



SKYLINE

RETAIL REIT

RAPPORT ANNUEL
2025





Tout commence ici.

INVESTIR DANS CE SUR QUOI LES CANADIENS
COMPTENT AU QUOTIDIEN



Table des matières

4	Faits saillants	28	Portefeuille et acquisitions et cessions d'immeubles
7	Aperçu du portefeuille de vente au détail	29	Faits saillants de 2025 en matière d'exploitation
11	Mot du chef de la direction aux Porteurs de parts	37	Immeubles de placement
12	Mot du directeur financier aux Porteurs de parts	40	Dépenses en immobilisations et structure du capital
14	Mot du président	45	Imposition des Porteurs de parts et opérations entre personnes apparentées
17	Haute direction	47	Services
18	Conseil des fiduciaires	49	Risques et incertitudes
20	Prix décernés à Skyline	59	Événements ultérieurs
23	Avertissement concernant l'information prospective	62	États financiers consolidés audités
25	Stratégie de gestion		
26	Principaux indicateurs de rendement		
27	Objectifs et faits saillants de 2025		



IGA

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



SKYLINE RETAIL REIT

Faits saillants

1,65 G\$

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

5,21 M

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

108,80 %

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

15,75 \$

Valeur unitaire actuelle
(au 30 avril 2026)

0,996 \$

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

6,32 %

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

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

Distribution par Part 1,012 \$ | Rendement 6,42 %

1395-1467, boulevard Michèle-Bohec
Blainville (Québec)

N° 900



6,51 %

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

7,72 %

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

10,04 %

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

10,69 %

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

11,44 %

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

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

6,62 % sur 1 an | 7,83 % sur 3 ans | 7,61 % depuis la création (2022)



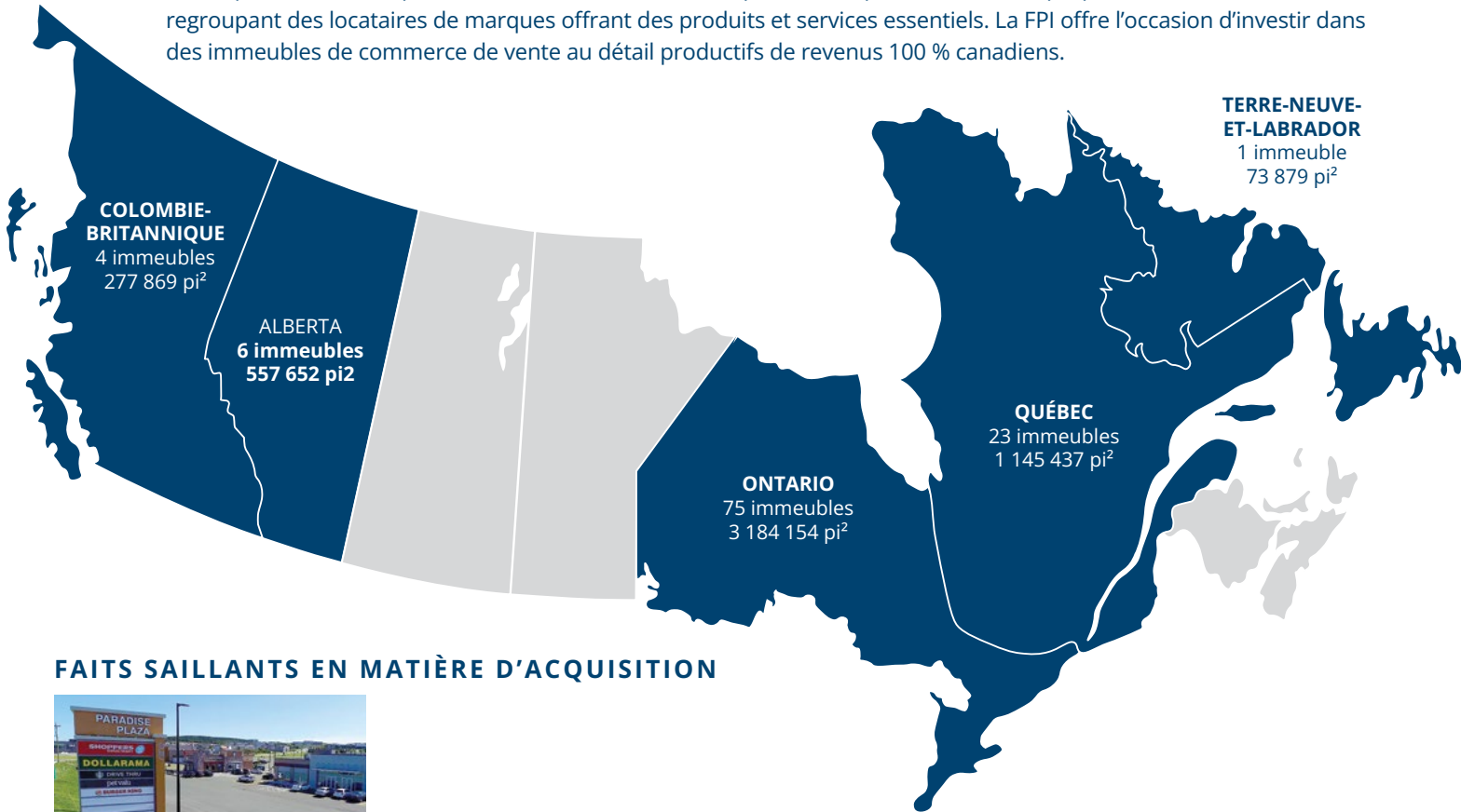
15-21, chemin Hanes
Huntsville (Ontario)





FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'ACQUISITION ET aperçu du portefeuille de vente au détail

Skyline Retail Real Estate Investment Trust (« Skyline Retail REIT » ou la « fiducie de placement immobilier » ou « FPI ») est un portefeuille composé essentiellement de titres d'épicerie, de pharmacies et de propriétés de vente au détail regroupant des locataires de marques offrant des produits et services essentiels. La FPI offre l'occasion d'investir dans des immeubles de commerce de vente au détail productifs de revenus 100 % canadiens.



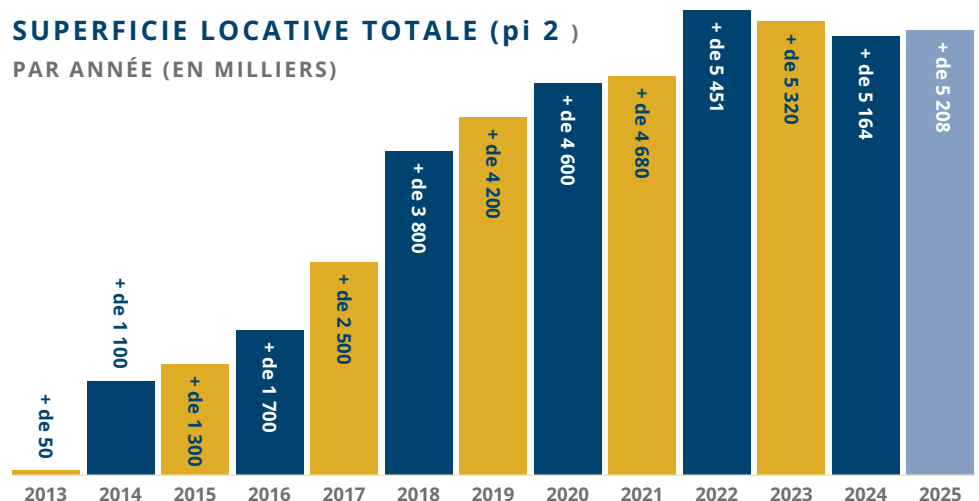
FAITS SAILLANTS EN MATIÈRE D'ACQUISITION



**1641 Topsail Road
Paradise (T.-N.-L.)**
Centre commercial pilier avec épicerie;
100 % loué à 10 locataires.

La construction d'une nouvelle épicerie No Frills est actuellement en cours, et l'ouverture est prévue pour septembre 2026.

SUPERFICIE LOCATIVE TOTALE (pi 2) PAR ANNÉE (EN MILLIERS)







Notre objectif

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

Notre mission

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

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

PROFESSIONNALISME

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

RESPECT

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

INTÉGRITÉ

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

DÉTERMINATION

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

EFFICACITÉ

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





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





MOT DU CHEF DE LA DIRECTION AUX PORTEURS DE PARTS

Créer un élan intentionnel

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

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 Castellan

Cofondateur et chef de la direction





MOT DU DIRECTEUR FINANCIER AUX PORTEURS DE PARTS

Naviguer en 2025 avec résilience et discipline

Dans un contexte en mutation, marqué par l'évolution du comportement des consommateurs et par certaines pressions macroéconomiques dans le secteur canadien du commerce de détail, Skyline Retail REIT a affiché un rendement d'exploitation stable en 2025. Alors que le secteur du commerce de détail non essentiel dans son ensemble a continué de faire face à des défis mettant à l'épreuve les modèles d'exploitation traditionnels, le positionnement discipliné de la FPI sur le commerce de détail de première nécessité a constitué une assise résiliente, assurant une production de revenus constante et un taux d'occupation élevé dans l'ensemble du portefeuille.

Nous sommes heureux de souligner plusieurs faits saillants de l'exercice, notamment :

- une hausse du revenu net par rapport à l'exercice précédent;
- une augmentation de 3,70 % de la juste valeur marchande totale des immeubles de placement;
- le maintien d'un taux d'occupation élevé à 97,2 % et une tendance à la hausse des taux d'occupation engagée.

Comparativement à l'exercice précédent, la FPI a enregistré des résultats stables sur le plan des revenus. Le revenu total a augmenté pour atteindre 149,33 M\$, tandis que le revenu net d'exploitation (RNE) a légèrement diminué de 2,21 % pour s'établir à 90,51 M\$, ce qui reflète la variabilité normale des marges d'exploitation. Les flux de trésorerie liés à l'exploitation, une mesure clé pour évaluer le rendement d'exploitation récurrent, se sont établis à 44,24 M\$, ce qui témoigne de la constance des bénéfices sous-jacents de la FPI. À la fin de l'exercice, la juste valeur marchande de la FPI est demeurée stable à 1,65 G\$, soutenue par un portefeuille diversifié de 109 immeubles de placement répartis dans 64 collectivités de cinq provinces.

Les indicateurs opérationnels clés ont également continué de témoigner de leur solidité. Le loyer annuel moyen en vigueur a augmenté de 1,72 % pour atteindre un sommet record de 20,12 \$ le pied carré. Le taux d'occupation est demeuré élevé à 97,20 %, ce qui indique que le portefeuille est essentiellement entièrement loué. Le taux d'occupation engagée, qui représente les espaces actuellement occupés ou faisant l'objet d'un engagement contractuel de location, a atteint des niveaux encore plus élevés à la clôture de 2025.

Les ratios d'endettement demeurent bien en deçà des seuils conservateurs de la FPI et des engagements prévus par la Déclaration de fiducie. Le ratio dette hypothécaire/juste valeur s'est établi à 55,70 % et le ratio dette totale/juste valeur s'est maintenu à des niveaux comparables, les deux étant confortablement inférieurs au seuil d'endettement interne prudent de 60,00 % de la FPI. Le ratio dette hypothécaire/coût historique s'est établi à 59,54 %, ce qui témoigne d'une gestion prudente de l'endettement et d'un bilan bien capitalisé.

À mesure que les habitudes d'achat continuent d'évoluer, les propriétés piliers de locataires solides dans des secteurs du commerce de détail structurellement stables devraient demeurer résilientes. Avec près de 80 % de son portefeuille occupé par des entreprises essentielles, Skyline Retail REIT est bien positionnée pour continuer d'afficher une performance opérationnelle constante sur les indicateurs clés.

Merci de nous accorder votre confiance au fil des ans. Elle demeure essentielle à notre capacité de poursuivre une croissance à long terme et de créer de la valeur durable.

Wayne Byrd, CPA, CMA
Directeur financier





“ *Le positionnement discipliné de la FPI dans le commerce de détail de produits essentiels s’est révélé résilient, générant des résultats qui ont surpassé ceux d’une grande partie du secteur dans son ensemble.* ”



Une voie claire

À l'heure du bilan de l'exercice écoulé, je suis fier de souligner que Skyline Retail REIT continue de générer des résultats constants et stables pour nos investisseurs, les 12 derniers mois ayant été marqués par une solide performance opérationnelle.

Nous demeurons résolument concentrés sur l'investissement dans des immeubles de commerce de détail essentiels, soit ceux qui fournissent des biens et des services du quotidien aux collectivités partout au Canada.

