



Tout commence ici.

INVESTIR DANS L'AVENIR DU CANADA



2024

RAPPORT ANNUEL





RAPPORT ANNUEL DE SKYLINE RETAIL REIT 2024

Table des matières

4	Faits saillants
7	Aperçu du portefeuille de détail
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
57	Événements ultérieurs
60	États financiers consolidés audités



SKYLINE RETAIL REIT

Faits saillants

1,60 G\$

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

5,16 M

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

98,10 %

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

15,75 \$

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

0,996 \$

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

6,32 %

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

8,30 %

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

10,27 %

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

11,87 %

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

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

Valeur unitaire 15,75 \$ | Distribution par part 1,012 \$ | Rendement 6,42 %



IGA
3080-3110, rue Henri-L.-Chevrette et 5371, chemin Saint-Jean
Saint-Félix-de-Valois (Québec)





FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET Aperçu du portefeuille de détail

Skyline Retail Real Estate Investment Trust (« Skyline Retail REIT ») est un portefeuille composé essentiellement de titres d'épicerie, de pharmacies et de propriétés de détail regroupant des locataires de marques offrant des produits et services essentiels. Skyline Retail REIT est une fiducie d'investissement immobilier privée qui offre la possibilité exclusive d'investir dans des immeubles de commerce de détail entièrement canadiens productifs de revenus. Skyline Retail REIT a généré des rendements stables pour les investisseurs depuis sa création en 2013.



FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

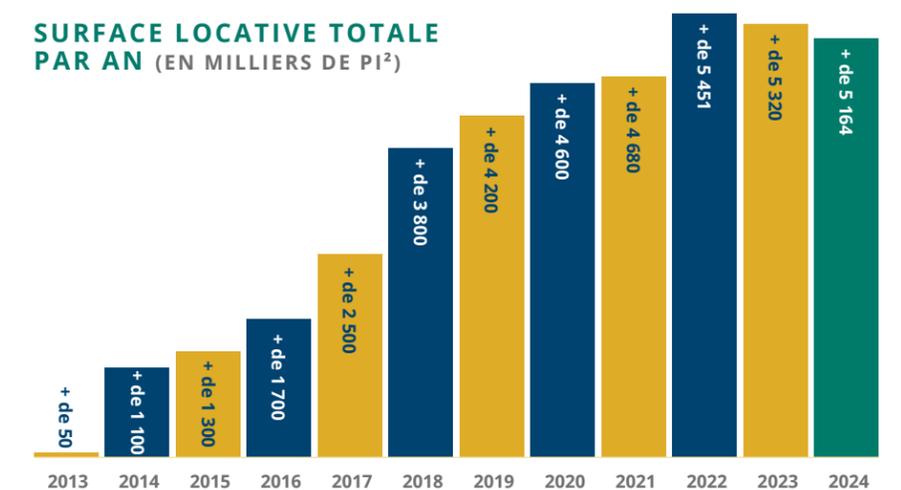


5,17, 19 et 21, chemin Hanes
(Paisley Centre), Huntsville (Ontario)
44 712 pi²



315, rue Arthur Sud, Elmira (Ontario)
78 537 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 réinventions 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

Bien que l'année 2024 ait posé des défis dans l'ensemble du marché de la vente au détail, nous avons continué à réaliser un solide rendement dans le secteur des produits essentiels, dont les piliers sont l'épicerie, la pharmacie et la vente au détail axée sur les produits de première nécessité. Les consommateurs soucieux de la valeur se concentrant davantage sur leurs besoins fondamentaux, la demande de biens essentiels est demeurée forte. Fidèle à ses habitudes, le portefeuille de Skyline Retail REIT, basé sur des éléments essentiels, a démontré sa stabilité, et s'est avéré bien protégé de la volatilité observée sur d'autres marchés de vente au détail.

Nos résultats pour 2024 sont attribuables à l'approche stratégique de la FPI en matière de gestion de portefeuille, d'efficacité opérationnelle et de gestion rigoureuse du capital. Cette dynamique a encore soutenu le rendement locatif de la FPI en 2024 et la croissance des revenus dans l'ensemble du portefeuille.

D'un point de vue financier, nous avons observé une croissance modeste, mais significative des revenus. Le revenu total et le revenu net d'exploitation ont augmenté respectivement de 1,66 % et de 0,24 %. La marge nette d'exploitation est demeurée stable, augmentant de 10 points de base pour atteindre 70,9 %, ce qui a permis à la FPI de maintenir ce seuil de rendement élevé pour un deuxième exercice consécutif.

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation, indicateur clé du flux de trésorerie de la FPI, ont augmenté de 14,65 % pour atteindre 47,30 M\$. Les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés ont augmenté de 14,65 %, en partie en raison de la baisse des dépenses en immobilisations récurrentes liées aux actifs cédés précédemment. Les charges d'exploitation sont restées conformes aux attentes, à 57,12 M\$, et ont généralement suivi l'inflation, reflétant l'approche disciplinée de la direction en matière de contrôle des coûts.

Sur le marché de la location, le taux d'occupation est demeuré élevé à 97,7 %, en hausse de 0,7 % par rapport à l'exercice antérieur. Le loyer mensuel moyen en vigueur a augmenté de 0,55 \$ le pied carré, pour s'établir à 19,78 \$ à la fin de l'exercice, un record pour le portefeuille. Ce regroupement a porté les revenus locatifs de base à 8,32 M\$ au T4 2024, malgré les

cessions nettes tout au long de l'exercice. Comme la croissance des loyers à l'échelle du secteur se poursuit, nous prévoyons de nouvelles stabilisations à la fin de 2025 et en 2026 pour stimuler l'expansion de la superficie locative brute et établir un nouveau point de référence pour les produits locatifs de base. En ce qui concerne le bilan, nous avons continué à adopter une approche disciplinée de la dette, nos indicateurs restant conformes à nos objectifs. Le ratio dette hypothécaire / juste valeur et le ratio dette totale / juste valeur s'établissent respectivement à 56,23 % et 57,92 %. Ces deux chiffres sont inférieurs à notre objectif interne prudent de 60 %. À la fin de 2024, le ratio dette hypothécaire / coût historique s'établissait à 59,03 %.

Pour l'avenir, notre modèle de vente au détail axé sur les produits essentiels est bien positionné pour un succès continu. Compte tenu de l'offre limitée de nouveaux immeubles, de la hausse des coûts de remplacement et de l'accent mis sur les locataires motivés par la nécessité, nous prévoyons que les facteurs favorables du secteur soutiendront le rendement fondamental de la FPI. Quelles que soient les conditions du marché, notre objectif reste le même : générer une valeur constante à long terme pour les porteurs de parts grâce à une gestion proactive, à des placements prudents et à un engagement en faveur de l'excellence opérationnelle.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre partenariat. Votre soutien nous donne les moyens de mettre en œuvre notre stratégie et d'investir dans les collectivités de l'ensemble du Canada avec confiance et clarté. Pour le prochain exercice, nous demeurons déterminés à générer un revenu stable, à gérer le risque de façon responsable et à saisir de nouvelles occasions de croissance.



Wayne Byrd, CPA, CMA

Directeur financier,
Groupe de sociétés Skyline



« *Quelles que soient les conditions du marché, notre objectif reste le même : générer une valeur constante à long terme pour les porteurs de parts grâce à une gestion proactive, à des placements prudents et à un engagement en faveur de l'excellence opérationnelle.* »

Discours du président

Lorsque je jette un regard sur l'année écoulée, je suis fier de pouvoir dire que Skyline Retail REIT continue d'offrir des rendements réguliers et stables à ses investisseurs, les 12 derniers mois ayant été une année record pour ce qui est des rendements opérationnels. Tout au long de 2024 et en 2025, nous sommes demeurés concentrés sur le placement dans des immeubles de commerce de détail des biens essentiels, c'est-à-dire ceux qui fournissent des biens et des services quotidiens aux collectivités partout au Canada.

Ce qui distingue notre portefeuille, c'est sa résilience. Nos actifs sont situés dans de plus petits marchés secondaires et tertiaires et sont occupés par des locataires dont les services sont indispensables, peu importe la conjoncture économique. C'est pourquoi, même au cours d'une année marquée par l'incertitude, notre FPI a su préserver des principes fondamentaux d'activité solides et dégager des rendements nettement supérieurs à ceux de l'ensemble du secteur des FPI de vente au détail.

Au 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT détenait 107 immeubles répartis dans quatre provinces, pour une superficie locative brute totale d'environ 5,16 millions de pieds carrés. Ces propriétés jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des collectivités qu'elles servent, et c'est une responsabilité que nous ne prenons pas à la légère.

BILAN DE L'ANNÉE 2024

L'année 2024 a été marquée par une transition cruciale au niveau de la direction. Après huit années de succès en tant que président, M. Gordon Driedger s'est retiré et j'ai eu l'honneur de prendre les rênes. Mon objectif était de tirer parti de nos bases déjà solides et rentables, et je pense que nous avons fait des progrès significatifs. Depuis que je me suis joint à Skyline Retail REIT, je ne cesse de m'émerveiller de la force de notre plateforme, du calibre de notre personnel et de notre détermination inébranlable à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs.

Dans l'ensemble, l'année a été marquée par un rendement élevé pour notre FPI, grâce à des fondamentaux d'exploitation solides. Nos résultats pour l'exercice ont largement dépassé ceux de bon nombre de nos pairs cotés en bourse. Les parts de catégorie A de Skyline Retail REIT ont dégagé un rendement total de 6,62 % au cours de la dernière année, surpassant la moyenne¹ non pondérée en fonction de la capitalisation boursière de 5,41 % de nos sept principaux concurrents cotés à la Bourse de Toronto.

Notre rendement à long terme illustre également la force de la stratégie de la FPI. Sur des horizons de 3, 5 et 10 ans, nous avons

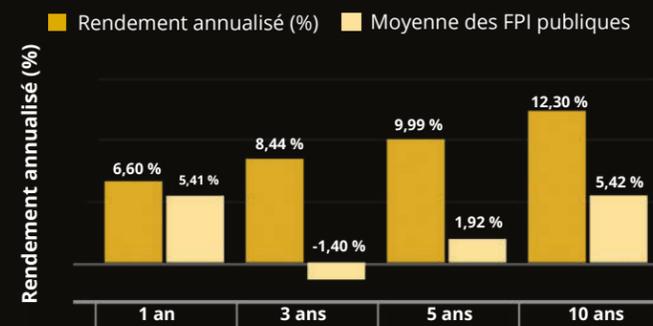
¹ Calculée en combinant le gain total ou la perte totale des capitaux propres avec le dividende annuel pour l'année

² Calcul interne de la moyenne consolidée des sept plus importantes FPI axées sur le commerce de détail cotées à la Bourse de Toronto : Choice Properties, CT REIT, Crombie REIT, Plaza Retail REIT, SmartCentres, First Capital, RioCan

³ <https://www.jll.ca/en/trends-and-insights/research/grocery-tracker>

dépassé de loin nos pairs cotés en bourse. Nous l'avons fait avec beaucoup moins de volatilité, principalement grâce à des méthodes d'évaluation historiquement fiables et stables, axées sur l'estimation, pour refléter la valeur globale du portefeuille. C'est notre valeur ajoutée pour les investisseurs qui cherchent à éviter les fluctuations des tendances des marchés publics.

Comparaison du rendement des FPI de vente de détail²



Sur le plan opérationnel, 2024 a été une excellente année. Nous avons dépassé nos objectifs en matière de revenus, de rentabilité et de flux de trésorerie, grâce à un taux d'occupation quasi record et à une croissance régulière des loyers en place, qui ont augmenté de près de 3 % en 2024. La croissance du revenu net d'exploitation a marqué notre deuxième année record, surpassant encore une fois celle de bon nombre de nos pairs cotés en bourse. En outre, nos marges de location, qui mesurent la différence entre les loyers arrivant à échéance et les loyers de renouvellement ou de remplacement, ont atteint un niveau record de 10,4 %, ce qui nous place parmi les trois meilleurs joueurs de notre groupe de référence. Cela démontre clairement que la forte croissance ne se limite pas aux grands marchés urbains.

