equity method investment derecognized	89,614
Loss on remeasurement of RFWILP and RFIELP	<u>(5,225)</u>
Total	<u>\$ 100,400</u>

Acquisition of RF Mascouche Limited Partnership I:

On October 24, 2023, Skyline Industrial REIT entered into an agreement with its joint venture partner to buy the remaining 20.5% interest held in RF Mascouche Limited Partnership I ("RFMLP I") by its joint venture partner. Skyline Industrial REIT purchased 20.5% of the units of RFMLP I for total consideration of \$871.

Skyline Industrial REIT has elected to apply the "concentration test" in accordance with IFRS 3. As the fair value of the gross assets acquired is substantially concentrated in the RFMLP I property and no substantive processes were acquired, the transaction has been recognized as an acquisition of assets.

Skyline Industrial REIT has elected to remeasure its previously held interests in the acquired assets and liabilities to their acquisition-date-fair values, resulting in a loss on remeasurement of \$1,252.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

Purchase price allocation:

Recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed

Investment properties	\$ 98,000
Total liabilities assumed	0
Net asset acquired	<u>\$ 98,000</u>

Consideration transferred for the acquisition consists of the following:

Cash transferred for equity interest	\$ 871
Equity method investment derecognized	98,381
Loss on remeasurement of RFWILP and RFIELP	<u>(1,252)</u>
Total	<u>\$ 98,000</u>

Future rental income:

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

	2024	2023
Less than one year	\$ 92,535	\$ 81,157
Between one and three years	168,698	152,184
More than three years	<u>507,595</u>	<u>485,153</u>
	<u>\$ 768,828</u>	<u>\$ 718,494</u>

Fair value disclosure:

Skyline Industrial 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 Industrial REIT's investment properties were valued 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 INDUSTRIAL 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)

Skyline Industrial 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 5.77% (2023 - 5.53%). Overall, the capitalization rates for commercial properties fall between:

	2024	2023
Minimum	4.10%	3.85%
Maximum	7.60%	7.36%

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 Industrial REIT valued \$82,590 of its investment properties internally (2023 - \$1,002,090). 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 \$1,615,260 (2023 - \$472,650). In 2024, 4.6% (2023 - 60.0%) of the cost base of investment properties were valued internally and 95.4% (2023 - 40.0%) were valued externally. The acquisitions during 2024 were valued at \$100,400 (2023 - \$195,250). Actual results may differ from these estimates and may be subject to material adjustment within the next year.

Fair value sensitivity:

Skyline Industrial 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)%	4.77%	\$ 2,175,242	\$ 376,992	20.96%
December 31, 2024	5.77%	\$ 1,798,250	\$ 0	0.00%
1.00%	6.77%	\$ 1,532,630	\$ (265,620)	(14.77)%

SKYLINE INDUSTRIAL 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. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

On February 24, 2021, Skyline Industrial REIT entered into a limited partnership agreement with F.I.T. RF Limited Partnership and Rosefellow Holdings Incorporated, to form the RF Limited Partnership I ("RF LP I"). Pursuant to the aforementioned limited partnership agreement, Skyline Industrial REIT owns 47.5% of RF LP I and shares joint control with third parties who own 47.5% and 5.0% of RF LP I, respectively. Skyline Industrial REIT has classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of all parties. On January 16, 2024, Skyline Industrial REIT acquired the 100% interest in RFWILP III held by RF LP I and on February 20, 2024, Skyline Industrial REIT acquired the 100% interest of RFNDLP I held by RF LP I. The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the dates of acquisition under investment properties. Previous to the acquisition date, Skyline Industrial REIT had classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of both parties and accounted for the investments using the equity method.

