



SKYLINE INDUSTRIAL REIT

RAPPORT ANNUEL

2025





Ça commence **ici.**

INVESTIR DANS LA LOGISTIQUE
ET L'ENTREPOSAGE



Table des matières

4	Faits saillants	27	Objectifs et faits saillants de 2025
7	Aperçu du portefeuille industriel	28	Portefeuille d'immeubles
11	Mot du chef de la direction aux Porteurs de parts	29	Faits saillants de 2025 en matière d'exploitation
12	Mot du directeur financier aux Porteurs de parts	37	Immeubles de placement
14	Mot du président	40	Dépenses en immobilisations et structure du capital
17	Haute direction	45	Imposition des Porteurs de parts et opérations entre personnes apparentées
18	Conseil des fiduciaires	49	Risques et incertitudes
20	Prix décernés à Skyline	59	Événements postérieurs
23	Avertissement concernant l'information prospective	61	États financiers consolidés audités
25	Stratégie de gestion		
26	Principaux indicateurs de rendement		





SKYLINE INDUSTRIAL REIT

Faits saillants

1,79 G\$

Juste valeur des immeubles
de placement
(au 31 décembre 2025)

10,04 millions

Superficie brute de location
(pi²)
(au 31 décembre 2025)

90,97 %

Ratio de distribution des
flux de trésorerie liés à
l'exploitation normalisés
(au 31 décembre 2025)

22,75 \$

Valeur unitaire actuelle
(au 30 avril 2026)

1,050 \$

Catégorie A –
distribution annuelle par part
(au 30 avril 2026)

4,62 %

Catégorie A –
rendement de la distribution
annuelle (au 30 avril 2026)

Renseignements sur les Parts de catégorie F (au 30 avril 2026) :

Valeur unitaire 22,75 \$ | Distribution par part 1,074 \$ | Rendement 4,72 %

3601, avenue de la Gare,
Mascouche (Québec)



4,68 %

Catégorie A –
rendement annualisé 1 an
(au 30 avril 2026)

5,28 %

Catégorie A –
rendement annualisé 3 ans
(au 30 avril 2026)

11,87 %

Catégorie A –
rendement annualisé 5 ans
(au 30 avril 2026)

14,95 %

Catégorie A –
rendement annualisé 10 ans
(au 30 avril 2026)

13,64 %

Catégorie A –
rendement annualisé depuis
sa création (au 30 avril 2026)

Catégorie F – rendements annualisés (au 30 avril 2026) :

4,78 % sur 1 an | 5,38 % sur 3 ans | 5,22 % depuis la création (2022)



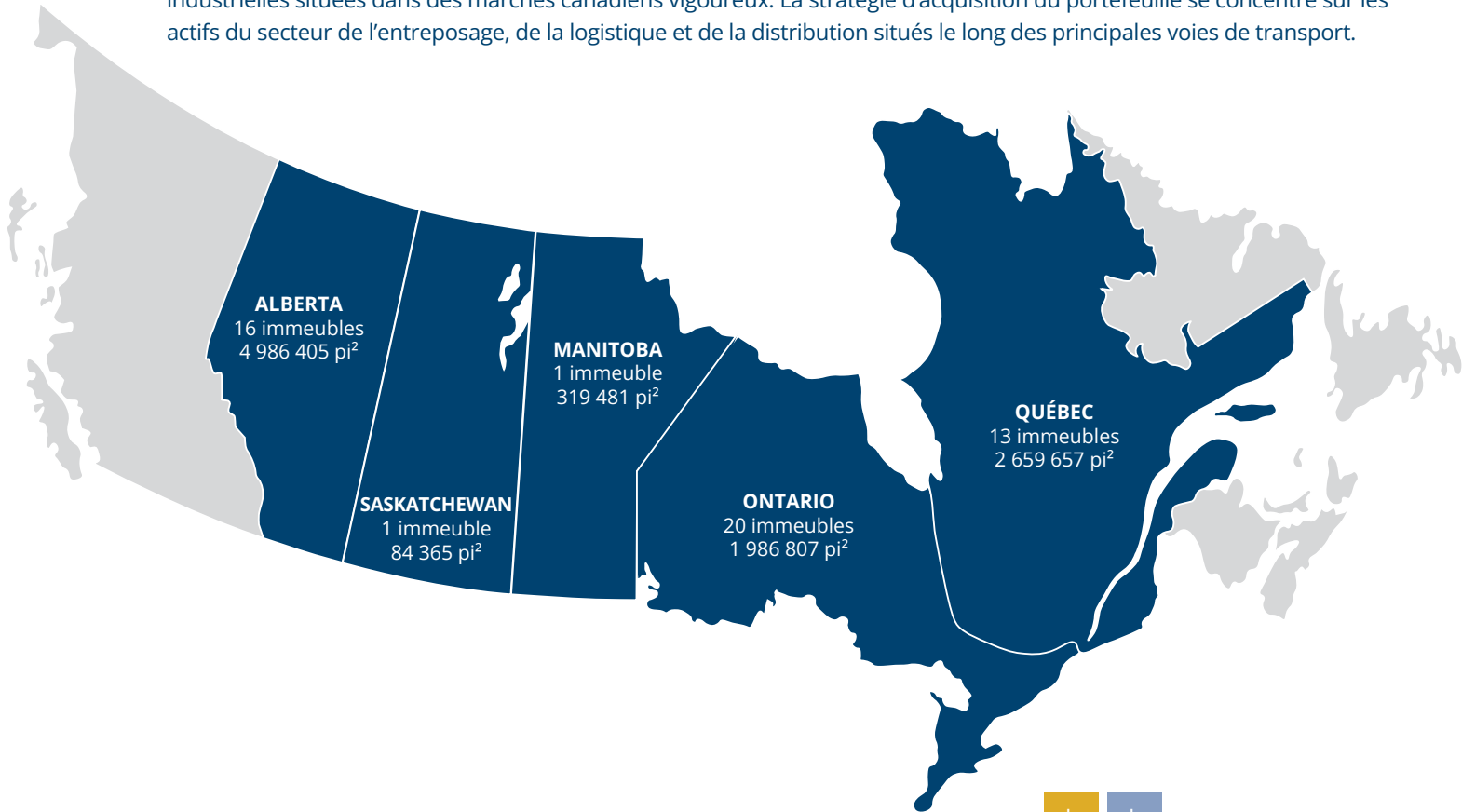
151, avenue Reverchon
Pointe-Claire (Québec)



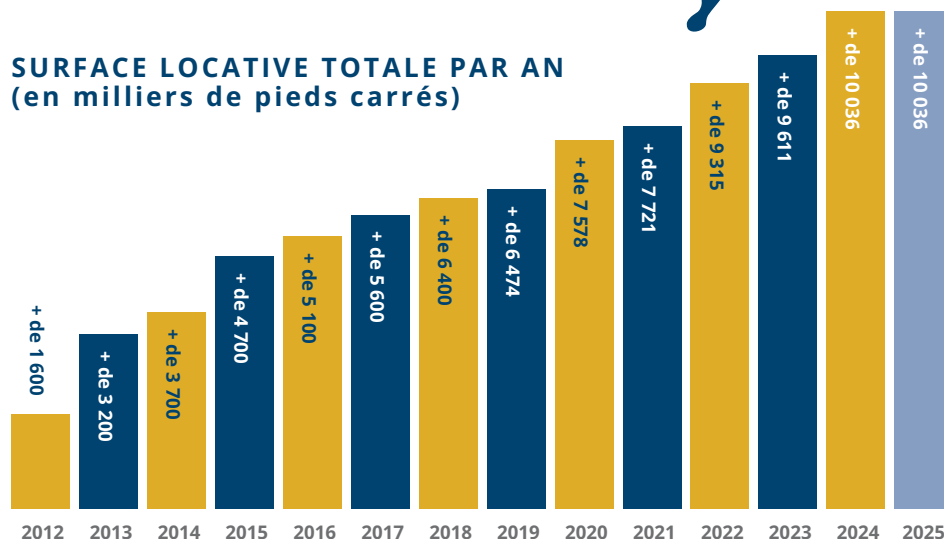


FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET Aperçu du portefeuille industriel

Le portefeuille de Skyline Industrial Real Estate Investment Trust est constitué d'actifs de propriétés immobilières industrielles situées dans des marchés canadiens vigoureux. La stratégie d'acquisition du portefeuille se concentre sur les actifs du secteur de l'entreposage, de la logistique et de la distribution situés le long des principales voies de transport.



SURFACE LOCATIVE TOTALE PAR AN
(en milliers de pieds carrés)







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. Valeurs

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.





*“Pour nous,
votre confiance
ne va pas de
soi. Elle se
mérite.”*





Créer un élan intentionnel

Les périodes d'incertitude révèlent le mieux la force d'une organisation.

L'évolution des conditions économiques au cours de la dernière année nous l'a rappelé. En naviguant dans cet environnement, nous avons pu mesurer la solidité des fondations que nous avons bâties à Skyline, avec votre soutien, à vous nos investisseurs.

Les marchés des capitaux sont demeurés sélectifs. Les signaux économiques ont évolué. Les investisseurs ont fait preuve d'un discernement accru quant aux marchés dans lesquels ils déploient leur capital et aux gestionnaires à qui ils en confient la gestion.

Pour nous, votre confiance ne va pas de soi. Elle se mérite.

Au cours des 27 dernières années, Skyline a fonctionné selon un principe simple : protéger le capital, le faire croître de manière responsable et gérer les actifs réels avec rigueur tout au long du cycle économique. Ce mandat n'a pas changé. Ce qui a évolué, c'est l'étendue de ce qu'il faut déployer pour y parvenir.

Aujourd'hui, cela implique de soutenir la liquidité des investisseurs, de comprendre les particularités des marchés plus restreints et de veiller à ce que nos employés, notamment les gestionnaires de relations, les équipes opérationnelles et la haute direction, soient accessibles et en mesure de répondre à vos questions.

Nous avons toujours considéré ces aspects de nos activités comme aussi importants que les responsabilités plus traditionnelles liées à la propriété et à l'exploitation d'actifs institutionnels de qualité. Tandis que ces efforts se poursuivent, nous avons concentré notre attention sur le renforcement de l'infrastructure qui les sous-tend.

Cela comprend des investissements importants dans les systèmes, l'architecture de données et les processus de gouvernance qui soutiennent notre plateforme. L'intelligence artificielle et l'analyse avancée sont maintenant intégrées à notre modèle d'exploitation à titre d'outils concrets. Ces outils améliorent notre processus de souscription, notre allocation de capital et notre surveillance des risques, en s'appuyant sur les données robustes que nous avons accumulées au fil de décennies d'expérience.

Ils nous permettent non seulement de transmettre l'information plus rapidement et de prendre des décisions plus éclairées, mais aussi de communiquer plus clairement, ce qui constitue un avantage distinct dans un environnement où la clarté est plus précieuse que jamais.

Skyline est une plateforme d'actifs réels entièrement intégrée. Notre intégration verticale, notre présence nationale et notre surveillance rigoureuse nous procurent une visibilité constante sur les catégories d'actifs, les régions et les flux de capitaux.

Tournés vers l'avenir, nous maintenons une approche mesurée et réfléchie. Nous nous développons de manière délibérée, renforçons nos relations et positionnons l'organisation pour approfondir et élargir notre engagement envers vous.

Nous avons fondé notre succès sur le principe que la croissance et la résilience ne s'obtiennent pas uniquement par l'envergure, l'expansion ou l'accélération; elles exigent aussi la discipline et une structure pensée avec soin.

Nos principes fondamentaux demeurent constants : souscription prudente, gestion active et propriété à long terme. Nous investissons dans la technologie en sachant qu'il s'agit d'un outil essentiel qui peut renforcer ces principes, mais non les remplacer.

Les marchés continueront de suivre des cycles. Les capitaux continueront de circuler par vagues. Notre responsabilité est de maintenir le cap, tant en période d'expansion que de contraction.

Nous sommes prêts pour la suite, car nous avons investi dans la durabilité de notre plateforme. Nous avons mis en place des systèmes pour soutenir la croissance. Nous avons renforcé la gouvernance. Nous avons accru la transparence.

Nous continuons d'améliorer notre façon de fonctionner afin de maintenir notre position de force.

La confiance que vous nous accordez, combinée à des objectifs clairs ancrés dans des principes d'affaires inébranlables, crée une force décuplée. Elle nous permet de résister à la volatilité du marché et nous positionne pour saisir les occasions qui génèrent de la valeur à long terme pour les investisseurs.

Jason Castellán

Cofondateur et chef de la direction





De solides résultats en 2025

Dans une année marquée par des défis et des occasions uniques dans le secteur de l'immobilier industriel canadien, Skyline Industrial REIT a continué de démontrer la solidité de sa stratégie, la qualité de ses actifs et la rigueur de son exécution. Malgré les incertitudes commerciales et macroéconomiques qui ont pesé sur la dynamique locative, la fiducie de placement immobilier (la « FPI ») a affiché les solides indicateurs de portefeuille auxquels nos investisseurs s'attendent.

Parmi les faits saillants de l'exercice, mentionnons notamment que :

- Les revenus de location ont augmenté de 1,18 % d'une année sur l'autre.
- Le loyer moyen annualisé en vigueur a progressé de 3,10 %.
- Le taux d'occupation est demeuré nettement supérieur à la moyenne nationale du secteur.

Sur le plan des revenus, la croissance des activités locatives de base de la FPI s'est confirmée, les revenus locatifs ayant augmenté de 1,18 % pour atteindre 96,41 M\$. Le revenu total a progressé plus modestement, de 0,13 %, pour s'établir à 141,32 M\$, ce qui reflète la baisse des recouvrements accessoires et des autres revenus. Le revenu net d'exploitation (« RNE ») a légèrement fléchi de 2,76 % pour s'établir à 93,03 M\$, les marges d'exploitation s'étant légèrement contractées. À la clôture de l'exercice, la juste valeur marchande de la FPI est demeurée stable à 1,79 G\$, soutenue par un portefeuille composé de 51 immeubles de placement répartis dans cinq provinces.

Sur le plan opérationnel, la croissance annuelle moyenne des loyers en vigueur a marqué l'année 2025, surpassant les tendances générales du secteur. Pour l'exercice, le loyer moyen en vigueur a progressé de 3,05 %, tandis que le loyer net moyen du secteur a reculé¹ pour une deuxième année consécutive, ce qui souligne la solidité de notre stratégie de location et la résilience de la demande dans l'ensemble de notre portefeuille.

Le taux d'occupation de la FPI a terminé l'année à 97,70 %, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne nationale du secteur industriel². Étant donné que l'écart moyen entre les prix du marché se situe entre 27,0 % et 43,1 % dans les trois plus grandes provinces où nous sommes présents,

le renouvellement des baux continue d'offrir un potentiel de croissance des loyers non négligeable. Les flux de trésorerie liés à l'exploitation se sont établis à 35,94 M\$ à la clôture de l'exercice, ce qui confirme la stabilité des bénéfices sous-jacents de la FPI.

Sur le plan de l'endettement, les ratios clés demeurent bien en deçà des plafonds fixés par la Déclaration de fiducie de la FPI. Le ratio dette hypothécaire/juste valeur s'est établi à 51,85 % et le ratio dette totale/juste valeur a atteint 53,65 %, tous deux bien inférieurs à l'objectif interne prudent de 60,00 % d'endettement de la FPI. Le ratio de la dette hypothécaire au coût historique s'est établi à 60,72 % à la fin de l'exercice, témoignant d'une gestion prudente de l'endettement et d'un bilan bien capitalisé.

À l'avenir, nous prévoyons que l'intérêt soutenu pour les actifs industriels de haute qualité continuera de créer de la valeur et d'assurer la stabilité pour les Porteurs de parts. Alors que les conditions du marché se stabilisent et que l'offre et la demande tendent vers l'équilibre, les immeubles qui s'appuient sur des relations durables avec leurs locataires, des occupants solvables et un potentiel locatif intégré demeurent bien positionnés pour générer des rendements à long terme.

Merci de votre confiance et de votre partenariat soutenus au fil des ans. Votre confiance est essentielle à notre vision et nous permet de poursuivre la croissance à long terme et la création de valeur durable.

Wayne Byrd, CPA, CMA
Directeur financier

¹ Statistiques sur l'immobilier industriel au Canada T4 2025 | CBRE Canada. (s.d.). <https://www.cbre.ca/fr-ca/insights/figures/canada-industrial-figures-q4-2025>

² Canada National Industrial Marketbeat Q4 2025. (s.d.-a). https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/canada/canada_industrial_marketbeat_q4-2025.pdf?rev=60fe6a609a0246b4988d6340bcdf85938



“ À l’avenir, nous prévoyons que l’intérêt soutenu pour les actifs industriels de haute qualité continuera de créer de la valeur et d’assurer la stabilité pour les Porteurs de parts. ”



MOT DU PRÉSIDENT DE SKYLINE INDUSTRIAL REIT

BILAN DE L'ANNÉE 2025

Alors que nous revenons sur une année chargée pour le secteur de l'immobilier industriel en 2025, nous sommes fiers d'avoir su traverser un marché incertain avec discipline et expertise. Dans un contexte de flux commerciaux mondiaux en mutation et de structures tarifaires en évolution, la demande d'espaces de logistique et d'entreposage bien situés est demeurée ferme. Alors que les entreprises canadiennes réorientent leurs chaînes d'approvisionnement et leurs stratégies de gestion des stocks, les installations industrielles modernes continuent de jouer un rôle essentiel dans les réseaux de logistique et de distribution du pays.

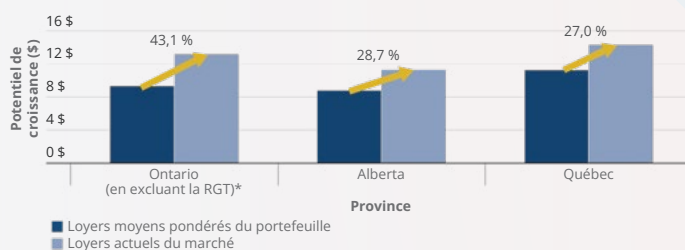
Dans cet environnement macroéconomique en constante évolution, notre FPI demeure résiliente en répondant aux besoins changeants des entreprises canadiennes. Bien que les locataires industriels aient adopté une approche plus mesurée en ce qui a trait à leurs engagements locatifs, notre portefeuille a continué de fonctionner à un taux d'occupation quasi maximal. Cette solidité s'est reflétée dans nos résultats du quatrième trimestre de 2025 : la FPI a affiché un taux d'occupation de 97,7 %, comparativement à une moyenne nationale implicite de 94,5 %¹ pour le secteur industriel.