L'accent que nous mettons sur les cessions d'actifs stratégiques a également porté ses fruits. Nous avons réussi à nous défaire de plusieurs actifs non essentiels à des prix qui, en moyenne, dépassaient la juste valeur selon les normes internationales d'information financière (normes IFRS), ce qui a permis de dégager des gains que nous pouvons à présent réinvestir dans des occasions plus rentables. Nous pensons que cela met en évidence la capacité de la direction à générer une valeur supérieure à la valeur comptable, une compétence que nous appliquerons à de futures acquisitions d'actifs lorsque les conditions du marché s'amélioreront en 2025.

CESSIONS D'ACTIFS EN 2024, SKYLINE RETAIL REIT

Immeuble	Ville	SBL (pi ²)	Prix de vente (\$)	% supérieur aux normes IFRS
390 Main St.	Steinbach (Manitoba)	20 956	7,08 M	(5,7)
202466, Autoroutes 6 et 21 (1077, 10 ^e rue Ouest)	Owen Sound (Ontario)	25 000	3,69 M	10.1
70, rue Carroll Est	Strathroy (Ontario)	19 734	6,00 M	9.1
2655, prom. Queensview	Ottawa (Ontario)	30 123	7,60 M	1.3
477, rue Main Est	North Bay (Ontario)	21 432	4,45 M	(1,1)
2424 rue Barton Est	Hamilton (Ontario)	18 972	4,72 M	4,9
589, chemin Second Est	Sault Ste. Marie (Ontario)	28 516	4,55 M	1.1
95, 97, 109, 117 et 129 rue Young	Alliston (Ontario)	54 240	17,85 M	7,5
Moyen en % supérieure aux normes IFRS				3,4 %
Moyenne pondérée en % supérieure aux normes IFRS				3,9 %

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Selon le rapport de 2025³ de JLL sur les épiceriers, les fondamentaux des centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier demeurent solides, la disponibilité se resserrant en raison d'une nouvelle offre limitée et d'une demande persistante, ce qui contribue à soutenir des niveaux plus élevés de croissance des loyers. Nous observons la même dynamique dans les principales collectivités secondaires et tertiaires de la FPI à travers le Canada, où les points de vente au détail de premier ordre accaparent habituellement la majorité des dépenses locales. La combinaison d'une offre et d'une demande serrées, qui dépassent la disponibilité, devrait contribuer à maintenir le taux d'occupation de notre FPI à des niveaux records ou près de ces niveaux. Notre taux d'occupation actuel jusqu'à la clôture de 2024 était de 99,0 %.

Même dans un contexte économique morose, nous constatons que les principaux épiciers de base poursuivent leurs plans d'expansion en 2025 et investissent dans l'extension de leurs réseaux de magasins afin d'améliorer l'infrastructure de la chaîne d'approvisionnement. Par exemple, Walmart Canada a annoncé un investissement de 6,5 G\$ CA pour construire de nouveaux magasins en janvier, dont cinq supercentres en Ontario et en Alberta d'ici 2027, et pour moderniser les centres de distribution. De même, Loblaws investira 2,2 G\$ CA en 2025 pour rénover ses magasins et en ouvrir de nouveaux.

En plus des conditions d'approvisionnement serrées pour les nouvelles constructions, cela nous positionne pour une vigueur continue des taux d'occupation et de la croissance des loyers de base pour le reste de 2025.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

Tout au long de 2024, le contexte des taux d'intérêt a commencé à changer considérablement. Après une longue période de taux élevés, sans précédent depuis le début des années 2000, la Banque du Canada a entamé un cycle de réduction longtemps attendu. Bien que la FPI ait subi une incidence minime, la plupart de nos dettes étant bloquées à des taux inférieurs grâce à notre capacité à obtenir des conditions favorables au plus bas du cycle des taux, le coût croissant du capital a atteint des niveaux prohibitifs, ce qui a limité l'activité commerciale dans l'ensemble du secteur. Pendant cette période, nous avons fait preuve de discipline et avons choisi de raffiner notre portefeuille au moyen de cessions ciblées plutôt que de rechercher des acquisitions dont les évaluations ne correspondaient pas à nos objectifs de rendement à long terme. Alors que les conditions s'améliorent et que les coûts d'emprunt commencent à diminuer, nous évaluons activement de nouvelles occasions de croissance.

La baisse des taux fixes arrive à point nommé pour notre FPI. Avec environ 29 % des prêts hypothécaires arrivant à échéance cette année, nous sommes bien positionnés pour refinancer à ce qui s'annonce être les taux les plus favorables depuis 2022. Cela nous donne l'occasion de réduire davantage nos coûts de financement, d'améliorer la stabilité de nos flux de trésorerie et de libérer une capacité de réinvestissement relutif.

En ce qui concerne le reste de l'année, nous prévoyons que la Banque du Canada abaissera ses taux d'intérêt de 2 % à 2,5 %, en supposant qu'il n'y aura pas de perturbations économiques importantes. Cela pourrait faire baisser les taux obligataires, ce qui pourrait entraîner une amélioration supplémentaire de 10 à 30 points de base du taux de référence à 5 ans. Cette prévision suppose des relations commerciales stables avec les États-Unis, bien que la visibilité demeure limitée et devrait le rester tout au long de 2025. Grâce à un bilan solide et à un profil d'endettement bien structuré, nous sommes bien positionnés pour tirer parti de ces conditions de financement favorables, ce qui améliorera davantage le rendement du portefeuille et la valeur à long terme pour nos investisseurs.

PERSPECTIVES POUR 2025

En 2025, nous continuerons de mettre l'accent sur la maximisation du potentiel de près de 5,2 millions de pieds carrés d'actifs consacrés à la vente au détail partout au Canada. Plus qu'une source stable de revenus pour notre portefeuille, ces actifs jouent un rôle actif dans le soutien des collectivités qu'ils desservent. Ces propriétés

sont essentielles pour favoriser l'engagement local, soutenir les écosystèmes locaux et stimuler la vitalité économique des marchés.

Nous évaluons également activement de nouvelles occasions d'aménagement et d'acquisitions afin de tirer parti de conditions favorables en matière de coût du capital. Grâce à une approche de placement rigoureuse et à une connaissance approfondie du marché, nous sommes bien positionnés pour tirer parti d'actifs de grande qualité et rentables qui cadrent avec notre stratégie à long terme.

Pour l'avenir, nous prévoyons une nouvelle année de croissance régulière, avec la stabilité nécessaire pour faire face à l'évolution des dépenses de consommation, à la dynamique commerciale et au développement de la chaîne d'approvisionnement.

Comme toujours, je vous remercie, porteurs de parts de Skyline Retail REIT, de la confiance que vous nous témoignez alors que nous continuons d'offrir un produit de placement de premier ordre.

Craig Leslie
Président,
Skyline Retail REIT



Metro
387-401, rue Wellington Sud
London (Ontario)



« L'année a été marquée par un rendement élevé pour notre FPI, grâce à des fondamentaux opérationnels solides. »





Chez **Skyline Retail REIT**, nous nous distinguons de nos pairs en entretenant des relations durables avec nos investisseurs, nos employés, l'environnement et les collectivités dans lesquelles nous sommes fiers de faire des affaires.

HAUTE DIRECTION

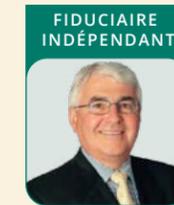


Au second rang, de gauche à droite : **Wayne Byrd**, directeur financier; **Andy Coutts**, vice-président directeur; **Maria Duckett**, vice-présidente, Skyline Commercial Management Inc.; **Mandi Sweiger**, vice-présidente directrice; **Jason Ashdown**, cofondateur et chef du développement durable.

Au premier rang, de gauche à droite : **Krish Vadivale**, vice-président directeur; **Craig Leslie**, Président, Skyline Retail REIT; **Martin Castellan**, cofondateur et directeur général; **Jason Castellan**, cofondateur et chef de la direction.

CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE SKYLINE RETAIL REIT

Conseil des fiduciaires



GEORGE SCHOTT

George Schott a plus de 35 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier. Au cours des années précédentes, il a été président et chef de l'exploitation de Morguard Investment Limited, fondateur, président et chef de la direction de d'Osmington Inc. et ancien président du conseil et chef de la direction de Bramalea à titre de vice-président directeur, de Markborough à titre de vice-président directeur et d'Oxford à titre de vice-président, Développement. M. Schott est administrateur d'EllisDon depuis 2003 et a également été administrateur de Key REIT, conseiller de 20 Vic Management et président du comité de placements d'Aurion Capital. Il fournit aux clients des services de consultation sur des questions immobilières précises.



PERRY KATZ

Perry Katz a plus de 25 ans d'expérience dans la pratique du droit immobilier au Canada. Il est actuellement associé principal chez Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l. et participe à des opérations de premier plan axées sur l'acquisition, la cession, l'aménagement, la location et le financement d'immeubles commerciaux. Il a également représenté un certain nombre de FPI et de fonds de revenu. Il est admis au barreau de l'Ontario, du Québec, de New York et du Massachusetts et est classé dans The Best Lawyers in Canada comme un expert de premier plan en matière de droit immobilier et droit des baux commerciaux. Les clients de M. Katz comprennent certains des principaux détaillants, investisseurs et promoteurs du Canada.



GARY FINKELSTEIN

Gary Finkelstein compte plus de 35 ans d'expérience dans le secteur du placement et du développement de l'immobilier commercial. Il a commencé sa carrière en tant que juriste d'entreprise avant de mettre à profit son esprit d'entreprise dans le domaine de la promotion immobilière. Il a notamment été chef des placements et premier vice-président, Acquisitions et développement, d'une société d'aménagement de boutiques située à Toronto, vice-président régional de l'une des FPI commerciales les plus en vue au Canada et président d'une société de conseil et d'aménagement immobilier où il était responsable des initiatives stratégiques de croissance commerciale et de la gestion de projets pour certains des détaillants les plus prestigieux du Canada. Il est également membre de l'International Council of Shopping Centres et de RealPAC (Real Property Association of Canada).



GORDON DRIEDGER

Gordon Driedger compte plus de 25 ans d'expérience dans les marchés immobiliers canadiens et internationaux. Il était auparavant président de Skyline Retail REIT (dont il quittera les fonctions le 30 juin 2024). Avant de se joindre à Skyline Retail REIT, M. Driedger était directeur de GDREA Inc., qui, avec les sociétés qui l'ont précédée, fournissait des services-conseils en immobilier aux investisseurs dans toutes les catégories d'actifs, se spécialisant dans le secteur de l'aménagement immobilier de détail. GDREA Inc. fournissait des conseils en matière d'investissement immobilier, de gestion du développement de projets complexes à usage mixte, d'information commerciale et de soutien transactionnel. Il a également occupé le poste de vice-président directeur de First Capital Realty Inc. et a dirigé le groupe du Centre du Canada de la société, qui représente plus de dix millions de pieds carrés d'immeubles de commerce de détail et dont l'actif s'élève à plus de 3 milliards de dollars. M. Driedger a également été vice-président, immobilier, pour des propriétaires d'immeubles de commerce de détail de premier plan, dont la Banque de Montréal, Canadian Tire et Sobeys. M. Driedger est titulaire d'un baccalauréat en études environnementales de la School of Urban and Regional Planning de l'Université de Waterloo et d'une maîtrise en immobilier d'entreprise de Corenet Global.



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.



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.



WAYNE BYRD

Chef des finances de Skyline. Wayne Byrd travaille dans les domaines de la comptabilité et de la finance depuis 1995 et depuis 2005, est membre de la haute direction du groupe de sociétés exerçant leurs activités sous la bannière Skyline Group. De 1998 à 2005, M. Byrd a occupé le poste de Contrôleur d'All Treat Farms Limited, où il était responsable de la planification financière, de la comptabilité, de la communication de l'information et de la gestion des décisions d'investissement, d'expansion et d'acquisition organisationnels. M. Byrd est membre des Comptables professionnels agréés de l'Ontario et a obtenu un baccalauréat en comptabilité (avec distinction) de l'Université Brock.