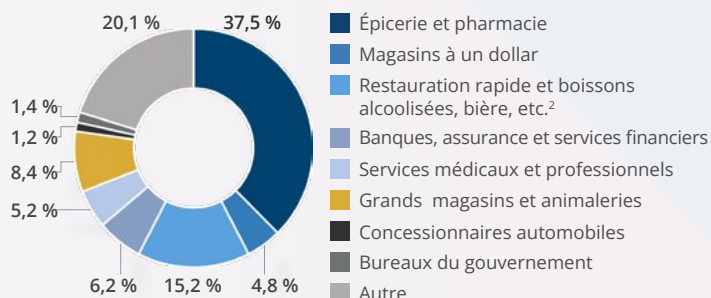
Au 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT détenait 109 immeubles répartis dans cinq provinces, pour une superficie locative brute totale d'environ 5,21 millions de pieds carrés. Ces propriétés jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des collectivités qu'elles servent, et c'est une responsabilité que nous ne prenons pas à la légère.

BILAN DE L'ANNÉE 2025

En rétrospective, la performance de Skyline Retail REIT en 2025 a illustré la durabilité et la constance qui définissent notre stratégie à long terme. Alors que d'autres secteurs immobiliers ont fait face à des vents contraires cycliques, la demande d'espaces commerciaux bien situés, de grande qualité et axés sur les produits essentiels est demeurée soutenue et a continué de dépasser l'offre disponible. Dans ce contexte, notre FPI a généré une autre année de rendements solides et fiables pour nos Porteurs de parts.

Alors que les consommateurs canadiens continuent de subir des pressions sur leurs dépenses discrétionnaires, le commerce de détail essentiel, notamment les produits de base comme l'épicerie et la pharmacie, est demeuré exceptionnellement stable.

Avec environ 80 % de nos locataires œuvrant dans le secteur du commerce de détail essentiel, ces entreprises continuent de constituer l'épine dorsale de notre portefeuille.



Notre stratégie repose sur le principe que les commerces essentiels captent une part importante des dépenses des consommateurs locaux, en particulier dans les marchés où l'offre limitée de nouveaux locaux soutient la stabilité de l'occupation à long terme. C'est cet engagement indéfectible envers la valeur qui continue de distinguer notre portefeuille.

Cette stratégie a été illustrée récemment par notre arrivée au Canada atlantique en novembre 2025. À l'image des autres immeubles de commerce de détail de notre portefeuille, nous avons acquis un centre commercial dominant dans un marché secondaire en croissance dans la région. Cet immeuble constitue un pilier formé de 10 locataires d'envergure nationale, dont une épicerie en construction et une pharmacie, couvrant près de 43 173 pieds carrés de superficie brute de location, ce qui correspond au profil d'actifs essentiels qui définit notre FPI.



SKYLINE RETAIL REIT PARADISE (T.-N.-L.) ACQUISITIONS - DÉTAILS CLÉS

Indicateur	Valeur
Occupation	100 %
Superficie brute de location (SBL)	73 913 pi ²
Durée moyenne pondérée des baux	12,7 ans
Loyer moyen par pied carré (5 ans)	26,65 \$
Superficie	10,08 acres

À la suite de cette acquisition, Skyline Retail REIT détient maintenant 109 immeubles dans cinq provinces, totalisant environ 5,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute. Ces immeubles sont bien plus que de simples actifs générateurs de revenus : ils sont intégrés dans le quotidien des collectivités où ils sont situés. Ce besoin fondamental pour les services qu'offrent nos centres continue de soutenir un taux d'occupation stable et une croissance fiable des loyers de base.

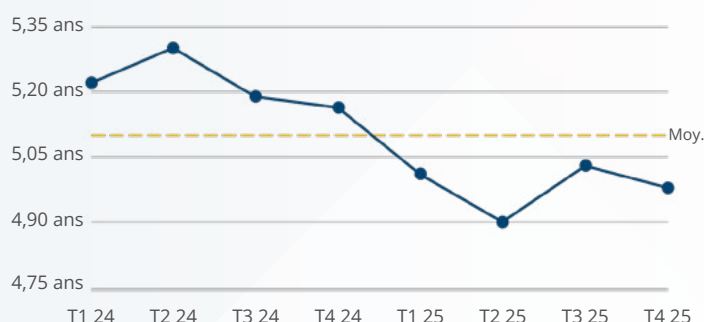
PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Au cours du premier semestre de 2026, le taux d'occupation dans le commerce de détail canadien demeure exceptionnellement serré. Les faillites de détaillants axés sur les produits non essentiels, comme celle de la Compagnie de la Baie d'Hudson, sont presque exclusivement responsables de la hausse des taux d'inoccupation à l'échelle nationale; ces taux demeurent néanmoins près de leurs creux historiques, à environ 2,5 %¹. Cette situation souligne la résilience de la demande pour le commerce de détail de produits essentiels au sein du secteur dans son ensemble.

Nous avons observé des tendances analogues au sein de notre propre portefeuille, avec un taux d'occupation maintenu à des niveaux élevés au cours des deux dernières années. Notre taux d'occupation engagée, soit le pourcentage de notre portefeuille qui est actuellement occupé ou loué par contrat, a terminé l'exercice 2025 à 97,2 %. À ces niveaux, notre portefeuille est fonctionnellement entièrement loué.

La durée moyenne pondérée de nos baux s'est établie à un creux post-pandémie de 4,98 ans à la clôture de l'exercice 2025. Dans un environnement caractérisé par un taux d'occupation élevé et des taux de location en hausse, ces durées de bail plus courtes nous permettront de tirer parti des occasions de revalorisation locative au prix du marché. Ainsi, nous pouvons saisir plus efficacement les hausses de loyer au fil des renouvellements de baux.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX DE SKYLINE RETAIL REIT



PERSPECTIVES POUR 2026

Alors que nous progressons en 2026, le comportement des consommateurs continue de traduire une forte préférence pour la valeur, le nécessaire et la commodité. Bien que le soutien aux produits fabriqués au Canada demeure une priorité pour certains consommateurs, les décisions d'achat sont de plus en plus influencées par les pressions liées à l'abordabilité, en particulier chez les ménages à revenu faible ou moyen où la sensibilité aux prix est la plus prononcée.

La réalité est ce qu'elle est, et les formats de commerce de détail à escompte devraient maintenir leur fort élan, alors que les consommateurs de toutes les catégories de revenus continuent d'adopter des habitudes de dépenses plus sobres.

¹ Canada retail sales. Real Estate Investment Services. (s.d.). <https://www.marcusmillichap.com/research/research-brief/2026/02/research-brief-february-canada-retail-sales>

² Comprend le cannabis et le vapotage



Même les ménages à revenu élevé font preuve d'une plus grande propension à rechercher des aubaines, en magasinant souvent dans plusieurs endroits pour optimiser leurs dépenses.

Nous prévoyons que les conditions du marché de l'offre continueront de favoriser les propriétaires. Le pipeline de développement d'espaces commerciaux de haute qualité continue d'être freiné par des coûts de construction élevés. Bien que la croissance des coûts de la main-d'œuvre se soit modérée, les matériaux et les corps de métier spécialisés continuent de faire grimper les coûts des projets, ce qui limite la nouvelle offre et renforce la solidité de l'occupation des actifs existants. Il s'agit d'une tendance qui s'est imposée pendant la pandémie et qui demeure d'actualité.

Le comportement d'achat des consommateurs évolue également de façon à avantager les centres commerciaux axés sur la collectivité, y compris ceux de notre portefeuille. Les consommateurs augmentent la fréquence de leurs visites, de nombreux ménages se rendant en magasin plusieurs fois par semaine. Ce modèle favorise un achalandage soutenu et améliore le rendement des locataires complémentaires qui dépendent d'une présence constante de la clientèle.

Au-delà de la simple génération de revenus, nos immeubles continuent de jouer un rôle important dans les économies locales qu'ils animent. Ils sont des lieux de rassemblement pour les besoins du quotidien, des piliers pour les entreprises avoisinantes et des moteurs stables de l'emploi et de l'activité commerciale dans leurs marchés respectifs. Parallèlement aux solides résultats financiers que génère notre portefeuille, notre travail contribue à la prospérité des collectivités, répondant ainsi à une mission plus large dont nous pouvons tous être fiers.

Bien que les données fondamentales du secteur demeurent stables par rapport à 2025, nous continuons d'adopter une approche proactive en matière de croissance. Nous évaluons activement les occasions d'acquisition et de développement qui répondent à nos seuils de rendement et s'intègrent bien à notre portefeuille. Notre expansion dans le Canada atlantique illustre notre engagement envers cette approche, avec un déploiement de capital ciblé visant à améliorer la qualité du portefeuille et la durabilité des revenus à long terme.

Au nom de toute l'équipe, nous remercions nos Porteurs de parts de leur confiance et de leur fidélité continues. Votre soutien nous permet de demeurer disciplinés et de nous concentrer sur l'offre de rendements fiables au fil des cycles économiques au Canada. En définitive, nous sommes convaincus que notre portefeuille se distingue par sa capacité à offrir de la stabilité dans des environnements incertains, tout en tirant parti des occasions lorsque les conditions s'améliorent.



Craig Leslie
Président,
Skyline Retail REIT



“*Au-delà de la simple génération de revenus, nos immeubles continuent de jouer un rôle important dans les économies locales qu'ils animent.*”



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

Haute direction



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



CRAIG LESLIE
Président, Skyline Retail 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





SKYLINE RETAIL REIT

Conseil des fiduciaires

Gordon Driedger



Gordon Driedger compte plus de 25 ans d'expérience dans les marchés immobiliers canadiens et internationaux. Il était auparavant président de Skyline Retail REIT (dont il quittera les fonctions le 30 juin 2024). Il est membre non indépendant du conseil d'administration depuis 2024.

Avant de se joindre à Skyline Retail REIT, Gordon était directeur de GDREA Inc., qui, avec les sociétés qui l'ont précédée, fournissait des services-conseils en immobilier aux investisseurs dans toutes les catégories d'actifs, se spécialisant dans le secteur de l'aménagement immobilier de commerces de détail. GDREA Inc. fournissait des conseils en matière d'investissement immobilier, de gestion du développement de projets complexes à usage mixte, d'information commerciale et de soutien transactionnel.

Il a également occupé le poste de vice-président directeur de First Capital Realty Inc. et a dirigé le groupe du Centre du Canada de la société, qui représente plus de 10 millions de pieds carrés d'immeubles de commerce de détail et dont l'actif s'élève à plus de 3 milliards de dollars. Il a également été vice-président, immobilier, pour des propriétaires d'immeubles de commerces de détail de premier plan, dont la Banque de Montréal, Canadian Tire et Sobeys.

Gordon est titulaire d'un baccalauréat en études environnementales de la School of Urban and Regional Planning de l'Université de Waterloo et d'une maîtrise en immobilier d'entreprise de CoreNet Global. Il est membre de l'Institut canadien des urbanistes, de l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario et de la Lambda Alpha Society of Land Economist.

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- GESTION D'ACTIFS
- GOUVERNANCE DE CONSEIL D'ADMINISTRATION
- DIRECTION D'ENTREPRISES
- MARCHÉS DES CAPITAUX
- CONSTRUCTION
- PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
- GESTION IMMOBILIÈRE
- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Gary Finkelstein



Il a notamment occupé les fonctions de vice-président de l'immobilier pour le White Owl Family Office Group et de directeur général du groupe Coughlan Il est membre indépendant du conseil d'administration depuis 2021. Gary Finkelstein possède plus de 30 ans d'expérience dans le secteur du placement et du développement de l'immobilier commercial. Il a commencé sa carrière en tant que juriste d'entreprise avant de mettre à profit son esprit d'entreprise dans le domaine de la promotion immobilière.

Il a notamment été chef des placements et premier vice-président, Acquisitions et développement, d'une société d'aménagement de boutiques située à Toronto, vice-président régional de l'une des fiducies de placement immobilières commerciales les plus en vue au Canada et président d'une société de conseil et d'aménagement immobilier où il était responsable des initiatives stratégiques de croissance commerciale et de la gestion de projets pour certains des détaillants les plus prestigieux du Canada. Il est également membre de l'International Counsel of Shopping Centres et de RealPAC (Real Property Association of Canada).

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- GESTION D'ACTIFS
- GOUVERNANCE DE CONSEIL D'ADMINISTRATION
- DIRECTION D'ENTREPRISES (ASSOCIÉ, CADRE, DIRIGEANT PRINCIPAL)
- MARCHÉS DES CAPITAUX
- CONSTRUCTION ET INGÉNIERIE
- SERVICES FINANCIERS ET COMPTABILITÉ
- RESSOURCES HUMAINES
- DROIT
- PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
- GESTION IMMOBILIÈRE
- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES (RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL, DE DÉTAIL, BUREAUX)



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 un comptable professionnel agréé (CPA) (actif) et membre des Instituts de CPA Manitoba et CPA Ontario. Il 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
- SERVICES FINANCIERS ET COMPTABILITÉ
- GESTION IMMOBILIÈRE
- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

George Schott



George Schott a plus de 35 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier. Il est membre indépendant du conseil d'administration depuis 2014.