On June 24, 2021, Skyline Industrial REIT entered into a limited partnership agreement with 1307823 Canada Incorporated and Rosefellow Holdings Incorporated, to form the RF Mascouche Limited Partnership I ("RFMLP I"). Pursuant to the aforementioned limited partnership agreement, Skyline Industrial REIT owns 79.5% of RFMLP I and shares joint control with a third party who owns the remaining 20.5% of RFMLP I. Skyline Industrial REIT has classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of all parties. On October 24, 2023, Skyline Industrial REIT acquired the remaining 20.5% interest of RFMLP I. The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the dates of acquisition under investment properties. Previous to the acquisition dates, Skyline Industrial REIT had classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of both parties and accounted for the investments using the equity method.

On August 15, 2022, Skyline Industrial REIT acquired units in RF Limited Partnership II ("RF LP II"). Skyline Industrial REIT holds a 47% ownership in RF LP II and shares joint control with a third party who owns the remaining 53% of RF LP II. Skyline Industrial REIT has classified its investments in RF LP II as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of both parties.

On August 26, 2022, Skyline Industrial REIT entered into a limited partnership agreement with HPB Bayers GP Inc. ("HPB LP"), Secure Capital Bayers Limited Partnership and 4439790 Nova Scotia Limited to form the HPB Bayers Limited Partnership ("HPB LP"). Pursuant to the aforementioned limited partnership agreement, Skyline Industrial REIT owns 85% of HPB LP and shares joint control with third parties who own the remaining 15% of HPB LP. Skyline Industrial REIT has classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of all parties.

All joint ventures listed above are in the business of acquiring lands and developing light industrial real estate in Ontario and Quebec for future leasing opportunities. The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the date of acquisition. Skyline Industrial REIT has accounted for its investments in joint ventures under the equity method.

The acquisitions were funded by cash during the year.

SKYLINE INDUSTRIAL 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. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

The components of investment in joint ventures is as follows:

	2024	2023
RF LP I	\$ 59,078	\$ 59,175
RF LP II	23,130	37,477
HPB LP	<u>17,530</u>	<u>17,292</u>
Balance at end of the year	<u><u>\$ 99,738</u></u>	<u><u>\$ 113,944</u></u>

As at December 31, 2024:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Balance at the beginning of the year	\$ 59,175	\$ 0	\$ 37,477	\$ 17,292	\$ 113,944
Contributions	74,226	0	4,267	238	78,731
Distributions	0	0	(24,000)	0	(24,000)
Share of net earnings	15,291	0	5,386	0	20,677
Acquisition of control	<u>(89,614)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(89,614)</u>
Balance at end of the year	<u><u>\$ 59,078</u></u>	<u><u>\$ 0</u></u>	<u><u>\$ 23,130</u></u>	<u><u>\$ 17,530</u></u>	<u><u>\$ 99,738</u></u>

As at December 31, 2023:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Balance at the beginning of the year	\$ 34,891	\$ 32,369	\$ 17,438	\$ 7,296	\$ 91,994
Contributions	19,812	56,713	20,039	9,996	106,560
Distributions	(23,030)	0	0	0	(23,030)
Share of net earnings	27,502	9,299	0	0	36,801
Acquisition of control	<u>0</u>	<u>(98,381)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(98,381)</u>
Balance at end of the year	<u><u>\$ 59,175</u></u>	<u><u>\$ 0</u></u>	<u><u>\$ 37,477</u></u>	<u><u>\$ 17,292</u></u>	<u><u>\$ 113,944</u></u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

The following details Skyline Industrial REIT's share of the limited partnership's aggregated assets, liabilities, and results of operations accounted for under the equity method.