Plus important encore, les perspectives commerciales générales ont affiché des signes de renouveau. Des initiatives gouvernementales comme la superdéduction de la productivité ont été intégrées au budget fédéral du Canada de 2025² afin de stimuler les investissements en capital, la modernisation de l'équipement et la capacité de production nationale. Des niveaux d'activité d'investissement industriel quasi record ont été observés dans la région du Grand Toronto³, ce qui témoigne d'une confiance croissante envers l'appareil industriel canadien et sa compétitivité économique à long terme. Par ailleurs, les sondages sur la confiance des entreprises indiquent des anticipations d'inflation stables⁴.

Conjugués, ces facteurs et d'autres ont contribué à l'amélioration progressive des conditions économiques pour les entreprises canadiennes à mesure que l'année avançait.

Sur le plan opérationnel, Skyline Industrial REIT a affiché des résultats stables pour ses principaux indicateurs. Les loyers de base ont augmenté, surpassant l'inflation, tandis que le revenu total et les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont demeurés stables. De plus, le portefeuille recèle encore un potentiel de croissance important, de nombreux baux existants se situant en deçà des taux du marché locatif en vigueur. Cela positionne la FPI pour une croissance future des revenus au fil des renouvellements de baux.

Potentiel de croissance des loyers de base du marché



Source : Skyline

* Seulement 8,7 % du portefeuille d'immeubles industriels se trouve dans la RGT; par conséquent, il est exclu de cette analyse afin de représenter avec exactitude les loyers de marché réalisables pour l'Ontario.



¹ Canada National Industrial Marketbeat Q4 2025. (s.d.-a). https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/canada/canada_industrial_marketbeat_q4-2025.pdf?rev=60fe6a609a0246b4988d6340bc8f8593&

² Canada, ministère des Finances (4 novembre 2025) Budget 2025. Canada.ca. <https://budget.canada.ca/2025/home-accueil-fr.html>

³ The resilience of the GTA industrial investment market - cash flow is now king. RENX. (s.d.). <https://renx.ca/the-resilience-of-the-gta-industrial-investment-market-cash-flow-is-now-king>

⁴ Enquête sur les perspectives des entreprises – Quatrième trimestre de 2025. Banque du Canada. (s.d.). <https://www.banqueducanada.ca/2026/01/enquete-sur-les-perspectives-des-entreprises-quatrieme-trimestre-de-2025/>

Malgré l'évolution des tendances sectorielles au Canada, notre mandat demeure le même : posséder et exploiter des propriétés logistiques et industrielles de grande qualité et bien situées au service des entreprises canadiennes. C'est la même feuille de route éprouvée qui a permis à la FPI de faire croître la juste valeur marchande totale de ses immeubles de placement de 143,5 M\$, à sa fondation en 2012, à plus de 1,79 G\$ aujourd'hui.

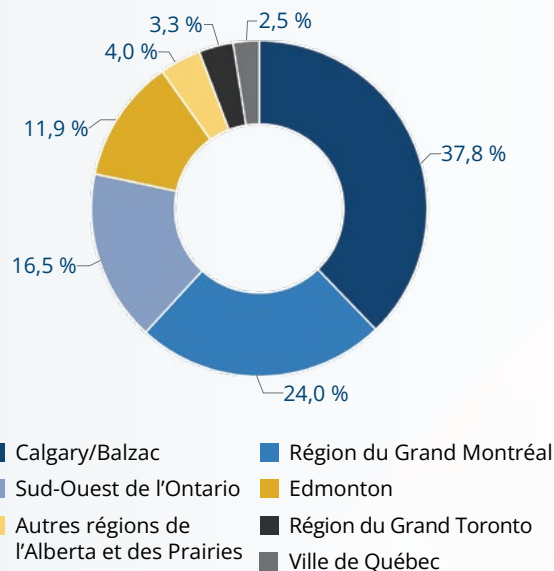
PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le marché immobilier industriel canadien est entré sur une trajectoire de stabilisation en 2026. Bien que la nouvelle activité de location ait été modérée au premier semestre de 2025 en raison de l'incertitude liée aux droits de douane et aux conditions d'affaires, plusieurs des marchés où la FPI est active ont affiché un regain de dynamisme à mesure que l'année avançait. Ces perspectives s'appuient sur des indicateurs précoces, notamment la hausse des demandes de renseignements de locataires potentiels, l'augmentation des demandes de propositions et une activité de visites de locaux plus soutenue dans les nouveaux aménagements.

Sur le plan statistique, les tendances en matière de taux d'inoccupation et de disponibilité donnent à penser que le marché s'oriente vers un meilleur équilibre. Le taux de disponibilité industrielle national a légèrement progressé pour s'établir à environ 5,6 % au quatrième trimestre de 2025, mais à un rythme plus lent qu'au cours des deux années précédentes, ce qui laisse entrevoir une stabilisation précoce⁵.

Contrairement à la plupart des marchés régionaux qui connaissent une offre plus élevée, notre marché principal de Calgary a maintenu des conditions de resserrement, avec des taux de disponibilité diminuant de 50 points de base au quatrième trimestre de 2025 – le seul grand marché canadien où les taux de disponibilité ont diminué d'une année à l'autre.

Répartition du portefeuille par emplacement
(au 31 décembre 2025)



La tendance à l'équilibre de l'offre est également soutenue par la modération des tendances en matière d'absorption nette, soit le volume d'espaces industriels nouvellement occupés par les locataires. Certaines prévisions indiquent que l'absorption nette pourrait rebondir davantage en 2026, dépassant potentiellement les 20 millions de pieds carrés⁶, ce qui ramènerait l'activité à des niveaux plus conformes aux moyennes historiques d'avant la pandémie, à mesure que la nouvelle demande surpassera les nouvelles livraisons d'espaces.

Dans l'ensemble, nous anticipons une stabilisation des taux de disponibilité et des loyers, soutenue par un taux de prélocation en hausse et un pipeline de développement plus modeste. Les facteurs structurels de la demande demeurent intacts et les espaces industriels de qualité continuent d'attirer des locataires à long terme. Dans un contexte d'offre mieux équilibré, d'ajustements de loyer modérés et de conditions économiques et commerciales en amélioration, les fondamentaux du marché locatif industriel laissent entrevoir une demande soutenue tout au long de 2026.

⁵ Statistiques sur l'immobilier industriel au Canada T4 2025 | CBRE Canada. (s.d.-b). <https://www.cbre.ca/fr-ca/insights/figures/canada-industrial-figures-q4-2025>

⁶ CBRE. (s.d.-d). Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada 2026 | CBRE Canada. <https://www.cbre.ca/fr-ca/insights/books/canada-real-estate-market-outlook-2026>





PERSPECTIVES POUR 2026

Pour l'avenir, nous maintenons une vision structurellement positive du secteur de l'immobilier industriel pour 2026. Plusieurs facteurs clés étayent ces perspectives :

- L'amélioration de la visibilité des exportations, les risques tarifaires s'atténuant pour les exportateurs canadiens à la suite de la décision favorable rendue par la Cour suprême des États-Unis en février.
- La réduction des livraisons d'espaces industriels en 2025 a limité l'offre de nouvelles superficies de premier ordre, contribuant ainsi à rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande à l'approche de 2026.
- L'activité de location soutenue dans de nombreux marchés clés, conjuguée aux prévisions de plusieurs maisons de courtage nationales, annonce une amélioration des conditions du marché et une reprise de l'activité locative industrielle⁷.
- L'amélioration de la confiance des entreprises, en particulier celles qui sont exposées aux chaînes d'approvisionnement internationales, ce qui se traduit par des décisions d'investissement plus décisives.
- Les grands marchés comme Calgary, Montréal et la RGT devraient connaître une baisse de la disponibilité en 2026, ce qui devrait exercer une pression à la hausse sur les taux de location.

Dans leur ensemble, ces éléments nous amènent à croire que le marché industriel canadien est entré dans une période d'équilibre. Une grande partie de l'incertitude qui a freiné la prise de décision au cours de la dernière année commence à s'estomper, permettant aux locataires et aux Porteurs de parts d'avancer avec plus de conviction.

Pour les propriétaires d'immeubles industriels de haute qualité, le secteur continue de jouer un rôle fondamental dans l'économie canadienne. À mesure que la visibilité s'améliore et que la confiance se renforce, 2026 s'annonce comme une autre année de croissance mesurée qui récompensera la qualité et l'engagement à long terme. Bien qu'une certaine incertitude macroéconomique subsiste, nous estimons que les facteurs fondamentaux sous-jacents continuent de soutenir un environnement d'exploitation stable.

“*Les facteurs structurels de la demande demeurent intacts et les espaces industriels de qualité continuent d’attirer des locataires à long terme.*”

Au nom de Skyline Industrial REIT, j'aimerais exprimer notre gratitude envers nos porteurs de parts, nos partenaires et nos employés pour leur confiance et leur soutien indéfectibles. La dernière année a démontré la solidité de notre stratégie, la résilience de notre portefeuille et le dévouement de l'équipe qui soutient nos activités. À l'avenir, nous demeurons résolument engagés envers une gestion rigoureuse et la création continue de valeur à long terme, selon l'approche opérationnelle qui définit notre fiducie de placement immobilier.

Mike Bonneveld

Président, Skyline Industrial REIT

⁷ Les retours obligatoires au bureau devraient entraîner cette année un resserrement des conditions du marché commercial dans les grandes villes canadiennes. Royal LePage. (s.d.). <https://www.royallepage.ca/fr/immobilier/news/les-retours-obligatoires-au-bureau-devraient-entraîner-cette-année-un-resserrement-des-conditions-du-marché-commercial-dans-les-grandes-villes-canadiennes/>





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

Haute direction



JASON CASTELLAN

Cofondateur et chef de la direction



JASON ASHDOWN

Cofondateur et chef du développement durable



MARTIN CASTELLAN

Cofondateur et directeur général



WAYNE BYRD

Directeur financier



MIKE BONNEVELD

Président, Skyline Industrial REIT



MARIA DUCKETT

Vice-présidente, Skyline Commercial Management Inc.



LAURIE CROCKER

Vice-présidente directrice, Affaires réglementaires et avocate générale



ANDY COUTTS

Vice-président directeur, Exploitation



KRISH VADIVALE

Vice-président directeur, Finances et Stratégie



MANDI SWEIGER

Vice-présidente directrice, Services généraux



TED WILLCOCKS

Vice-président directeur, Mobilisation de capitaux





Jonathan Halpern



Jonathan Halpern, CPA, CA, est président de Metropolitan Equities Limited, une entreprise de gestion unifamiliale et de placement immobilier. Il est membre indépendant du conseil d'administration depuis 2026. Jonathan était auparavant cadre supérieur au sein d'un cabinet comptable international spécialisé dans l'immobilier et les petites entreprises. Il siège également au comité consultatif de plusieurs fonds immobiliers privés.

Jonathan est membre des Instituts de CPA Manitoba et CPA Ontario et est titulaire d'un baccalauréat en commerce (avec distinction) de l'Université du Manitoba.

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- GESTION D'ACTIFS
- GOUVERNANCE DE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- DIRECTION D'ENTREPRISES
- FINANCES

- GESTION IMMOBILIÈRE
- IMMOBILIER (RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL, DE DÉTAIL, BUREAUX)

Ronald Martin



Ronald Martin est actuellement président de Bridgeland Terminals Limited, une entreprise de camions-citernes située à Elmira (Ontario). Il est membre indépendant du conseil d'administration depuis 2012.

Ronald est également membre du conseil de l'Ontario Trucking Association et du comité consultatif de la collectivité d'une société de produits chimiques locale. De 1994 à 2006, Ronald a également été associé dans une société de séchage spécialisée dans le séchage de produits agricoles. Il réside depuis toujours à Elmira, en Ontario.

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- AGRICULTURE
- GESTION D'ACTIFS

- GOUVERNANCE DE CONSEIL D'ADMINISTRATION
- DIRECTION D'ENTREPRISES

- MARKETING ET COMMUNICATIONS
- IMMOBILIER



8300, place Marien
Montréal-Est (Québec)

Francis Valeriotte



Francis Valeriotte est actuellement avocat et chef de file au sein de la collectivité. Il a été député de Guelph (Ontario) à la Chambre des communes pendant sept ans. Il est membre indépendant du conseil d'administration depuis 2012. Il est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en histoire et économie canadiennes (avec distinction) de l'Université Western Ontario. Il a ensuite obtenu un diplôme en droit de l'Université d'Ottawa et a été admis au Barreau en 1981. Francis a cofondé le cabinet d'avocats SmithValeriotte LLP., où il a agi à titre d'associé principal jusqu'à son élection. Il a travaillé fort pour jouer le rôle de mentor auprès de nouveaux entrepreneurs qui démarrent leur entreprise et pour promouvoir l'investissement à Guelph. Il a déjà été membre du conseil et président du conseil du Guelph Wellington Business Enterprise Centre, où il agit à titre de mentor auprès des créateurs de petites entreprises et a participé activement à de nombreuses campagnes de financement pour divers organismes philanthropiques et autres organismes de bienfaisance de Guelph.

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- DROIT
- IMMOBILIER

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT

- DIRECTION D'ENTREPRISES
- GOUVERNANCE DE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Michael Mackenzie



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

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- GESTION D'ACTIFS
- DIRECTION D'ENTREPRISES

- GESTION IMMOBILIÈRE
- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES



JASON CASTELLAN | CO-FONDATEUR ET CHEF DE LA DIRECTION, SKYLINE

Jason dirige l'orientation stratégique de Skyline dans l'ensemble des fonds et des unités d'affaires, notamment l'acquisition, la gestion, le développement et les placements en actifs. Son leadership visionnaire permet à Skyline de continuer à étendre sa présence nationale et de maximiser le rendement des investisseurs grâce à une gestion experte des placements. Jason est titulaire de diplômes de l'Université de Guelph et de l'Université York.



SKYLINE

DISTINCTIONS



Platinum member

LES SOCIÉTÉS LES MIEUX GÉRÉES

Membre du Club Platine : Skyline

Skyline conserve son statut de Société la mieux gérée depuis 11 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.



CLASSEMENT « TOP 100 » D'APARTMENTBUILDINGS.COM

BJ Santavy, vice-présidente, Skyline Living

Ce classement annuel de Connect CRE et d'ApartmentBuildings.com met en évidence les chefs de file immobiliers canadiens et américains qui stimulent l'avancement et la réussite dans le secteur des immeubles multi-résidentiels.



CLASSEMENT « WHO'S WHO IN REAL ESTATE » 2025 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.



CLASSEMENT « WHO'S WHO IN REAL ESTATE » 2025 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 LA NOUVELLE GÉNÉRATION 2025 DE CONNECT CRE

Sarah Yusyp, vice-présidente, Ressources humaines

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



PRIX MAC 2025 DE LA FRPO

Excellence environnementale : Excellence
pour le service communautaire de Skyline :
Excellence pour la culture d'entreprise de
Skyline : Skyline

Les prix MAC de la FRPO réunissent plus de 1 500 professionnels, commanditaires et fournisseurs pour célébrer la crème de la crème au sein du secteur ontarien du logement locatif.





ÉDITION 2025 DE LA REVUE « THE ANNUAL » DE RHB MAGAZINE

Liste des 10 meilleures FPI du Canada (5e) :
[Skyline Apartment REIT](#)

Skyline Apartment REIT s'est classée parmi les meilleures FPI au Canada, en fonction du nombre d'appartements détenus et gérés dans son portefeuille.

ÉDITIONS RÉGIONALES 2025 DE LA REVUE « THE ANNUAL » DE RHB MAGAZINE

Les 10 meilleures FPI à Kitchener-Cambridge-Waterloo (9^e) : [Skyline Apartment REIT](#)
Les 10 meilleures FPI à London (9e) : [Skyline Apartment REIT](#)

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



PRIX DE L'« ÉTOILE MONTANTE DE L'ANNÉE », HRD CANADA

[Breanna Lemieux, gestionnaire principale, Ressources humaines](#)

Le prix de l'« Étoile montante de l'année » est décerné à de jeunes professionnels talentueux et accomplis dans le secteur canadien des ressources humaines qui ont de 5 à 10 ans d'expérience concrète et qui ont démontré leur engagement envers la profession.



PRIX « INNOVATION ET EXCELLENCE » DE RHPNS

[Gestionnaire résident de l'année : Karen Chase, gestionnaire résidente adjointe, Skyline Living](#)

Le prix « Innovation et excellence » de RHPNS récompense les professionnels et les organismes exceptionnels du logement locatif de la Nouvelle-Écosse qui se surpassent pour soutenir leurs locataires et leurs collectivités.



LES MEILLEURS EMPLOYEURS DU SUD-OUEST DE L'ONTARIO EN 2025

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 la gestion du rendement, la formation et le développement des compétences, l'engagement communautaire et d'autres facteurs.



PRIX DÉCERNÉS PAR WEALTH PROFESSIONAL 2025

[Fournisseur de placements immobiliers de l'année : Skyline](#)

[Employeur de choix : Skyline](#)

Les prix décernés par Wealth Professional récompensent les chefs de file des secteurs canadiens de la gestion de patrimoine et de la planification financière, honorant les professionnels et les entreprises dévoués et innovants dans ces domaines.



LES MEILLEURS EMPLOYEURS DE LA RÉGION DE WATERLOO EN 2025

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 la gestion du rendement, la formation et le développement des compétences, l'engagement communautaire et d'autres facteurs.



WYNDHAM HOUSE

[Prix « Héros du logement » 2025 : Skyline](#)

Wyndham House exploite des refuges pour jeunes et des logements avec services de soutien à Guelph, en Ontario, et Skyline a fièrement soutenu son œuvre grâce à des dons et à du bénévolat. Le prix « Héros du logement » souligne nos efforts de collaboration pour aider à mettre fin à l'itinérance dans les collectivités de partout au Canada.