Au cours des années précédentes, il a été président et chef de l'exploitation de Morguard Investment Limited, fondateur, président et chef de la direction d'Osmington Inc. et ancien président du conseil et chef de la direction de Redcliff Realty. Il a occupé divers postes de haute direction au sein de Bramalea à titre de vice-président directeur, de Markborough à titre de vice-président directeur et d'Oxford à titre de vice-président, Développement.

George a pris sa retraite de son poste d'administrateur chez EllisDon en 2025, poste qu'il occupait depuis 2003. Il a également été administrateur de KEYreit, conseiller de 20 Vic Management et président du comité de placements d'Aurion Capital.

EXPÉRIENCE DANS LE SECTEUR :

- GESTION D'ACTIFS
- GESTION IMMOBILIÈRE
- DIRECTION D'ENTREPRISES
- CONSTRUCTION
- COMMERCIALISATION
- PLANIFICATION/DÉVELOPPEMENT
- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES



JASON CASTELLAN | COFONDATEUR 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 audités consolidés de Skyline Retail Real Estate Investment Trust (« **Skyline Retail REIT** » ou la « **FPI** »). Certaines déclarations contenues dans les présentes pourraient être considérées comme de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Certaines déclarations contenues dans les présentes pourraient être considérées comme de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'information prospective 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 Retail REIT ne s'engage pas à mettre à jour cette information prospective, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autres. Les rendements passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Certains chiffres présentés à des fins de comparaison ont été reclassés pour des besoins de conformité avec la présentation de l'exercice en cours.

Dans certains cas, l'information prospective peut être reconnue par l'utilisation de termes comme « peut », « devrait », « s'attendre », « sera », « anticiper », « croire », « avoir l'intention », « estimer », « prévoir », « potentiellement », « commencer », « débiter », « commencé », « avancer », « continuer », « indicateurs », « perspectives », « objectif », « plan », « vise », « ferait », « prévision », « projet », « recherche », 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 Retail REIT publie des états financiers consolidés annuels audités conformément aux normes internationales d'information financière (« **IFRS** »). Dans le présent rapport de gestion, en complément des résultats indiqués conformément aux normes IFRS, Skyline Retail REIT présente et analyse également certaines mesures financières non reconnues par les normes IFRS et n'ayant pas de définition standard selon les normes IFRS. Ces mesures comprennent le revenu net d'exploitation, les flux de trésorerie liés à l'exploitation, les flux de trésorerie liés à l'exploitation ajustés ainsi que les montants par part et les ratios de distribution applicables (collectivement, les « **Mesures non reconnues par les normes IFRS** »).

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



APERÇU DU RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion se concentre sur les points clés des états financiers consolidés et porte sur les principaux risques et les principales incertitudes connus liés au secteur de l'immobilier, en général, et aux activités de la 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 Retail REIT qui sont affichés publiquement par la FPI et 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 Retail Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société créée par une Déclaration de fiducie datée du 8 octobre 2013, modifiée et mise à jour le 5 décembre 2022 (la «**Déclaration de fiducie**») et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Skyline Retail REIT tire ses revenus de placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de commerce de détail.



STRATÉGIE DE GESTION

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

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

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

- **Amélioration de la qualité du portefeuille** : Le secteur des immeubles de commerce de détail est aussi concurrentiel que les entreprises de commerce de détail qui louent les actifs. Il est impératif de préserver un emplacement de qualité supérieure dans lequel les entreprises peuvent conserver et attirer des clients afin d'assurer le succès des locataires. Surtout dans un marché concurrentiel, les principaux locataires comprennent leur force et sont souvent encouragés à se réinstaller dans d'autres marchés immobiliers. Nous évaluons les occasions d'acquisition afin de nous assurer qu'elles représentent des emplacements de bonne qualité pour soutenir des locataires de qualité à très long terme. Des locataires piliers en bonne santé attirent à leur tour des locataires plus petits, nationaux, régionaux et indépendants, qui contribuent à améliorer l'attractivité et la solidité financière globales des actifs. Des dépenses en immobilisations sont effectuées pour soutenir en permanence cette initiative.



Principaux indicateurs de rendement

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

- **Distributions** : En 2025, Skyline Retail REIT a versé des distributions mensuelles aux Porteurs de parts de catégorie A de 0,0830 \$ par Part, soit 0,996 \$ pour l'année. Au 31 décembre 2025, environ 41,7 % des parts de l'investissement (FPI et SEC) étaient inscrites au Régime de réinvestissement des distributions (« **RRD** »).
- **Taux d'occupation** : La direction s'efforce d'atteindre des taux d'occupation supérieurs aux moyennes globales des régions d'exploitation de Skyline Retail REIT, sans sacrifier la maximisation des revenus locatifs. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation global était de 97,2 %.
- **Tarifs locatifs en vigueur** : Grâce à une gestion continue et active, les loyers de base du portefeuille seront toujours évalués par rapport aux loyers du marché pour des actifs similaires, afin d'obtenir le gain le plus important (ou la perte la moins importante, dans le cas de marchés plus faibles) lors du renouvellement, de la remise en location et/ou de la nouvelle location.
- **Baux et profil des locataires** : Grâce à la gestion des 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.
- **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 reconnue par les normes IFRS, du rendement d'exploitation de Skyline Retail REIT. La direction s'efforce de maintenir ou d'accroître le revenu net d'exploitation des mêmes actifs d'un exercice à l'autre. Pour l'exercice 2025, la marge nette d'exploitation de Skyline Retail REIT était de 60,6 %.
- **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 liés à l'exploitation** : désignent une mesure du rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant réinvestissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Pour l'exercice 2025, Skyline Retail REIT a généré 44,2 M\$ de flux de trésorerie liés à l'exploitation.
- **Ratio de distribution** : Afin de s'assurer que Skyline Retail REIT conserve suffisamment de liquidités pour atteindre ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, la direction s'efforce de maintenir un ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation approprié au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2025, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation de Skyline Retail REIT était de 108,8 %.
- **Financement** : La direction surveille et planifie en permanence ses stratégies de financement pour le portefeuille. Ainsi, le portefeuille est bien positionné pour atténuer l'incertitude des taux d'intérêt et échelonner de manière responsable les échéances de ses 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. Toutefois, l'objectif de la direction est de maintenir le portefeuille à un niveau plus prudent d'environ 65 % d'endettement en fonction de la juste valeur. À la clôture de l'exercice 2025, le ratio d'endettement du portefeuille de Skyline Retail REIT sur la dette totale était de 59,57 % par rapport au coût historique et de 55,71 % par rapport à la juste valeur.



Objectifs et faits saillants de 2025

Conformément à la Déclaration de fiducie, les objectifs de Skyline Retail 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 de détail productifs de revenus situés au Canada;
2. maximiser la valeur des Parts de FPI grâce à la gestion continue des actifs de Skyline Retail 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

- Au 31 décembre 2025, les actifs sous gestion de la FPI s'élevaient à 1,65 G\$ et découlaient d'une combinaison d'acquisitions stratégiques et d'améliorations de la valeur du portefeuille existant.
- Le loyer moyen en vigueur de la FPI a augmenté, passant de 19,78 \$ par pied carré à 20,12 \$ par pied carré à la fin de l'exercice.
- Le taux hypothécaire moyen pondéré était de 4,17 %, sur un encours hypothécaire de 921,6 M\$ au 31 décembre 2025.

Faits saillants en matière financière (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Revenus immobiliers	149 329 \$	149 680 \$
Frais d'exploitation	(58 819) \$	(57 121) \$
Revenu net d'exploitation	90 510 \$	92 559 \$
Revenu net	57 069 \$	52 824 \$
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	44 243 \$	47 261 \$
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	48 139 \$	46 352 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	108,8 %	98,1 %



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2025, grâce à une gestion active du portefeuille, le portefeuille se composait de 5 208 284 pi² de surface locative répartis entre 109 immeubles de commerce de détail diversifiés sur le plan géographique dans 64 collectivités en Alberta, en Colombie-Britannique, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et au Québec.

Le portefeuille de biens immobiliers de Skyline Retail REIT est composé d'immeubles de commerce de détail qui se trouvent dans des emplacements stratégiques qui correspondent à la stratégie de placement. Les immeubles sont actuellement bien entretenus, près de l'occupation complète, et les baux des locataires sur le marché expirent au cours des huit prochaines années. Les loyers en vigueur devraient se situer aux niveaux actuels du marché ou près de ceux-ci. La FPI continue d'étudier la possibilité d'élargir et d'améliorer son portefeuille sur les marchés urbains existants et nouveaux du Canada.

Loyer de base mensuel moyen du portefeuille et taux d'occupation (Au 31 décembre 2025)	SBL (pi ²)	%	Taux d'occupation (%)	Loyer de base (par pi ²)
Activités de détail	5 208 284	100,0	97,2	20,12 \$

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Acquisitions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Acquisition Date	SBL (pi ²)	Région	Type	Frais d'acquisition (\$)	Financement hypothécaire (\$)
2025-11-28	43 173	Canada atlantique	Activités de détail	29 500	20 650
Total	43 173			29 500 \$	20 650 \$

Cessions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Date de cession	SBL (pi ²)	Région	Type	Prix de vente (\$)	Espèces	Emprunts hypothécaires acquittés (\$)
2025-04-14	Terrain inoccupé	Ontario	Activités de détail	1 140	1 140	-
Total				1 140 \$	1 140 \$	- \$





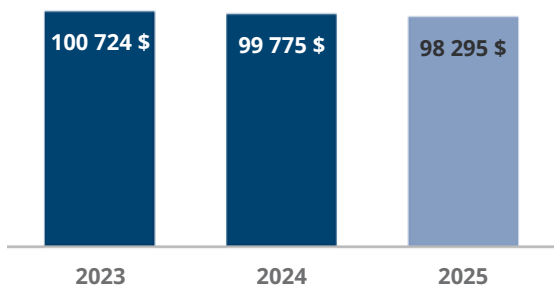
SKYLINE RETAIL REIT

Faits saillants de 2025 en matière d'exploitation

Résultats d'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	%*	2024 (\$)	%*
Revenus immobiliers				
Loyer minimum	98 295	65,8	99 775	66,7
Recouvrement de coûts	51 034	34,2	49 905	33,3
Revenus immobiliers totaux	149 329 \$	100 %	149 680 \$	100 %
Frais directs d'exploitation d'immeubles				
Taxes foncières	33 522	22,4	32 551	21,7
Autres frais directs liés à l'exploitation des immeubles	17 828	11,9	16 936	11,3
Services publics	2 103	1,4	2 043	1,4
Frais de gestion	5 366	3,6	5 591	3,7
Frais directs d'exploitation d'immeubles totaux	58 819 \$	39,4 %	57 121 \$	38,2 %
Revenu net d'exploitation	90 510 \$	60,6 %	92 559 \$	61,8 %
*En pourcentage des revenus immobiliers totaux				
Autres mesures d'exploitation				
Taux d'occupation total (%)		97,2 %		97,7 %
Loyer de base en vigueur (par pi ²)		20,12 \$		19,78 \$

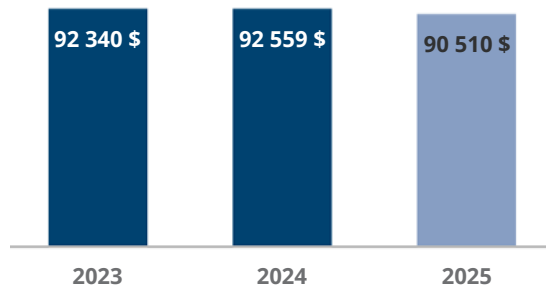
LOYER MINIMUM

(en milliers de dollars)



REVENU NET D'EXPLOITATION

(en milliers de dollars)