As at December 31, 2024:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Real estate property under development	\$ 44,810	\$ 0	\$ 19,637	\$ 72,397	\$ 136,844
Loan receivable	14,278	0	3,497	0	17,775
Current assets	680	0	6	8	694
Total assets	59,768	0	23,140	72,405	155,313
Non-current liabilities	0	0	0	0	0
Current liabilities	690	0	10	54,875	55,575
Net equity	<u>\$ 59,078</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 23,130</u>	<u>\$ 17,530</u>	<u>\$ 99,738</u>

For the year ended December 31, 2024:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Rental revenue	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0
Operating expenses	(582)	0	0	0	(582)
Net operating income (expense)	(582)	0	0	0	(582)
Other income	0	0	0	0	0
Gain on sale	6,322	0	5,386	0	11,708
Fair value gain	9,551	0	0	0	9,551
Net income	<u>\$ 15,291</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 5,386</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 20,677</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

As at December 31, 2023:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Real estate property under development	\$ 82,699	\$ 0	\$ 34,342	\$ 36,230	\$ 153,271
Loan receivable	4,770	0	3,087	0	7,857
Current assets	551	0	53	933	1,537
Total assets	88,020	0	37,482	37,163	162,665
Non-current liabilities	28,332	0	0	0	28,332
Current liabilities	513	0	5	19,871	20,389
Net equity	\$ 59,175	\$ 0	\$ 37,477	\$ 17,292	\$ 113,944

For the year ended December 31, 2023:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Rental revenue	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Operating expenses	(238)	0	0	0	(238)
Net operating income (expense)	(238)	0	0	0	(238)
Other income	195	0	0	0	195
Gain on sale	27,545	0	0	0	27,545
Fair value gain	0	9,299	0	0	9,299
Net income	\$ 27,502	\$ 9,299	\$ 0	\$ 0	\$ 36,801

8. OTHER ASSETS

The components of other assets are as follows:

	2024	2023
Funds held in trust	\$ 2,849	\$ 5,037
Prepaid expenses	3,062	2,596
Tenant loan receivable	471	610
	<u>\$ 6,382</u>	<u>\$ 8,243</u>

The tenant loan is receivable in blended monthly instalments of \$15 (2023 - \$15) with interest charged at 7.5% (2023 - 7.5%). The loan is due in 2027. The portion receivable within one year is \$150 (2023 - \$139). See note 14 for financial risk management.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

9. MORTGAGES PAYABLE

The mortgages payable are secured by investment properties, assets held for sale and letters of credit, in some cases. Mortgages bearing fixed interest with a contractual weighted average rate of 4.58% (2023 - 4.39%) per annum are \$899,080 (2023 - \$736,788). Interest-only mortgages bearing variable interest rates with an average variable rate of 6.20% (2023 - 7.70%) per annum are \$8,672 (2023 - \$64,378). Included in mortgages payable are mortgages under interest rate swap agreements of \$122,045 (2023 - \$123,925) with a weighted average fixed interest rate of 5.23% (2023 - 5.23%) per annum. Also included in mortgages payable is a second mortgage of \$1,767 (2023 - \$1,825) which bears a fixed interest rate of 2.45% (2023 - 2.45%). Mortgages have maturity dates ranging between 2025 and 2030. All mortgages are denominated in Canadian dollars.

Future minimum principal payments on mortgages payable are as follows:

2025	\$	215,656
2026		119,284
2027		102,300
2028		121,297
2029		190,896
Thereafter		<u>158,319</u>
	\$	<u>907,752</u>

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

	2024	2023
Mortgages payable, beginning of year	\$ <u>801,166</u>	\$ <u>715,802</u>
Proceeds from new mortgages	216,902	154,678
Repayment of existing mortgages	(110,618)	(70,250)
Transaction costs related to mortgages	<u>(1,111)</u>	<u>(14)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>105,173</u>	<u>84,414</u>
Amortization of financing costs	1,413	950
Financing costs included in operations	40,568	31,059
Interest paid	<u>(40,568)</u>	<u>(31,059)</u>
Total liability-related changes	<u>1,413</u>	<u>950</u>
Mortgages payable, end of year	\$ <u>907,752</u>	\$ <u>801,166</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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. LAND LEASE

Skyline Industrial REIT has entered into two (2023 - two) land leases. The land leases are payable in monthly instalments of \$131 (2023 - \$131) and mature in 2029. The portion payable within one year is \$64 (2023 - \$59).