Information financière de l'exercice 2025



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 2025, doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités de Skyline Industrial Real Estate Investment Trust (« **Skyline Industrial REIT** » ou la « **FPI** »). Certaines déclarations contenues dans le présent rapport de gestion pourraient être considérées comme de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'information prospective reflète les opinions actuelles de la direction et est fondée sur les renseignements dont elle dispose actuellement. Elle 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 la FPI, 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. L'information prospective ne constitue pas des garanties de résultats, d'opérations ou de rendements futurs et repose sur des estimations et des hypothèses assujetties à des risques et à des incertitudes. 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 2026, sauf indication contraire. Skyline Industrial 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 », « indicateurs », « perspectives », « objectif », « plan », « vise », « ferait », « prévision », « projet », « cherche », ou d'autres expressions similaires suggérant des résultats ou des événements futurs. L'information prospective contenue dans les présentes 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.

L'avertissement du présent paragraphe sur les énoncés prospectifs s'applique à tous les énoncés prospectifs contenus aux présentes. L'information contenue aux présentes constituant des perspectives financières est présentée à titre d'information uniquement pour indiquer les attentes de la direction en ce qui concerne des projets particuliers. Le lecteur est prié de noter qu'elle peut ne pas être appropriée à d'autres fins.

MESURES NON RECONNUES PAR LES NORMES IFRS

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

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



APERÇU DU RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion se concentre sur les points clés des états financiers consolidés et porte sur les principaux risques et les principales incertitudes connus liés au secteur de l'immobilier, en général, et aux activités de la FPI, 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 d'ensemble, la présente analyse doit être lue conjointement avec les documents intégrés aux états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024, ainsi qu'avec tous les renseignements concernant Skyline Industrial REIT qui sont affichés publiquement par la FPI ou ses sociétés affiliées. 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. « Part » désigne toute catégorie de Parts de FPI, à l'exclusion des Parts spéciales comportant droit de vote. « Porteur de parts » désigne un porteur d'une catégorie de Parts de FPI.

APERÇU DES ACTIVITÉS

Skyline Industrial REIT est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société créée par une déclaration de fiducie (la «**Déclaration de fiducie**») datée du 10 janvier 2012, modifiée et mise à jour le 5 décembre 2022 et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Skyline Industrial REIT tire ses revenus de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux situés en Ontario, au Québec, en Alberta, au Manitoba et en Saskatchewan.

1, High Plains Trail
Comté de Rocky View (Alberta)



STRATÉGIE DE GESTION

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

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

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

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



Principaux indicateurs de rendement

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

- **Distributions :** Skyline Industrial REIT verse actuellement des distributions mensuelles aux Porteurs de parts de catégorie A de 0,0875 \$ par Part, soit 1,05 \$ pour l'année. Au 31 décembre 2025, environ 48,0 % des Parts de FPI étaient inscrites au Régime de réinvestissement des distributions (« RRD »).
- **Taux d'occupation :** La direction s'efforce d'atteindre des taux d'occupation supérieurs aux moyennes globales des régions où Skyline Industrial REIT exerce ses activités, sans sacrifier la maximisation des revenus locatifs. Au 31 décembre 2025, 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 ou de la nouvelle location.
- **Baux et profil des locataires :** Grâce à la gestion des principaux indicateurs que sont le « taux d'occupation » et les « tarifs locatifs en vigueur », la direction évaluera et optimisera la durée moyenne globale restante des baux afin de répartir le risque d'inoccupation sur une plus longue période. De plus, la direction continuera à équilibrer les revenus sur une large base de locations afin de minimiser l'exposition des revenus à un seul locataire.
- **REVENU NET D'EXPLOITATION :** Cet indicateur désigne le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation. C'est une mesure clé du rendement d'exploitation. Il s'agit d'une mesure financière clé, non conforme aux normes internationales d'information financière (« IFRS »), du rendement d'exploitation de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice 2025, la marge nette d'exploitation de Skyline Industrial REIT était de 65,8 %.
- **Revenu net d'exploitation des mêmes immeubles :** Il s'agit du revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation pour les immeubles détenus pendant les années 2023, 2024 et 2025. La direction s'est efforcée de maintenir ou d'accroître le revenu net d'exploitation des mêmes immeubles d'un exercice à l'autre.
- **Flux de trésorerie lié à l'exploitation :** Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont une mesure du rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant réinvestissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Pour l'exercice 2025, Skyline Industrial REIT a généré 42,7 M\$ de flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés.
- **Ratio de distribution :** Afin de s'assurer que Skyline Industrial REIT conserve suffisamment de liquidités pour atteindre ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, la direction s'efforce de maintenir des ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation appropriés au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2025, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés de Skyline Industrial REIT était de 90,97 %.
- **Financement :** La direction examine et planifie en permanence ses stratégies de financement pour le portefeuille. Ainsi, le portefeuille est bien positionné pour atténuer l'incertitude des taux d'intérêt et échelonner de manière responsable les échéances de ses emprunts 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 marchande. La Déclaration de fiducie exige que le ratio d'endettement global ne dépasse pas 70 % du ratio prêt-juste valeur conforme à la norme IFRS. Toutefois, l'objectif de la direction est de maintenir le portefeuille à un niveau plus prudent situé entre 50 % et 60 % d'endettement en fonction de la juste valeur. À la clôture de l'exercice 2025, le ratio d'endettement du portefeuille de Skyline Industrial REIT était de 60,72 % (par rapport au coût historique) et de 53,65 % (par rapport à la juste valeur conforme à la norme IFRS 13).



Objectifs et faits saillants de 2025

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

1. fournir aux Porteurs de parts de FPI des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux productifs de revenus situés au Canada;
2. maximiser la valeur des Parts de FPI grâce à la gestion continue des actifs de Skyline Industrial REIT et à l'acquisition d'immeubles supplémentaires;
3. maintenir une FPI conforme à la dispense 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 2025

- Le loyer de base moyen en vigueur de la FPI a augmenté, passant de 9,35 \$ par pied carré à 9,64 \$ par pied carré à la fin de l'exercice.
- Le taux hypothécaire moyen pondéré était de 4,55 %, sur un encours hypothécaire de 928 M\$ au 31 décembre 2025.

Faits saillants en matière financière (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Revenus immobiliers	141 321 \$	141 139 \$
Frais d'exploitation	(48 287) \$	(45 469) \$
Revenu net d'exploitation	93 034 \$	95 670 \$
Revenu net	13 132 \$	57 133 \$
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	42 708 \$	44 077 \$
Distributions normalisées déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	38 850 \$	38 470 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	90,97 %	87,28 %



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2025, grâce à une gestion active du portefeuille, celui-ci se composait de 10 036 654 pi² de surface locative répartis entre 51 immeubles industriels situés en Ontario, au Québec, en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba.

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

Loyer de base mensuel moyen du portefeuille et taux d'occupation Au 31 décembre 2025	SBL (pi²)	%	Taux d'occupation (%)	Loyer de base (\$)
Industriel	10 036 654	100,0	97,7	9,64

350, Griffin Way
Woodstock (Ontario)



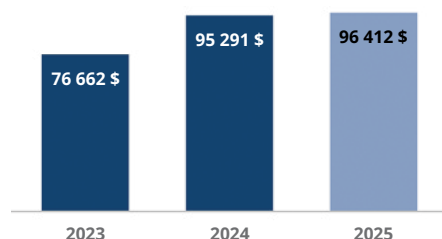


Faits saillants de 2025 en matière d'exploitation

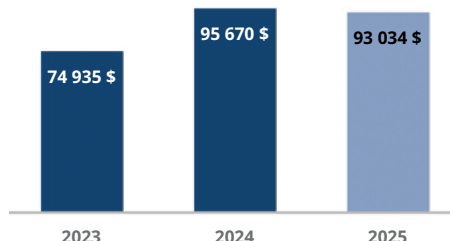
Résultats d'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	%*	2024 ¹ (\$)	%*
Revenus immobiliers				
Loyer minimum	96 412	68,2	95 291	67,5
Recouvrement de coûts	44 909	31,8	45 848	32,5
Revenus immobiliers totaux	141 321 \$	100,0 %	141 139 \$	100,0 %
Frais directs d'exploitation d'immeubles				
Taxes foncières	32 874	23,3	31 255	22,1
Autres frais directs liés à l'exploitation des immeubles	11 522	8,2	10 562	7,5
Services publics	962	0,7	725	0,5
Frais de gestion immobilière	2 929	2,1	2 927	2,1
Frais directs d'exploitation d'immeubles totaux	48 287 \$	34,2 %	45 469 \$	32,2 %
Revenu net d'exploitation	93 034 \$	65,8 %	95 670 \$	67,8 %
*En pourcentage des revenus immobiliers				
Autres mesures d'exploitation				
Taux d'occupation total (%)		97,7 %		98,4 %
Loyer de base en vigueur (par pi ²)		9,64 \$		9,35 \$

¹ Les données comparatives de 2024 ont été retraitées conformément à la norme IAS 8 afin de corriger une erreur de période antérieure liée à la comptabilisation par la FPI de certaines coentreprises. Le retraitement se traduit par une réduction de la valeur comptable des participations dans des coentreprises ainsi que de la quote-part des bénéfices connexes précédemment comptabilisés. Se reporter à la note 6 des états financiers consolidés pour plus d'information.

LOYER MINIMUM (en milliers de dollars)



REVENU NET D'EXPLOITATION (en milliers de dollars)

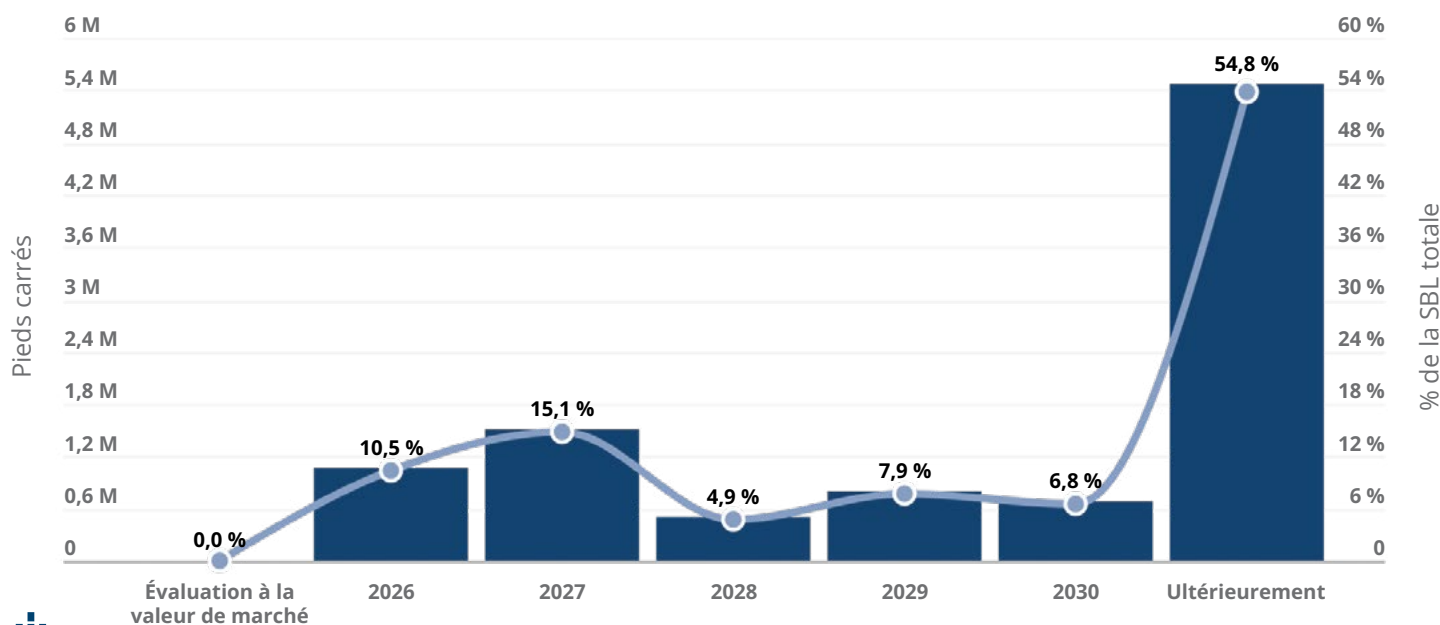


FAITS SAILLANTS DE 2025 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

Faits saillants en matière régionale (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025		2024		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	19 292	70,8	19 469	71,5	0,0	6,3	-0,9
Québec	29 919	65,6	29 516	67,4	4,1	6,3	1,4
Ouest du Canada	43 823	63,8	46 685	67,3	-1,1	5,4	-6,1
Total	93 034 \$	65,8 %	95 670 \$	67,8 %	0,8 %	5,8 %	-2,8 %

Calendrier d'occupation/d'inoccupation

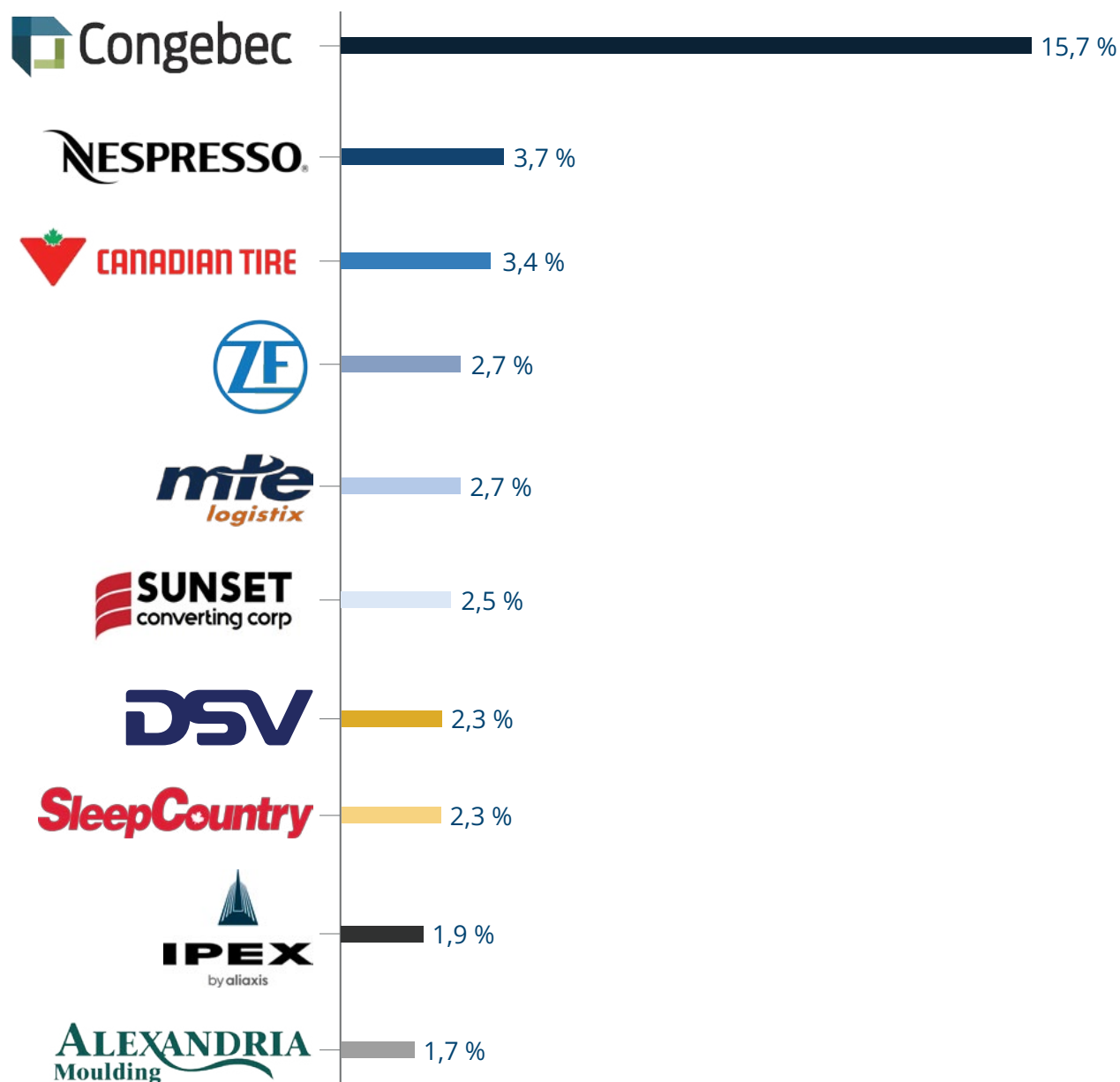
À la clôture de l'exercice 2025, le portefeuille comptait 164 529 pi² de locaux vacants, dont 47 377 pi² réservés à une occupation future. Concernant les échéances futures, la direction a déjà procédé au renouvellement ou à la location de 535 302 pi². Le graphique suivant indique le pourcentage d'échéance des baux au cours des cinq prochaines années et au-delà; 58,3 % des échéances sont supérieures à 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 2025 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 2025, avec 174 locataires, l'exposition au risque lié à un seul locataire était de 15,7 %. Le tableau suivant présente la répartition des dix principaux locataires des immeubles en fonction du pourcentage du loyer de base.



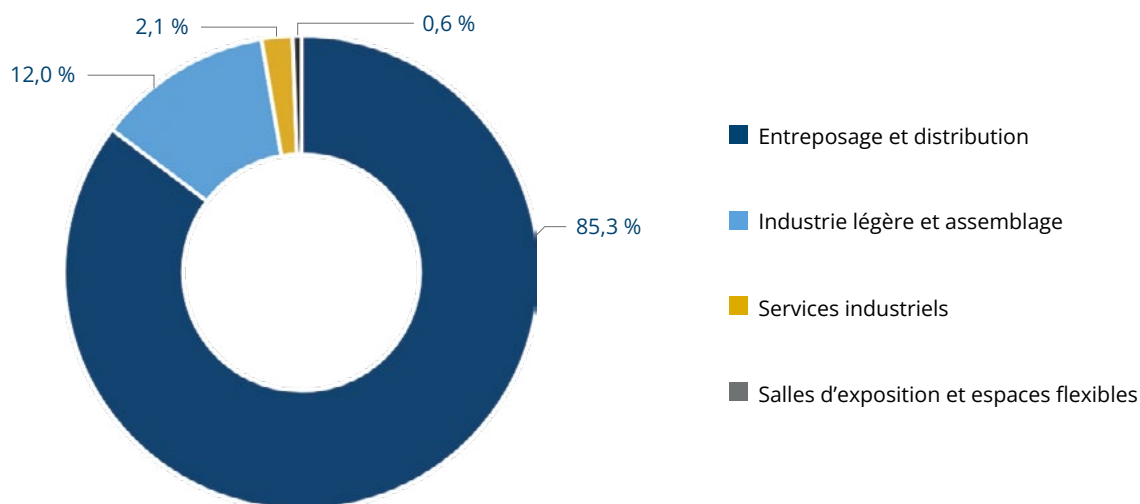
FAITS SAILLANTS DE 2025 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

Composition du portefeuille

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

Chaque propriété est gérée professionnellement par Skyline Commercial Management Inc., une société de gestion d'immeubles commerciaux appartenant à Skyline Group of Companies.