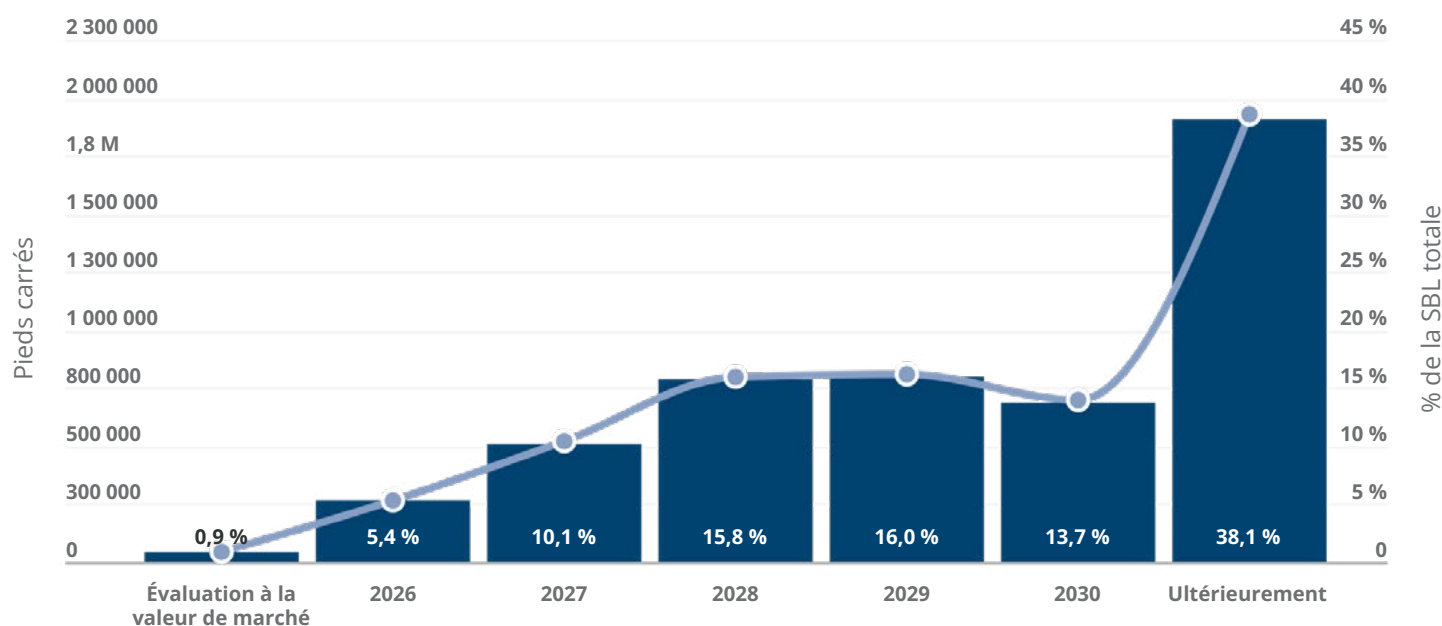


FAITS SAILLANTS DE 2025 EN MATIÈRE D'EXPLOITATION (SUITE)

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 (%)
Ontario	51 673	60,4	54 049	62,0	(1,9)	1,7	(4,4)
Québec	19 782	59,0	20 115	60,4	0,7	4,1	(1,7)
Ouest du Canada	18 887	64,0	18 395	64,4	3,5	4,8	2,7
Canada atlantique	168	64,1	-	-	s. o.	s.o.	s.o.
Total	90 510 \$	60,6 %	92 559 \$	61,8 %	(0,1 %)	3,0 %	(2,2 %)

Calendrier d'occupation/d'inoccupation

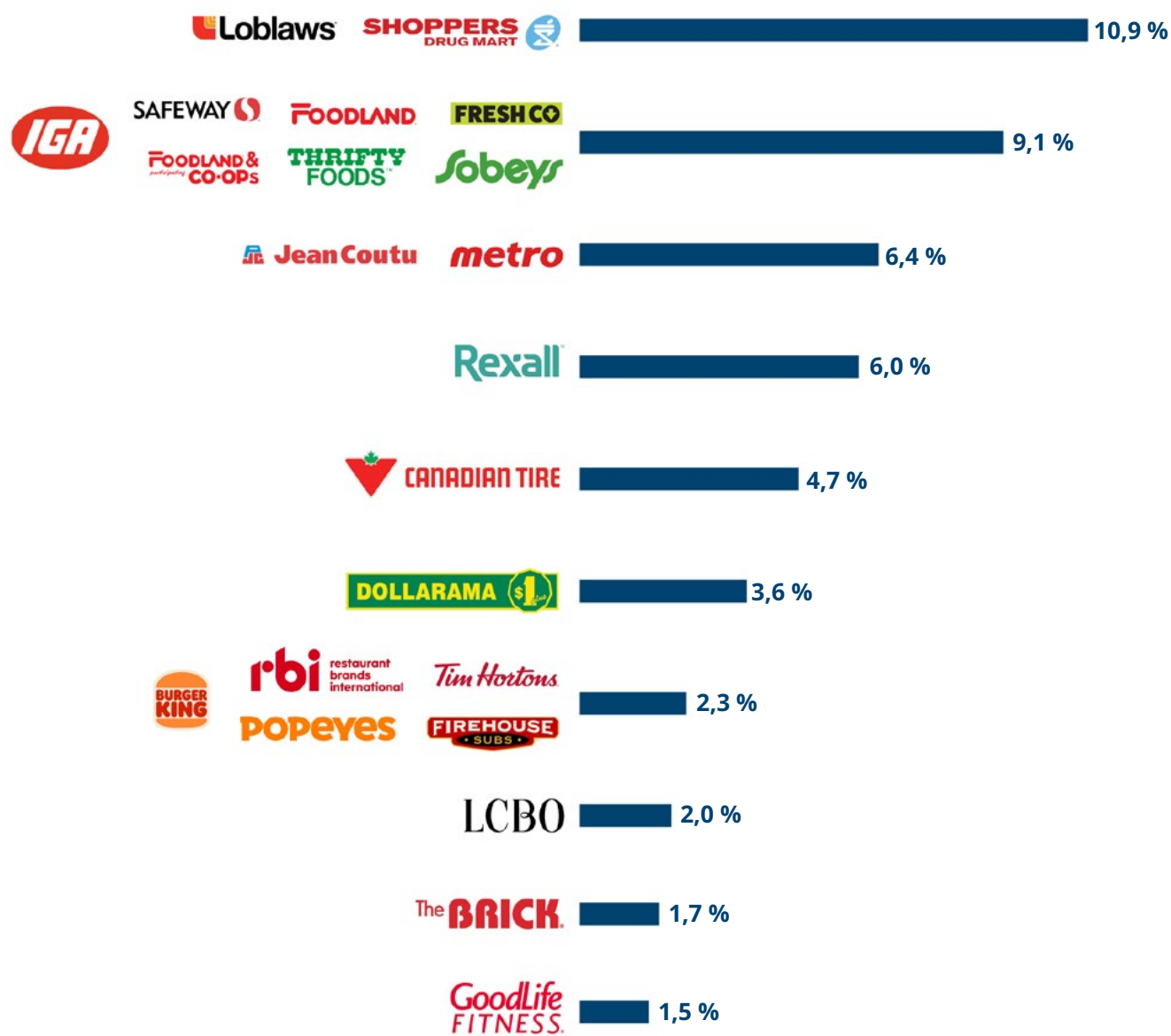
À la clôture de l'exercice 2025, le portefeuille comptait 147 240 pi² de locaux vacants, dont 23 357 pi² réservés à une occupation future. Concernant les échéances futures, le total de 2026 est diminué de 91 561 pi², que la direction a déjà renouvelé. Le graphique suivant indique le pourcentage d'échéance des baux au cours des cinq prochaines années et au-delà; 38,1 % des échéances sont supérieures à cinq ans. Au cours de l'année 2026, 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

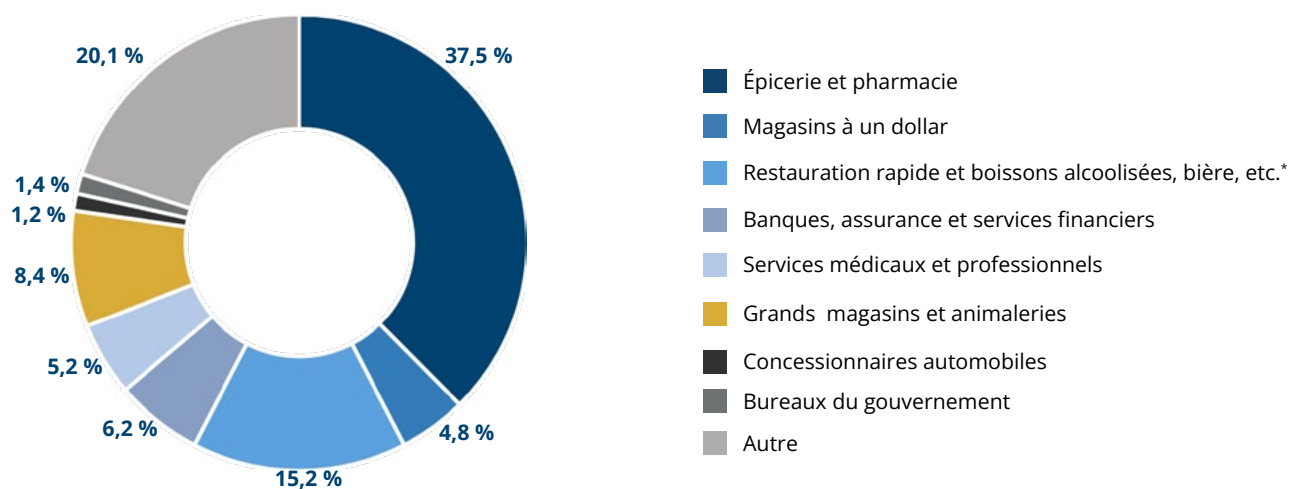
Le profil des locataires de la FPI se compose d'une base diversifiée de locataires de qualité. Au 31 décembre 2025, avec 823 locataires, l'exposition au risque lié à un seul locataire était de 10,9 %. Le tableau suivant présente la répartition des locataires des immeubles en fonction du pourcentage du loyer de base.



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

Répartition du portefeuille

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



* Comprend le cannabis et le vapotage.



FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont une mesure du rendement d'exploitation en fonction des fonds générés par l'activité avant investissement ou provision pour d'autres besoins en capitaux. Cette mesure non conforme aux IFRS est largement utilisée par les fiducies de placement immobilier; toutefois, elle n'a pas de définition normalisée dans le secteur et, par conséquent, elle pourrait ne pas être directement comparable à des mesures similaires utilisées par d'autres FPI. Le portefeuille de Skyline Retail REIT demeure fondamentalement stable et en bonne santé générale. À mesure que le portefeuille continue de croître, la direction se concentre sur le financement intégral des distributions grâce aux flux de trésorerie liés à l'exploitation, tout en reconnaissant que le ratio de distribution actuellement élevé est en partie influencé par l'incidence à court terme des immeubles non stabilisés au sein du portefeuille. La direction s'attaque activement à cette situation en conjuguant une forte croissance des revenus locatifs, qui favorise l'amélioration des revenus dans l'ensemble du portefeuille, et la cession sélective de certains actifs arrivés à échéance, permettant de redéployer le capital de façon plus relative pour les flux de trésorerie liés à l'exploitation, vers de nouvelles occasions d'investissement.

Au cours de cette période, le refinancement des immeubles par la direction est considéré comme une pratique courante visant à soutenir les flux de trésorerie d'exploitation et à répondre aux besoins d'investissement. De plus, les activités normales peuvent comprendre la cession stratégique d'actifs arrivés à échéance afin de cristalliser la valeur et d'optimiser l'affectation du capital. Les ratios de distribution mettent en rapport les distributions totales et normalisées déclarées avec ces mesures non conformes aux IFRS, et la direction les considère comme des indicateurs importants de la pérennité des distributions. Bien que le portefeuille demeure stable, la direction continue de chercher à réduire la dépendance aux produits de cession ou à l'excédent de capitaux propres issu des refinancements pour compléter les distributions au fil du temps, dans l'optique de renforcer la couverture des distributions grâce à une performance opérationnelle améliorée et à une réaffectation disciplinée des capitaux.

470-484, rue Norfolk Sud
Simcoe (Ontario)



RATIOS DE DISTRIBUTION

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

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

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Résultats		
Revenus immobiliers	149 329	149 680
Frais d'exploitation	(58 819)	(57 121)
Revenu net d'exploitation	90 510 \$	92 559 \$
Charges financières	(42 848)	(48 056)
Frais de la FPI et autres frais	(7 410)	(7 562)
Revenus d'intérêts	-	-
Quote-part des gains nets sur les placements dans les coentreprises	171	1 800
Gain (perte) sur la juste valeur	16 646	14 083
Revenu net	57 069 \$	52 824 \$
Ajouts non monétaires :		
Distributions de la SEC incluses dans les charges financières	1 692	5 830
Gain (perte) sur la juste valeur	(16 646)	(14 083)
Amortissement des frais de location	571	574
Amortissement des incitatifs à la location	1 557	2 116
Flux de trésorerie lié à l'exploitation	44 243 \$	47 261 \$

(suite du tableau à la page suivante)



RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

(suite du tableau de la page précédente)

	2025 (\$)	2024 (\$)
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	48 852	51 183
Moins : Distributions de la Part du commandité	(713)	(4 831)
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	48 139 \$	46 352 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés à l'exploitation normalisés	108,8 %	98,1 %

351-431, promenade Talisman et 155-225, rue Edward
Gravenhurst (Ontario)



RATIOS DE DISTRIBUTION (SUITE)

315, rue Arthur Sud
Elmira (Ontario)



Distributions aux Porteurs de parts

En 2025, Skyline Retail REIT a versé des distributions mensuelles aux Porteurs de parts de catégorie A de 0,0830 \$ par part, soit 0,996 \$ par part pour l'année. Au 31 décembre 2025, environ 41,7 % des Parts de FPI étaient inscrites au Régime de réinvestissement des distributions (« RRD »). Les distributions versées aux Porteurs de parts de FPI et SEC en 2025 se sont élevées à 48,1 M\$, dont 20,1 M\$ ont été conservés dans le cadre du RRD.