Développement durable en 2024



1 705

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



615 000 \$

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



181 522 GJ

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



114 308 641 kWh

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



13

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



32

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



183

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



3 256

arbres plantés partout au Canada, en partenariat avec Arbres Canada



104 000

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

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

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

Développement durable en 2025

1 PAS DE PAUVRETÉ



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

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

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

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

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



3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



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

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

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

7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE



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

8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



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

Développement durable en 2025



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.



387-401, chemin Wellington Sud,
London (Ontario)

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 Retail Real Estate Investment Trust (« **Skyline Retail REIT** » ou la « **FPI** »). Certaines déclarations contenues dans le présent rapport de gestion pourraient être considérées comme de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'information prospective repose sur un certain nombre d'hypothèses et est subordonnée à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont beaucoup échappent au contrôle de REIT, ce qui pourrait faire en sorte que les résultats réels diffèrent substantiellement de ceux qui sont énoncés ou sous-entendus dans l'information prospective en question. Ces risques et incertitudes comprennent, sans s'y limiter, les situations économiques et commerciales générales et locales, la situation financière des locataires, notre capacité à refinancer les dettes arrivant à échéance, les risques locatifs, y compris ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité à financer, à trouver et à réaliser des acquisitions rentables, les taux d'intérêt et la fluctuation de la valeur des immeubles.

Les renseignements figurant dans le présent rapport de gestion sont fondés sur ceux dont dispose la direction au 30 avril 2025, sauf indication contraire. Skyline 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 Retail 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 Retail 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, les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés 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, les flux de trésorerie liés à l'exploitation et les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés 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 Retail 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 Retail REIT à générer des revenus et à évaluer le rendement de Skyline Retail REIT. Un rapprochement des mesures non reconnues par les normes IFRS figure à la rubrique « Ratios de distribution ». 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 Retail 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 Retail 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 Retail Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société créée par une Déclaration de fiducie datée du 8 octobre 2013, 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 Retail REIT tire ses revenus de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de commerce de détail.



BMO
1888, 1900, 1910 et 1920, North Parallel Road
Abbotsford, Ontario

STRATÉGIE DE GESTION

En tant que gestionnaires de Skyline Retail REIT, Skyline Retail 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 Retail REIT de maximiser ses revenus dépend de quatre facteurs :
 - a. l'augmentation des tarifs de location 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 charges d'exploitation liées au coût d'occupation global des locataires;
 - d. le développement ou l'expansion de l'espace locatif.
- **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 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 de détail 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** : Le secteur des immeubles de commerce de détail est aussi concurrentiel que les entreprises de commerce de détail qui louent les actifs. Il est impératif de préserver un emplacement de qualité supérieure dans lequel les entreprises peuvent conserver et attirer des clients afin d'assurer le succès des locataires. Surtout dans un marché concurrentiel, les principaux locataires comprennent leur force et sont souvent encouragés à se réinstaller dans d'autres marchés immobiliers. Nous évaluons les occasions d'acquisition afin de nous assurer qu'elles représentent des emplacements de bonne qualité pour soutenir des locataires de qualité à très long terme. Des locataires piliers en bonne santé attirent à leur tour des locataires plus petits, nationaux, régionaux et indépendants, qui contribuent à améliorer l'attractivité et la solidité financière globales des actifs. Des dépenses en immobilisations sont effectuées pour soutenir en permanence cette initiative.



Principaux indicateurs de rendement

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

- **Distributions** : En 2024, Skyline Retail REIT a versé des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,083 \$ par part, soit 0,996 \$ pour l'année. Au 31 décembre 2024, environ 40,1 % des parts de l'investissement (FPI et SEC) 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 d'exploitation de Skyline Retail REIT, sans sacrifier la maximisation des revenus locatifs. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation global était de 97,7 %.
- **Tarifs locatifs en vigueur** : Grâce à une gestion continue et active, les loyers de base 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, de la remise en location et/ou de la nouvelle location.
- **Baux et profil des locataires** : Grâce à la gestion des indicateurs clés de « taux d'occupation » et de « tarifs locatifs en vigueur », la direction évaluera et optimisera la durée moyenne globale restante du bail afin de répartir le risque d'inoccupation sur une plus longue période.
- **Revenu net d'exploitation** : Désigne le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation. C'est une mesure clé du rendement d'exploitation. Il s'agit d'une mesure financière clé, non reconnue par les normes IFRS, du rendement d'exploitation de Skyline Retail REIT. La direction s'efforce de maintenir ou d'accroître le revenu net d'exploitation des mêmes actifs d'un exercice à l'autre. Pour l'exercice 2024, la marge nette d'exploitation de Skyline Retail REIT était de 70,9 %.
- **Revenu net d'exploitation des mêmes immeubles** : Désigne le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation pour les immeubles détenus pendant les exercices complets de 2022, 2023 à 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 liés à l'exploitation** : désignent 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 Retail REIT a généré 47,3 M\$ de flux de trésorerie liés à l'exploitation.
- **Ratio de distribution** : Afin de s'assurer que Skyline Retail REIT conserve suffisamment de liquidités pour atteindre ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, la direction s'efforce de maintenir un ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation approprié au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2024, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation de Skyline Retail REIT était de 98,1 %.
- **Financement** : La direction surveille 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. Toutefois, l'objectif de la direction est de maintenir le portefeuille à un niveau plus prudent d'environ 65 % d'endettement en fonction de la juste valeur. À la clôture de l'exercice 2024, le ratio d'endettement du portefeuille de Skyline Retail REIT sur la dette totale était de 59,17 % par rapport au coût historique et de 57,53 % par rapport à la juste valeur.



Objectifs et faits saillants de 2024

Conformément à la Déclaration de fiducie, les objectifs de Skyline Retail 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 de détail productifs de revenus situés au Canada;
2. maximiser la valeur des parts de la FPI par la gestion continue des actifs de Skyline Retail REIT et par l'acquisition d'immeubles supplémentaires;
3. maintenir une FPI conforme à la dispense s'appliquant aux 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

- Au 31 décembre 2024, les actifs sous gestion de la FPI s'élevaient à 1,60 G\$ et découlaient d'une combinaison de cessions, d'acquisitions stratégiques et d'améliorations de la valeur du portefeuille existant.
- Le loyer moyen en vigueur de la FPI est passé de 19,23 \$ par pi² à 19,78 \$ par pi² à la fin de l'année.
- En 2024, l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier sous-jacent a entraîné une variation du prix des parts, qui est passé de 15,25 \$ à 15,75 \$, soit une hausse de 1,64 %.

Faits saillants en matière financière (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Revenus immobiliers	149 680 \$	147 237 \$
Frais d'exploitation	(57 121) \$	(54 897) \$
Revenu net d'exploitation	92 559 \$	92 340 \$
Revenu net	52 824 \$	28 798 \$
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	47 261 \$	45 144 \$
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	46 352 \$	45 576 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	98,1 %	101,0 %



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2024, grâce à une gestion active du portefeuille, le portefeuille se composait de 5 164 069 pi² de surface locative répartis entre 107 immeubles de commerce de détail diversifiés sur le plan géographique dans 65 collectivités en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec.

Le portefeuille de biens immobiliers de Skyline Retail REIT est composé d'immeubles de commerce de détail qui se trouvent dans des emplacements stratégiques qui correspondent à la stratégie de placement. Les immeubles sont actuellement bien entretenus, près de l'occupation complète, et les baux des locataires sur le marché expirent au cours des huit prochaines années. Les loyers en vigueur devraient se situer aux niveaux actuels du marché ou près de ceux-ci. 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 (pi ²)	%	Taux d'occupation (%)	Loyer de base (par pi ²)
Activités de détail	5 164 069	100,0	97,7	19,78 \$

ACQUISITIONS ET CESSIONS

En 2024, Skyline Retail REIT n'a acquis aucun nouvel immeuble.

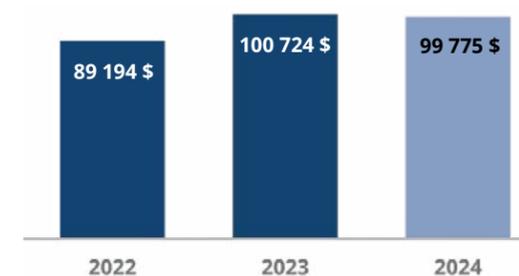
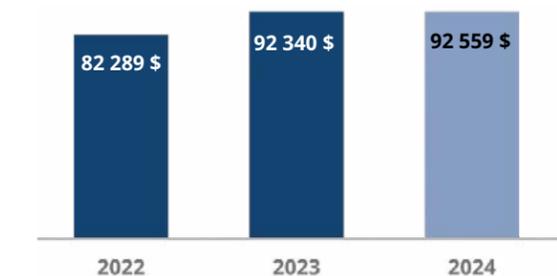
Cessions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Date de cession	SBL (pi ²)	Région	Type	Prix de vente (\$)	Espèces Produits (\$)	Hypothèques libérées (\$)
2024-01-18	20 956	Manitoba	Activités de détail	7 075	2 798	4 277
2024-02-01	25 000	Ontario	Activités de détail	3 688	1 495	2 193
2024-06-04	19 743	Ontario	Activités de détail	6 000	2 948	3 052
2024-06-17	21 432	Ontario	Activités de détail	4 450	2 270	2 180
2024-08-02	30 123	Ontario	Activités de détail	7 600	4 312	3 288
2024-10-24	18 972	Ontario	Activités de détail	4 720	2 804	1 916
2024-11-18	28 516	Ontario	Activités de détail	4 550	2 496	2 054
2024-12-16	56 527	Ontario	Activités de détail	17 850	9 009	8 841
Total	221 269			55 933 \$	28 132 \$	27 801 \$

Résultats d'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	%*	2023 (\$)	%*
Revenus immobiliers				
Loyer minimum	99 775	76,5	100 724	77,2
Recouvrement de coûts	49 905	38,2	46 513	35,6
Revenus immobiliers totaux	149 680 \$	114,7 %	147 237 \$	112,8 %
Frais directs d'exploitation d'immeubles				
Taxes foncières	32 551	24,9	31 134	23,9
Autres frais directs d'exploitation d'immeubles	16 936	13,0	16 308	12,5
Services publics	2 043	1,6	1 908	1,5
Frais de gestion	5 591	4,3	5 547	4,3
Frais directs d'exploitation d'immeubles totaux	57 121 \$	43,8 %	54 897 \$	42,1 %
Revenu net d'exploitation	92 559 \$	70,9 %	92 340 \$	70,8 %

*En pourcentage des revenus immobiliers totaux

Autres mesures d'exploitation	2024	2023
Taux d'occupation total (%)	97,7 %	97,0 %
Loyer de base en vigueur (par pi ²)	19,78 \$	19,23 \$

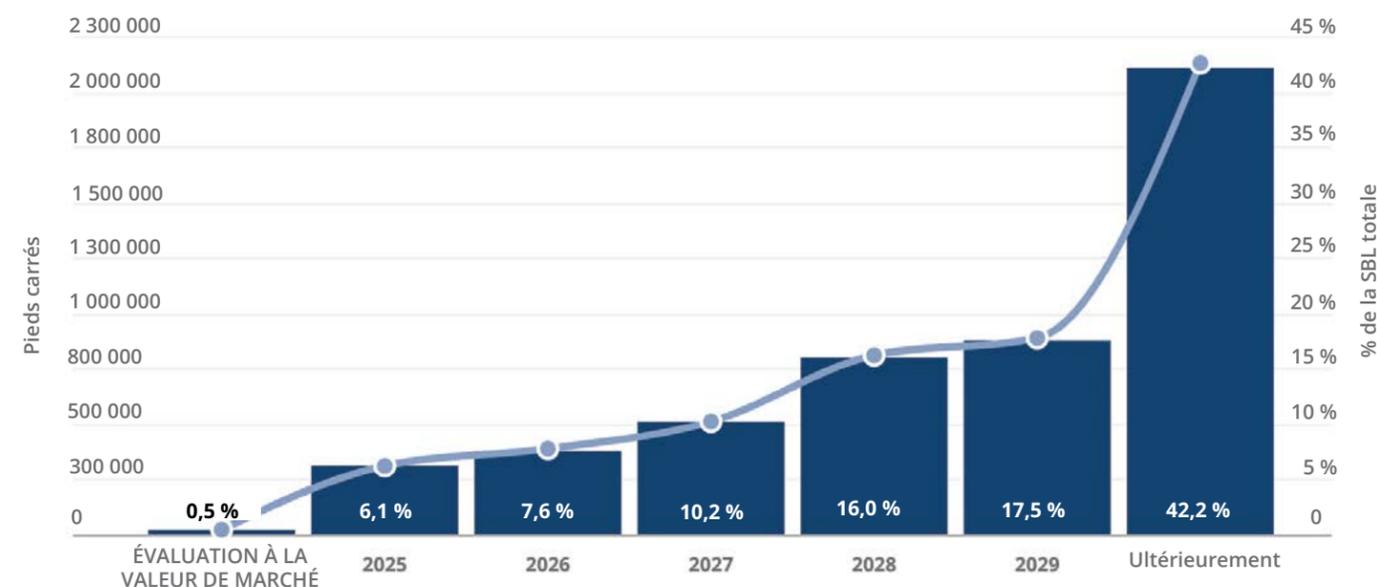
LOYER MINIMUM
(en milliers de dollars)REVENU NET D'EXPLOITATION
(en milliers de dollars)