The following table details the undiscounted cash flows and contractual maturities of Skyline Industrial REIT's land lease as at December 31, 2024

2025	\$	1,574
2026		1,617
2027		1,652
2028		1,652
2029		1,652
Thereafter		<u>40,713</u>
		<u>\$ 48,860</u>

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

	2024	2023
Land lease, beginning of year	\$ <u>20,060</u>	\$ <u>20,115</u>
Land lease payments	<u>(59)</u>	<u>(339)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>(59)</u>	<u>(339)</u>
Change in land lease on assets held for sale	0	284
Financing costs included in operations	1,515	1,523
Interest paid	<u>(1,515)</u>	<u>(1,523)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>284</u>
Land lease, end of year	<u>\$ 20,001</u>	<u>\$ 20,060</u>

11. RELATED PARTY TRANSACTIONS

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

SKYLINE INDUSTRIAL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Distributions to partners

Skyline Commercial Real Estate GP Inc. is the general partner of CRELP and is entitled to 20% of distributions after the limited partners have received returns equivalent to their adjusted contribution value. Related party transactions are measured at fair value. A provision for the future distributions payable to Skyline Commercial Real Estate GP Inc. 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 to Skyline Commercial Real Estate GP Inc. in the amount of \$2,266 (2023 - \$64) which is included in due to related party.

	2024	2023
Distributions paid to general partner on sale of investment properties	\$ 3,846	\$ 11,817
Distributions paid to general partner from distributable income	<u>6,785</u>	<u>2,146</u>
	<u><u>\$ 10,631</u></u>	<u><u>\$ 13,963</u></u>

Services of the Asset Manager

Skyline Industrial REIT has an asset management agreement with Skyline Asset Management Inc. and Skyline Commercial Asset Management Inc (the "Asset Manager"). The asset management fees payable under the asset management agreement are 2% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$2,741 in asset management fees (2023 – \$2,131).

Skyline Industrial REIT also has a leasing services arrangement with the Asset Manager, wherein Skyline Industrial REIT shall pay the Asset Manager: (i) 50% of market brokerage fees if an external broker is used, or (b) 100% of market brokerage fees if no external broker is used. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$3,200 in leasing services fees (2023 – \$1,568).

The Asset Manager also provides oversight and management services in respect of development projects undertaken by, on behalf of, or for the benefit of Skyline Industrial REIT. In providing these services, Skyline Industrial REIT pays the Asset Manager a fee equal to 1% of the development costs of each project. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$1,376 in development management fees (2023 – \$1,426).

Services of the Property Manager

Skyline Industrial REIT has a property management agreement with Skyline Commercial Management Inc (the "Property Manager"). Property management fees payable under the property management agreement for single tenant managed properties are paid at a fixed rate ranging from 15 to 25 cents per square foot (not in thousands of Canadian dollars). For multi-tenant properties or single tenant properties managed by a property manager, the fee is 2.5% of base rental income. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Property Manager \$2,927 in property management fees (2023 – \$2,363).

As part of the property management agreement, Skyline Industrial REIT also pays for lease documentation services, which are payable at a fixed rate ranging from \$200 to \$1,000 (not in thousands of Canadian dollars) per lease. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Property Manager \$54 in lease documentation fees (2023 - \$42).

SKYLINE INDUSTRIAL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Exempt Market Dealer

Skyline Industrial 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 Industrial REIT paid to the Exempt Market Dealer \$2,756 in wealth management fees (2023 - \$2,673) and \$773 equity raise fees (2023 - \$803).

Services of the Mortgage Underwriting Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Mortgage Financing Inc. (the "Underwriting Manager"), wherein the Underwriting Manager assists Skyline Industrial REIT in obtaining mortgage financing upon terms and rates that are commercially competitive. Skyline Industrial REIT pays the Underwriting Manager \$5,000 (not in thousands of Canadian dollars) for each mortgage assumed on acquisition, and effective November 2023, 35 bps (January to November 2023 - 50 bps) on mortgage principal for all other mortgages. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Underwriting Manager \$1,077 in mortgage underwriting fees (2023 - \$493).