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

Sources de distribution (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Distributions totales déclarées aux Porteurs de parts de FPI et de Parts SEC	48 139 \$	46 352 \$
Sources de financement :		
Résultat	91,9 %	100,0 %
Cessions d'immeubles	-	-
Produit du refinancement	8,1 %	-



IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Conformément aux normes IFRS, la direction considère ses immeubles comme des immeubles de placement selon la norme comptable internationale 40 « Immeubles de placement » (« **norme IAS 40** »). Les immeubles de placement sont des immeubles détenus pour générer des revenus locatifs ou réaliser une plus-value en capital, ou les deux. La direction a choisi le modèle de la juste valeur de marché pour évaluer ses immeubles de placement au bilan et comptabiliser tout profit latent (ou perte latente) à l'état du résultat net.

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

- Regrouper le portefeuille en segments qui identifient les emplacements géographiques et regrouper le portefeuille par caractéristiques des immeubles. Cela permettra à la direction d'appliquer les mêmes mesures à des immeubles semblables.
- Retenir les services d'évaluations du marché de tiers pour une partie de son portefeuille qui représente au moins 40 % du nombre d'immeubles, compte non tenu des acquisitions effectuées au cours de l'exercice, ce qui représente au moins 40 % de la valeur comptable brute du portefeuille. Le reste des immeubles non évalués à l'externe fera l'objet d'une évaluation interne qui sera vérifiée par une évaluation comparative et audité par RLB LLP (l'auditeur de Skyline Retail REIT).
- Faire évaluer les immeubles par un tiers au moins une fois tous les trois ans.
- Les immeubles ne seront pas évalués par un tiers dans les 12 mois suivant leur acquisition (sauf en cas d'obligation dans le cadre du financement hypothécaire).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, 100,0 % du prix de base des immeubles de placement ont été évalués à l'interne (98,2 % 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	1 595 450 \$	1 620 431 \$
Acquisitions par l'achat d'actifs	29 500	-
Acquisitions au moyen de dépenses en immobilisations sur des immeubles de placement existants	4 580	18 021
Cessions par la vente d'immeubles de placement	-	(42 501)
Amortissement des frais de location et des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(3 466)	(2 284)
Immeubles de placement destinés à la vente	11 565	(12 300)
Rajustement de la juste valeur des immeubles de placement	16 891	14 083
Solde, fin de l'exercice	1 654 520 \$	1 595 450 \$

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

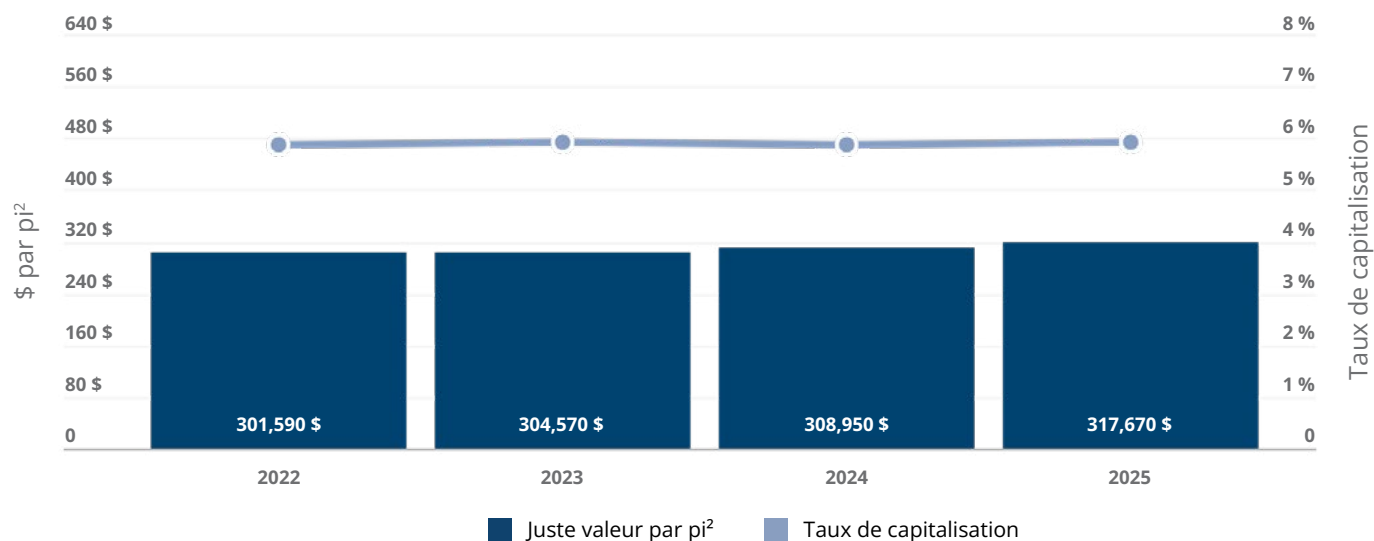
Juste valeur des immeubles de placement (conforme à la norme IFRS 13) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Coût	1 574 262	1 505 569
Ajustement cumulatif de la juste valeur	107 258	89 881
Variation de la juste valeur	1 654 520 \$	1 595 450 \$



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	1 654 520 \$	1 595 450 \$	1 620 431 \$	1 644 172 \$
Superficie totale en pieds carrés locative à la fin de l'exercice	5 208 284	5 164 069	5 320 378	5 451 706
Juste valeur par pi²	317,67 \$	308,95 \$	304,57 \$	301,59 \$
Hausse (baisse) de la juste valeur par pi² (%)	2,82 %	1,44 %	0,99 %	7,81 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,90 %	5,85 %	5,91 %	5,88 %
Hausse (baisse) du taux de capitalisation (d'un exercice à l'autre) (%)	0,85 %	(1,02 %)	0,51 %	(1,67 %)
Revenu net d'exploitation	90 510 \$	92 559 \$	92 340 \$	82 289 \$
Hausse du revenu net d'exploitation (d'un exercice à l'autre) (%)	(2,21 %)	0,24 %	12,21 %	7,39 %
Revenu net d'exploitation (% du revenu)	60,61 %	61,84 %	62,72 %	63,06 %



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

En 2025, Skyline Retail REIT a acquis 43 173 pi2 par l'achat d'une nouvelle propriété pour un investissement total (frais de clôture compris) de 20,7 M\$.

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

Au cours de l'année, la direction a investi 4,6 M\$ dans des améliorations structurelles, des améliorations de parties communes et des programmes d'efficacité des services publics sur l'ensemble du portefeuille. Ces initiatives d'investissement sont réalisées dans le but d'augmenter les revenus, de réduire les dépenses, de maintenir les niveaux d'occupation et d'accroître la satisfaction globale des locataires.

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

STRUCTURE DU CAPITAL

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

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



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

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

Résumé des emprunts hypothécaires (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Emprunts hypothécaires à payer	921 626 \$	890 898 \$
Ligne de crédit	28 \$	26 995 \$
Dette totale	921 654 \$	917 893 \$
Capitaux propres des Porteurs de parts	740 090 \$	671 617 \$
Parts SEC de catégories B et C	15 462 \$	15 375 \$
Capital total	1 677 206 \$	1 604 885 \$
Ratio dette hypothécaire/coût historique	59,56 %	59,17 %
Ratio dette hypothécaire/juste valeur	55,70 %	55,84 %
Dette totale au coût historique	59,57 %	60,97 %
Ratio dette totale/juste valeur	55,71 %	57,53 %
Taux hypothécaire moyen pondéré	4,17 %	4,17 %
Échéance moyenne pondérée des prêts hypothécaires	1,99 an	2,28 ans



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	305 605	33,2
2027	182 915	19,8
2028	264 941	28,7
2029	64 907	7,0
2030	84 600	9,2
Par la suite	18 658	2,0
Total des emprunts hypothécaires à payer	921 626 \$	100,0 %



STRUCTURE DU CAPITAL (SUITE)

Résumé des placements

Au cours de l'exercice, la FPI a reçu un produit net de 59,8 M\$ grâce à l'émission de nouvelles Parts de FPI et d'inscriptions au RRD, déduction faite des rachats.

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	46 084 727	597 399 \$	45 857 142	593 819 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	4 839 792	76 189	2 352 505	36 464
Échange de Parts SEC	10 200	158	80 961	1 255
Parts émises dans le cadre du RRD	1 257 839	19 786	1 195 920	18 536
Parts converties en Parts de catégorie F	(114 777)	(1 742)	(76 037)	(1 111)
Rachats – Parts de FPI	(3 201 569)	(50 478)	(3 244 803)	(50 309)
Rachats – Parts de FPI (Parts SEC échangées)	(10 200)	(158)	(80 961)	(1 255)
Parts de catégorie A en circulation, fin de l'exercice	48 866 012	641 154 \$	46 084 727	597 399 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	48 321 632	-	45 681 976	-



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	141 667	2 040 \$	91 049	1 323 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	960 479	15 128	4 390	68
Parts émises dans le cadre du RRD	19 382	305	2 355	37
Parts converties en Parts de catégorie A	114 777	1 742	76 037	1 111
Rachats – Parts de FPI	(73 167)	(1 152)	(32 164)	(499)
Parts de catégorie F en circulation, fin de l'exercice	1 163 138	18 063 \$	141 667	2 040 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	587 748	-	114 192	-
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	991 907	15 375 \$	1 072 868	16 630 \$
Produits des émissions de Parts SEC	-	-	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-	-	-
Rachats – Parts SEC (échangées contre des Parts de FPI)	(10 200)	(158)	(80 961)	(1 255)
Variation de la juste valeur	-	245	-	-
Parts SEC en circulation, fin de l'exercice	981 707	15 462 \$	991 907	15 375 \$
Moyenne pondérée des Parts SEC en circulation	982 561	-	1 002 728	-



IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS

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

	2025
Autres revenus	-
Gains en capital	-
Remboursement du capital	100,0 %
TOTAL	100,0 %

OPÉRATIONS AVEC DES PERSONNES APPARENTÉES

Les membres de la direction de Skyline Retail REIT ne reçoivent pas de rémunération directe de la part de la FPI. Skyline Retail Real Estate GP Inc (le « **Commandité** ») est plutôt le commandité de la filiale de la FPI, à savoir Skyline Retail 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** »).

Les distributions de la Part du commandité commencent lorsque l'équivalent du total des capitaux propres des investisseurs a été effectivement distribué pour chaque immeuble. Une fois déclenchés, les flux de trésorerie futurs sont partagés selon un ratio de 20 % par rapport à la Part du commandité : 80 % à la Société en commandite (qui désigne indirectement ses investisseurs). De plus, en cas de cession, le Commandité a droit à 20 % de la croissance des capitaux propres de l'immeuble, déduction faite de tout montant dû aux investisseurs. Le calcul de la Part du commandité est établi par immeuble, ce qui incite la direction à s'assurer que chaque immeuble fonctionne de façon optimale.