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	54 049	62,0	53 075	62,1	2,1	3,8	1,8
Québec	20 115	60,4	20 373	61,7	0,9	4,3	(1,3)
Ouest du Canada	18 395	64,4	18 892	66,2	0,1	5,1	(2,6)
Total	92 559 \$	62,1 %	92 340 \$	62,8 %	1,5 %	4,2 %	0,2 %

Calendrier d'occupation / d'inoccupation

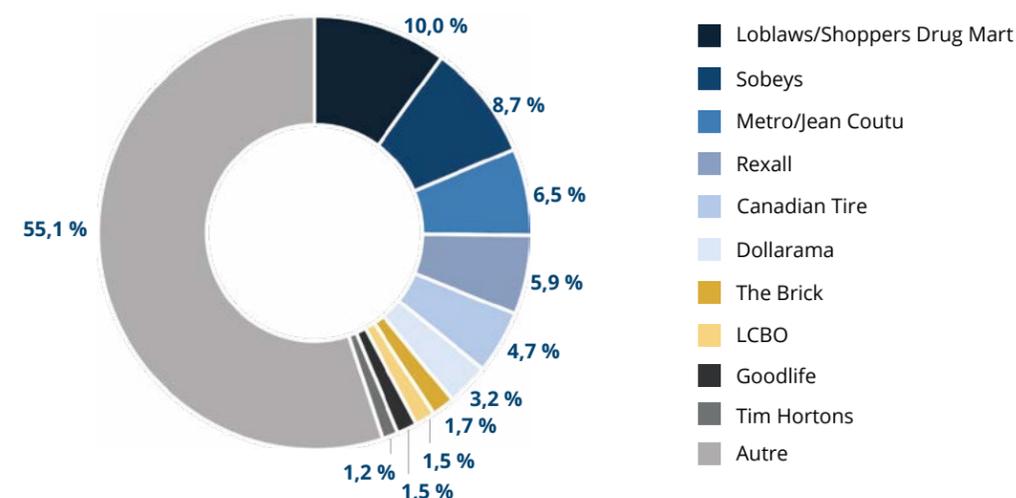
À la clôture de l'exercice 2024, le portefeuille comptait 117 852 pi² de locaux vacants, dont 43 785 pi² réservés à une occupation future. Concernant les échéances futures, la direction a déjà procédé au renouvellement ou à la location de 71 510 pi². Le graphique suivant indique le pourcentage d'échéance des baux au cours des cinq prochaines années et au-delà. 42,2 % des échéances sont supérieures à cinq 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)

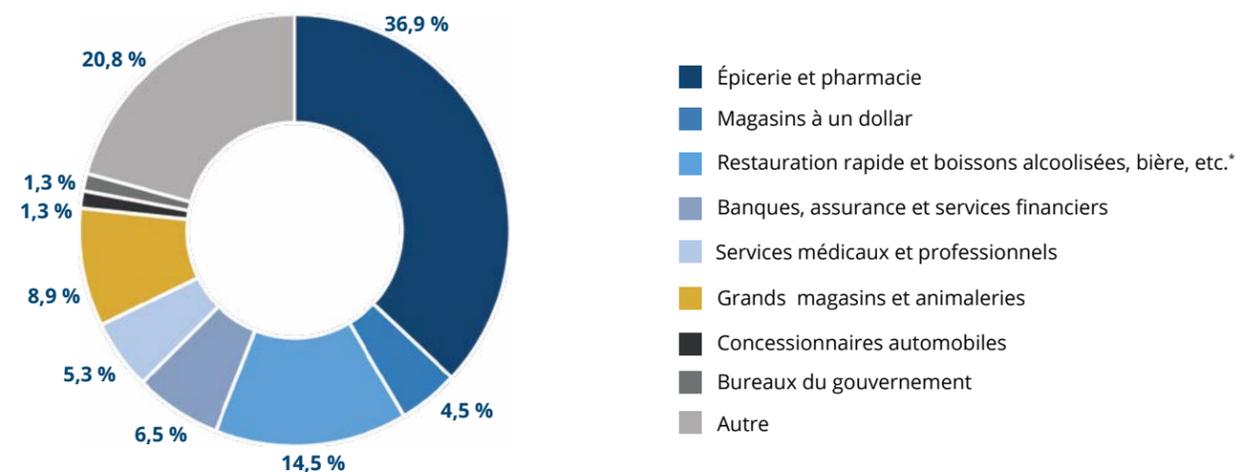
Baux et profil des locataires

Le profil des locataires de la FPI se compose d'une base diversifiée de locataires de qualité. Au 31 décembre 2024, avec 823 locataires, l'exposition au risque pour un seul locataire était de 10,0 %. Le tableau suivant présente la répartition des locataires des immeubles en fonction du pourcentage du loyer de base.



Répartition du portefeuille

80,2 % du loyer de base de Skyline Retail REIT provient de locataires dont les biens et services sont considérés comme essentiels; ce qui assure une stabilité importante du revenu de la FPI.



* Comprend le cannabis et le vapotage.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

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

Le ratio de distribution compare les distributions totales et normalisées 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. La direction continue de viser une réduction de la dépendance aux produits de cession ou aux excédents de capitaux propres dégagés au moyen de refinancements pour compléter les flux liés à la distribution.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION AJUSTÉS

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés constituent une mesure importante du rendement économique de la FPI et qu'ils sont représentatifs de la capacité de celle-ci à verser des distributions. Cette mesure non reconnue par les normes IFRS est une mesure de rendement couramment utilisée pour évaluer le rendement immobilier. Toutefois, elle ne possède pas de définition sectorielle normalisée et ne peut donc pas être considérée comme un indicateur comparable à celui d'autres FPI qui utilisent un intitulé similaire.



Shoppers Drug Mart
25, rue Broadway
Orangeville (Ontario)

RATIOS DE DISTRIBUTION

Le ratio de distribution 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	149 680	147 237
Frais d'exploitation	(57 121)	(54 897)
Revenu net d'exploitation	92 559 \$	92 340 \$
Charges financières	(48 056)	(44 070)
Frais de la FPI et autres frais	(7 562)	(8 432)
Revenus d'intérêts	-	-
Quote-part des gains nets sur les placements dans les coentreprises	1 800	-
Gain (perte) sur la juste valeur	14 083	(11 040)
Revenu net	52 824 \$	28 798 \$
Ajouts non monétaires :		
Distributions de la SEC incluses dans les charges financières	5 830	3 047
Gain (perte) sur la juste valeur	(14 083)	11 040
Amortissement des frais de location	574	457
Amortissement des incitatifs à la location	2 116	1 802
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	47 261 \$	45 144 \$

(suite du tableau à la page suivante)

RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

(suite du tableau de la page précédente)

	2024 (\$)	2023 (\$)
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	51 183	47 553
Moins : Distributions de la part du commandité	(4 831)	(1 977)
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	46 352 \$	45 576 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	98,1 %	101,0 %

RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)



Dollarama
4115, chemin Walker
Windsor (Ontario)

Giant Tiger
455-485, avenue Grand Ouest,
Chatham (Ontario)



Distributions aux porteurs de parts

En 2024, Skyline Retail REIT a versé des distributions mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de 0,083 \$ par part, soit 0,996 \$ par part pour l'année. Au 31 décembre 2024, environ 40,1 % des parts de la FPI étaient inscrites au régime de réinvestissement des distributions (« RRD »). Les distributions versées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC en 2024 se sont élevées à 46,4 M\$, dont 18,6 M\$ ont été conservées dans le RRD.

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

Sources de distribution (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Distributions totales déclarées aux porteurs de parts de la FPI et de parts de la SEC	46 352 \$	45 576 \$
Sources de financement :		
Résultat	100,0 %	100,0 %
Cessions d'immeubles	-	-
Produit du refinancement	-	-

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Depuis l'adoption des normes IFRS, cette méthode de présentation de l'information a une incidence sur les états financiers consolidés de Skyline Retail 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 profit latent (ou perte latente) à l'état du résultat net.

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, compte non tenu des acquisitions effectuées au cours de l'exercice, ce qui représente au moins 40 % de la valeur comptable brute du portefeuille. Le reste des immeubles non évalués à l'externe fera l'objet d'une évaluation interne qui sera vérifiée par une évaluation comparative et audité par RLB LLP (l'auditeur de Skyline Retail 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 12 mois suivant leur acquisition (sauf en cas d'obligation dans le cadre du financement d'hypothèque).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, 98,2 % du prix de base des immeubles de placement ont été évalués à l'interne (71,8 % en 2023).

FreshCo
5,17, 19 et 21, chemin Hanes
(Paisley Centre), Huntsville (Ontario)



IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Solde, début de l'exercice	1 620 431	1 644 172
Acquisitions par l'achat d'actifs	-	3 200
Acquisitions au moyen de dépenses en immobilisations sur des immeubles de placement existants	18 021	29 023
Cessions par la vente d'immeubles de placement	(42 501)	(32 761)
Amortissement des frais de location et des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(2 284)	(1 668)
Immeubles de placement destinés à la vente	(12 300)	(10 763)
Rajustement de la juste valeur des immeubles de placement	14 083	(10 772)
Solde, fin de l'exercice	1 595 450 \$	1 620 431 \$

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	1 505 569	1 540 635
Ajustement cumulatif de la juste valeur	89 881	79 796
Juste valeur	1 595 450 \$	1 620 431 \$

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	1 595 450 \$	1 620 431 \$	1 644 172 \$	1 309 240 \$
Superficie totale en pieds carrés locative à la fin de l'exercice	5 164 069	5 320 378	5 451 706	4 680 315
Juste valeur par pi²	308,95 \$	304,57 \$	301,59 \$	279,73 \$
Hausse (baisse) de la juste valeur par pi² (%)	1,44 %	0,99 %	7,81 %	9,85 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,85 %	5,91 %	5,88 %	5,98 %
Hausse (baisse) du taux de capitalisation (d'un exercice à l'autre) (%)	(1,02 %)	0,51 %	(1,67 %)	(7,14 %)
Revenu net d'exploitation	92 559 \$	92 340 \$	82 289 \$	76 627 \$
Hausse du revenu net d'exploitation (d'un exercice à l'autre) (%)	0,24 %	12,21 %	7,39 %	5,57 %
Revenu net d'exploitation (% du revenu)	61,84 %	62,72 %	63,06 %	66,51 %



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

Skyline Retail REIT achète des immeubles de commerce de détail de qualité, bien loués et productifs de revenus, selon une approche relative. Skyline continue d'accroître la valeur de ces actifs en gérant activement la composition des locataires et en investissant dans des initiatives de dépenses en immobilisations choisies et d'autres programmes afin d'améliorer la qualité et la valeur globales des immeubles. Ce faisant, des taux d'occupation globaux élevés seront maintenus, ce qui améliorera également le potentiel de production de revenus et l'expérience des locataires dans l'ensemble du portefeuille.

Au cours de l'année, la direction a investi 18,0 M\$ dans des améliorations structurelles, des améliorations de parties communes et des programmes d'efficacité 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 Retail 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 valeur marchande 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.