Legal Services Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Private Investment Capital Inc. (the "Legal Services Manager"), wherein the Legal Services Manager provides advice to Skyline Industrial REIT on the use of external legal counsel, and manages external legal counsel on behalf of Skyline Industrial REIT (the "Legal Services Arrangement"), the costs for which are approved annually by Skyline Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Legal Services Manager \$1,208 in legal and administrative fees (2023 - \$1,597).

Services of the Solar Asset Manager

Skyline Industrial 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 Industrial REIT paid to the Solar Asset Manager \$44 in solar asset management fees (2023 - \$2).

Services of the CAPEX Provider

Skyline Industrial 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 Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the CAPEX Provider \$193 in CAPEX management fees (2023 - \$84).

Services of the Development Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skydevco Inc (the "Development Manager"), who provides development consulting services to Skyline Industrial REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Industrial REIT paid to the Development Manager \$0 in development service fees (2023 - \$23).

SKYLINE INDUSTRIAL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Due to related party

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

	2024	2023
Skyline Commercial Real Estate GP Inc.	\$ 2,266	\$ 64

Investment in related companies

Included in other assets is the investment in related companies which consists of shares held in Skyline Commercial Real Estate Holdings Inc. and Skyline Commercial Real Estate Holdings (II) Inc. Both companies are the nominee title holders of the investment properties owned by Skyline Industrial REIT.

12. FINANCING COSTS

During the year, Skyline Industrial REIT paid the following financing costs:

	2024	2023
Mortgage interest	\$ 40,568	\$ 31,059
Deferred financing costs	1,413	950
Bank charges	34	61
Interest expense on lease liability	1,515	1,523
Interest expense on revolving credit facility	4,237	1,312
Distribution interest paid on Class B Limited Partnership Units	766	507
Distribution interest paid to general partner	6,785	2,146
Distribution interest paid to general partner on sale of investment properties	3,846	11,817
	<u>\$ 59,164</u>	<u>\$ 49,375</u>

13. FAIR VALUE MEASUREMENT

Assets and liabilities measured at fair value

The fair value hierarchy of assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis in the consolidated statement of financial position 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	\$ 1,798,250	\$ 0	\$ 0	\$ 1,669,990
Liabilities						
Mortgages payable	\$ 0	\$ 906,820	\$ 0	\$ 0	\$ 782,577	\$ 0
Limited partnership units	0	0	11,683	0	0	11,302
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 906,820</u>	<u>\$ 11,683</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 782,577</u>	<u>\$ 11,302</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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. FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

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 assets 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 and liabilities.

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.

Financial assets and liabilities carried at amortized cost

The fair values of Skyline Industrial REIT's cash, accounts receivable, tenant loan receivable, due to related party, accounts payable and accrued liabilities and revolving credit facility approximate their carrying amounts due to the relatively short periods to maturity of these financial instruments.

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

Risk management is carried out by Management and the Board of Trustees of Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 Industrial REIT is exposed to interest rate risk arising from its fixed and floating rate mortgages payable. As fixed rate debt matures and as Skyline Industrial REIT uses additional floating rate debt under revolving credit facilities, Skyline Industrial REIT will be further exposed to cash flow risk.