Part du commandité (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Part du commandité sur les revenus	713	4 831
Part totale du commandité sur les distributions	713 \$	4 831 \$



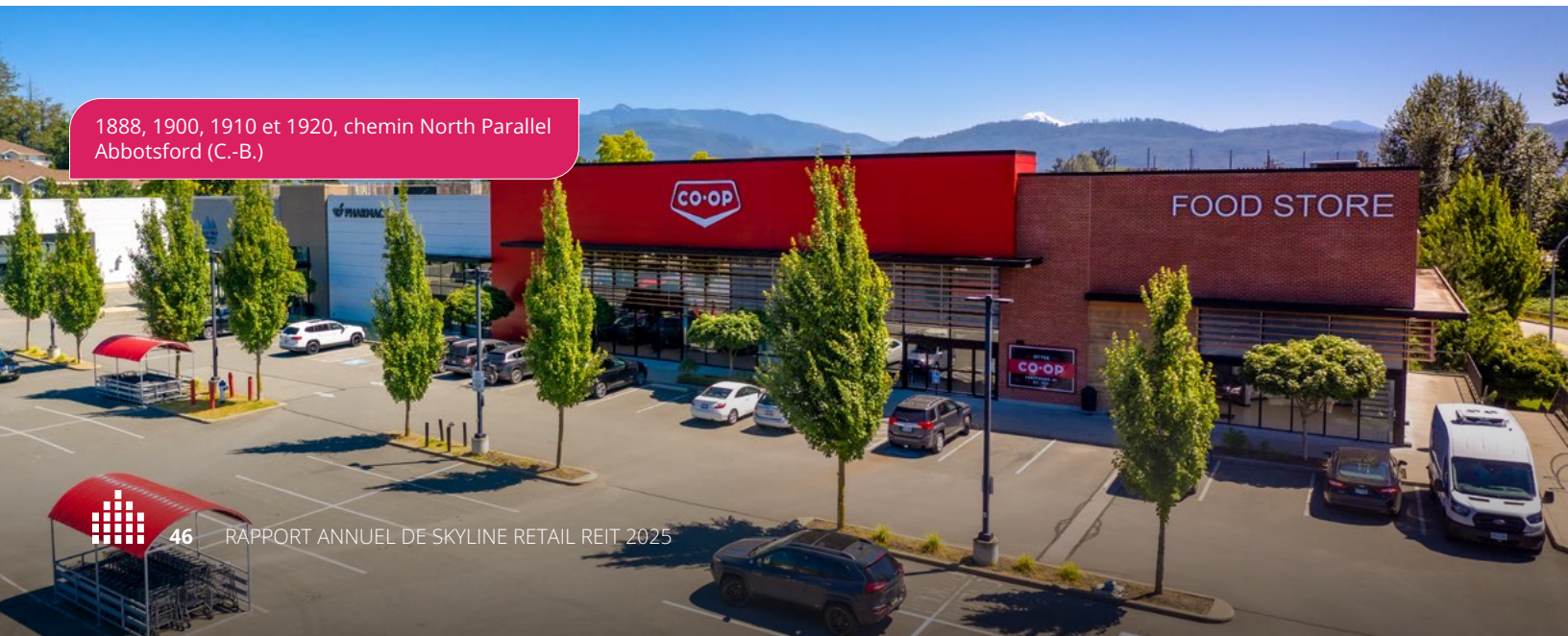
OPÉRATIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES (SUITE)

Services de gestion

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

Frais de gestion (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025 (\$)	2024 (\$)
Frais de gestion immobilière	5 366	5 591
Frais de gestion d'actifs	3 829	3 728
Frais de gestion de patrimoine	3 807	2 897
Frais de gestion de services juridiques	1 159	756
Frais de gestion de capitaux	87	438
Frais de services de location	188	246
Frais de documentation des baux	140	136
Frais de gestion d'actifs solaires	18	20
Frais de services d'aménagement	-	3
Total des frais de gestion	14 594 \$	13 815 \$

1888, 1900, 1910 et 1920, chemin North Parallel
Abbotsford (C.-B.)



SERVICES

Services du Gestionnaire d'actifs

Skyline Retail REIT a conclu une convention de gestion d'actifs avec Skyline Retail Real Estate LP et Skyline Retail Asset Management Inc. (le « **Gestionnaire d'actifs** »). Les frais de gestion d'actifs à payer aux termes de la convention de gestion d'actifs correspondent à 2,5 % des produits bruts ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire d'actifs des frais de gestion d'actifs de 3,83 M\$ (3,73 M\$ en 2024).

Skyline Retail REIT a également conclu une convention de services de location avec le Gestionnaire d'actifs, aux termes de laquelle Skyline Retail REIT versera à celui-ci : i) 3,00 \$ par pi2 pour la location de nouveaux aménagements et de locaux inoccupés existants lorsqu'aucun courtier externe n'intervient; ii) 0,50 \$ par pi2 pour la location de nouveaux aménagements et de locaux inoccupés existants lorsqu'un courtier externe intervient; et iii) 0,25 \$ par pi2 pour les renouvellements de locataires existants dans des locaux existants dont le loyer renouvelé est de 7,0 % supérieur au taux de location en vigueur auparavant. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire d'actifs des frais de service de location de 188 000 \$ (246 000 \$ en 2024).

Le Gestionnaire d'actifs fournit également des services de supervision et de gestion à l'égard de projets d'aménagement entrepris par Skyline Retail REIT, pour son compte ou à son profit, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT.

Services du Gestionnaire immobilier

Skyline Retail REIT a conclu une convention de gestion immobilière avec Skyline Retail Real Estate LP et Skyline Commercial Management Inc. (le « **Gestionnaire immobilier** »). Les frais de gestion immobilière à payer aux termes de la convention de gestion immobilière correspondent à 3,75 % du revenu locatif brut. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire immobilier des frais de gestion d'immeubles de 5,37 M\$ (5,59 M\$ en 2024).

Dans le cadre de la convention de gestion immobilière, Skyline Retail REIT paie également des services de documentation des baux, qui sont payables à un prix fixe variant de 200 \$ à 1 350 \$ (exprimés en dollars entiers) par bail. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire immobilier 140 000 \$ en frais de documentation des baux (136 000 \$ en 2024).

Services du Courtier sur le marché dispensé

Skyline Retail 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 Retail REIT aux termes de l'entente de gestion de patrimoine. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Courtier sur le marché dispensé des frais de gestion de patrimoine de 2,60 M\$ (2,45 M\$ en 2024) et des frais de levée de capitaux propres de 1,21 M\$ (446 000 \$ en 2024).



SERVICES (SUITE)

Services du Gestionnaire des souscriptions hypothécaires

Skyline Retail REIT a conclu une entente avec Skyline Mortgage Finance Inc. (le « **Gestionnaire des souscriptions** ») aux termes de laquelle le Gestionnaire des souscriptions aide Skyline Retail REIT à obtenir du financement hypothécaire selon des modalités et à des taux qui sont concurrentiels sur le plan commercial. Skyline Retail REIT verse au Gestionnaire des souscriptions 5 000 \$ (exprimés en dollars entiers) pour chaque emprunt hypothécaire pris en charge à l'acquisition et 35 points de base sur le capital de tous les autres emprunts hypothécaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire des souscriptions des frais de souscription d'emprunts hypothécaires de 901 000 \$ (0 \$ en 2024).

Gestionnaire de services professionnels

Skyline Retail REIT a conclu une entente avec Skyline Asset Management Inc., en vertu de laquelle Skyline Asset Management Inc. 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 Retail REIT. Avec prise d'effet le 1^{er} mars 2022, Skyline Asset Management Inc. a transféré la Convention de services professionnels à Skyline Private Investment Capital Inc. (le « **Gestionnaire des services professionnels** »). En vertu de la Convention de services professionnels, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire des services professionnels 1,16 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (756 000 \$ en 2024).

Services du Gestionnaire d'actifs solaires

Skyline Retail REIT a une entente avec Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (le « **Gestionnaire d'actifs solaires** »), qui fournit des services de gestion immobilière et d'entretien à l'égard des actifs solaires situés dans certains immeubles pour le compte de Skyline Retail REIT ou de la SEC. Les coûts de gestion des actifs solaires sont approuvés de temps à autre par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire d'actifs solaires des frais de gestion d'actifs solaires de 18 000 \$ (20 000 \$ en 2024).

Services du Fournisseur de financement des dépenses en capital

Skyline Retail REIT a conclu une entente avec Skyline Capital Projects Management Inc. (le « **Fournisseur de financement des dépenses en capital** ») aux termes de laquelle le Fournisseur de financement des dépenses en capital fournit des services de contrôle diligent des besoins en capital des acquisitions proposées, établit et propose des plans d'immobilisations pluriannuels pour le portefeuille et gère l'exécution de ces plans d'immobilisations, dont les coûts sont approuvés annuellement par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Fournisseur de financement des dépenses en capital des frais de gestion de capitaux de 87 000 \$ (438 000 \$ en 2024).

Services du Gestionnaire des projets d'aménagement

Skyline Retail REIT a conclu une entente avec Skydevco Inc. (le « **Gestionnaire des projets d'aménagement** »), qui fournit des services-conseils en matière d'aménagement à Skyline Retail REIT, dont les coûts sont approuvés à l'occasion par les fiduciaires indépendants de Skyline Retail REIT. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Skyline Retail REIT a versé au Gestionnaire des projets d'aménagement des frais de service d'aménagement de 0 \$ (3 000 \$ en 2024).



RISQUES ET INCERTITUDES

Skyline Retail REIT doit respecter des lignes directrices précises en matière d'exploitation et de placement, telles que définies dans la Déclaration de fiducie.

Ces lignes directrices visent à limiter au maximum les risques et les incertitudes existants.

Propriété immobilière

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

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

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

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

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



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Immeubles productifs de revenus

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

Concurrence pour les placements immobiliers

Skyline Retail REIT livre concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) ainsi qu'à d'autres fiducies de placement immobilier qui recherchent actuellement, ou qui pourraient rechercher dans l'avenir, des placements immobiliers semblables à ceux que recherche Skyline Retail REIT. Un certain nombre de ces investisseurs pourraient disposer de ressources financières plus importantes que celles de Skyline Retail REIT ou exercer leurs activités sans les restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation de Skyline Retail REIT ou selon des conditions plus souples. Une augmentation de la disponibilité des fonds d'investissement 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 et aurait une incidence défavorable sur les revenus de Skyline Retail REIT et sa capacité à respecter ses obligations.

Concurrence pour les locataires

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

Taux d'intérêt

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 Retail REIT.

Conditions économiques générales

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

Pertes générales non assurées

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



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Disponibilité des flux de trésorerie

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

Accès aux capitaux

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

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 Retail REIT pourrait être tenu responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques libérées sur ou dans ses propriétés ou éliminées dans d'autres lieux. Ne pas enlever ces substances ou ne pas remettre en état ces lieux, le cas échéant, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'un propriétaire de vendre un immeuble ou d'emprunter en utilisant cet immeuble comme garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le propriétaire par des particuliers. Lorsqu'un immeuble est acheté et qu'un nouveau financement est obtenu, un consultant indépendant et expérimenté en matière d'environnement réalise des 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT est également exposé aux risques liés aux intempéries hivernales, y compris le besoin accru d'entretien et de réparation des bâtiments de Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT jugent faible dans les circonstances, qu'un Porteur de parts de FPI puisse être tenu personnellement responsable des obligations de Skyline Retail REIT (dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées par Skyline Retail REIT) à l'égard de contrats que Skyline Retail REIT conclut et de certaines obligations découlant de contrats autres que ceux conclus par Skyline Retail REIT, y compris la responsabilité délictuelle, des réclamations fiscales et peut-être certaines autres responsabilités prévues par la loi. Les fiduciaires ont l'intention de faire en sorte que les activités de Skyline Retail REIT soient menées de manière à réduire au minimum ce risque, notamment en souscrivant une assurance appropriée et, dans la mesure du possible, en essayant de faire en sorte que chaque contrat ou engagement écrit important de Skyline Retail REIT contienne une clause expresse de non-responsabilité à l'égard des Porteurs de parts.

Dépendance à l'égard du personnel clé

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



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

Conflits d'intérêts et concentration du contrôle

Skyline Retail 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 Retail REIT et ses personnes apparentées. Par conséquent, certaines décisions touchant Skyline Retail 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 Retail 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 quant à la gestion et à l'exploitation de Skyline Retail REIT. Les Porteurs de parts n'ont pas la capacité de diriger ou de contrôler les activités quotidiennes du Fonds, et leur capacité d'influencer les affaires de Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou cesse de l'être en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, les incidences fiscales seraient, à certains égards, très différentes et défavorables. Ces différences défavorables pourraient comprendre une situation où, si Skyline Retail REIT n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition, 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 Retail REIT sont inscrits ou négociés à la cote d'une bourse de valeurs ou sur un marché public, rien ne garantit que Skyline Retail 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 Retail REIT ou ses filiales peuvent faire l'objet de nouvelles cotisations d'impôt à l'occasion. Ces nouvelles cotisations ainsi que les intérêts et les pénalités connexes pourraient avoir une incidence défavorable sur Skyline Retail REIT.

Étant donné que le revenu net de Skyline Retail REIT 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 Retail REIT qui a été accumulé ou réalisé par Skyline Retail 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 Retail REIT



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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, sous réserve de 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 Retail REIT pour ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu, et Skyline Retail REIT verrait sa capacité d'utiliser les pertes fiscales limitée.