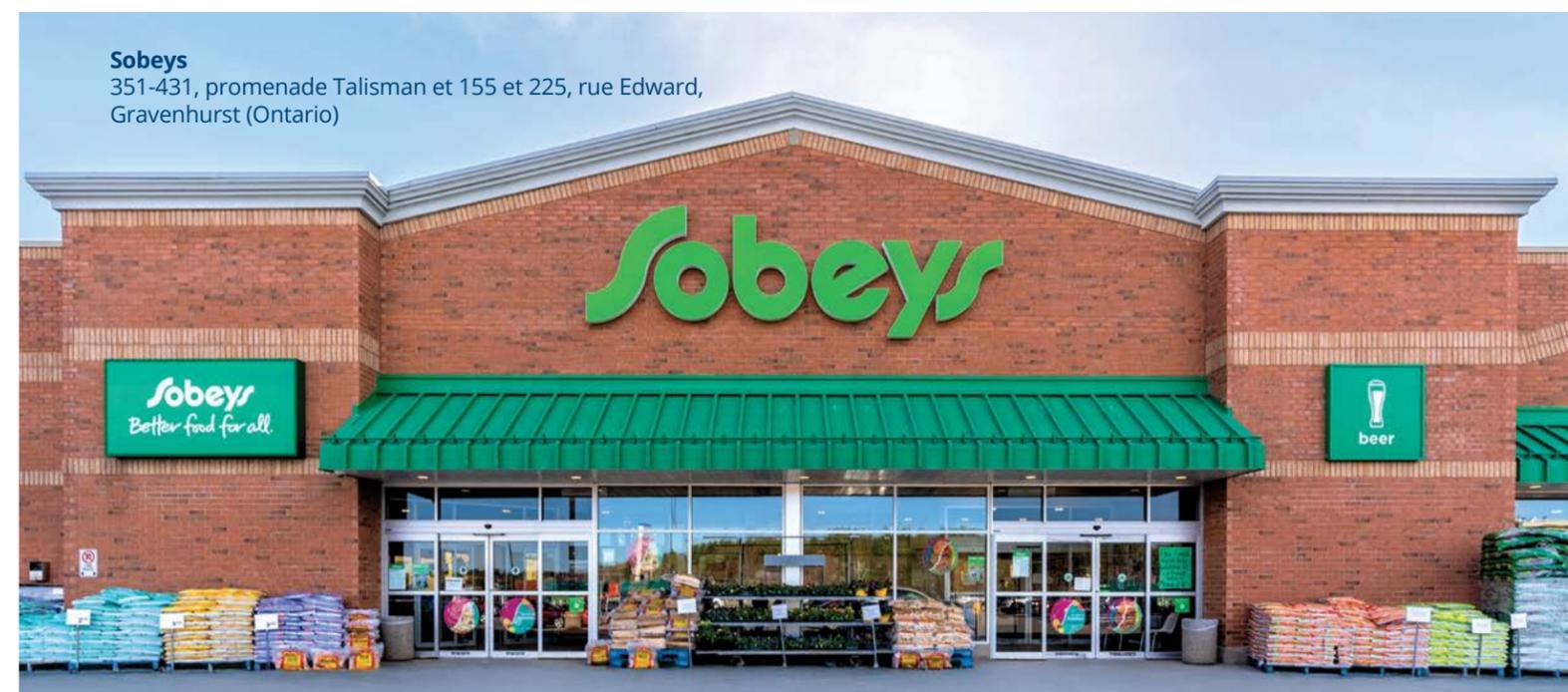
STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Le capital total de Skyline Retail 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	890 898 \$	925 696 \$
Ligne de crédit	26 995 \$	21 109 \$
Dette totale	917 893 \$	946 805 \$
Capitaux propres des porteurs de parts	671 617 \$	660 379 \$
Parts de la SEC de catégories B et C	15 375 \$	16 630 \$
Capital total	1 604 885 \$	1 623 814 \$
Dette hypothécaire au coût historique	60,97 %	60,09 %
Ratio dette hypothécaire / juste valeur	55,84 %	57,13 %
Dette totale au coût historique	59,17 %	61,46 %
Ratio dette totale / juste valeur	57,53 %	58,43 %
Taux hypothécaire moyen pondéré	4,17 %	4,09 %
Échéance moyenne pondérée des prêts hypothécaires	2,28 ans	3,11 ans

STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Paiements minimaux futurs de capital (\$)	Pourcentage du total des emprunts hypothécaires
2025	263 106	29,5
2026	177 294	19,9
2027	173 727	19,5
2028	172 193	19,3
2029	63 605	7,1
Par la suite	49 050	5,5
Moins : Emprunts hypothécaires liés aux actifs destinés à la vente	(8 077)	(0,9)
Total des emprunts hypothécaires	890 898 \$	100,0 %



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Résumé des placements

En 2024, les parts de Skyline Retail REIT ont été émises au titre de l'exemption relative aux investisseurs qualifiés. Au cours de l'exercice, la FPI a reçu un produit net de 4,3 M\$ grâce à de nouveaux placements dans des FPI et à l'inscription au RRD, déduction faite de tous les 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	45 857 142	593 819 \$	43 560 794	558 279 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	2 352 505	36 464	3 474 585	53 501
Échange de parts de la SEC	80 961	1 255	7 500	114
Parts émises dans le cadre du RRD	1 195 920	18 536	1 321 962	20 351
Parts converties en parts de catégorie F	(76 037)	(1 111)	(60 567)	(856)
Rachats – parts de la FPI	(3 244 803)	(50 309)	(2 439 632)	(37 456)
Rachats – Parts de la FPI (parts de la SEC échangées)	(80 961)	(1 255)	(7 500)	(114)
Parts de catégorie A en circulation, fin de l'exercice	46 084 727	597 399 \$	45 857 142	593 819 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	45 681 976		44 869 592	

STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

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	91 049	1 323 \$	0	- \$
Produits des émissions de parts de la FPI	4 390	68	30 147	462
Parts émises dans le cadre du RRD	2 355	37	335	5
Parts converties en parts de catégorie A	76 037	1 111	60 567	856
Rachats – parts de la FPI	(32 164)	(499)	-	-
Parts de catégorie F en circulation, fin de l'exercice	141 667	2 040 \$	91 049	1 323 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	114 192		42 572	

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	1 072 868	16 630 \$	1 080 368	16 476 \$
Produits des émissions de parts de la SEC	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-	-	-
Rachats – Parts de la SEC (échangées contre des parts de la FPI)	(80 961)	(1 255)	(7 500)	(114)
Variation de la juste valeur	-	-	-	268
Parts de la SEC en circulation, fin de l'exercice	991 907	15 375 \$	1 072 868	16 630 \$
Moyenne pondérée des parts de la SEC en circulation	1 002 728		1 073 497	



IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS

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

	2024
Autres revenus	---
Gains en capital	---
Remboursement du capital	100,0 %
TOTAL	100,0 %

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

Les membres de la direction de Skyline Retail REIT ne reçoivent pas de rémunération directe de la part de la FPI. Skyline Retail 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** »).

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 déclenchés, les flux de trésorerie futurs sont partagés selon un ratio de 20 % par rapport à la part du commandité : 80 % à la société en commandite (qui désigne indirectement 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	4 831	1 977
Total des distributions de la part du commandité	4 831 \$	1 977 \$

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES (SUITE)

Services de gestion

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

Frais de gestion (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024 (\$)	2023 (\$)
Frais de gestion immobilière	5 591	5 547
Frais de gestion d'actifs	3 728	4 246
Frais de gestion de patrimoine	2 897	2 843
Frais de gestion de services juridiques	756	1 124
Frais de gestion de capitaux	438	201
Frais de services de location	246	159
Frais de documentation des baux	136	159
Frais de gestion d'actifs solaires	20	25
Frais de services d'aménagement	3	17
Frais de gestion des souscriptions	-	401
Total des frais de gestion	13 815 \$	14 722 \$



SERVICES

Services du gestionnaire d'actifs

Skyline Retail REIT a conclu une convention de gestion d'actifs avec Skyline Asset Management Inc. et Skyline Retail 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 2,5 % des produits bruts ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de gestion d'actifs de 3,73 M\$ (3,67 M\$ en 2023).

Skyline Retail REIT a également conclu une convention de services de location avec le gestionnaire d'actifs, aux termes de laquelle Skyline Retail REIT versera à celui-ci : i) 3,00 \$ par pi² pour la location de nouveaux aménagements et de locaux inoccupés existants lorsqu'aucun courtier externe n'intervient; ii) 0,50 \$ par pi² pour la location de nouveaux aménagements et de locaux inoccupés existants lorsqu'un courtier externe intervient; et iii) 0,25 \$ par pi² pour les renouvellements de locataires existants dans des locaux existants dont le loyer renouvelé est de 7,0 % supérieur au taux de location en vigueur auparavant. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de service de location de 246 M\$ (159 M\$ en 2023).

Le gestionnaire d'actifs fournit également des services de supervision et de gestion à l'égard de projets d'aménagement entrepris par Skyline Retail REIT, pour son compte ou à son profit, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire d'actifs des frais de gestion de l'aménagement de 0 \$ (574 \$ en 2023).

Services du gestionnaire immobilier

Skyline Retail REIT a conclu une convention de gestion immobilière avec Skyline Commercial Management Inc. (le « gestionnaire immobilier »). Les frais de gestion immobilière à payer aux termes de la convention de gestion immobilière correspondent à 3,75 % des produits bruts ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire immobilier des frais de gestion d'immeubles de 5,59 M\$ (5,55 M\$ en 2023).

Dans le cadre de la convention de gestion immobilière, Skyline Retail 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 Retail REIT a versé au gestionnaire immobilier 136 000 \$ en frais de documentation des baux (159 000 \$ en 2023).

Services du Courtier sur le marché dispensé

Skyline Retail REIT a conclu une convention de courtage sur le marché dispensé avec Skyline Wealth Management Inc. (le « courtier sur le marché dispensé »). Les frais à payer aux termes de la convention de courtage sur le marché dispensé comprennent des frais de gestion de patrimoine correspondant à 0,3 % des capitaux propres sous gestion de catégorie A et à 0,2 % des capitaux propres sous gestion de catégorie F, ainsi que des frais de levée de capitaux propres allant de 0,5 % à 1,5 % (0,5 % à 1,5 % en 2023) du produit des parts émises au cours de l'exercice. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au courtier sur le marché dispensé des frais de gestion de patrimoine de 2,45 M\$ (2,37 M\$ en 2023) et des frais de levée de capitaux propres de 446 000 \$ (469 000 \$ en 2023).

Services du gestionnaire des souscriptions

Skyline Retail REIT a conclu une entente avec Skyline Mortgage Finance Inc. (le « gestionnaire des souscriptions ») aux termes de laquelle le gestionnaire des souscriptions aide Skyline Retail REIT à obtenir du financement hypothécaire selon des modalités et à des taux qui sont concurrentiels sur le plan commercial. Skyline Retail REIT verse au gestionnaire des souscriptions 5 000 \$ (non en milliers de dollars canadiens) pour chaque hypothèque prise en charge à l'acquisition et 50 points de base sur le capital de toutes les autres hypothèques. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire des souscriptions des frais de souscription d'emprunts hypothécaires de 0 \$ (401 \$ en 2023).

Gestionnaire des services juridiques

Skyline Retail REIT avait conclu une entente avec Skyline Asset Management Inc. aux termes de laquelle Skyline Asset Management Inc. fournissait des conseils à Skyline Retail REIT sur le recours à des conseillers juridiques externes et gérait des conseillers juridiques externes pour le compte de Skyline Retail REIT (l'« entente relative aux services juridiques »), dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Avec prise d'effet le 1^{er} mars 2022, Skyline Asset Management Inc. a transféré l'entente relative aux services juridiques

SERVICES (SUITE)

à Skyline Private Investment Capital Inc. (le « gestionnaire des services juridiques »). En vertu de l'entente relative aux services juridiques, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire des services juridiques 756 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (1,12 M\$ en 2023).

Services du gestionnaire d'actifs solaires

Skyline Retail 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 Retail REIT a versé au gestionnaire d'actifs solaires des frais de gestion d'actifs solaires de 20 000 \$ (25 000 \$ en 2023).