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



FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont une mesure du rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant réinvestissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Cette mesure non reconnue par les normes IFRS est une mesure de rendement couramment utilisée pour évaluer l'exploitation immobilière. Toutefois, elle ne représente pas les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ni la trésorerie disponible pour financer les besoins de Skyline Industrial REIT. En outre, elle ne possède pas de définition sectorielle normalisée et ne peut donc pas être considérée comme un indicateur comparable à celui d'autres FPI qui utilisent un intitulé similaire.

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



RATIOS DE DISTRIBUTION

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

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

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Résultats		
Revenus immobiliers	141 321 \$	141 139 \$
Frais d'exploitation	(48 287) \$	(45 469) \$
Revenu net d'exploitation	93 034 \$	95 670 \$
Charges financières	(47 108)	(59 164)
Frais de la FPI et autres frais	(6 551)	(6 482)
Revenus d'intérêts	9	-
Perte sur la juste valeur des parts de la société en commandite	-	(128)
Quote-part des gains nets (pertes nettes) sur les placements dans les coentreprises	(13 351)	14 331
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles cédés	-	4 643
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles de placement	(12 901)	8 263
Revenu net	13 132 \$	57 133 \$
Ajouts non monétaires :		
Distributions versées sur les parts de la société en commandite	940	11 397
Perte sur la juste valeur des parts de la société en commandite	-	128
Quote-part des gains nets sur les placements dans les coentreprises	13 351	(14 331)
Part des coûts de financement de pré-stabilisation provenant des placements dans des coentreprises ¹	(6 814)	-
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles cédés	-	(4 643)
(Perte) gain sur la juste valeur des immeubles de placement	12 901	(8 263)
Amortissement des frais de location	2 026	1 905
Amortissement des incitatifs à la location	358	751

(suite du tableau à la page suivante)



RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

(suite du tableau de la page précédente)

	2025 (\$)	2024 (\$)
Flux de trésorerie lié à l'exploitation pré-stabilisation ²	35 894	44 077
Ajouter : part des coûts de financement de pré-stabilisation provenant des placements dans des coentreprises	6 814	-
Flux de trésorerie lié à l'exploitation normalisé²	42 708 \$	44 077 \$
Distributions totales déclarées	39 257	54 988
Moins : Distributions de la part du Commandité	(407)	(10 631)
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	38 850 \$	44 357 \$
Moins : distributions spéciales	-	(5 887)
Distributions normalisées déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	38 850 \$	38 470 \$
Ratio de distribution du flux de trésorerie lié à l'exploitation pré-stabilisation	108,24 %	-
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	90,97 %	87,28 %

1 Comprend la quote-part de la FPI dans une perte de pré-stabilisation de la coentreprise Rosefellow, découlant de la comptabilisation en charges des coûts de financement après l'achèvement substantiel, alors que l'actif est toujours mis en location.

2 Dans un souci de transparence accrue, la FPI présente i) les flux de trésorerie liés à l'exploitation pré-stabilisation, qui tiennent compte des résultats des coentreprises comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, et ii) les flux de trésorerie lié à l'exploitation normalisés, qui excluent les effets des actifs mis en location.



RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

Distributions aux Porteurs de parts

En 2025, Skyline Industrial REIT a versé des distributions mensuelles aux Porteurs de parts de catégorie A de 0,0854 \$ par part, soit 1,025 \$ par part pour l'année. Le 1^{er} septembre 2025, Skyline Industrial REIT a augmenté les distributions mensuelles aux Porteurs de parts pour les porter à 0,0875 \$ par Part, soit 1,05 \$ par Part pour l'année.

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)	2025	2024
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	38 850 \$	44 357 \$
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 Industrial REIT et de sa filiale, surtout en ce qui concerne les immeubles de placement et l'amortissement.

Conformément aux normes IFRS, la direction considère ses immeubles comme des immeubles de placement selon la norme comptable internationale 40 « Immeubles de placement » (« 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, ce qui représente au moins 40 % de la valeur comptable brute du portefeuille. Le reste des immeubles fera l'objet d'une évaluation interne qui sera vérifiée par une évaluation comparative et audité par RLB LLP (l'auditeur de Skyline Industrial REIT).
- Les immeubles doivent être évalués par un tiers au moins une fois tous les trois ans.
- Les immeubles ne seront pas évalués par un tiers dans les 18 mois suivant leur acquisition (sauf en cas d'obligation dans le cadre du financement hypothécaire).
- Les immeubles ne devront pas être évalués au cours d'une année si, dans les 12 mois à venir, il est prévu que l'emprunt hypothécaire arrive à échéance.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, 96,5 % du prix de base des immeubles de placement ont été évalués à l'interne (95,4 % en 2024).



IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Solde, début de l'exercice	1 798 250 \$	1 669 990 \$
Acquisitions par l'achat d'actifs	-	-
Acquisitions par l'achat de sociétés en commandite	-	100 400
Acquisitions au moyen de dépenses en immobilisations sur des immeubles de placement existants	8 281	31 064
Cessions par la vente d'immeubles de placement	-	(19 643)
Actifs destinés à la vente	(3 800)	-
Amortissement des frais de location et des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	462	3 533
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement et immeubles cédés	(12 901)	12 906
Solde, fin de l'exercice	1 790 292 \$	1 798 250 \$

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

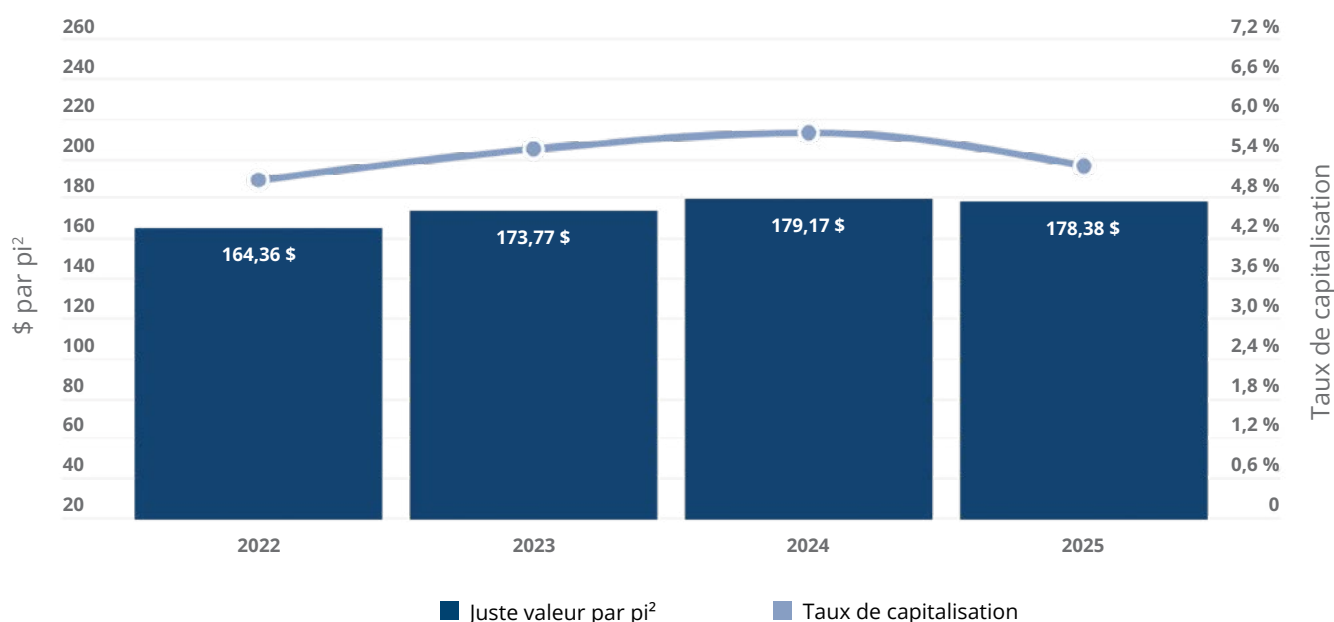
Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Coût	1 581 896	1 575 470
Ajustement cumulatif de la juste valeur	208 396	222 780
Juste valeur	1 790 292 \$	1 798 250 \$



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)	2025	2024	2023	2022
Juste valeur des immeubles de placement	1 790 292 \$	1 798 250 \$	1 669 990 \$	1 530 914 \$
Surface locative totale (en pi ²), fin de l'exercice	10 036 654	10 036 715	9 610 563	9 314 597
Juste valeur par pi²	178,38 \$	179,17 \$	173,77 \$	164,36 \$
Hausse (baisse) de la juste valeur par pi² (%)	(0,44 %)	3,11 %	5,73 %	(3,42 %)
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,62 %	6,00 %	5,50 %	5,10 %
Hausse (baisse) du taux de capitalisation (d'un exercice à l'autre) (%)	(6,33 %)	9,09 %	7,84 %	8,74 %
Revenu net d'exploitation	93 034 \$	95 670 \$	74 935 \$	58 805 \$
Hausse du revenu net d'exploitation (d'un exercice à l'autre) (%)	(2,76 %)	27,67 %	27,43 %	(1,18 %)
Revenu net d'exploitation (% du revenu)	65,83 %	67,78 %	67,75 %	70,50 %



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

Skyline Industrial REIT achète des immeubles industriels productifs de revenus et rentables, et s'engage à augmenter la valeur de ces actifs en investissant dans des initiatives de dépenses en immobilisations ainsi que d'autres programmes afin d'améliorer la qualité globale des immeubles et, en fin de compte, de soutenir et d'accroître le potentiel de production de revenus locatifs futurs du portefeuille global pendant sa durée de vie prévue.

Au cours de l'année, la direction a investi 8,3 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 Industrial REIT limite le montant de la dette totale à 70 % de la valeur comptable brute des actifs de la FPI. Bien que la FPI applique les normes IFRS, la direction continue d'évaluer les ratios prêt-valeur en fonction à la fois de la juste valeur et du coût historique traditionnel, le coût historique étant défini comme la somme du coût d'acquisition des immeubles et des améliorations apportées à ces immeubles.



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Le capital total de Skyline Industrial REIT au 31 décembre 2025 est indiqué dans le tableau suivant :

Résumé des emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Emprunts hypothécaires à payer	928 338 \$	907 752 \$
Ligne de crédit	32 126 \$	15 817 \$
Dette totale	960 464 \$	923 569 \$
Parts SEC de catégorie B	11 683 \$	11 683 \$
Capitaux propres des Porteurs de parts	870 650 \$	911 429 \$
Capital total	1 842 797 \$	1 846 681 \$
Ratio dette hypothécaire/coût historique	58,69 %	57,62 %
Ratio dette hypothécaire/juste valeur	51,85 %	50,48 %
Dette totale au coût historique	60,72 %	58,62 %
Ratio dette totale/juste valeur	53,65 %	51,36 %
Taux hypothécaire moyen pondéré	4,55 %	4,58 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires (en années)	2,88	3,01



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Emprunts hypothécaires à payer (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Paiements minimaux futurs de capital (\$)	Pourcentage du total des emprunts hypothécaires
2026	132 622	14,3
2027	228 976	24,7
2028	122 811	13,2
2029	192 567	20,7
2030	178 926	19,3
Par la suite	72 436	7,8
Total des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2025	928 338 \$	100,0 %

125 et 265, Julius Blvd.
Halifax (Nouvelle-Écosse)



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Résumé des placements

Au cours de l'année 2025, des Parts de Skyline Industrial REIT ont été émises conformément à la dispense visant les investisseurs accrédités et au moyen du régime d'achat de parts à l'intention des employés de Skyline conformément à la dispense visant les employés.

Porteurs de parts de FPI – catégorie A – activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025		2024	
	Nombre de Parts	Montant (\$)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de catégorie A en circulation, début de l'exercice	33 783 875	398 288 \$	33 956 694	400 437 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	627 594	14 278	1 419 923	32 079
Parts émises dans le cadre du RRD	733 832	16 695	735 723	16 646
Parts émises dans le cadre de distributions « spéciales »	-	-	238 826	5 374
Parts converties en Parts de catégorie F	(110 681)	(1 940)	(179 127)	(2 316)
Rachats – Parts de FPI	(2 331 121)	(53 377)	(2 388 164)	(53 932)
Parts de catégorie A en circulation, fin de l'exercice	32 703 499	373 944 \$	33 783 875	398 288 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	33 205 733	-	32 412 820	-



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Porteurs de parts de FPI – catégorie F – activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025		2024	
	Nombre de Parts	Montant (\$)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de catégorie F en circulation, début de l'exercice	3 075 575	37 044 \$	2 024 848	37 044 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	665 855	15 148	833 709	18 924
Parts émises dans le cadre du RRD	86 259	1 962	87 329	1 974
Parts émises dans le cadre de distributions « spéciales »	-	-	18 256	411
Parts converties en Parts de catégorie A	110 681	1 940	179 127	2 316
Rachats – Parts de FPI	(427 962)	(9 736)	(67 694)	(1 532)
Parts de catégorie F en circulation, fin de l'exercice	3 510 408	46 358 \$	3 075 575	59 137 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	3 514 650	-	2 455 441	-
Porteurs de parts SEC – Activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025		2024	
	Nombre de Parts	Montant (\$)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts SEC en circulation, début de l'exercice	513 548	11 683 \$	502 326	11 302 \$
Produits des émissions de Parts SEC	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre de distributions « spéciales »	-	-	11 222	253
Rachats – Parts SEC	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-	128
Parts SEC en circulation, fin de l'exercice	513 548	11 683 \$	513 548	11 683 \$
Moyenne pondérée des Parts SEC en circulation	513 548	-	512 794	-



IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS

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

Pour les Porteurs de parts de Skyline Industrial REIT	2025 (%)
Autres revenus	-
Gains en capital	-
Remboursement du capital	100,00
TOTAL	100,00 %

TRANSACTIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

Les membres de la direction de Skyline Industrial REIT ne reçoivent pas de rémunération directe de la part de la FPI. Skyline Commercial Real Estate GP Inc (le « **Commandité** ») est plutôt le commandité de la filiale de la FPI, à savoir Skyline Commercial Real Estate Limited Partnership (la « **Société en commandite** » ou la « **SEC** »), et détient une participation différée de 20 % dans les immeubles de cette filiale (la « **Part du commandité** »). En outre, les membres de la direction reçoivent une rémunération des sociétés de gestion de la FPI et de la Société en commandite (les « **Services de gestion** »).

Part du commandité

Les distributions de la Part du commandité commencent lorsque l'équivalent du total des capitaux propres des investisseurs a été effectivement distribué pour chaque immeuble. Une fois déclenchés, les flux de trésorerie futurs sont partagés selon un ratio de 20 % par rapport à la Part du commandité : 80 % à la SEC (qui désigne indirectement ses Porteurs de parts). 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 Porteurs de parts. 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)	2025 (\$)	2024 (\$)
Part du Commandité sur le revenu	407	6 785
Part du Commandité sur les cessions	-	3 846
Total des distributions de la Part du commandité	407 \$	10 631 \$



OPÉRATIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES (SUITE)

Services de gestion

Les frais versés aux personnes apparentées sont les suivants :

Frais de gestion (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Frais de gestion d'actifs	3 011	4 117
Frais de gestion de patrimoine	3 337	3 529
Frais de services de location	1 030	3 200
Frais de gestion immobilière	2 929	2 927
Frais de gestion de services professionnels	905	1 208
Frais de gestion des souscriptions	649	1 077
Frais de gestion de capitaux	297	193
Frais de documentation des baux	45	54
Frais de gestion d'actifs solaires	-	44
Frais de services d'aménagement	9	-
Total des frais de gestion	12 212 \$	16 349 \$

6575 68th Ave. SE
Calgary (Alberta)



SERVICES

Services du Gestionnaire d'actifs

Skyline Industrial REIT a conclu une convention de gestion d'actifs avec Skyline Commercial Real Estate LP et Skyline Commercial Asset Management Inc. (le « **Gestionnaire d'actifs** »). Les frais de gestion d'actifs à payer aux termes de la convention de gestion d'actifs correspondent à 2 % des produits bruts ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire d'actifs des frais de gestion d'actifs de 2,79 M\$ (2,74 M\$ en 2024).

Skyline Industrial REIT a également conclu une convention de services de location avec le Gestionnaire d'actifs, aux termes de laquelle Skyline Industrial REIT doit verser au Gestionnaire d'actifs : a) 50 % des frais de courtage de marché si les services d'un courtier externe sont utilisés; b) 100 % des frais de courtage de marché si les services d'un courtier externe ne sont pas utilisés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire d'actifs des frais de service de location de 1,03 M\$ (3,20 M\$ en 2024).

Le Gestionnaire d'actifs fournit également des services de supervision et de gestion en ce qui concerne les projets d'aménagement entrepris par Skyline Industrial REIT, en son nom ou à son profit. Dans le cadre de la prestation de ces services, Skyline Industrial REIT verse au Gestionnaire d'actifs des honoraires correspondant à 1 % des coûts d'aménagement de chaque projet. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire d'actifs des frais de gestion de l'aménagement de 222 000 \$ (1,38 M\$ en 2024).