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

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

i) Market risk (continued)

a. Interest rate risk (continued)

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

As of December 31, 2024

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Capital -1%	Income +1%	Partners' Capital +1%
Revolving credit facility	\$ 15,817	\$ 158	\$ 158	\$ (158)	\$ (158)
Mortgages payable, maturing within one year	<u>199,562</u>	<u>1,996</u>	<u>1,996</u>	<u>(1,996)</u>	<u>(1,996)</u>
	<u><u>\$ 215,379</u></u>	<u><u>\$ 2,154</u></u>	<u><u>\$ 2,154</u></u>	<u><u>\$ (2,154)</u></u>	<u><u>\$ (2,154)</u></u>

As of December 31, 2023

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Capital -1%	Income +1%	Partners' Capital +1%
Revolving credit facility	\$ 53,771	\$ 538	\$ 538	\$ (538)	\$ (538)
Mortgages payable, maturing within one year	<u>143,112</u>	<u>1,431</u>	<u>1,431</u>	<u>(1,431)</u>	<u>(1,431)</u>
	<u><u>\$ 196,883</u></u>	<u><u>\$ 1,969</u></u>	<u><u>\$ 1,969</u></u>	<u><u>\$ (1,969)</u></u>	<u><u>\$ (1,969)</u></u>

b. Price risk

Skyline Industrial 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 Industrial 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. Credit risk arises from trade receivables, including rental receivables from lessees, mortgage and notes receivable.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

ii) Credit risk (continued)

An allowance for doubtful accounts is recognized for estimated losses resulting from tenant default on lease obligations. Skyline Industrial REIT actively reviews receivables and determines the potentially uncollectable 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.

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

	2024	2023
Allowance for doubtful accounts beginning of year	\$ 5	\$ 5
Reversal of provision for impairment	<u>(5)</u>	<u>0</u>
Allowance for doubtful accounts end of year	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 5</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 Industrial REIT ensures flexibility in funding by keeping committed credit lines available, and raising capital from partners when needed.

Skyline Industrial REIT's liquidity position is monitored on a regular basis by Management. A summary table with maturity of financial assets and 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 consolidated statement of financial position as the impact of discounting is not significant.

Skyline Industrial REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$4,100 (2023 - \$4,100) interest charged at prime plus 1.75% (2023 - prime plus 1.75%), of which \$0 is utilized at December 31, 2024 (2023 - \$0). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Industrial REIT.

Under a second financing agreement, Skyline Industrial REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$75,000 (2023 - \$75,000) with interest at prime plus 1.50% (2023 - prime plus 1.35%) or, at the option of the borrower, a fixed rate equal to the adjusted term CORRA rate plus 2.5% for a 30 day or 90 day term. At December 31, 2024, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Industrial REIT was \$15,817 (2023 - \$53,771). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Industrial REIT.

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

14. 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	\$ 53,771	\$ 32,863
Net (repayment) proceeds from revolving credit facility	(37,954)	20,908
Financing costs included in operations	4,237	1,312
Interest paid	(4,237)	(1,312)
Total liability-related changes	0	0
Revolving credit facility, end of year	\$ 15,817	\$ 53,771

Under the financing agreements, Skyline Industrial REIT is required to maintain a debt service ratio of 1.25 or higher, a mortgage-ability debt service coverage ratio of 1.35 or higher, an interest coverage ratio of at least 2.00 or higher, total debt to unitholders' equity of no greater than 2:1. The combined group is also required to maintain a funds from operations effective pay-out ratio not exceeding 100% and a total debt to gross book value ratio not exceeding 65%. At December 31, 2024, the combined group was in compliance with the financing agreements.

Skyline Industrial REIT's long term debt consists of mortgages payable bearing interest rates ranging from 2.31% to 6.20% per annum (2023 - 2.28% to 7.70%), payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$4,902 (2023 - \$6,162), maturing from 2025 to 2030, and are secured by specific charges against specific properties. All interest rates are fixed for the term of the respective mortgage.