Services du Fournisseur de financement des dépenses en capital

Skyline Retail 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 Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au fournisseur de financement des dépenses en capital des frais de gestion de capitaux de 438 000 \$ (201 000 \$ en 2023).

Services du gestionnaire des projets d'aménagement

Skyline Retail 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 Retail REIT, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Skyline Retail REIT a versé au gestionnaire des projets d'aménagement des frais de service d'aménagement de 3 000 \$ (17 000 \$ en 2023).



Tim Hortons
6660 Sooke Road
Sooke (Colombie-Britannique)

RISQUES ET INCERTITUDES

Skyline Retail 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, la concurrence d'autres locaux commerciaux 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 Retail 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 Retail REIT à modifier rapidement son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Skyline Retail 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 Retail REIT sera soumis aux risques associés au financement de la dette, y compris le risque que la dette hypothécaire existante garantie par les Immeubles ne puisse pas être refinancée ou que les conditions d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que les conditions de la dette existante.

Résiliation des baux et stabilité financière

Le Bénéfice distribuable de Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT. En outre, à tout moment, un locataire de l'un des immeubles de Skyline Retail 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 Retail REIT. De nombreux facteurs auront une incidence sur la capacité de louer des locaux inoccupés dans les immeubles dans lesquels Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT que celles du bail existant.

Concurrence pour les placements immobiliers

Skyline Retail 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 Retail REIT. Un certain nombre de ces investisseurs pourraient disposer de ressources financières plus importantes que celles de Skyline Retail REIT ou exercer leurs activités sans les restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation de Skyline Retail REIT ou selon des conditions plus souples. Une augmentation de la disponibilité des fonds d'investissement

RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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 Retail 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 Retail REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Retail 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 Retail REIT.

Conditions économiques générales

Skyline Retail 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 Retail REIT pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de Skyline Retail 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 mises à neuf nécessaires pour louer et relouer les locaux, facteurs qui pourraient tous avoir une incidence défavorable sur les produits de Skyline Retail REIT et sur sa capacité à respecter ses obligations.

En outre, toute augmentation de l'offre d'espace disponible dans les marchés où Skyline Retail REIT exerce ou pourrait exercer ses activités pourrait avoir une incidence défavorable sur Skyline Retail REIT.

Pertes générales non assurées

Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait 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 Retail 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 Retail REIT pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments.

Accès aux capitaux

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

Conflits d'intérêts potentiels

Skyline Retail REIT peut être assujettie à divers conflits d'intérêts du fait que les Fiduciaires et membres de la haute direction de Skyline Retail 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 Retail REIT peut être impliqué dans des transactions qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes susmentionnées. Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des institutions ou des sociétés avec lesquelles Skyline Retail REIT peut traiter ou qui peuvent rechercher des placements semblables à ceux que recherche Skyline Retail REIT. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Skyline Retail REIT. De plus, à l'occasion, ces personnes pourraient livrer concurrence à Skyline Retail REIT pour des occasions de placement. La Déclaration de fiducie de Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 intitulé « Incidences fiscales et admissibilité au REER » seraient, à certains égards, très différentes et défavorables. Ces différences défavorables pourraient comprendre une situation où si Skyline Retail REIT n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition, il serait assujetti à un impôt spécial en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt pour cette année d'imposition dans la mesure où son revenu de distribution (qui comprend le revenu tiré des biens immeubles) est distribué à un bénéficiaire de distribution (qui comprend des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt).

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

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

Les règles relatives aux FLRP pourraient s'appliquer à Skyline Retail 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 intitulé « Incidences fiscales et admissibilité au REER – Imposition de Skyline Retail REIT ».

Dilution

Skyline Retail REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de la FPI. Les fiduciaires de Skyline Retail 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 Retail REIT. Toute émission de parts de la FPI supplémentaires pourrait avoir un effet de dilution sur les porteurs de parts de la FPI.

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

Le versement par Skyline Retail REIT d'une partie importante de ses flux de trésorerie d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de Skyline Retail 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 Retail REIT.

Financement

Skyline Retail REIT est soumis aux risques associés au financement de la dette, y compris le risque que Skyline Retail 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 Retail REIT.

Liquidité

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

Nature des parts de 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'actionariat, comme le droit d'intenter des actions en cas d'« abus » ou de « dérivés ».

Rachats

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

Obligations ou coûts imprévus liés aux acquisitions

Un risque lié à des acquisitions sous-entend qu'il pourrait y avoir une obligation non déclarée ou inconnue concernant l'immeuble acquis, et par conséquent, Skyline Retail REIT pourrait ne pas être indemnisée pour une partie ou la totalité de ces obligations. Après une acquisition, Skyline Retail REIT pourrait découvrir qu'il 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 Retail REIT et cherche par contrat à s'assurer que les risques incombent à la partie concernée.

Risques de litige

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

Risques de cybersécurité

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

Retail REIT. Un incident de cybersécurité est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel, y compris notamment un logiciel malveillant, des tentatives d'obtenir un accès non autorisé à des données ou à des systèmes d'information et d'autres failles de sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations dans des systèmes essentiels, la divulgation non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés, et la corruption de données. Les principaux risques auxquels Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT.

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

Porteurs de parts de la FPI – Catégorie F – Activités de placement en 2025 (à ce jour) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de la FPI en circulation au 1^{er} janvier 2025	46 084 727	597 399 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	986 183	15 495
Échange de parts de la SEC	10 200	158
Parts émises dans le cadre du RRD	395 433	6 203
Parts converties en parts de catégorie F	(62 093)	(797)
Rachats – parts de la FPI	(1 071 193)	(16 785)
Rachats – Parts de la FPI (parts de la SEC échangées)	(10 200)	(158)
Parts de la FPI en circulation au 30 avril 2025	46 333 057	601 515 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	46 084 784	
Porteurs de parts de la FPI – Catégorie F – Activités de placement en 2025 (à ce jour) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de la FPI en circulation au 1^{er} janvier 2025	141 667	2 040 \$
Produits des émissions de parts de la FPI	10 033	158
Parts émises dans le cadre du RRD	1 005	16
Parts converties en parts de catégorie A	62 093	797
Rachats – parts de la FPI	(7 917)	(124)
Parts de catégorie F en circulation au 30 avril 2025	206 881	2 887 \$
Moyenne pondérée des parts de la FPI en circulation	196 016	

ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS (SUITE)

Porteurs de parts de la SEC – Activités de placement en 2025 (à ce jour)
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

	Nombre de parts	Montant (\$)
Parts de la SEC en circulation au 1^{er} janvier 2025	991 907	15 375 \$
Produits des émissions de parts de la SEC	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-
Rachats – Parts de la SEC	(10 200)	(158)
Variation de la juste valeur	-	-
Parts de la SEC en circulation au 30 avril 2025	981 707	15 217 \$
Moyenne pondérée des parts de la SEC en circulation	989 361	

Rexall
315, rue Arthur Sud
Elmira (Ontario)



Save On Foods
1800 Strachan Road
Medicine Hat, Alberta



SKYLINE RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2024

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

	Page
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	62 - 63
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 - 90

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of: Skyline Retail Real Estate Investment Trust

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail 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 the Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail Real Estate Investment Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

Guelph, Ontario
March 19, 2025



Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

SKYLINE RETAIL 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)	\$ 1,595,450	\$ 1,620,431
Investment in joint venture (note 8)	3,918	3,125
Assets held for sale (note 7)	12,300	10,763
Other assets (note 9)	3,513	3,363
Tenant loan receivable (note 10)	533	567
Accounts receivable (note 16)	10,748	8,091
Cash	<u>10,149</u>	<u>3,998</u>
	<u>\$ 1,636,611</u>	<u>\$ 1,650,338</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Mortgages payable (notes 11, 16)	\$ 890,898	\$ 925,696
Limited partnership units (note 20)	15,375	16,630
Tenant deposits	8,809	8,699
Liabilities related to assets held for sale (note 7)	8,077	6,554
Due to related party (note 12)	2,621	1,955
Accounts payable and accrued liabilities (note 16)	12,219	9,316
Revolving credit facility (note 16)	<u>26,995</u>	<u>21,109</u>
	<u>964,994</u>	<u>989,959</u>
Unitholders' equity (page 6)	<u>671,617</u>	<u>660,379</u>
	<u>\$ 1,636,611</u>	<u>\$ 1,650,338</u>

Trustee

Trustee

SKYLINE RETAIL 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	\$ 660,379	\$ 639,777
Proceeds from units issued (note 19)	36,532	53,963
Units issued through distribution reinvestment plan (note 19)	18,573	20,356
Issuance costs (note 12)	(530)	(553)
Redemptions (note 19)	(50,808)	(37,456)
Income and comprehensive income for the year	52,824	28,798
Distributions paid	<u>(45,353)</u>	<u>(44,506)</u>
CLOSING BALANCE	<u>\$ 671,617</u>	<u>\$ 660,379</u>

SKYLINE RETAIL 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
PROPERTY REVENUES		
Minimum rent	\$ 99,775	\$ 100,724
Cost recoveries from tenants	<u>49,905</u>	<u>46,513</u>
	<u>149,680</u>	<u>147,237</u>
DIRECT PROPERTY EXPENSES		
Property taxes	32,551	31,134
Other direct property costs	16,936	16,308
Utilities	2,043	1,908
Property management fees (note 12)	<u>5,591</u>	<u>5,547</u>
	<u>57,121</u>	<u>54,897</u>
NET PROPERTY INCOME	<u>92,559</u>	<u>92,340</u>
OTHER EXPENSES		
Financing costs (note 13)		
Interest paid on debt	42,226	41,023
Distributions paid on partnership units	5,830	3,047
Administrative expenses	1,247	2,227
Lease documentation fees (note 12)	136	159
Asset management fees (note 12)	3,728	3,672
Wealth management fees (note 12)	<u>2,451</u>	<u>2,374</u>
	<u>55,618</u>	<u>52,502</u>
INCOME BEFORE UNDERNOTED	<u>36,941</u>	<u>39,838</u>
Share of net earnings from investment in joint venture (note 8)	1,800	0
Fair value gain (loss) (note 14)	<u>14,083</u>	<u>(11,040)</u>
	<u>15,883</u>	<u>(11,040)</u>
INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME for the year	<u>\$ 52,824</u>	<u>\$ 28,798</u>

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

	2024	2023
CASH PROVIDED BY (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		
Income and comprehensive income for the year	\$ 52,824	\$ 28,798
Items not requiring an outlay of cash:		
Amortization of leasing commission and straight-line rents (note 6)	2,284	1,668
Amortization of financing costs (notes 11, 13)	1,327	1,201
Financing costs in operations (note 13)	46,729	42,869
Share of net earnings from investment in joint venture (note 8)	(1,800)	0
Fair value loss on limited partnership units (note 14)	0	268
Fair value (gain) loss on investment properties (note 14)	(14,431)	12,492
Fair value gain on disposal of properties (note 14)	348	(1,720)
	<u>87,281</u>	<u>85,576</u>
Changes in non-cash working capital:		
Accounts receivable	(2,657)	(2,647)
Other assets	(150)	933
Accounts payable and accrued liabilities	2,838	(9,028)
Tenant deposits	91	715
	<u>87,403</u>	<u>75,549</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		
Mortgages payable (net repayments and advances) (note 11)	(6,717)	(3,604)
Mortgages discharged due to the sale of investment properties (notes 6, 11)	(27,801)	(17,876)
Due to related party (note 12)	666	443
Interest on mortgages payable (note 11)	(37,952)	(37,394)
Distributions paid on partnership units (notes 13, 20)	(5,830)	(3,047)
Interest on revolving credit facilities (note 13)	(2,947)	(2,428)
Net revolving credit facility proceeds (repayments) (note 16)	5,886	571
Proceeds from units issued (note 19)	36,532	53,963
Distributions paid (net of distribution reinvestment plan) (page 6)	(26,780)	(24,150)
Redemptions of units (page 6)	(50,808)	(37,456)
Redemptions of limited partnership units (note 20)	(1,255)	(114)
Issuance costs (note 12)	(530)	(553)
	<u>(117,536)</u>	<u>(71,645)</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		
Additions to investment properties (note 6)	(18,021)	(32,223)
Tenant loan receivable	34	143
Investment in joint venture (note 8)	1,007	(2,695)
Proceeds on disposition of investment properties (note 6)	42,501	32,761
Proceeds on disposition of investment properties held for sale (note 6)	10,763	0
	<u>36,284</u>	<u>(2,014)</u>
INCREASE IN CASH for the year	6,151	1,890
CASH, beginning of year	<u>3,998</u>	<u>2,108</u>
CASH, end of year	<u>\$ 10,149</u>	<u>\$ 3,998</u>

See notes to the consolidated financial statements

SKYLINE RETAIL 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 Retail Real Estate Investment Trust ("Skyline Retail 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 October 8, 2013.