Services du Gestionnaire immobilier

Skyline Industrial REIT a conclu une convention de gestion immobilière avec Skyline Commercial Real Estate LP et Skyline Commercial Management Inc. (le « **Gestionnaire immobilier** »). Les frais de gestion d'immeubles à payer aux termes de la convention de gestion immobilière pour les immeubles gérés à locataire unique sont payés à un taux fixe variant de 15 à 25 cents le pied carré (non en milliers de dollars canadiens). Pour les immeubles à locataires multiples ou les immeubles à locataire unique gérés par un gestionnaire immobilier, les honoraires correspondent à 2,5 % des revenus bruts. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire immobilier des frais de gestion d'immeubles de 2,93 M\$ (2,93 M\$ en 2024). Dans le cadre de la convention de gestion immobilière, Skyline Industrial REIT paie également des services de documentation

des baux, qui sont payables à un prix fixe variant de 200 \$ à 1 350 \$ (non en milliers de dollars canadiens) par bail. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire immobilier 45 000 \$ en frais de documentation des baux (54 000 \$ en 2024).

Services du Courtier sur le marché dispensé

Skyline Industrial REIT a conclu deux ententes de gestion de patrimoine avec Skyline Wealth Management Inc. (le « **Courtier sur le marché dispensé** »). Les frais payables en vertu des ententes de gestion de patrimoine comprennent les frais de gestion de patrimoine mensuels et les frais de levée de capitaux, comme il est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Durée du placement	Capital	Catégorie A	Catégorie F
Jusqu'à deux ans dans la catégorie	Nouveau capital	1,5 %	1,5 %
	RRD	1,0 %	1,0 %
Plus de deux ans dans la catégorie	Nouveau capital	1,0 %	1,5 %
	RRD	0,5 %	1,0 %
Tous	Fonds propres sous gestion	1/12 de 0,3 % par mois	1/12 de 0,2 % par mois

Aux termes de l'entente de gestion de patrimoine, le Courtier sur le marché dispensé est responsable des frais liés à l'emploi de son personnel, du loyer et des autres frais de bureau du Courtier sur le marché dispensé relativement à la prestation de services à Skyline Industrial REIT aux termes de l'entente de gestion de patrimoine. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Courtier sur le marché dispensé des frais de gestion de patrimoine de 2,78 M\$ (2,76 M\$ en 2024) et des frais de levée de capitaux propres de 562 000 \$ (773 000 \$ en 2024).



SERVICES (SUITE)

Services du Gestionnaire des souscriptions hypothécaires

Skyline Industrial REIT a conclu une entente avec Skyline Mortgage Financing Inc. (le « **Gestionnaire des souscriptions** ») aux termes de laquelle le Gestionnaire des souscriptions aide Skyline Industrial REIT à obtenir du financement hypothécaire selon des modalités et à des taux qui sont concurrentiels sur le plan commercial. Skyline Industrial REIT verse au gestionnaire des souscriptions 5 000 \$ (non en milliers de dollars canadiens) pour chaque hypothèque prise en charge à l'acquisition et 35 points de base sur le capital de toutes les autres hypothèques. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire des souscriptions des frais de souscription d'emprunts hypothécaires de 649 000 \$ (1,08 M\$ en 2024).

Gestionnaire de services professionnels

Skyline Industrial REIT a conclu un arrangement avec Skyline Private Investment Capital Inc. (le « **Gestionnaire de services professionnels** »), en vertu duquel le Gestionnaire de services professionnels s'acquitte de toutes les tâches administratives nécessaires au siège social, fournit tous les services de ressources humaines, tous les services de commercialisation, les services de technologies de l'information, les services liés aux initiatives de durabilité, les services de comptabilité et de gestion financière et des conseils sur le recours à des conseillers juridiques externes et assure la gestion de ces derniers, et met à disposition du personnel de soutien en comptabilité et en droit (la « **Convention de services professionnels** »), dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire des services professionnels des frais juridiques de 905 000 \$ (1,21 M\$ en 2024).

Services du Gestionnaire d'actifs solaires

Skyline Industrial REIT a conclu une entente avec Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (le « **Gestionnaire d'actifs solaires** »). Les frais de gestion d'actifs solaires payables aux termes de l'entente correspondent à 20 \$ (non en milliers de dollars canadiens) par kilowatt de courant direct par année pour chaque réseau d'énergie solaire géré par le Gestionnaire d'actifs solaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire d'actifs solaires des frais de gestion d'actifs solaires de 0 \$ (44 000 \$ en 2024).

Services du Fournisseur de financement des dépenses en capital

Skyline Industrial REIT a conclu une entente avec Skyline Capital Projects Management Inc. (le « **Fournisseur de financement des dépenses en capital** ») aux termes de laquelle le Fournisseur de financement des dépenses en capital fournit des services de contrôle diligent des besoins en capital des acquisitions proposées, établit et propose des plans d'immobilisations pluriannuels pour le portefeuille et gère l'exécution de ces plans d'immobilisations, dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Fournisseur de financement des dépenses en capital des frais de gestion de capitaux de 297 000 \$ (193 000 \$ en 2024).

Services du Gestionnaire des projets d'aménagement

Skyline Industrial REIT a conclu une entente avec Skydevco Inc. (le « **Gestionnaire des projets d'aménagement** »), qui a été résiliée en mai 2025, afin de fournir des services-conseils en matière d'aménagement à Skyline Industrial REIT, dont les coûts ont été approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Industrial REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Industrial REIT a versé au Gestionnaire des projets d'aménagement des frais de service d'aménagement de 9 000 \$ (0 \$ en 2024).



RISQUES ET INCERTITUDES

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

Propriété immobilière

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

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

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

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

De plus, à l'égard de chaque emprunt hypothécaire garanti par les immeubles, le débiteur hypothécaire ou le créancier hypothécaire peut choisir de ne pas renouveler cet emprunt.

Tout placement existant ou futur dans un immeuble appartenant à Skyline Industrial REIT comporte certains risques, notamment le risque que des charges, des modalités ou des clauses restrictives visant l'immeuble ralentissent ou empêchent l'achèvement d'un aménagement.

Résiliation des baux et stabilité financière

Le bénéfice distribuable de Skyline Industrial REIT serait touché de façon défavorable si un nombre important de locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si un nombre important d'espaces disponibles dans les immeubles existants et dans tout autre immeuble dans lequel Skyline Industrial REIT acquiert une participation ne pouvait être loué selon des modalités de location favorables sur le plan économique. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles assortis de solides clauses restrictives de la part des locataires. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que le bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables pour Skyline Industrial REIT que celles du bail existant. En cas de défaut de la part d'un locataire, il se peut que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que des coûts importants soient engagés pour protéger l'investissement de Skyline Industrial REIT. En outre, à tout moment, un locataire de l'un des immeubles de Skyline Industrial REIT peut demander la protection des lois sur la faillite, sur l'insolvabilité ou d'autres lois similaires, ce qui pourrait entraîner le rejet et la résiliation du bail de ce locataire et, par conséquent, une réduction du flux de trésorerie disponible pour Skyline Industrial REIT. De nombreux facteurs auront une incidence sur la capacité de louer des locaux inoccupés dans les immeubles dans lesquels Skyline Industrial REIT détiendra une participation. Des coûts peuvent être engagés pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un nouveau locataire. Ne pas louer les locaux vacants ou ne pas les louer rapidement aurait vraisemblablement une incidence défavorable sur la situation financière de Skyline Industrial REIT.

Immeubles productifs de revenus

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



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Concurrence pour les placements immobiliers

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

Concurrence pour les locataires

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

Taux d'intérêt

La conjoncture économique actuelle continue d'avoir une incidence sur le secteur immobilier. Il est prévu que le cours des Parts de FPI à un moment donné pourrait être touché par le niveau des taux d'intérêt en vigueur à ce moment. La hausse continue ou supplémentaire des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des Parts de FPI. Les fluctuations des taux d'intérêt peuvent également avoir une incidence sur les taux d'occupation, les niveaux des loyers, les coûts de remise à neuf et d'autres facteurs ayant une incidence sur les activités et la rentabilité de Skyline Industrial REIT.

Conditions économiques générales

Skyline Industrial REIT est influencé par les conditions économiques générales, les marchés immobiliers locaux, la concurrence d'autres locaux industriels disponibles,

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

Pertes générales non assurées

Skyline Industrial REIT souscrit une assurance responsabilité civile générale, incendie, inondation, extension de garantie, perte de loyers et pollution, dont les caractéristiques, les limites et les franchises sont celles habituellement appliquées à des biens immobiliers similaires. Il existe cependant certains types de risques (généralement de nature catastrophique, comme les guerres) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent l'être sur une base économiquement viable. Skyline Industrial REIT a souscrit une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines limites de garantie, franchises et ententes d'autoassurance, et continuera de souscrire cette assurance si cela est rentable. Si un sinistre non assuré ou sous-assuré survenait, Skyline Industrial REIT pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait d'en tirer, mais elle continuerait d'être tenue de rembourser toute dette hypothécaire avec recours sur ces immeubles.

Disponibilité des flux de trésorerie

Le bénéfice distribuable peut dépasser les liquidités réelles dont dispose Skyline Industrial REIT à l'occasion en raison d'éléments comme les remboursements de capital sur la dette, les incitatifs à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations, le cas échéant. Skyline Industrial REIT pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments. Accès aux capitaux Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Skyline Industrial REIT aura besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et à l'occasion pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses en immobilisations importantes.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Rien ne garantit que les capitaux seront disponibles au moment voulu ou selon des modalités favorables.

Risque lié à l'environnement et au changement climatique

La législation et les politiques environnementales et écologiques sont devenues de plus en plus importantes, et généralement restrictives, au cours des dernières années. En vertu de diverses lois, Skyline Industrial REIT pourrait être tenu responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques libérées sur ou dans ses propriétés ou éliminées dans d'autres lieux. Ne pas enlever ces substances ou ne pas remettre en état ces lieux, le cas échéant, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'un propriétaire de vendre un immeuble ou d'emprunter en utilisant cet immeuble comme garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le propriétaire par des particuliers. Lorsqu'un immeuble est acheté et qu'un nouveau financement est obtenu, un consultant indépendant et expérimenté en matière d'environnement réalise des audits environnementaux de phase I. Dans le cas d'une reprise d'hypothèque, le vendeur devra fournir un audit environnemental de phase I ou de phase II satisfaisant sur lequel le Gestionnaire d'actifs s'appuiera pour déterminer si une mise à jour de l'évaluation est nécessaire.

Skyline Industrial REIT n'a pas connaissance d'enquêtes ou d'actions en cours ou imminentes de la part d'organismes de réglementation environnementale en rapport avec l'un des immeubles ni de réclamations en cours ou imminentes concernant les conditions environnementales des immeubles.

Les catastrophes naturelles et les intempéries telles que les inondations, les blizzards et la hausse des températures peuvent endommager les immeubles. L'ampleur des pertes de Skyline Industrial REIT et des pertes de revenus d'exploitation liées à de tels événements est fonction de la gravité de l'événement et du total de l'exposition dans la zone touchée. Skyline Industrial REIT est également exposé aux risques liés aux intempéries hivernales, y compris le besoin accru d'entretien et de réparation des bâtiments de Skyline Industrial REIT. De plus, les changements climatiques, dans la mesure où ils entraînent des changements dans les conditions météorologiques, pourraient avoir une incidence sur les activités de Skyline Industrial REIT en augmentant le coût de l'assurance des biens ou le coût énergétique des immeubles. Par conséquent, les catastrophes naturelles, les conditions météorologiques extrêmes et les changements

climatiques pourraient faire augmenter les coûts de Skyline Industrial REIT et réduire ses flux de trésorerie.

Responsabilité des Porteurs de parts

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

Dépendance à l'égard du personnel clé

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

Conflits d'intérêts et concentration du contrôle

Skyline Industrial REIT exerce ses activités dans un cadre de structure d'entreprise qui comporte un certain nombre de conflits d'intérêts existants et potentiels. Skyline Group of Companies et les personnes qui lui sont affiliées jouent des rôles multiples en lien avec Skyline Industrial REIT et ses personnes apparentées. Par conséquent, certaines décisions touchant Skyline Industrial REIT peuvent nécessiter la prise en compte d'intérêts autres que ceux des Porteurs de parts ou qui s'ajoutent à ceux-ci.

De plus, la gouvernance et la prise de décisions stratégiques de Skyline Industrial REIT sont fortement centralisées. Conformément à la Déclaration de fiducie, le Commandité a le droit de désigner des fiduciaires de sorte que la majorité des fiduciaires puissent être nommés par le Commandité. Les fiduciaires disposent d'un large pouvoir discrétionnaire



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

quant à la gestion et à l'exploitation de Skyline Industrial REIT. Les Porteurs de parts n'ont pas la capacité de diriger ou de contrôler les activités quotidiennes de la FPI, et leur capacité d'influencer les affaires de Skyline Industrial REIT se limite aux questions nécessitant l'approbation des Porteurs de parts aux termes de la Déclaration de fiducie et du droit applicable.

Bien que la Déclaration de fiducie contienne des dispositions sur les conflits d'intérêts visant à protéger les Porteurs de parts, notamment les obligations de déclaration, l'abstention de vote des fiduciaires et des dirigeants en situation de conflit d'intérêts et l'approbation de certaines questions par les fiduciaires indépendants, ces mesures de protection n'éliminent pas tous les conflits d'intérêts.

Rien ne garantit que les conflits d'intérêts seront résolus d'une manière qui sera favorable à tous les Porteurs de parts, ou que l'exercice du pouvoir discrétionnaire par les fiduciaires ou leurs personnes affiliées n'entraînera pas des résultats qui diffèrent des attentes ou des préférences de certains Porteurs de parts.

Risques liés à la fiscalité

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

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

Si Skyline Industrial REIT n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou cesse de l'être en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, les incidences fiscales seraient, à certains égards, très différentes et défavorables. Ces différences défavorables pourraient comprendre une situation où, si Skyline Industrial REIT n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition, elle serait assujettie à un impôt minimum de remplacement en vertu de l'article 127.5 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* 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 désigné (qui comprend des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Si les placements dans Skyline Industrial REIT sont

inscrits ou négociés à la cote d'une bourse de valeurs ou sur un marché public, rien ne garantit que Skyline Industrial REIT ne sera pas assujettie aux règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées (les « **Règles relatives aux EIPD** »). Dans un tel cas, l'application des Règles relatives aux EIPD pourrait réduire le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux Porteurs de parts et pourrait avoir, pour certains investisseurs, une incidence défavorable sur le rendement après impôt de leurs Parts de FPI.

Skyline Industrial REIT ou ses filiales peuvent faire l'objet de nouvelles cotisations d'impôt à l'occasion. Ces nouvelles cotisations ainsi que les intérêts et les pénalités connexes pourraient avoir une incidence défavorable sur Skyline Industrial REIT.

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

Les règles relatives aux faits liés à la restriction de pertes (« *FLRP* ») (définies dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) pourraient potentiellement s'appliquer à Skyline Industrial REIT si une personne (ou un groupe de personnes) devait acquérir plus de 50 % de la juste valeur marchande des Parts de FPI, avec pour conséquence une fin d'exercice présumée aux fins de l'impôt avant les FLRP, assujettissement à l'impôt en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* si le revenu net et les gains en capital nets réalisés ne sont pas distribués ou versés aux Porteurs de parts comme l'exige Skyline Industrial REIT pour ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu, et Skyline Industrial REIT verrait sa capacité d'utiliser les pertes fiscales limitée.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Skyline Industrial REIT peut avoir des obligations de diligence raisonnable et de déclaration en vertu de la *Foreign Account Tax Compliance Act* des États-Unis ainsi que de la Norme commune de déclaration de l'OCDE. Les Porteurs de parts pourraient être tenus de fournir à Skyline Industrial REIT, s'il y a lieu, leur numéro d'identification aux fins du calcul de l'impôt étranger, et Skyline Industrial REIT pourrait être tenue de fournir les renseignements requis à l'Agence du revenu du Canada, qui transmettra ces renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis et à l'autorité fiscale étrangère compétente, le cas échéant.

Dilution

Skyline Industrial REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de Parts. Les fiduciaires de Skyline Industrial REIT ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des Parts de FPI supplémentaires dans d'autres circonstances, aux termes des divers régimes incitatifs de Skyline Industrial REIT. Toute émission de Parts de FPI supplémentaires pourrait avoir un effet de dilution sur les Porteurs de parts de FPI.

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

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

Financement

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

des emprunts à court terme auront une incidence sur les coûts d'emprunt de Skyline Industrial REIT.

Liquidité

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

Nature des Parts de FPI

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

Rachats

Le droit des Porteurs de parts de recevoir des espèces à l'égard des Parts déposées aux fins de rachat est 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.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Obligations ou coûts imprévus liés aux acquisitions

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

Projets d'aménagement en coentreprise

Skyline Industrial REIT est engagée dans des projets d'aménagement en coentreprise qui sont exposés au risque de baisse du marché de la location immobilière industrielle. Les taux de location industrielle ont une incidence directe sur l'évaluation des immeubles locatifs industriels, et une baisse importante des taux de location pourrait entraîner une inexactitude des estimations de loyers pro forma. Une baisse importante des taux de location industrielle pourrait faire en sorte que le coût total de l'achèvement du projet d'aménagement en coentreprise dépasse la valeur de l'immeuble à l'achèvement de l'aménagement. Si les objectifs du projet ne sont pas atteints, des appels de fonds aux termes des conventions de coentreprise pourraient contraindre Skyline Industrial REIT à fournir des capitaux propres supplémentaires aux projets d'aménagement correspondant à la quote-part de la participation de Skyline Industrial REIT dans chacun des projets. Chacun des projets d'aménagement représente moins de cinq pour cent des actifs sous gestion de Skyline Industrial REIT, et la quote-part de Skyline Industrial REIT dans les projets est limitée. Les acheteurs individuels de Parts de FPI ne sont pas parties aux conventions de coentreprise et ne peuvent être appelés à fournir des capitaux propres pour ces projets, c'est-à-dire que des appels de fonds peuvent être imposés à Skyline Industrial REIT, mais pas aux Porteurs de parts individuels.