Financial liabilities and their maturities are as follows:

December 31, 2024	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
Mortgages payable	\$ 0	\$ 199,562	\$ 534,603	\$ 173,587	\$ 907,752
Class B Limited Partnership units	11,683	0	0	0	11,683
Due to related party	0	2,266	0	0	2,266
Accounts payable and accrued liabilities	0	12,953	0	0	12,953
Revolving credit facility	15,817	0	0	0	15,817
	<u>\$ 27,500</u>	<u>\$ 214,781</u>	<u>\$ 534,603</u>	<u>\$ 173,587</u>	<u>\$ 950,471</u>

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

14. 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	\$ 143,112	\$ 463,067	\$ 194,987	\$ 801,166
Class B Limited Partnership units	11,302	0	0	0	11,302
Due to related party	0	64	0	0	64
Accounts payable and accrued liabilities	0	9,432	0	0	9,432
Revolving credit facility	53,771	0	0	0	53,771
	<u>\$ 65,073</u>	<u>\$ 152,608</u>	<u>\$ 463,067</u>	<u>\$ 194,987</u>	<u>\$ 875,735</u>

iv) Real estate risk

Skyline Industrial 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 macro economic climate and overall financial health of its tenants.

Skyline Industrial REIT mitigates its exposure to any one tenant as a majority of its investment properties are commercial which results in a large number of tenants with minimal financial exposure to each. Skyline Industrial REIT's commercial portfolio has a concentration of risk with one tenant that represents more than 10% of property revenue. One tenant represents 15.9% (2023 - 18.3%) of Skyline Industrial REIT's property revenue.

15. CAPITAL RISK MANAGEMENT

Skyline Industrial 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 Industrial 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 Industrial 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 50% (2023 - 48%), which is within Skyline Industrial REIT's stated policy of 70% or lower. Subsequent to December 31, 2024, Skyline Industrial REIT is in compliance with the policy.

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

16. SEGMENTED DISCLOSURE

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

SKYLINE INDUSTRIAL 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 Industrial REIT is authorized to issue an unlimited number of Class A, Class F, and Class I REIT units. All three classes of REIT units are entitled to distributions as and when declared by the Board of Trustees.

As at December 31, 2024 the price for newly issued units and units to be redeemed was \$22.75 (2023 - \$22.50). The units issued and outstanding are as follows:

Class A Units	2024 Units	2023 Units
Units outstanding, beginning of year	33,956,694	33,977,109
Units issued	1,419,923	2,152,762
Units issued (by way of distribution)	974,549	696,162
Units converted to Class F units	(179,127)	(1,044,478)
Redemptions during the year	<u>(2,388,164)</u>	<u>(1,824,861)</u>
Units outstanding, end of year	<u><u>33,783,875</u></u>	<u><u>33,956,694</u></u>

Class F Units	2024 Units	2023 Units
Units outstanding, beginning of year	2,024,848	0
Units issued	833,709	945,784
Units issued (by way of distribution)	105,585	35,919
Units converted from Class A units	179,127	1,044,478
Redemptions during the year	<u>(67,694)</u>	<u>(1,333)</u>
Units outstanding, end of year	<u><u>3,075,575</u></u>	<u><u>2,024,848</u></u>

18. LIMITED PARTNERSHIP UNITS

The non-voting Class B limited partnership units are units issued by CRELP as partial consideration of investment properties. The Class B limited partnership units can be exchanged for Trust 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 Industrial REIT units.

As at December 31, 2024, there were 513,548 (2023 - 502,326) Class B limited partnership units issued and outstanding. The Class B limited partnership units represented an aggregate fair value of \$11,683 at December 31, 2024 (2023 - \$11,302).

SKYLINE INDUSTRIAL 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)

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

	2024	2023
Limited partnership units, beginning of year	\$ <u>11,302</u>	\$ <u>11,302</u>
Proceeds from issue of limited partnership units	<u>253</u>	<u>0</u>
Financing costs included in operations	766	507
Distribution interest paid	<u>(766)</u>	<u>(507)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Changes in fair value	<u>128</u>	<u>0</u>
Limited partnership units, end of year	<u><u>\$ 11,683</u></u>	<u><u>\$ 11,302</u></u>

19. COMPARATIVE FIGURES

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



Guelph

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

Oakville

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

 skylineindustrialreit.ca

 1-519-826-0439



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