Skyline Retail Real Estate Limited Partnership ("RRELP") was created on October 8, 2013 as a limited partnership under the laws of the Province of Ontario. The general partner is Skyline Retail Real Estate GP Inc. and the majority limited partner is Skyline Retail REIT.

As of December 31, 2024, RRELP owned one hundred and ten (2023 - one hundred and eighteen) retail investment properties, all of which are located in Canada.

Skyline Retail REIT is domiciled in Ontario, Canada. The address of Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT's accounting policies.

The consolidated financial statements are presented in accordance with International Accounting Standard "IAS" 1 - Presentation of Financial Statements. Skyline Retail REIT has elected to present the Consolidated Statement of Income and Comprehensive Income in one statement.

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

(b) BASIS OF MEASUREMENT

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis modified to include the fair value measurement of investment properties and 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 Retail REIT's functional currency.

Skyline Retail 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 RETAIL 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 Retail 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 year in which the estimates are revised and the revision affects both current and future years.

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

Material accounting policies

(a) INVESTMENT PROPERTIES

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

SKYLINE RETAIL 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)

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

In accordance with IFRS 3 - Business Combinations, when Skyline Retail 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 their 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 Retail 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 Retail 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.

Costs incurred for repairs and maintenance in excess of \$10,000 (not in thousands of 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.

SKYLINE RETAIL 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)

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

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

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 Retail 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.

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.

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(c) REVENUE RECOGNITION

Rental revenue includes rents from tenants under leases, property tax and operating cost recoveries, parking income and incidental income. Skyline Retail 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.

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS

Skyline Retail 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
Revolving credit facility	Amortized cost
Accounts payable and accrued liabilities	Amortized cost

Financial Assets

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

Skyline Retail 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 Retail 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.

SKYLINE RETAIL 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)

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

Financial Liabilities

Financial liabilities are classified at initial recognition as either financial liabilities at fair value through profit and loss, or amortized cost, as appropriate. A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged, cancelled or expires.

Skyline Retail REIT's financial liabilities classified as amortized cost include mortgages payable, accounts payable and accrued liabilities, due to related party and the 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 Retail 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 Retail REIT's financial liabilities classified as financial liabilities at fair value through profit or loss 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 consolidated income.

(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.

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(f) 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 Retail 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 Retail REIT intends to continue to qualify as a real estate investment trust and to make distributions not less than the amount necessary to ensure the REIT will not be liable to pay income taxes. Accordingly, no provision for income taxes has been made.

(h) JOINT VENTURES

In accordance with IFRS 11 – Joint Arrangements (“IFRS 11”), Skyline Retail REIT has an investment over which they have 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 Retail REIT’s share of the post-acquisition net earnings and changes in the net assets of the joint venture.

(i) 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 Retail 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, or disclosed in the notes to the consolidated financial statements 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 RETAIL 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) FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

Skyline Retail 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.

(j) DISTRIBUTION REINVESTMENT PLAN

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

(k) PROVISIONS

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

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

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

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

5. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of Skyline Retail REIT and its subsidiary, RRELP.

Subsidiaries are entities over which Skyline Retail 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 Retail 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 year	\$ 1,620,431	\$ 1,644,172
Acquisitions through purchase of investment properties	0	3,200
Additions through capital expenditures on existing investment properties	18,021	29,023
Disposals through sale of investment properties	(42,501)	(32,761)
Amortization of leasing cost and straight-line rents	(2,284)	(1,668)
Change in assets held for sale (note 7)	(12,300)	(10,763)
Fair value adjustment on investment properties (note 14)	<u>14,083</u>	<u>(10,772)</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 1,595,450</u>	<u>\$ 1,620,431</u>

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

	2024	2023
Cost	\$ 1,505,569	\$ 1,540,635
Cumulative fair value adjustment	<u>89,881</u>	<u>79,796</u>
Fair value	<u>\$ 1,595,450</u>	<u>\$ 1,620,431</u>

SKYLINE RETAIL 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 Retail REIT acquired no (2023 - one) investment properties. 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 and units issued entered into as a result of these acquisitions:

	2024	2023
Acquisition cost of investment properties	\$ 0	\$ 3,200
Mortgages	<u>0</u>	<u>(1,673)</u>
Total identifiable net assets settled by cash	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,527</u>

Asset dispositions:

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

	2024	2023
Mortgages	\$ 27,801	\$ 17,876

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 twenty years from the commencement of the lease. Future minimum rental income from these agreements is as follows:

	2024	2023
Less than one year	\$ 97,711	\$ 98,120
Between one and three years	172,298	174,074
More than three years	<u>257,627</u>	<u>292,916</u>
	<u>\$ 527,636</u>	<u>\$ 565,110</u>

Fair value disclosure:

Skyline Retail 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 Retail REIT's investment properties were measured using Level 3 inputs. There were no transfers into or out of Level 3 fair value measurements for investment properties held as at December 31, 2024 and December 31, 2023.

SKYLINE RETAIL 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)

Fair value disclosure: (continued)

Skyline Retail 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 rate for the retail properties is 5.85% (2023 - 5.91%). Overall, the capitalization rates for the retail properties fall between:

	2024	2023
Minimum	5.07%	4.49%
Maximum	7.32%	10.25%

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

In 2024, Skyline Retail REIT valued \$28,750 of its investment properties (including investment properties held for sale) internally (2023 - \$459,459). 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 \$1,579,000 (2023 - \$1,168,535). In 2024, 1.8% (2023 - 28.2%) of the cost base of investment properties were valued internally and 98.2% (2023 - 71.8%) were valued externally. No acquisitions were made in the year. The acquisitions during 2024 were valued at \$0 (2023 - \$3,200). Actual results may differ from these estimates and may be subject to material adjustment within the next year.

Fair value sensitivity:

Skyline Retail 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)%	4.85%	\$1,924,409	\$ 328,959	20.62%
December 31, 2024	5.85%	\$1,595,450	\$ 0	0.00%
1.00%	6.85%	\$1,362,538	\$(232,912)	(14.60)%

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

7. ASSETS HELD FOR SALE

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

	2024	2023
ASSETS		
Investment properties	\$ 12,300	\$ 10,763
LIABILITIES		
Mortgages payable	8,077	6,470
Tenant deposits	0	19
Accounts payable and accrued liabilities	0	65
	<u>8,077</u>	<u>6,554</u>
NET ASSETS HELD FOR SALE	<u>\$ 4,223</u>	<u>\$ 4,209</u>

8. INVESTMENT IN JOINT VENTURE

On December 13, 2022, Skyline Retail REIT entered an agreement of assignment and assumption from New Urban Real Estate Inc. for 50% of the Class A units in Hanes Centre Limited Partnership ("Hanes Centre LP"). Pursuant to the limited partnership agreement, Skyline Retail REIT owns 50% of Hanes Centre LP and shares joint control with New Urban Real Estate Inc. who own the remaining 50%. Hanes Centre LP is in the business of acquiring a property to develop, construct, lease and manage a retail centre in Ontario. Skyline Retail REIT has classified its investment as a joint venture as decisions about relevant activities require unanimous consent of all parties.

The components of investment in joint venture is as follows:

Hanes Centre LP	2024	2023
Balance at the beginning of the year	\$ 3,125	\$ 430
Contributions	0	2,695
Distributions	(1,007)	0
Share of net earnings	<u>1,800</u>	<u>0</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 3,918</u>	<u>\$ 3,125</u>

SKYLINE RETAIL 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)

8. INVESTMENT IN JOINT VENTURE (continued)

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

As as December 31:

Hanes Centre LP	2024	2023
Investment property	\$ 9,350	\$ 0
Current assets	<u>1,138</u>	<u>3,125</u>
Total assets	10,488	3,125
Non-current liabilities	6,346	0
Current liabilities	<u>224</u>	<u>0</u>
Net equity	<u>\$ 3,918</u>	<u>\$ 3,125</u>

For the year ended December 31:

Hanes Centre LP	2024	2023
Rental revenue	\$ 446	\$ 0
Operating expenses	<u>(477)</u>	<u>0</u>
Net operating (loss) income	(31)	0
Fair value gain	<u>1,831</u>	<u>0</u>
Net income	<u>\$ 1,800</u>	<u>\$ 0</u>

9. OTHER ASSETS

The components of other assets are as follows:

	2024	2023
Funds held in trust	\$ 954	\$ 2,276
Prepaid expenses	<u>2,559</u>	<u>1,087</u>
	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 3,363</u>

10. TENANT LOAN RECEIVABLE

The tenant loan is receivable in blended monthly instalments of \$11 (2023 - \$11) with interest charged at 6.62% (2023 - 6.62%). The loan is due in 2028. The portion receivable within one year is \$102 (2023 - \$95).

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

11. MORTGAGES PAYABLE

The mortgages payable are secured by real estate assets and letters of credit, in some cases. Mortgages bearing fixed interest with a contractual weighted average rate of 4.16% (2023 - 4.08%) per annum are \$896,148 (2023 - \$932,166). Mortgages bearing variable interest rates with an average variable rate of 6.45% (2023 - 0.00%) per annum are \$2,827 (2023 - \$0). Mortgages have maturity dates ranging between 2025 and 2030. Included in mortgages payable are \$4,429 (2023 - \$6,368) of second mortgages which bear fixed interest rates and a construction credit facility of \$2,827 (2023 - \$0) which bears a variable interest rate. All mortgages are denominated in Canadian dollars.

Future minimum payments on mortgages payable are as follows:

	2025	\$	263,106
	2026		177,294
	2027		173,727
	2028		172,193
	2029		63,605
	Thereafter		<u>49,050</u>
			898,975
Less: Mortgages related to assets held for sale (note 7)			<u>(8,077)</u>
		\$	<u>890,898</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>925,696</u>	\$ <u>952,445</u>
Proceeds from new and refinanced mortgages	73,133	114,428
Repayment of existing mortgages	(106,275)	(134,739)
Transaction costs related to mortgages	<u>(1,376)</u>	<u>(1,169)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>(34,518)</u>	<u>(21,480)</u>
Change in mortgages payable on assets held for sale	(1,607)	(6,470)
Amortization of financing costs	1,327	1,201
Financing costs in operations	37,952	37,394
Interest paid	<u>(37,952)</u>	<u>(37,394)</u>
Total liability-related changes	<u>(280)</u>	<u>(5,269)</u>
Mortgages payable, end of year	\$ <u>890,898</u>	\$ <u>925,696</u>

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

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The following entities transact with Skyline Retail REIT, and are controlled by the same shareholders, of which is a person or persons that qualify as a related person under IAS 24 – Related Party Disclosures: Skyline Transfer Funds Inc., Skyline Retail Real Estate GP Inc.; Skyline Asset Management Inc., Skyline Retail Asset Management Inc., and 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.

Distributions to partners

Skyline Retail Real Estate GP Inc. is the general partner of RRELTP and is entitled to 20% of distributions after the limited partners have received returns equivalent to their adjusted contribution value. Transactions are measured at fair value. A provision for the future distributions payable to Skyline Retail 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 of \$2,621 (2023 - \$1,955) which is included in due to related party.

	2024	2023
Distributions paid to general partner from distributable income	<u>\$ 4,831</u>	<u>\$ 1,977</u>

Services of the Asset Manager

Skyline Retail REIT has an asset management agreement with Skyline Asset Management Inc. and Skyline Retail Asset Management Inc (the “Asset Manager”). The asset management fees payable under the asset management agreement are 2.5% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Asset Manager \$3,728 in asset management fees (2022 – \$3,672).