Risques de litige

Dans le cours normal des activités de Skyline Industrial REIT, que ce soit directement ou indirectement, celle-ci peut être partie à diverses poursuites judiciaires, y être nommée partie ou en faire l'objet, y compris des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des poursuites judiciaires ayant

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

Risque de cybersécurité

L'exploitation efficace des activités de Skyline Industrial REIT dépend du matériel informatique et des systèmes logiciels. Les systèmes d'information sont vulnérables aux incidents 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 Industrial 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 Industrial REIT est exposée et qui pourraient découler directement d'un cyberincident comprennent une interruption des activités, l'ébranlement de sa réputation, la fragilisation de ses relations d'affaires avec ses locataires, la divulgation de renseignements confidentiels, y compris les renseignements permettant d'identifier une personne, une responsabilité éventuelle envers des tiers, une perte de revenus, un examen réglementaire supplémentaire et des amendes, ainsi que des litiges et d'autres coûts et dépenses. Skyline Industrial REIT a souscrit une assurance cybersécurité pour atténuer le risque lié à la cybersécurité. Ces mesures, de même que sa prise de conscience accrue du risque d'un cyberincident, ne garantissent pas au Fonds que ses résultats financiers ne seront pas compromis par un tel incident.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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 (par exemple 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 mis en œuvre des hausses significatives de droits de douane sur les produits importés et d'autres restrictions commerciales, ce qui a tendu les relations commerciales internationales et provoqué des représailles douanières de la part de gouvernements étrangers. Certains intrants essentiels à la construction ou à l'exploitation des infrastructures, ayant une incidence sur le rendement de Skyline Industrial REIT, peuvent provenir de territoires soumis à ces droits de douane. L'imposition de ces droits de douane ou l'incapacité d'obtenir d'une source alternative ces intrants peut avoir une incidence défavorable sur les activités, les immeubles, les placements, l'exploitation ou les résultats financiers de Skyline Industrial REIT.

Aucune garantie que le placement sera fructueux

Tout placement en valeurs mobilières comporte un risque de perte de tout ou partie du capital initial de l'investisseur, y compris tout placement dans des Parts de FPI. Rien ne garantit que les acheteurs ne subiront pas de pertes par suite d'un placement dans des Parts de FPI et que les objectifs de la FPI seront atteints. L'acheteur pourrait perdre la totalité de son placement. Le succès de la FPI dépend dans une certaine mesure des efforts et des compétences de la direction de la FPI, ainsi que de facteurs externes indépendants de la volonté de la FPI. Le rendement du placement d'un acheteur de Parts de FPI dépend de la capacité du Commandité à verser des distributions à la FPI. Par conséquent, rien ne garantit que la FPI et, par conséquent, les Porteurs de parts tireront un rendement de leur placement.

Absence de conseiller juridique indépendant pour les Porteurs de parts

Les conseillers juridiques qui ont participé à la préparation des documents dans le cadre du rapport de gestion ont agi à titre de conseillers juridiques du Fonds. Aucun conseiller juridique indépendant n'a été retenu pour le compte des Porteurs de parts. Ni le présent rapport de gestion, ni la Déclaration de fiducie, ni aucun autre document relatif

au rapport de gestion n'a fait l'objet d'un examen de la part d'un conseiller juridique indépendant pour le compte des Porteurs de parts. Aucun contrôle préalable n'a été effectué par un conseiller juridique pour le compte des Porteurs de parts. Chaque acheteur éventuel devrait consulter ses propres conseillers en matière juridique, fiscale et financière au sujet de l'opportunité d'acheter des Parts et du caractère adéquat d'un placement dans la FPI.

Acquisitions et consolidation

La réussite des activités d'acquisition de Skyline Industrial REIT dépendra de nombreux facteurs, y compris la capacité à identifier des cibles d'acquisition appropriées et à obtenir un financement adéquat lié à ces acquisitions selon des conditions raisonnables, le niveau de concurrence pour les occasions d'acquisition et la capacité de Skyline Industrial REIT à obtenir des modalités et des prix d'achat adéquats; et, par conséquent, la capacité d'intégrer et d'exploiter efficacement les immeubles acquis et leur rendement financier après leur acquisition.

Les immeubles acquis pourraient ne pas répondre aux objectifs financiers ou opérationnels en raison de coûts d'acquisition inattendus, ainsi que des risques inhérents aux placements immobiliers en général. De plus, les immeubles nouvellement acquis peuvent nécessiter une attention importante de la part de la direction ou des dépenses en immobilisations qui seraient autrement attribuées aux immeubles existants. Si Skyline Industrial REIT ne parvient pas à trouver des candidats convenables pour l'acquisition ou l'exploitation efficace des immeubles acquis, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, ses résultats d'exploitation et sa situation financière.

Les conventions d'acquisition et d'aménagement conclues avec des tiers pourraient comporter des obligations inconnues, inattendues ou non divulguées qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de Skyline Industrial REIT. Les déclarations et garanties émises par ces tiers à Skyline Industrial REIT peuvent ne pas protéger adéquatement contre ces obligations et tout recours contre des tiers peut être limité par la capacité financière de ces tiers. De plus, les opérations conclues avec des tiers en vue d'acquérir ou de louer des immeubles pourraient ne pas être réalisées. L'incapacité d'effectuer des opérations après que Skyline Industrial REIT aura conclu des conventions définitives pourrait entraîner des dépenses importantes, ce qui aurait une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de Skyline Industrial REIT.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Modifications de la stratégie de placement

Le Gestionnaire d'actifs peut modifier les stratégies et les restrictions en matière de placement de Skyline Industrial REIT sans l'approbation préalable des Porteurs de parts, afin de s'adapter à l'évolution de la situation et de contribuer à l'atteinte des objectifs de placement fondamentaux de Skyline Industrial REIT. Toutefois, une modification des objectifs de placement fondamentaux de Skyline Industrial REIT nécessite elle-même l'approbation préalable des Porteurs de parts.

Modifications de la loi

Skyline Industrial REIT est soumise aux lois et règlements régissant la propriété et la location de biens immeubles, le zonage, les normes de construction, les relations entre propriétaires et locataires, la construction, les normes d'emploi, les questions environnementales, les impôts et d'autres questions. Il est possible que de futures modifications des lois ou règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou communs applicables, ou des modifications de leur application ou de leur interprétation réglementaire, entraînent des changements dans les exigences juridiques affectant Skyline Industrial REIT (y compris avec un effet rétroactif). Toute modification des lois auxquelles Skyline Industrial REIT est soumise pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses droits et titres de propriété à l'égard de ses actifs ou sur sa capacité à exercer son activité dans le cours normal des choses.

Skyline Industrial REIT pourrait être touchée par la législation existante ou future sur le contrôle des loyers dans certains territoires, qui limite le droit des propriétaires d'augmenter les loyers facturés aux locataires. Par conséquent, l'incapacité d'ajuster les loyers pour faire face à des coûts d'exploitation plus élevés ou pour améliorer les marges sur certains immeubles peut avoir une incidence défavorable sur les rendements de ces immeubles.

Coûts de construction et risque lié aux contrats de construction

Le secteur immobilier est fortement touché par les fluctuations des coûts de construction et d'entretien des terrains. Toute augmentation importante des coûts de construction ou d'entretien peut avoir une incidence défavorable importante sur Skyline Industrial REIT et sur le calendrier et les coûts d'achèvement de tout projet d'aménagement entrepris.

Rien ne garantit que Skyline Industrial REIT trouvera des constructeurs appropriés en temps voulu ou à des conditions avantageuses pour elle, ou que Skyline Industrial REIT ne sera pas tenue responsable des obligations impayées à l'égard des constructeurs, des entrepreneurs et des personnes de métier.

Contrôles à l'égard de l'information financière

Skyline Industrial REIT dispose de systèmes d'information, de procédures et de contrôle pour s'assurer que toutes les informations divulguées à l'extérieur sont aussi complètes, fiables et opportunes que possible. Ces contrôles internes à l'égard de l'information financière sont conçus pour fournir une assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été préparés pour publication externe, conformément aux normes IFRS.

En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, y compris les systèmes bien conçus et exploités, aucun système de contrôle ne peut fournir une assurance absolue que les objectifs du système de contrôle seront atteints. De plus, aucune évaluation des systèmes de contrôle ne peut fournir l'assurance absolue que tous les problèmes de contrôle, y compris les cas de fraude, le cas échéant, seront détectés ou prévenus. Ces limites inhérentes englobent la possibilité que les hypothèses et les jugements de la direction s'avèrent erronés dans des circonstances et contextes différents et l'incidence d'erreurs isolées.

En outre, les contrôles peuvent être contournés si des personnes posent des gestes non autorisés, si deux personnes ou plus agissent de connivence, ou si la direction ne s'en aperçoit pas. La conception d'un système de contrôle est fondée en partie sur des hypothèses sur les probabilités que des événements futurs surviennent et rien ne garantit que les objectifs fixés seront atteints dans toutes les conditions éventuelles futures.

Erreurs ou inconduites d'employés

Malgré les mesures que Skyline Industrial REIT a l'intention de prendre pour prévenir les erreurs et les inconduites d'employés, il existe toujours un risque que celles-ci se produisent. L'inconduite d'un employé peut conduire à lier Skyline Industrial REIT à des opérations dont les montants sont supérieurs aux limites autorisées ou qui présentent des risques inacceptables, ou à dissimuler des activités non autorisées ou infructueuses, ce qui peut entraîner des risques ou des pertes non gérés. Une inconduite de la part d'un employé peut aussi survenir en cas de mauvaise utilisation de renseignements confidentiels, ce qui pourrait entraîner des



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

sanctions réglementaires et nuire gravement à la réputation. Skyline Industrial REIT peut également subir des pertes en raison d'erreurs commises par des employés. Il n'est pas toujours possible d'empêcher les inconduites ou d'éviter les erreurs des employés, et il est possible que les précautions que nous prenons pour prévenir et détecter ces activités ne soient pas efficaces dans tous les cas, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Skyline Industrial REIT.

Pandémie ou maladie contagieuse

L'écllosion d'une maladie contagieuse, notamment la COVID-19, le SRAS, le virus de la grippe H1N1, la grippe aviaire ou toute autre maladie similaire, pourrait entraîner un déclin général ou aigu de l'activité économique dans les régions où Skyline Industrial REIT exerce ses activités, une diminution de la volonté de la population générale de voyager, des pénuries de personnel, une réduction de la circulation des locataires, des restrictions de mobilité et d'autres mesures de quarantaine, des pénuries d'approvisionnement, le renforcement de la réglementation gouvernementale et la mise en quarantaine ou la contamination d'un ou de plusieurs immeubles de Skyline Industrial REIT. La contagion dans l'un des immeubles de Skyline Industrial REIT ou dans un marché dans lequel Skyline Industrial REIT exerce ses activités pourrait avoir une incidence défavorable sur le taux d'occupation de ce placement, sa réputation ou l'attrait de ce marché. Tous ces événements pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation des placements de Skyline Industrial REIT.

Approbatons réglementaires

De temps à autre, l'aménagement des immeubles nécessitera ou pourra nécessiter un nouveau zonage, une subdivision ou une modification de l'utilisation des terrains, des approbations environnementales et autres de la part des agences gouvernementales provinciales et locales. Le processus d'obtention de ces approbations peut prendre plusieurs mois et rien ne garantit que les approbations nécessaires pour les projets d'aménagement seront obtenues. Les frais de détention s'accumulent pendant que les approbations réglementaires sont demandées et les retards peuvent rendre les placements immobiliers non rentables à une période donnée.

Parts de FPI non assurées

Les Parts de FPI ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas

assurées conformément aux dispositions de cette loi ou de toute autre loi. De plus, Skyline Industrial REIT n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas inscrite en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt puisqu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Risques liés aux renouvellements d'assurance

Certains événements pourraient faire en sorte qu'il soit plus difficile et plus coûteux d'obtenir de l'assurance IARD, y compris une couverture contre le terrorisme. Les polices d'assurance actuelles de Skyline Industrial REIT expirent chaque année et Skyline Industrial REIT pourrait avoir de la difficulté à obtenir ou à renouveler l'assurance IARD de ses immeubles existants selon les mêmes niveaux de couverture et des modalités semblables. Cette assurance peut être plus limitée et, dans le cas des risques de catastrophe (par exemple, les tremblements de terre, les ouragans, les inondations et le terrorisme), elle peut ne pas être généralement disponible pour couvrir entièrement les pertes éventuelles. Même si Skyline Industrial REIT est en mesure de renouveler ses polices à des niveaux et selon des restrictions conformes à ses polices actuelles, elle ne peut être certaine qu'elle sera en mesure d'obtenir une telle assurance à des taux de prime raisonnables sur le plan commercial. Si Skyline Industrial REIT n'était pas en mesure d'obtenir une assurance adéquate à l'égard des immeubles existants pour certains risques, cela pourrait faire en sorte que Skyline Industrial REIT soit en défaut aux termes de clauses restrictives précises à l'égard de certaines de ses dettes ou d'autres engagements contractuels qu'elle a pris qui exigent que Skyline Industrial REIT maintienne une assurance adéquate à l'égard de ses Immeubles pour se protéger contre le risque de perte. Si cela devait se produire ou si Skyline Industrial REIT n'était pas en mesure d'obtenir une assurance adéquate et que les immeubles existants subissaient des dommages qui auraient autrement été couverts par l'assurance, cela pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de Skyline Industrial REIT et sur l'exploitation des immeubles existants.

Risques liés aux services publics

Les immeubles sont exposés aux coûts variables des services publics et de l'énergie, comme les prix de l'électricité et du gaz naturel (chauffage).

Communication de Renseignements personnels

Les nom et autres renseignements précis des Porteurs de parts, notamment le nombre et la valeur totale des Parts



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

de FPI détenues : a) seront transmis aux organismes de réglementation des valeurs mobilières canadiens pertinents, et pourraient être rendus publics conformément aux exigences des lois sur les valeurs mobilières et sur l'accès à l'information applicables, et l'investisseur consent à la communication de ces renseignements; b) sont recueillis indirectement par l'organisme de réglementation des valeurs mobilières canadienne concernée conformément aux pouvoirs qui lui sont accordés en vertu des lois sur les valeurs mobilières; c) sont recueillis aux fins de l'administration et de l'application des lois sur les valeurs mobilières canadienne en vigueur, et d) sont transmis au Courtier sur le marché dispensé.

Frais de rachat éventuels et incidence sur les Parts de FPI de catégorie F et les Parts de FPI de catégorie I

Bien que les Parts de FPI de catégorie F et les Parts de FPI de catégorie I ne soient pas actuellement soumises à des frais de rachat anticipé, sous réserve de l'approbation par les Porteurs de parts des modifications proposées à la Déclaration de fiducie et de la mise en œuvre de ces modifications par les fiduciaires, les Parts de FPI de catégorie F émises à compter du 1^{er} juillet 2026 et les Parts de FPI de catégorie I émises après cette approbation et cette mise en œuvre peuvent être soumises à des périodes de blocage et à des frais de rachat anticipé.

Si ces modifications proposées sont approuvées et mises en œuvre, les acheteurs de Parts de FPI de catégorie F et de Parts de FPI de catégorie I pourraient voir leurs liquidités réduites et, en cas de rachat anticipé pendant une période de blocage applicable, pourraient recevoir un produit de rachat réduit d'une commission de rachat anticipé applicable calculée sous forme d'escompte sur le montant de rachat applicable, ce qui pourrait avoir une incidence importante sur le montant net finalement perçu par ces acheteurs, en particulier lorsque le moment du rachat ne correspond pas aux besoins de liquidités d'un investisseur.

Rien ne garantit que les modifications proposées à la Déclaration de fiducie seront approuvées ou mises en œuvre. Toutefois, si elles sont approuvées et mises en œuvre, elles pourraient entraîner des écarts dans la valeur nette réalisée entre les catégories de Parts de FPI.



ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS

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

Porteurs de parts de FPI – catégorie A – activités de placement en 2026 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de catégorie A en circulation au 1^{er} janvier 2026	32 703 499	373 944 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	195 451	4 447
Parts émises dans le cadre du RRD	226 995	5 164
Parts converties en Parts de catégorie F	(175 600)	(2 754)
Rachats – Parts de FPI	(796 304)	(18 116)
Parts de catégorie A en circulation au 30 avril 2026	32 154 041	362 685 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	32 913 342	-

Porteurs de parts de FPI – catégorie F – activités de placement en 2026 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de catégorie F en circulation au 1^{er} janvier 2026	3 510 408	46 358 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	56 350	1 282
Parts émises dans le cadre du RRD	8 500	193
Parts converties en Parts de catégorie A	175 600	2 754
Rachats – Parts de FPI	(1 357 771)	(30 889)
Parts de catégorie F en circulation au 30 avril 2026	2 393 087	19 698 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	3 365 973	-



ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS (SUITE)

Porteurs de parts SEC – activités de placement en 2026 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts SEC en circulation au 1^{er} janvier 2026	513 548	11 683 \$
Produits des émissions de Parts SEC	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-
Rachats – Parts SEC	-	-
Variation de la juste valeur	-	-
Parts SEC en circulation au 30 avril 2026	513 548	11 683 \$
Moyenne pondérée des Parts SEC en circulation	513 548	-

7007, 54th St SE
Calgary (Alberta)



SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
INDEX TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025

	Page
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	63 - 64
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Statement of Financial Position	65
Consolidated Statement of Changes in Unitholders' Equity	66
Consolidated Statement of Income and Comprehensive Income	67
Consolidated Statement of Cash Flows	68
Notes to the Consolidated Financial Statements	69 - 99

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of: Skyline Industrial Real Estate Investment Trust

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Skyline Industrial Real Estate Investment Trust, which comprise the consolidated statement of financial position and the consolidated statement of changes in unitholders' equity as at December 31, 2025, December 31, 2024, and December 31, 2023 and the consolidated statements of income and comprehensive income and cash flows for the years ended December 31, 2025 and December 31, 2024, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of material accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Skyline Industrial Real Estate Investment Trust as at December 31, 2025, December 31, 2024, and December 31, 2023 and the consolidated results of its operations and its cash flows for the years ended December 31, 2025 and December 31, 2024 in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis of Opinion

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

Emphasis of Matter - Restated Comparative Information

We draw attention to note 6 to the consolidated financial statements, which explains that certain comparative information presented for the year ended December 31, 2024 has been restated. Our opinion is not modified in respect of this matter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Guelph, Ontario
March 23, 2026

Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT DECEMBER 31, 2025

(in thousands of Canadian dollars)