Skyline Retail 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 Retail REIT, s'il y a lieu, leur numéro d'identification aux fins du calcul de l'impôt étranger, et Skyline Retail 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 Retail REIT est autorisé à émettre un nombre illimité de Parts de FPI. Les fiduciaires de Skyline Retail REIT ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des Parts de FPI supplémentaires dans d'autres circonstances, aux termes des divers régimes incitatifs de Skyline Retail 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 Skyline Retail REIT d'une partie importante de ses flux de trésorerie d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de Skyline Retail REIT, à moins qu'elle puisse obtenir du financement supplémentaire. Un tel financement pourrait ne pas être disponible ou renouvelable, selon des modalités intéressantes ni même en leur absence.

En outre, si les facilités de crédit actuelles devaient être annulées ou ne pouvaient être renouvelées à l'échéance selon des modalités similaires, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Skyline Retail REIT.

Financement

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

Liquidité

Tout placement dans les Parts est un placement non liquide. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des Parts, et les rachats sont assujettis à des restrictions imposées par la Déclaration de fiducie et la réglementation en valeurs mobilières applicable. La FPI n'est un « émetteur assujetti » dans aucun territoire, et aucun prospectus n'a visé l'émission des Parts. Les Porteurs de parts 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 Retail REIT pourrait ne pas être indemnisée pour une partie ou la totalité de ces obligations. Après une acquisition, Skyline Retail REIT pourrait découvrir qu'il a acquis des obligations non divulguées, qui pourraient être importantes. Les procédures de contrôle diligent mises en œuvre par le Gestionnaire d'actifs visent à pallier à ce risque. Le Gestionnaire d'actifs effectue ce qu'il estime être un niveau d'enquête approprié dans le cadre de l'acquisition d'immeubles par Skyline Retail REIT et cherche par contrat à s'assurer que les risques incombent à la partie concernée.

Risques de litige

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

Risques de cybersécurité

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

de cybersécurité est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel, y compris notamment un logiciel malveillant, des tentatives d'obtenir un accès non autorisé à des données ou à des systèmes d'information et d'autres failles de sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations dans des systèmes essentiels, la divulgation non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés, et la corruption de données. Les principaux risques auxquels Skyline Retail REIT est exposée et qui pourraient découler directement d'un cyberincident comprennent une interruption des activités, l'ébranlement de sa réputation, la fragilisation de ses relations d'affaires avec ses locataires, la divulgation de renseignements confidentiels, y compris les renseignements permettant d'identifier une personne, une responsabilité éventuelle envers des tiers, une perte de revenus, un examen réglementaire supplémentaire et des amendes, ainsi que des litiges et d'autres coûts et dépenses. Skyline Retail REIT a souscrit une assurance cybersécurité pour atténuer le risque lié à la cybersécurité. Ces mesures, de même que 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 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 Retail REIT, peuvent provenir de territoires soumis à ces droits de douane. L'imposition de ces droits de douane ou l'incapacité d'obtenir d'une source alternative ces intrants peut avoir une incidence défavorable sur les activités, les immeubles, les placements, l'exploitation ou les résultats financiers de Skyline Retail REIT.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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 Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT. Les déclarations et garanties émises par ces tiers à Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT.

Modifications de la stratégie de placement

Le Gestionnaire d'actifs peut modifier les stratégies et les restrictions en matière de placement de Skyline Retail 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 Retail REIT. Toutefois, une modification des objectifs de placement fondamentaux de Skyline Retail REIT nécessite elle-même l'approbation préalable des Porteurs de parts.

Modifications de la loi

Skyline Retail 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



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

de leur application ou de leur interprétation réglementaire, entraînent des changements dans les exigences juridiques ayant une incidence sur Skyline Retail REIT (y compris avec un effet rétroactif). Toute modification des lois auxquelles Skyline Retail 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 ses activités dans le cours normal des affaires.

Skyline Retail 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 Retail REIT et sur le calendrier et les coûts d'achèvement de tout projet d'aménagement entrepris.

Rien ne garantit que Skyline Retail REIT trouvera des constructeurs appropriés en temps voulu ou à des conditions avantageuses pour elle, ou que Skyline Retail 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 Retail 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 Retail REIT entend mettre en œuvre pour dissuader et prévenir les erreurs et les fautes professionnelles de la part de ses employés, le risque que de tels incidents se produisent demeure. L'inconduite d'un employé peut conduire à lier Skyline Retail 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 sanctions réglementaires et nuire gravement à la réputation. Skyline Retail 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 Retail 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 de même nature, pourrait entraîner un déclin général ou aigu de l'activité économique dans les régions où Skyline Retail REIT exerce ses activités, une diminution de la volonté de la population générale de voyager, une pénurie de personnel, une réduction de



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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 Retail REIT. La contagion dans l'un des immeubles de Skyline Retail REIT ou dans un marché dans lequel Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 Retail REIT expirent chaque année et Skyline Retail REIT pourrait avoir de la difficulté à obtenir ou à renouveler l'assurance IARD des 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 Retail REIT est en mesure de renouveler ses polices à des niveaux et selon des restrictions conformes à ses polices actuelles, il ne peut être certain d'être en mesure d'obtenir une telle assurance à des taux de prime raisonnables sur le plan commercial. Si Skyline Retail 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 Retail REIT soit en défaut aux termes de clauses restrictives précises à l'égard de certaines de ses dettes ou d'autres engagements contractuels qu'il a pris qui exigent que Skyline Retail 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 Retail 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 Retail 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 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.



RISQUES ET INCERTITUDES (SUITE)

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.



110, rue Front Nord et 21, rue College Ouest
Belleville (Ontario)

ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS

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

Porteurs de parts de FPI – activités de placement en 2026 (à ce jour) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de FPI en circulation au 1er janvier 2026	48 866 012	641 154 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	1 176 497	180 982
Échange de Parts SEC	108 325	1 706
Parts émises dans le cadre du RRD	443 210	6 981
Parts converties en Parts de catégorie F	(87 824)	(1 229)
Rachats – Parts de FPI	(1 590 622)	(25 052)
Rachats – Parts de FPI (Parts SEC échangées)	(108 325)	(1 706)
Parts de FPI en circulation au 30 avril 2026	48 807 273	802 836 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	49 858 238	-
Porteurs de parts de FPI – catégorie F – activités de placement (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts de FPI en circulation au 1er janvier 2026	1 163 138	18 063 \$
Produits des émissions de Parts de FPI	100 416	1 582
Parts émises dans le cadre du RRD	18 735	295
Parts converties en Parts de catégorie A	87 824	1 229
Rachats – Parts de FPI	(45 434)	(716)
Parts de catégorie F en circulation au 30 avril 2026	1 324 679	20 453 \$
Moyenne pondérée des Parts de FPI en circulation	1 332 715	-



ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS (SUITE)

Porteurs de parts SEC – activités de placement en 2026 (à ce jour) (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre de Parts	Montant (\$)
Parts SEC en circulation au 1er janvier 2026	981 707	15 462 \$
Produits des émissions de Parts SEC	-	-
Parts émises dans le cadre du RRD	-	-
Rachats – Parts SEC	(108 325)	(1 706)
Variation de la juste valeur	-	-
Parts SEC en circulation au 30 avril 2026	873 382	13 756 \$
Moyenne pondérée des Parts SEC en circulation	847 123	-

11, chemin Base Line E.
London (Ontario)



170, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)



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

SKYLINE RETAIL 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 - 91

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of: Skyline Retail Real Estate Investment Trust

Opinion

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

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

Basis of Opinion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Guelph, Ontario
March 18, 2026

Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

SKYLINE RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT DECEMBER 31, 2025

(in thousands of Canadian dollars)

	2025	2024
ASSETS		
Investment properties (note 6)	\$ 1,654,520	\$ 1,595,450
Investment in joint venture (note 8)	3,977	3,918
Assets held for sale (note 7)	735	12,300
Other assets (note 9)	10,321	3,513
Tenant loan receivable (note 10)	471	533
Accounts receivable (note 16)	10,374	10,748
Cash	<u>24,545</u>	<u>10,149</u>
	<u>\$ 1,704,943</u>	<u>\$ 1,636,611</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Mortgages payable (notes 11, 16)	\$ 921,626	\$ 890,898
Limited partnership units (note 20)	15,462	15,375
Tenant deposits	9,678	8,809
Liabilities related to assets held for sale (note 7)	0	8,077
Due to related party (note 12)	1,081	2,621
Accounts payable and accrued liabilities (note 16)	16,978	12,219
Revolving credit facility (note 16)	<u>28</u>	<u>26,995</u>
	<u>964,853</u>	<u>964,994</u>
Unitholders' equity (page 6)	<u>740,090</u>	<u>671,617</u>
	<u>\$ 1,704,943</u>	<u>\$ 1,636,611</u>

Trustee

Trustee

SKYLINE RETAIL 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
OPENING BALANCE	\$ 671,617	\$ 660,379
Proceeds from units issued (note 19)	91,317	36,532
Units issued through distribution reinvestment plan (note 19)	20,091	18,573
Issuance costs (note 12)	(1,214)	(530)
Redemptions (note 19)	(51,630)	(50,808)
Income and comprehensive income for the year	57,069	52,824
Distributions paid	(47,160)	(45,353)
CLOSING BALANCE	<u>\$ 740,090</u>	<u>\$ 671,617</u>

SKYLINE RETAIL 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
PROPERTY REVENUES		
Minimum rent	\$ 98,295	\$ 99,775
Cost recoveries from tenants	<u>51,034</u>	<u>49,905</u>
	<u>149,329</u>	<u>149,680</u>
DIRECT PROPERTY EXPENSES		
Property taxes	33,522	32,551
Other direct property costs	17,828	16,936
Utilities	2,103	2,043
Property management fees (note 12)	<u>5,366</u>	<u>5,591</u>
	<u>58,819</u>	<u>57,121</u>
NET PROPERTY INCOME	<u>90,510</u>	<u>92,559</u>
OTHER INCOME AND EXPENSES		
Financing costs (note 13)		
Interest paid on debt	41,156	42,226
Distributions paid on partnership units	1,692	5,830
Administrative expenses	846	1,247
Lease documentation fees (note 12)	140	136
Asset management fees (note 12)	3,829	3,728
Wealth management fees (note 12)	<u>2,595</u>	<u>2,451</u>
	<u>50,258</u>	<u>55,618</u>
INCOME BEFORE UNDERNOTED	<u>40,252</u>	<u>36,941</u>
Share of net earnings from investment in joint venture (note 8)	171	1,800
Fair value gain (note 14)	<u>16,646</u>	<u>14,083</u>
	<u>16,817</u>	<u>15,883</u>
INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME for the year	<u>\$ 57,069</u>	<u>\$ 52,824</u>

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

	2025	2024
CASH PROVIDED BY (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		
Income and comprehensive income for the year	\$ 57,069	\$ 52,824
Items not requiring an outlay of cash:		
Amortization of leasing commission and straight-line rents (note 6)	3,466	2,284
Amortization of financing costs (notes 11, 13)	2,603	1,327
Financing costs in operations (note 13)	40,245	46,729
Share of net earnings from investment in joint venture (note 8)	(171)	(1,800)
Fair value loss on limited partnership units (note 14)	245	0
Fair value gain on investment properties (note 14)	(16,891)	(14,431)
Fair value (gain) loss on disposal of properties (note 14)	<u>0</u>	<u>348</u>
	86,566	87,281
Changes in non-cash working capital:		
Accounts receivable	374	(2,657)
Other assets	(6,808)	(150)
Accounts payable and accrued liabilities	4,759	2,838
Tenant deposits	<u>869</u>	<u>91</u>
	<u>85,760</u>	<u>87,403</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		
Mortgages payable (net repayments and advances) (note 11)	20,048	(6,717)
Mortgages discharged due to the sale of investment properties (note 6)	0	(27,801)
Due to related party (note 12)	(1,540)	666
Interest on mortgages payable (note 11)	(37,439)	(37,952)
Distributions paid on partnership units (note 13)	(1,692)	(5,830)
Interest on revolving credit facilities (note 13)	(1,114)	(2,947)
Net revolving credit facility (repayments) proceeds (note 16)	(26,967)	5,886
Proceeds from units issued (note 19)	91,317	36,532
Distributions paid (net of distribution reinvestment plan) (page 6)	(27,069)	(26,780)
Redemptions of units (page 6)	(51,630)	(50,808)
Redemptions of limited partnership units (note 20)	(158)	(1,255)
Issuance costs (note 12)	<u>(1,214)</u>	<u>(530)</u>
	<u>(37,458)</u>	<u>(117,536)</u>
CASH PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		
Additions to investment properties (note 6)	(34,080)	(18,021)
Tenant loan receivable	62	34
Investment in joint venture (note 8)	112	1,007
Proceeds on disposition of investment properties (note 6)	0	42,501
Proceeds on disposition of investment properties held for sale	<u>0</u>	<u>10,763</u>
	<u>(33,906)</u>	<u>36,284</u>
INCREASE IN CASH for the year	14,396	6,151
CASH, beginning of year	<u>10,149</u>	<u>3,998</u>
CASH, end of year	<u>\$ 24,545</u>	<u>\$ 10,149</u>

See notes to the consolidated financial statements

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

1. NATURE OF BUSINESS

Skyline Retail Real Estate Investment Trust ("Skyline Retail REIT") is an unincorporated, open-ended private real estate investment trust established under the laws of the Province of Ontario that was created pursuant to a Declaration of Trust dated October 8, 2013.