Skyline Retail REIT also has a leasing services arrangement with the Asset Manager, wherein Skyline Retail REIT shall pay the Asset Manager: (i) \$3.00 per square foot for leasing new development and existing vacancies where no external brokers are involved; (ii) \$0.50 per square foot for leasing new development and existing vacancies where an external broker is involved; and (iii) \$0.25 per square foot for renewals of existing tenants in existing space where the renewed rent is 7% higher than the previously prevailing rental rate. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Asset Manager \$246 in leasing services fees (2023 – \$159).

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 Retail REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Retail REIT’s independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Asset Manager \$0 in development management fees (2023 – \$574).

Services of the Property Manager

Skyline Retail REIT has a property management agreement with Skyline Commercial Management Inc (the “Property Manager”). Property management fees payable under the property management agreement are 3.75% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Property Manager \$5,591 in property management fees (2023 – \$5,547).

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

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Property Manager (continued)

As part of the property management agreement, Skyline Retail 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 Retail REIT paid to the Property Manager \$136 in lease documentation fees (2023 - \$159).

Services of the Exempt Market Dealer

Skyline Retail 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 Class A equity under management and 0.2% of Class F equity under management, and equity raise fees ranging from 0.5% to 1.5% (2023 - 0.5% to 1.0%) of proceeds from units issued during the year. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Exempt Market Dealer \$2,451 in wealth management fees (2023 - \$2,374), and \$446 in equity raise fees (2023 - \$469).

Services of the Mortgage Underwriting Manager

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skyline Mortgage Finance Inc. (the "Underwriting Manager"), wherein the Underwriting Manager assists Skyline Retail REIT in obtaining mortgage financing upon terms and rates that are commercially competitive. Skyline Retail REIT pays the Underwriting Manager \$5,000 (not in thousands of Canadian dollars) for each mortgage assumed on acquisition, and 50 bps on mortgage principal for all other mortgages. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Underwriting Manager \$0 in mortgage underwriting fees (2023 - \$401).

Legal Services Manager

Skyline Retail REIT had an arrangement with Skyline Asset Management Inc., wherein Skyline Asset Management Inc provided advice to Skyline Retail REIT on the use of external legal counsel, and managed external legal counsel on behalf of Skyline Retail REIT (the "Legal Services Arrangement"), the costs for which are approved annually by Skyline Retail REIT's independent Trustees. Effective March 1, 2022, Skyline Asset Management Inc., transferred the Legal Services Arrangement to Skyline Private Investment Capital Inc. (the "Legal Services Manager"). Under the Legal Services Arrangement, Skyline Retail REIT paid to the Legal Services Manager \$756 for the year ended December 31, 2024 (2023 - \$1,124).

Services of the Solar Asset Manager

Skyline Retail 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 Retail REIT paid to the Solar Asset Manager \$20 in solar asset management fees (2023 - \$25).

Services of the CAPEX Provider

Skyline Retail 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 Retail REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the CAPEX Provider \$438 in CAPEX management fees (2023 - \$201).

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

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Development Manager

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skydevco Inc (the “Development Manager”), who provides development consulting services to Skyline Retail REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Retail REIT’s independent Trustees. For the year ended December 31, 2024, Skyline Retail REIT paid to the Development Manager \$3 in development service fees (2023 – \$17).

13. FINANCING COSTS

During the year, Skyline Retail REIT incurred the following financing costs:

	2024	2023
Mortgage interest	\$ 37,952	\$ 37,394
Deferred financing costs	1,327	1,201
Interest expense on credit facilities	2,947	2,428
Distribution interest paid on limited partnership units	999	1,070
Distribution interest paid to general partner on sale of investment properties	4,831	1,977
	<u>\$ 48,056</u>	<u>\$ 44,070</u>

14. FAIR VALUE GAIN (LOSS)

The components of the fair value gain (loss) were as follows:

	2024	2023
Fair value gain (loss) on investment properties (note 6)	\$ 14,431	\$ (12,492)
Fair value (loss) gain on disposed properties (note 6)	(348)	1,720
Limited partnership units (note 20)	0	(268)
	<u>\$ 14,083</u>	<u>\$ (11,040)</u>

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

15. 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 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	\$ 1,595,450	\$ 0	\$ 0	\$ 1,620,431
Assets held for sale	0	0	12,300	0	0	10,763
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,607,750</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,631,194</u>
Liabilities						
Mortgages payable	\$ 0	\$ 889,557	\$ 0	\$ 0	\$ 902,657	\$ 0
Limited partnership units	0	0	15,375	0	0	16,630
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 889,557</u>	<u>\$ 15,375</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 902,657</u>	<u>\$ 16,630</u>

Transfers between levels in the fair value hierarchy are recognized on the date of the event or change in circumstances that caused the transfer. For 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 Retail REIT's cash, accounts receivable, tenant loan receivable, accounts payable and accrued liabilities, and due to related party approximate their carrying amounts due to the relatively short periods to maturity of these financial instruments

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Financial risks are risks arising from the financial instruments to which Skyline Retail REIT is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk, credit risk and liquidity risk. Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT.

SKYLINE RETAIL 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)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

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 Retail 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 Retail REIT is exposed to interest rate risk arising from its fixed rate mortgages payable. As fixed rate debt matures and as Skyline Retail REIT uses additional floating rate debt under revolving credit facilities, Skyline Retail REIT will be further exposed to cash flow risk.

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

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

As of December 31, 2024

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Equity -1%	Income +1%	Partners' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 26,995	\$ 270	\$ 270	\$ (270)	\$ (270)
Long term debt, maturing within 1 year	<u>246,098</u>	<u>2,461</u>	<u>2,461</u>	<u>(2,461)</u>	<u>(2,461)</u>
	<u>\$ 273,093</u>	<u>\$ 2,731</u>	<u>\$ 2,731</u>	<u>\$ (2,731)</u>	<u>\$ (2,731)</u>

As of December 31, 2023

	Carrying Amount	Income -1%	Partners' Equity -1%	Income +1%	Partners' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 21,109	\$ 211	\$ 211	\$ (211)	\$ (211)
Long term debt, maturing within 1 year	<u>65,519</u>	<u>655</u>	<u>655</u>	<u>(655)</u>	<u>(655)</u>
	<u>\$ 86,628</u>	<u>\$ 866</u>	<u>\$ 866</u>	<u>\$ (866)</u>	<u>\$ (866)</u>

b. Price risk

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

SKYLINE RETAIL 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)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

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 the possibility that Skyline Retail REIT's tenants may experience financial difficulty and be unable to meet their lease obligations. Currently, a significant portion (18.7%, 2023 - 20.5%) of Skyline Retail REIT's property revenue is derived from two major tenants. As a result, Skyline Retail REIT's revenues will be dependent on the ability of the tenants to meet their rent obligations and Skyline Retail REIT's ability to collect rent from these tenants.

An allowance for doubtful accounts is recognized for estimated losses resulting from tenant default on lease obligations. Skyline Retail REIT actively reviews receivables and determines the potentially uncollectible accounts on a per-tenant basis. An accounts receivable is written down to its estimated recoverable value when there is reason to believe that the tenant will not be able to fulfil their obligations under the lease agreement.

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

	2024	2023
Allowance for doubtful accounts beginning of year	\$ 43	\$ 175
Provision for impairment of accounts receivable	<u>0</u>	<u>(132)</u>
Allowance for doubtful accounts end of year	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 43</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 Retail REIT ensures flexibility in funding by keeping committed credit lines available and raising capital from partners when needed.

Skyline Retail 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 statement of financial position as the impact of discounting is not significant.

Under a financing agreement, Skyline Retail REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$8,000 (2023 - \$8,000) with interest charged at prime + 1.75% (2023 - prime + 1.75%). At December 31, 2024, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Retail REIT was \$22 (2023 - \$16). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of RRELP.

SKYLINE RETAIL 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)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

Under another financing agreement, Skyline Retail REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$50,000 (2023 - \$50,000) with interest at prime + 1.35% or, at the option of the borrower, a fixed rate equal to the CORRA plus 2.50% for a 30 day or 90 day term. At December 31, 2024, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Retail REIT was \$26,973 (2023 - \$21,093). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Retail REIT.

Under a construction credit facility, Skyline Retail REIT has access to a credit facility of \$5,200 (2023 - \$0) to finance the construction of an addition to the 77 Waterloo Road investment property. The facility bears interest at prime plus 1.00%. At December 31, 2024, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$2,827 (2023 - \$0).

Under the financing agreements, Skyline Retail REIT is required to maintain a debt service ratio of 1.20 or higher, an interest coverage ratio of 2.00 or higher, a mortgage-ability debt service coverage ratio of 1.25 or higher and unitholder equity minimum of \$75,000 plus 75% of contributions received during each subsequent fiscal year. 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 covenants.

Skyline Retail REIT's long term debt consists of mortgages payable bearing interest rates ranging from 2.04% to 6.45% per annum (2023 - 2.04% to 8.20%), payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$5,320 (2023 - \$5,272), 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	\$ 246,098	\$ 595,910	\$ 56,967	\$ 898,975
Due to related party	0	2,621	0	0	2,621
Accounts payable and accrued liabilities	0	12,219	0	0	12,219
Revolving credit facility	<u>26,995</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26,995</u>
	<u>\$ 26,995</u>	<u>\$ 260,938</u>	<u>\$ 595,910</u>	<u>\$ 56,967</u>	<u>\$ 940,810</u>

SKYLINE RETAIL 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)

16. 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	\$ 65,519	\$ 740,732	\$ 125,915	\$ 932,166
Due to related party	0	1,955	0	0	1,955
Accounts payable and accrued liabilities	0	9,316	0	0	9,316
Revolving credit facility	21,109	0	0	0	21,109
	<u>\$ 21,109</u>	<u>\$ 76,790</u>	<u>\$ 740,732</u>	<u>\$ 125,915</u>	<u>\$ 964,546</u>

iv) Real estate risk

Skyline Retail 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.

17. CAPITAL RISK MANAGEMENT

Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT monitors capital primarily using a loan to value ratio, which is calculated as the amount of outstanding debt divided by the valuation of the investment property portfolio. As of December 31, 2024, the loan to value ratio was 56% (2023 - 57%), which is within Skyline Retail REIT's stated policy of 70% or lower. Subsequent to December 31, 2024, Skyline Retail REIT is in compliance with the policy.

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

18. SEGMENTED DISCLOSURE

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

19. UNITHOLDERS' EQUITY

Skyline Retail REIT is authorized to issue unlimited number of trust units. Skyline Retail REIT units are entitled to distributions as and when declared by the Board of Trustees.

SKYLINE RETAIL 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)

19. UNITHOLDERS' EQUITY (continued)

As at December 31, 2024 the issue price per unit for newly issued and units to be redeemed was \$15.50 (2023 - \$15.50). The units issued and outstanding are as follows:

	2024 Units	2023 Units
Units outstanding, beginning of year	45,948,191	43,560,794
Units issued	2,356,895	3,504,732
Units issued (Distribution reinvestment plan)	1,198,275	1,322,297
Redemptions during the year	<u>(3,276,967)</u>	<u>(2,439,632)</u>
Units outstanding, end of year	<u>46,226,394</u>	<u>45,948,191</u>

20. LIMITED PARTNERSHIP UNITS

The Class B and C Limited Partnership Units are units issued by RREL as partial consideration of investment properties. The Class B and C 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 Retail REIT units. Each Class B and C Limited Partnership unit holder is entitled to vote at all meetings of Skyline Retail REIT.

As at December 31, 2024, there were 991,907 (2023 - 1,072,868) Class B Limited Partnership units, and nil (2023 - nil) Class C Limited Partnership units issued and outstanding.

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 the year	\$ <u>16,630</u>	\$ <u>16,476</u>
Redemptions of limited partnership units	<u>(1,255)</u>	<u>(114)</u>
Distribution interest expense	999	1,070
Distribution interest paid	<u>(999)</u>	<u>(1,070)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Changes in fair value	<u>0</u>	<u>268</u>
Limited partnership units, end of year	<u>\$ 15,375</u>	<u>\$ 16,630</u>



Guelph

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

Oakville

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

 skylineretailreit.ca

 1-519-826-0439



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