	2025	2024 (note 6)	2023 (note 6)
ASSETS			
Investment properties (note 7)	\$ 1,790,292	\$ 1,798,250	\$ 1,669,990
Assets held for sale (note 8)	3,816	0	0
Investment in joint ventures (notes 6, 9)	77,128	80,537	101,089
Other assets (note 10)	5,952	6,382	8,243
Due from related party (note 13)	2,202	0	0
Accounts receivable (note 16)	959	2,349	1,210
Cash	<u>6,730</u>	<u>6,653</u>	<u>4,247</u>
	<u>\$ 1,887,079</u>	<u>\$ 1,894,171</u>	<u>\$ 1,784,779</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY			
Mortgages payable (notes 11, 16)	\$ 928,338	\$ 907,752	\$ 801,166
Land lease (note 12)	19,937	20,001	20,060
Limited partnership units (notes 16, 20)	11,683	11,683	11,302
Due to related party (notes 13, 16)	0	2,266	64
Tenant deposits	12,163	12,270	10,226
Liabilities related to assets held for sale (note 8)	54	0	0
Accounts payable and accrued liabilities (note 16)	12,128	12,953	9,432
Revolving credit facility (note 16)	<u>32,126</u>	<u>15,817</u>	<u>53,771</u>
	<u>1,016,429</u>	<u>982,742</u>	<u>906,021</u>
Unitholders' equity (page 6)	<u>870,650</u>	<u>911,429</u>	<u>878,758</u>
	<u>\$ 1,887,079</u>	<u>\$ 1,894,171</u>	<u>\$ 1,784,779</u>

Trustee

Trustee

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars)

	2025	2024	2023
	(note 6)		(note 6)
OPENING BALANCE	\$ 911,429	\$ 878,758	\$ 811,004
Proceeds from units issued (note 19)	29,426	51,003	69,717
Units issued by way of distribution (note 19)	18,657	24,405	16,472
Issuance costs	(564)	(815)	(866)
Redemptions (note 19)	(63,113)	(55,464)	(41,088)
Income and comprehensive income for the year	13,132	57,133	58,525
Distributions paid	<u>(38,317)</u>	<u>(43,591)</u>	<u>(35,006)</u>
CLOSING BALANCE	<u>\$ 870,650</u>	<u>\$ 911,429</u>	<u>\$ 878,758</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars)

	2025	2024 (note 6)
PROPERTY REVENUES		
Minimum rent	\$ 96,412	\$ 95,291
Cost recoveries from tenants	<u>44,909</u>	<u>45,848</u>
	<u>141,321</u>	<u>141,139</u>
DIRECT PROPERTY EXPENSES		
Property taxes	32,874	31,255
Other direct property costs	11,522	10,562
Utilities	962	725
Property management fees (note 13)	<u>2,929</u>	<u>2,927</u>
	<u>48,287</u>	<u>45,469</u>
NET PROPERTY INCOME	<u>93,034</u>	<u>95,670</u>
OTHER INCOME AND EXPENSES		
Financing costs (note 14)		
Interest paid on debt	46,168	47,767
Distributions paid on partnership units	940	11,397
Administrative expenses	942	931
Asset management fees (note 13)	2,789	2,741
Wealth management fees (note 13)	2,775	2,756
Lease documentation fees (note 13)	45	54
Interest income	<u>(9)</u>	<u>0</u>
	<u>53,650</u>	<u>65,646</u>
INCOME BEFORE UNDERNOTED	<u>39,384</u>	<u>30,024</u>
Fair value loss on limited partnership units (note 20)	0	(128)
Share of net (loss) earnings from investments in joint ventures (note 9)	(13,351)	14,331
Fair value gain on disposed properties	0	4,643
Fair value (loss) gain on investment properties	<u>(12,901)</u>	<u>8,263</u>
	<u>(26,252)</u>	<u>27,109</u>
INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME for the year	<u>\$ 13,132</u>	<u>\$ 57,133</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars)

	2025	2024 (note 6)
CASH PROVIDED BY (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		
Income and comprehensive income for the year	\$ 13,132	\$ 57,133
Items not requiring an outlay of cash		
Amortization of leasing costs and straight-line rent (note 7)	(462)	(3,533)
Amortization of financing costs (notes 11, 14)	1,836	1,413
Financing costs included in operations (note 14)	45,229	57,717
Fair value loss on limited partnership units	0	128
Share of net loss (earnings) from investments in joint ventures	13,351	(14,331)
Fair value gain on disposed properties	0	(4,643)
Fair value loss (gain) on investment properties	<u>12,901</u>	<u>(8,263)</u>
	85,987	85,621
Changes in non-cash working capital		
Accounts receivable	1,389	(1,139)
Other assets	415	1,861
Accounts payable and accrued liabilities	(799)	3,521
Tenant deposits	<u>(79)</u>	<u>2,044</u>
	<u>86,913</u>	<u>91,908</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		
Mortgages payable (net repayments and advances) (note 11)	18,750	109,508
Mortgages discharged due to sale of investment properties (note 11)	0	(4,335)
Interest on mortgages payable (notes 11, 12, 14)	(42,784)	(42,083)
Lease payments made on land lease (note 12)	(64)	(59)
Revolving credit facility repayments	16,309	(37,954)
Interest on revolving credit facility (note 14)	(1,505)	(4,237)
Proceeds on issuance of Class B LP units (note 20)	0	253
Distribution paid on partnership units (notes 13, 14, 20)	(940)	(11,397)
Proceeds from units issued (page 6)	29,426	51,003
Distributions paid (net of distribution reinvestment plan) (page 6)	(19,660)	(19,186)
Redemptions of units (page 6)	(63,113)	(55,464)
Issuance costs (page 6)	<u>(564)</u>	<u>(815)</u>
	<u>(64,145)</u>	<u>(14,766)</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		
Additions to investment properties (notes 7, 9)	(8,281)	(41,850)
Investments in joint ventures (note 9)	(9,942)	(54,731)
Advances (to) from related party (note 13)	(4,468)	2,202
Proceeds on disposition of investment properties (note 7)	<u>0</u>	<u>19,643</u>
	<u>(22,691)</u>	<u>(74,736)</u>
INCREASE IN CASH for the year	77	2,406
CASH, beginning of year	<u>6,653</u>	<u>4,247</u>
CASH, end of year	<u>\$ 6,730</u>	<u>\$ 6,653</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

1. NATURE OF BUSINESS

Skyline Industrial Real Estate Investment Trust ("Skyline Industrial REIT") is an unincorporated, open-ended private real estate investment trust established under the laws of the Province of Ontario that was created pursuant to a Declaration of Trust dated January 10, 2012.

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

As at December 31, 2025, CRELP owned fifty-six (2024 - fifty-six) commercial investment properties, all of which are located in Canada.

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

2. BASIS OF PRESENTATION

(a) STATEMENT OF COMPLIANCE

The consolidated financial statements of Skyline Industrial REIT for the year ended December 31, 2025 (including comparatives) are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

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

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

The consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025 (including comparatives) were approved for issue by the Board of Trustees on March 23, 2026.

(b) BASIS OF MEASUREMENT

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

(c) FUNCTIONAL CURRENCY AND PRESENTATION

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

2. BASIS OF PRESENTATION (continued)

(d) USE OF ESTIMATES

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

Significant estimates and assumptions include the fair values assigned to investment properties and allowances for doubtful accounts. Valuation of investment properties is one of the principal estimates and uncertainties of these consolidated financial statements. Refer to note 7 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):

Material accounting policies

(a) INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(a) INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(a) INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

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

(b) ASSETS HELD FOR SALE

In accordance with IFRS 5, non-current assets comprising assets and liabilities, that are expected to be recovered primarily through sale rather than through continuing use, are classified as held for sale. For this purpose, a sale is highly probable if management is committed to a plan to achieve the sale; there is an active program to find a buyer; the non-current asset is being actively marketed at a reasonable price; the sale is anticipated to be completed within one year from the date of classification; and it is unlikely there will be changes to the plan. Current assets or disposal groups held for sale are measured at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell. In accordance with IAS 40, investment properties held for sale are measured at fair value.

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(b) ASSETS HELD FOR SALE (continued)

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

(c) REVENUE RECOGNITION

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

Tenant inducements are recognized at fair value at the inception of the lease and are amortized through revenue on a straight line basis over the life of the lease excluding those directly paid by tenants.

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

Financial Assets

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(d) **FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

Financial Assets (continued)

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

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

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

Financial Liabilities

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

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(e) LIMITED PARTNERSHIP UNITS

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

(f) DISTRIBUTIONS TO LIMITED PARTNERSHIP UNITHOLDERS

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

(g) INCOME TAXES

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

(h) LEASES

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

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

The ROU asset is measured at fair value and included with investment properties.

(i) DISTRIBUTION REINVESTMENT PLAN

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(j) JOINT VENTURES

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

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

(k) FAIR VALUE MEASUREMENT

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

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

Level 1 inputs

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

Level 2 inputs

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

Level 3 inputs

Unobservable inputs for the asset or liability.

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(I) PROVISIONS

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

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

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

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

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

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

5. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

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

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

6. RESTATEMENT OF PRIOR YEARS

During the year ended December 31, 2025, management performed a reconciliation of the financial information received from certain joint ventures to the amounts previously recognized under the equity method. As a result of this reconciliation, management identified that Skyline Industrial REIT's share of net earnings from certain joint ventures had been overstated in prior years due to a discrepancy in the calculation of Skyline Industrial REIT's proportionate share of net earnings.

Specifically, Skyline Industrial REIT had recognized its share of net earnings based on financial information received from the joint ventures. Subsequent review determined that adjustments recorded at the joint venture level had not been fully reflected in Skyline Industrial REIT's equity-accounted earnings in prior years. As a result, the carrying amount of investments in joint ventures and the related share of earnings had been overstated.

Management concluded that this represented a prior period error in accordance with IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Accordingly, the comparative financial statements for the years ended December 31, 2024 and December 31, 2023 have been restated to correct this error.

The impact of the restatement on the consolidated financial statements is summarized below.

Impact on Consolidated Statement of Financial Position

Financial statement line item	2024	2023
Investment in joint ventures	\$(19,201) decrease	\$(12,855) decrease
Unitholders' equity	\$(19,201) decrease	\$(12,855) decrease

Impact on Consolidated Statement of Income and Comprehensive Income

Financial statement line item	2024	2023
Share of net earnings from investments in joint ventures	\$(6,346) decrease	\$(8,991) decrease

The restatement did not impact cash flows in any year. The error did not affect Skyline Industrial REIT's compliance with any debt covenants, distributions paid to unitholders, or the fair value of investment properties.

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

7. INVESTMENT PROPERTIES

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

	2025	2024
Balance at beginning of the years	\$ 1,798,250	\$ 1,669,990
Acquisitions through purchase of limited partnerships	0	100,400
Acquisitions through capital expenditure on existing investment properties	8,281	31,064
Disposals through sale of investment properties	0	(19,643)
Assets held for sale	(3,800)	0
Amortization of leasing costs and straight-line rents	462	3,533
Fair value adjustment on investment properties and disposed properties	<u>(12,901)</u>	<u>12,906</u>
Balance at end of the years	<u>\$ 1,790,292</u>	<u>\$ 1,798,250</u>

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

	2025	2024
Cost	\$ 1,581,896	\$ 1,575,470
Cumulative fair value adjustment		<u>208,396</u>
	<u>222,780</u>	
Fair value	<u>\$ 1,790,292</u>	<u>\$ 1,798,250</u>

Asset acquisitions:

During the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT acquired zero investment properties (2024 - two). The results of these acquisitions are included in these consolidated financial statements from the date of acquisition. The following table outlines the cost, plus the transaction costs of the assets acquired and the associated liabilities entered into as a result of these acquisitions:

	2025	2024
Acquisition cost of investment properties	\$ 0	\$ 100,400
Acquisition of RF West Island Limited Partnership III	0	(63,003)
Acquisition of RF Notre-Dame Limited Partnership I	<u>0</u>	<u>(26,611)</u>
Total identifiable net assets settled by cash	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 10,786</u>

Asset dispositions:

During the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT disposed of zero (2024 - one) investment properties. The following table outlines the mortgages discharged due to the sale of investment properties:

	2025	2024
Mortgages	\$ 0	\$ 4,335

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

7. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

Purchase price allocation:

Recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed

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

Consideration transferred for the acquisition consists of the following:

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

Future rental income:

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

	2025	2024
Less than one year	\$ 91,509	\$ 92,535
Between one and three years	160,681	168,698
More than three years	<u>451,312</u>	<u>507,595</u>
	<u>\$ 703,502</u>	<u>\$ 768,828</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

7. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Fair value disclosure:

Skyline Industrial REIT uses an income approach to perform internal valuation calculations for the purposes of determining the fair market value of investment properties. The same approach is used for those properties with independent third party appraisals. Significant assumptions used for the valuation of the properties include the capitalization rate and the revenue and expenses for each property. As at December 31, 2025, all of Skyline Industrial REIT's investment properties were valued using Level 3 inputs. There were no transfers into or out of Level 3 fair value measurements for investment properties held as at December 31, 2025 and December 31, 2024.

Skyline Industrial REIT categorizes its investment properties by region, and each region has a different range of capitalization rates, depending on the specific risk factors for each property in that region. The weighted average capitalization rates for commercial properties is 5.28% (2024 - 5.77%). Overall, the capitalization rates for commercial properties fall between:

	2025	2024
Minimum	4.25%	4.10%
Maximum	7.00%	7.60%

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

In 2025, Skyline Industrial REIT valued \$44,392 of its investment properties internally (2024 - \$82,590). The remainder of the investment property fair value (including investment properties held for sale) was obtained through third party appraisals. In the year, this amounted to \$1,749,700 (2024 - \$1,615,260). In 2025, 2.5% (2024 - 4.6%) of the cost base of investment properties were valued internally and 97.5% (2024 - 95.4%) were valued externally. There were zero acquisitions during 2025 and the acquisitions during 2024 were valued at \$100,400. Actual results may differ from these estimates and may be subject to material adjustment within the next year.

Fair value sensitivity:

Skyline Industrial REIT's investment properties are classified as Level 3 under the fair value hierarchy, as the inputs in the valuations of these investment properties are not based on observable market data. The following table provides a sensitivity analysis for the weighted average capitalization rate applied as at December 31, 2025:

As of December 31, 2025

Capitalization Rate Sensitivity Increase (Decrease)	Overall Capitalization Rate	Fair Value of Investment Properties	Fair Value Variance	% Change
(1.00)%	4.28%	\$ 2,208,585	\$ 418,293	23.36%
December 31, 2025	5.28%	\$ 1,790,292	\$ 0	0.00%
1.00%	6.28%	\$ 1,505,214	\$ (285,078)	(15.92)%

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

8. ASSETS HELD FOR SALE

As at December 31, 2025, there was one property held for sale (December 31, 2024 - no properties held for sale). The assets and liabilities associated with investment properties held for sale are as follows:

	2025	2024
ASSETS		
Investment properties	\$ 3,800	\$ 0
Other assets	15	0
Accounts receivable	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>3,816</u>	<u>0</u>
LIABILITIES		
Tenant deposits	28	0
Accounts payable and accrued liabilities	<u>26</u>	<u>0</u>
	<u>54</u>	<u>0</u>
NET ASSETS HELD FOR SALE	<u>\$ 3,762</u>	<u>\$ 0</u>

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

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

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

The acquisitions were funded by cash during the year.

The components of investment in joint ventures is as follows:

	2025	2024	2023
	(note 6)	(note 6)	(note 6)
RF LP I	\$ 33,653	\$ 39,877	\$ 46,320
RF LP II	24,322	23,130	37,477
HPB LP	<u>19,153</u>	<u>17,530</u>	<u>17,292</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 77,128</u>	<u>\$ 80,537</u>	<u>\$ 101,089</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

As at December 31, 2025:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Balance at the beginning of the year, as restated	\$ 39,877	\$ 0	\$ 23,130	\$ 17,530	\$ 80,537
Contributions	4,375	0	3,944	1,623	9,942
Share of net loss	(10,599)	0	(2,752)	0	(13,351)
Balance at end of the year	<u>\$ 33,653</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 24,322</u>	<u>\$ 19,153</u>	<u>\$ 77,128</u>

As at December 31, 2024 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Balance at the beginning of the year, as restated	\$ 46,320	\$ 0	\$ 37,477	\$ 17,292	\$ 101,089
Contributions	74,226	0	4,267	238	78,731
Distributions	0	0	(24,000)	0	(24,000)
Share of net earnings	8,945	0	5,386	0	14,331
Acquisition of control	(89,614)	0	0	0	(89,614)
Balance at end of the year	<u>\$ 39,877</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 23,130</u>	<u>\$ 17,530</u>	<u>\$ 80,537</u>

As at December 31, 2023 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Balance at the beginning of the year, as restated	\$ 31,027	\$ 32,369	\$ 17,438	\$ 7,296	\$ 88,130
Contributions	19,812	56,713	20,039	9,996	106,560
Distributions	(23,030)	0	0	0	(23,030)
Share of net earnings	18,511	9,299	0	0	27,810
Acquisition of control	0	(98,381)	0	0	(98,381)
Balance at end of the year	<u>\$ 46,320</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 37,477</u>	<u>\$ 17,292</u>	<u>\$ 101,089</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

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

As at December 31, 2025:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Real estate property under development	\$ 32,972	\$ 0	\$ 20,106	\$ 77,401	\$ 130,479
Loan receivable	0	0	4,223	0	4,223
Current assets	686	0	6	333	1,025
Total assets	33,658	0	24,335	77,734	135,727
Non-current liabilities	0	0	0	0	0
Current liabilities	5	0	13	58,581	58,599
Net equity	\$ 33,653	\$ 0	\$ 24,322	\$ 19,153	\$ 77,128

For the year ended December 31, 2025:

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Rental revenue	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Operating expenses	(10,967)	0	(3,245)	0	(14,212)
Net operating expense	(10,967)	0	(3,245)	0	(14,212)
Other income	368	0	493	0	861
Net loss	\$ (10,599)	\$ 0	\$ (2,752)	\$ 0	\$ (13,351)

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

As at December 31, 2024 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Real estate property under development	\$ 25,609	\$ 0	\$ 19,637	\$ 72,397	\$ 117,643
Loan receivable	14,278	0	3,497	0	17,775
Current assets	680	0	6	8	694
Total assets	40,567	0	23,140	72,405	136,112
Non-current liabilities	0	0	0	0	0
Current liabilities	690	0	10	54,875	55,575
Net equity	\$ 39,877	\$ 0	\$ 23,130	\$ 17,530	\$ 80,537

For the year ended December 31, 2024 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Rental revenue	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Operating expenses	(883)	0	0	0	(883)
Net operating expense	(883)	0	0	0	(883)
Other income	0	0	0	0	0
Gain on sale	277	0	5,386	0	5,663
Fair value gain	9,551	0	0	0	9,551
Net income, as restated	\$ 8,945	\$ 0	\$ 5,386	\$ 0	\$ 14,331

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

9. INVESTMENT IN JOINT VENTURES (continued)

As at December 31, 2023 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Real estate property under development	\$ 69,844	\$ 0	\$ 34,342	\$ 36,230	\$ 140,416
Loan receivable	4,770	0	3,087	0	7,857
Current assets	551	0	53	933	1,537
Total assets	75,165	0	37,482	37,163	149,810
Non-current liabilities	28,332	0	0	0	28,332
Current liabilities	513	0	5	19,871	20,389
Net equity	\$ 46,320	\$ 0	\$ 37,477	\$ 17,292	\$ 101,089

For the year ended December 31, 2023 (note 6):

	RF LP I	RFMLP I	RF LP II	HPB LP	Total
Rental revenue	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Operating expenses	(1,989)	0	0	0	(1,989)
Net operating expense	(1,989)	0	0	0	(1,989)
Other income	195	0	0	0	195
Gain on sale	20,305	0	0	0	20,305
Fair value gain	0	9,299	0	0	9,299
Net income, as restated	\$ 18,511	\$ 9,299	\$ 0	\$ 0	\$ 27,810

10. OTHER ASSETS

The components of other assets are as follows:

	2025	2024
Funds held in trust	\$ 3,182	\$ 2,849
Prepaid expenses	2,449	3,062
Tenant loan receivable	321	471
	<u>\$ 5,952</u>	<u>\$ 6,382</u>

The tenant loan is receivable in blended monthly instalments of \$15 (2024 - \$15) with interest charged at 7.5% (2024 - 7.5%). The loan is due in 2027. The portion receivable within one year is \$162 (2024 - \$150). See note 16 for financial risk management.

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

11. MORTGAGES PAYABLE

The mortgages payable are secured by investment properties, assets held for sale and letters of credit, in some cases. Mortgages bearing fixed interest with a contractual weighted average rate of 4.55% (2024 - 4.58%) per annum are \$919,666 (2024 - \$899,080). Interest-only mortgages bearing variable interest rates with an average variable rate of 5.15% (2024 - 6.20%) per annum are \$8,672 (2024 - \$8,672). Included in mortgages payable are mortgages under interest rate swap agreements of \$163,315 (2024 - \$122,045) with a weighted average fixed interest rate of 5.00% (2024 - 5.23%) per annum. Also included in mortgages payable are second mortgages of \$7,672 (2024 - \$1,767) which bear a fixed interest rate of 3.78% (2024 - 2.45%). Mortgages have maturity dates ranging between 2026 and 2033. All mortgages are denominated in Canadian dollars.

Future minimum principal payments on mortgages payable are as follows:

2026	\$	132,622
2027		228,976
2028		122,811
2029		192,567
2030		178,926
Thereafter		<u>72,436</u>
	\$	<u>928,338</u>

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

	2025	2024
Mortgages payable, beginning of year	\$ <u>907,752</u>	\$ <u>801,166</u>
Proceeds from new mortgages	152,120	216,902
Repayment of existing mortgages	(133,502)	(110,618)
Transaction costs related to mortgages	<u>132</u>	<u>(1,111)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>18,750</u>	<u>105,173</u>
Amortization of financing costs	1,836	1,413
Financing costs included in operations	41,274	40,568
Interest paid	<u>(41,274)</u>	<u>(40,568)</u>
Total liability-related changes	<u>1,836</u>	<u>1,413</u>
Mortgages payable, end of year	<u>\$ 928,338</u>	<u>\$ 907,752</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

12. LAND LEASE

Skyline Industrial REIT has entered into two (2024 - two) land leases. The land leases are payable in monthly instalments of \$131 (2024 - \$131) with interest at 7.56% per annum (2024 - 7.56%) and mature in 2051. The principal portion payable within one year is \$113 (2024 - \$64).

The following table details the undiscounted cash flows and contractual maturities of Skyline Industrial REIT's land lease as at December 31, 2025:

2026	\$	1,617
2027		1,652
2028		1,652
2029		1,652
2030		1,652
Thereafter		<u>39,061</u>
		<u>\$ 47,286</u>

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

	2025	2024
Land lease, beginning of year	<u>\$ 20,001</u>	<u>\$ 20,060</u>
Land lease payments	<u>(64)</u>	<u>(59)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>(64)</u>	<u>(59)</u>
Financing costs included in operations	1,510	1,515
Interest paid	<u>(1,510)</u>	<u>(1,515)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Land lease, end of year	<u>\$ 19,937</u>	<u>\$ 20,001</u>

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Distributions to partners

Skyline Commercial Real Estate GP Inc. is the general partner of CRELP and is entitled to 20% of distributions after the limited partners have received returns equivalent to their adjusted contribution value. Related party transactions are measured at fair value. A provision for the future distributions payable to Skyline Commercial Real Estate GP Inc. has not been recorded since the timing and amount of the distributions payable cannot be reasonably estimated. Based on the fair value of the investment properties as at December 31, 2025, a distribution would be payable if the investment properties were sold. At December 31, 2025, there were distributions payable to Skyline Commercial Real Estate GP Inc. in the amount of \$0 (2024 - \$2,266) which is included in due to related party.

	2025	2024
Distributions paid to general partner on sale of investment properties	\$ 0	\$ 3,846
Distributions paid to general partner from distributable income	<u>407</u>	<u>6,785</u>
	<u>\$ 407</u>	<u>\$ 10,631</u>

Services of the Asset Manager

Skyline Industrial REIT has an asset management agreement with Skyline Asset Management Inc. and Skyline Commercial Asset Management Inc (the "Asset Manager"). The asset management fees payable under the asset management agreement are 2% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$2,789 in asset management fees (2024 - \$2,741).

Skyline Industrial REIT also has a leasing services arrangement with the Asset Manager, wherein Skyline Industrial REIT shall pay the Asset Manager: (i) 50% of market brokerage fees if an external broker is used, or (b) 100% of market brokerage fees if no external broker is used. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$1,030 in leasing services fees (2024 - \$3,200).

The Asset Manager also provides oversight and management services in respect of development projects undertaken by, on behalf of, or for the benefit of Skyline Industrial REIT. In providing these services, Skyline Industrial REIT pays the Asset Manager a fee equal to 1% of the development costs of each project. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Asset Manager \$222 in development management fees (2024 - \$1,376).

Services of the Property Manager

Skyline Industrial REIT has a property management agreement with Skyline Commercial Management Inc (the "Property Manager"). Property management fees payable under the property management agreement for single tenant managed properties are paid at a fixed rate ranging from 15 to 25 cents per square foot (not in thousands of Canadian dollars). For multi-tenant properties or single tenant properties managed by a property manager, the fee is 2.5% of base rental income. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Property Manager \$2,929 in property management fees (2024 - \$2,927).

As part of the property management agreement, Skyline Industrial REIT also pays for lease documentation services, which are payable at a fixed rate ranging from \$200 to \$1,000 (not in thousands of Canadian dollars) per lease. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Property Manager \$45 in lease documentation fees (2024 - \$54).

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Exempt Market Dealer

Skyline Industrial REIT has an exempt market dealer agreement with Skyline Wealth Management Inc. (the "Exempt Market Dealer"). Fees payable under the exempt market dealer agreement include wealth management fees of 0.3% of unitholders equity, and equity raise fees ranging from 0.5% to 1.5% of proceeds from units issued during the year. For the year ended December 31, 2025 Skyline Industrial REIT paid to the Exempt Market Dealer \$2,775 in wealth management fees (2024 - \$2,756) and \$562 equity raise fees (2024 - \$773).

Services of the Mortgage Underwriting Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Mortgage Financing Inc. (the "Underwriting Manager"), wherein the Underwriting Manager assists Skyline Industrial REIT in obtaining mortgage financing upon terms and rates that are commercially competitive. Skyline Industrial REIT pays the Underwriting Manager \$5,000 (not in thousands of Canadian dollars) for each mortgage assumed on acquisition, and 35 bps on mortgage principal for all other mortgages. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Underwriting Manager \$649 in mortgage underwriting fees (2024 - \$1,077).

Legal Services Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Private Investment Capital Inc. (the "Legal Services Manager"), wherein the Legal Services Manager provides advice to Skyline Industrial REIT on the use of external legal counsel, and manages external legal counsel on behalf of Skyline Industrial REIT (the "Legal Services Arrangement"), the costs for which are approved annually by Skyline Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Legal Services Manager \$905 in legal and administrative fees (2024 - \$1,208).

Services of the Solar Asset Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (the "Solar Asset Manager"). The solar asset management fees payable under the arrangement are equal to \$20 (not in thousands of Canadian dollars) per kilowatt of direct current per annum for each solar system managed by the Solar Asset Manager. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Solar Asset Manager \$0 in solar asset management fees (2024 - \$44).

Services of the CAPEX Provider

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skyline Capital Projects Management Inc (the "CAPEX Provider"), wherein the CAPEX Provider provides due diligence services on the capital needs of proposed acquisitions, compiles and proposes multi-year capital plans for the portfolio, and manages the execution of those capital plans, the costs for which are approved annually by Skyline Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the CAPEX Provider \$297 in CAPEX management fees (2024 - \$193).

Services of the Development Manager

Skyline Industrial REIT has an arrangement with Skydevco Inc (the "Development Manager"), who provides development consulting services to Skyline Industrial REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Industrial REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2025, Skyline Industrial REIT paid to the Development Manager \$9 in development service fees (2024 - \$0).

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Due from related party

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

	2025	2024
Skyline Commercial Real Estate GP Inc.	\$ <u>2,202</u>	\$ <u>0</u>

This balance was repaid subsequent to year end.

Due to related party

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

	2025	2024
Skyline Commercial Real Estate GP Inc.	\$ <u>0</u>	\$ <u>2,266</u>

Investment in related companies

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

14. FINANCING COSTS

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

	2025	2024
Mortgage interest	\$ 41,274	\$ 40,568
Deferred financing costs	1,836	1,413
Bank charges	43	34
Interest expense on lease liability	1,510	1,515
Interest expense on revolving credit facility	1,505	4,237
Distribution interest paid on Class B Limited Partnership Units	533	766
Distribution interest paid to general partner	407	6,785
Distribution interest paid to general partner on sale of investment properties	<u>0</u>	<u>3,846</u>
	<u>\$ 47,108</u>	<u>\$ 59,164</u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 consolidated statement of financial position is as follows:

As at	December 31, 2025			December 31, 2024		
	Level 1	Level 2	Level 3	Level 1	Level 2	Level 3
Assets						
Investment properties	\$ 0	\$ 0	\$ 1,790,292	\$ 0	\$ 0	\$ 1,798,250
Assets held for sale	0	0	3,800	0	0	0
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,794,092</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,798,250</u>
Liabilities						
Mortgages payable	\$ 0	\$ 928,019	\$ 0	\$ 0	\$ 906,820	\$ 0
Limited partnership units	0	0	11,683	0	0	11,683
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 928,019</u>	<u>\$ 11,683</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 906,820</u>	<u>\$ 11,683</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, 2025 and December 31, 2024 there were no transfers between Level 1, Level 2 and Level 3 assets and liabilities.

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

Financial assets and liabilities carried at amortized cost

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

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 Industrial REIT's market risks arise from open positions in interest bearing assets and liabilities, to the extent that these are exposed to market fluctuations.

a. Interest rate risk

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

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

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

As of December 31, 2025

	Carrying Amount	Income -1%	Unitholders' Equity -1%	Income +1%	Unitholders' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 32,126	\$ 321	\$ 321	\$ (321)	\$ (321)
Mortgages payable, maturing within one year	<u>114,645</u>	<u>1,146</u>	<u>1,146</u>	<u>(1,146)</u>	<u>(1,146)</u>
	<u>\$ 146,771</u>	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ (1,467)</u>	<u>\$ (1,467)</u>

As of December 31, 2024

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

i) Market risk (continued)

b. Price risk

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

c. Foreign exchange risk

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

ii) Credit risk

Credit risk is a risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from trade receivables, including rental receivables from lessees, mortgage and notes receivable.

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

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

	2025	2024
Allowance for doubtful accounts beginning of year	\$ 0	\$ 5
Reversal of provision for impairment	<u>0</u>	<u>(5)</u>
Allowance for doubtful accounts end of year	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>

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

iii) Liquidity risk

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

Skyline Industrial REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$4,100 (2024 - \$4,100) interest charged at prime plus 1.75% (2024 - prime plus 1.75%), of which \$0 is utilized at December 31, 2025 (2024 - \$0). The line of credit is secured by a general security agreement.

Under a second financing agreement, Skyline Industrial REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$75,000 (2024 - \$75,000) with interest at prime plus 1.50% (2024 - prime plus 1.50%) or, at the option of the borrower, a fixed rate equal to the adjusted term CORRA rate plus 2.5% for a 30 day or 90 day term. At December 31, 2025, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Industrial REIT was \$32,126 (2024 - \$15,817). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Industrial REIT.

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

	2025	2024
Revolving credit facility, beginning of year	\$ <u>15,817</u>	\$ <u>53,771</u>
Net (repayment) proceeds from revolving credit facility	<u>16,309</u>	<u>(37,954)</u>
Financing costs included in operations	1,505	4,237
Interest paid	<u>(1,505)</u>	<u>(4,237)</u>
Total liability-related changes	<u>0</u>	<u>0</u>
Revolving credit facility, end of year	\$ <u><u>32,126</u></u>	\$ <u><u>15,817</u></u>

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

Skyline Industrial REIT's long term debt consists of mortgages payable bearing interest rates ranging from 2.38% to 6.06% per annum (2024 - 2.31% to 6.20%), payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$5,037 (2024 - \$4,902), maturing from 2026 to 2033, and are secured by specific charges against specific properties.

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iii) Liquidity risk (continued)

Financial liabilities and their maturities are as follows:

December 31, 2025	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
Mortgages payable Class B Limited Partnership units	\$ 0	\$ 114,645	\$ 734,335	\$ 79,358	\$ 928,338
Accounts payable and accrued liabilities	11,683	0	0	0	11,683
Revolving credit facility	0	12,128	0	0	12,128
	<u>32,126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32,126</u>
	<u>\$ 43,809</u>	<u>\$ 126,773</u>	<u>\$ 734,335</u>	<u>\$ 79,358</u>	<u>\$ 984,275</u>
December 31, 2024	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
Mortgages payable Class B Limited Partnership units	\$ 0	\$ 199,562	\$ 534,603	\$ 173,587	\$ 907,752
Due to related party	11,683	0	0	0	11,683
Accounts payable and accrued liabilities	0	2,266	0	0	2,266
Revolving credit facility	0	12,953	0	0	12,953
	<u>15,817</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15,817</u>
	<u>\$ 27,500</u>	<u>\$ 214,781</u>	<u>\$ 534,603</u>	<u>\$ 173,587</u>	<u>\$ 950,471</u>

iv) Real estate risk

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

Skyline Industrial REIT mitigates its exposure to any one tenant as a majority of its investment properties are commercial which results in a large number of tenants with minimal financial exposure to each. Skyline Industrial REIT's commercial portfolio has a concentration of risk with one tenant that represents more than 10% of property revenue. One tenant represents 15.7% (2024 - 15.9%) of Skyline Industrial REIT's property revenue.

17. CAPITAL RISK MANAGEMENT

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

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

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

17. CAPITAL RISK MANAGEMENT (continued)

Skyline Industrial REIT monitors capital primarily using a loan to value ratio, which is quotient of mortgages payable to investment properties. As of December 31, 2025, the loan to value ratio was 52% (2024 - 50%), which is within Skyline Industrial REIT's stated policy of 70% or lower. Subsequent to December 31, 2025, Skyline Industrial REIT is in compliance with the policy.

18. SEGMENTED DISCLOSURE

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

19. UNITHOLDERS' EQUITY

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

As at December 31, 2025 the price for newly issued units and units to be redeemed was \$22.75 (2024 - \$22.75). The units issued and outstanding are as follows:

Class A Units	2025 Units	2024 Units
Units outstanding, beginning of year	33,783,875	33,956,694
Units issued	627,594	1,419,923
Units issued (by way of distribution)	733,832	974,549
Units converted to Class F units	(110,681)	(179,127)
Redemptions during the year	<u>(2,331,121)</u>	<u>(2,388,164)</u>
Units outstanding, end of year	<u><u>32,703,499</u></u>	<u><u>33,783,875</u></u>

Class F Units	2025 Units	2024 Units
Units outstanding, beginning of year	3,075,575	2,024,848
Units issued	665,855	833,709
Units issued (by way of distribution)	86,259	105,585
Units converted from Class A units	110,681	179,127
Redemptions during the year	<u>(427,962)</u>	<u>(67,694)</u>
Units outstanding, end of year	<u><u>3,510,408</u></u>	<u><u>3,075,575</u></u>

SKYLINE INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(in thousands of Canadian dollars, except per unit amounts)

20. LIMITED PARTNERSHIP UNITS

The non-voting Class B limited partnership units are units issued by CRELP as partial consideration of investment properties. The Class B limited partnership units can be exchanged for Trust Units at any time at the option of the holder. Prior to such exchange, distributions will be made on these exchangeable units in an amount equivalent to the distributions which would have been made had the units been exchanged for Skyline Industrial REIT units.

As at December 31, 2025, there were 513,548 (2024 - 513,548) Class B limited partnership units issued and outstanding. The Class B limited partnership units represented an aggregate fair value of \$11,683 at December 31, 2025 (2024 - \$11,683).

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

	2025	2024
Limited partnership units, beginning of year	\$ 11,683	\$ 11,302
Proceeds from issue of limited partnership units	0	253
Financing costs included in operations	533	766
Distribution interest paid	(533)	(766)
Total liability-related changes	0	0
Changes in fair value	0	128
Limited partnership units, end of year	<u>\$ 11,683</u>	<u>\$ 11,683</u>



GUELPH

5, Douglas Street, Suite 301
Guelph (Ontario)
N1H 2S8

OAKVILLE

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



skylineindustrialreit.ca



1-519-826-0439



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