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

As of December 31, 2025, RRELP owned one hundred and eleven (2024 - one hundred and ten) retail investment properties, all of which are located in Canada.

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

2. BASIS OF PRESENTATION

(a) STATEMENT OF COMPLIANCE

The consolidated financial statements of Skyline Retail REIT for the year ended December 31, 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 Retail REIT's accounting policies.

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

The consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025 (including comparatives) were approved for issue by the Board of Trustees on March 18, 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 and certain financial instruments, as set out in the relevant accounting policies.

(c) FUNCTIONAL CURRENCY AND PRESENTATION

The consolidated financial statements are presented in Canadian dollars, which is also Skyline Retail REIT's functional currency.

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

SKYLINE RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 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 Retail REIT to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Actual outcomes could differ from these estimates. These consolidated financial statements include estimates, which, by their nature, are uncertain. The impact of such estimates is pervasive throughout the consolidated financial statements and may require accounting adjustments based on future occurrences. Revisions to accounting estimates are recognized in the year in which the estimates are revised and the revision affects both current and future years.

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS and include the following material accounting policies (and any changes thereto):

Material accounting policies

(a) INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

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

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

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

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

Costs incurred for repairs and maintenance in excess of \$10,000 (presented in whole dollars) per annum per building may be allocated from repairs and maintenance to be capitalized to the cost of the respective building as it is assumed that a future economic benefit will likely be realized from this level of expenditure.

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

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(a) INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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

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

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

(b) ASSETS HELD FOR SALE

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

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

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(c) REVENUE RECOGNITION

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

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

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

Financial Assets

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

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

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

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(d) FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Financial Assets (continued)

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

Financial Liabilities

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

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

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

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

(e) LIMITED PARTNERSHIP UNITS

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

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(f) DISTRIBUTIONS TO LIMITED PARTNERSHIP UNITHOLDERS

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

(g) INCOME TAXES

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

(h) JOINT VENTURES

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

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

(i) FAIR VALUE MEASUREMENT

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

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

Level 1 inputs

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

Level 2 inputs

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

Level 3 inputs

Unobservable inputs for the asset or liability.

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

(i) FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

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

(j) DISTRIBUTION REINVESTMENT PLAN

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

(k) PROVISIONS

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

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

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

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

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

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

4. STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

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

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

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

5. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

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

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

6. INVESTMENT PROPERTIES

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

	2025	2024
Balance at beginning of the year	\$ 1,595,450	\$ 1,620,431
Acquisitions through purchase of investment properties	29,500	0
Additions through capital expenditures on existing investment properties	4,580	18,021
Disposals through sale of investment properties	0	(42,501)
Amortization of leasing cost and straight-line rents	(3,466)	(2,284)
Change in assets held for sale (note 7)	11,565	(12,300)
Fair value adjustment on investment properties (note 14)	<u>16,891</u>	<u>14,083</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 1,654,520</u>	<u>\$ 1,595,450</u>

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

	2025	2024
Cost	\$ 1,547,262	\$ 1,505,569
Cumulative fair value adjustment		<u>107,258</u>
	<u>89,881</u>	
Fair value	<u>\$ 1,654,520</u>	<u>\$ 1,595,450</u>

SKYLINE RETAIL 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)

6. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Asset acquisitions:

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

	2025	2024
Acquisition cost of investment properties	\$ 29,500	\$ 0
Mortgages	<u>(20,650)</u>	<u>0</u>
Total identifiable net assets settled by cash	<u>\$ 8,850</u>	<u>\$ 0</u>

Asset dispositions:

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

	2025	2024
Mortgages	\$ 0	\$ 27,801

Future rental income:

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

	2025	2024
Less than one year	\$ 98,839	\$ 97,711
Between one and three years	173,017	172,298
More than three years	<u>247,910</u>	<u>257,627</u>
	<u>\$ 519,766</u>	<u>\$ 527,636</u>

Fair value disclosure:

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

SKYLINE RETAIL 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)

6. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Fair value disclosure: (continued)

Skyline Retail REIT categorizes its investment properties by region, and each region has a different range of capitalization rates, depending on the specific risk factors for each property in that region. The weighted average capitalization rate for the retail properties is 5.90% (2024 - 5.85%). Overall, the capitalization rates for the retail properties fall between:

	2025	2024
Minimum	5.07%	5.07%
Maximum	7.32%	7.32%

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

In 2025, Skyline RRELP valued \$0 of its investment properties (including investment properties held for sale) internally (2024 - \$28,750). The remainder of the investment property fair value was obtained through third party appraisals, not including those properties acquired during the year. In the year, this amounted to \$1,625,755 (2024 - \$1,579,000). In 2025, 0% (2024 - 1.8%) of the cost base of investment properties were valued internally and 100% (2024 - 98.2%) were valued externally. One acquisition was made in the year (2024 - zero). The acquisitions during 2025 were valued at \$29,500 (2024 - \$0). Actual results may differ from these estimates and may be subject to material adjustment within the next year.

Fair value sensitivity:

Skyline Retail REIT's investment properties are classified as Level 3 under the fair value hierarchy, as the inputs in the valuations of these investment properties are not based on observable market data. The following table provides a sensitivity analysis for the weighted average capitalization rate applied as at December 31, 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)%	4.90%	\$1,992,177	\$ 337,657	20.41%
December 31, 2025	5.90%	\$1,654,520	\$ 0	0.00%
1.00%	6.90%	\$1,414,734	\$(239,786)	(14.49)%

SKYLINE RETAIL 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. ASSETS HELD FOR SALE

As at December 31, 2025, one unit of one property was classified as held for sale (December 31, 2024 - one property). The assets and liabilities associated with the investment property held for sale are as follows:

	2025	2024
ASSETS		
Investment properties	\$ 735	\$ 12,300
LIABILITIES		
Mortgages payable	0	8,077
NET ASSETS HELD FOR SALE	<u>\$ 735</u>	<u>\$ 4,223</u>

8. INVESTMENT IN JOINT VENTURE

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

The components of investment in joint venture is as follows:

Hanes Centre LP	2025	2024
Balance at the beginning of the year	\$ 3,918	\$ 3,125
Distributions	(112)	(1,007)
Share of net earnings	171	1,800
Balance at end of the year	<u>\$ 3,977</u>	<u>\$ 3,918</u>

SKYLINE RETAIL 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. INVESTMENT IN JOINT VENTURE (continued)

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

As at December 31:

Hanes Centre LP	2025	2024
Investment property	\$ 9,350	\$ 9,350
Current assets	970	1,138
Total assets	<u>10,320</u>	<u>10,488</u>
Non-current liabilities	6,273	6,346
Current liabilities	70	224
Net equity	<u>\$ 3,977</u>	<u>\$ 3,918</u>

For the year ended December 31:

Hanes Centre LP	2025	2024
Rental revenue	\$ 751	\$ 446
Operating expenses	(628)	(477)
Net operating income (loss)	<u>123</u>	<u>(31)</u>
Fair value gain	48	1,831
Net income	<u>\$ 171</u>	<u>\$ 1,800</u>

9. OTHER ASSETS

The components of other assets are as follows:

	2025	2024
Funds held in trust	\$ 7,852	\$ 954
Prepaid expenses	2,469	2,559
	<u>\$ 10,321</u>	<u>\$ 3,513</u>

10. TENANT LOAN RECEIVABLE

The tenant loan is receivable in blended monthly instalments of \$11 (2024 - \$11) with interest charged at 6.62% (2024 - 6.62%). The loan is due in 2028. The portion receivable within one year is \$117 (2024 - \$102).

SKYLINE RETAIL 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 real estate assets and letters of credit, in some cases. Mortgages bearing fixed interest with a contractual weighted average rate of 4.17% (2024 - 4.16%) per annum are \$921,626 (2024 - \$896,148). Mortgages bearing variable interest rates with an average variable rate of 0.00% (2024 - 6.45%) per annum are \$nil (2024 - \$2,827). Mortgages have maturity dates ranging between 2026 and 2031. Included in mortgages payable are \$1,668 (2024 - \$4,429) of second mortgages which bear fixed interest rates and a construction credit facility of \$nil (2024 - \$2,827) which bears a variable interest rate. All mortgages are denominated in Canadian dollars.

Future minimum payments on mortgages payable are as follows:

2026	\$	305,605
2027		182,915
2028		264,941
2029		64,907
2030		84,600
Thereafter		<u>18,658</u>
	\$	<u>921,626</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>890,898</u>	\$ <u>925,696</u>
Proceeds from new and refinanced mortgages	244,899	73,133
Repayment of existing mortgages	(222,350)	(106,275)
Transaction costs related to mortgages	<u>(2,501)</u>	<u>(1,376)</u>
Total changes from financing cash flows	<u>20,048</u>	<u>(34,518)</u>
Change in mortgages payable on assets held for sale	8,077	(1,607)
Amortization of financing costs	2,603	1,327
Financing costs in operations	37,439	37,952
Interest paid	<u>(37,439)</u>	<u>(37,952)</u>
Total liability-related changes	<u>10,680</u>	<u>(280)</u>
Mortgages payable, end of year	\$ <u>921,626</u>	\$ <u>890,898</u>

SKYLINE RETAIL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS

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

Distributions to partners

Skyline Retail Real Estate GP Inc. is the general partner of RREL and is entitled to 20% of distributions after the limited partners have received returns equivalent to their adjusted contribution value. Transactions are measured at fair value. A provision for the future distributions payable to Skyline Retail Real Estate GP Inc. has not been recorded since the timing and amount of the distributions payable cannot be reasonably estimated. Based on the fair value of the investment properties as at December 31, 2025 a distribution would be payable if the investment properties were sold. At December 31, 2025, there were distributions payable of \$1,081 (2024 - \$2,621) which is included in due to related party.

	2025	2024
Distributions paid to general partner from distributable income	<u>\$ 713</u>	<u>\$ 4,831</u>

Services of the Asset Manager

Skyline Retail REIT has an asset management agreement with Skyline Asset Management Inc. and Skyline Retail Asset Management Inc (the “Asset Manager”). The asset management fees payable under the asset management agreement are 2.5% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Asset Manager \$3,829 in asset management fees (2024 – \$3,728).

Skyline Retail REIT also has a leasing services arrangement with the Asset Manager, wherein Skyline Retail REIT shall pay the Asset Manager: (i) \$3.00 per square foot for leasing new development and existing vacancies where no external brokers are involved; (ii) \$0.50 per square foot for leasing new development and existing vacancies where an external broker is involved; and (iii) \$0.25 per square foot for renewals of existing tenants in existing space where the renewed rent is 7% higher than the previously prevailing rental rate. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Asset Manager \$188 in leasing services fees (2024 – \$246).

The Asset Manager also provides oversight and management services in respect of development projects undertaken by, on behalf of, or for the benefit of Skyline Retail REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Retail REIT’s independent Trustees.

Services of the Property Manager

Skyline Retail REIT has a property management agreement with Skyline Commercial Management Inc (the “Property Manager”). Property management fees payable under the property management agreement are 3.75% of adjusted gross revenue. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Property Manager \$5,366 in property management fees (2024 – \$5,591).

SKYLINE RETAIL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Property Manager (continued)

As part of the property management agreement, Skyline Retail REIT also pays for lease documentation services, which are payable at a fixed rate ranging from \$200 to \$1,000 (presented in whole dollars) per lease. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Property Manager \$140 in lease documentation fees (2024 - \$136).

Services of the Exempt Market Dealer

Skyline Retail REIT has an exempt market dealer agreement with Skyline Wealth Management Inc. (the "Exempt Market Dealer"). Fees payable under the exempt market dealer agreement include wealth management fees of 0.3% of Class A equity under management and 0.2% of Class F equity under management, and equity raise fees ranging from 0.5% to 1.5% (2024 - 0.5% to 1.0%) of proceeds from units issued during the year. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Exempt Market Dealer \$2,595 in wealth management fees (2024 - \$2,451), and \$1,212 in equity raise fees (2024 - \$446).

Services of the Mortgage Underwriting Manager

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skyline Mortgage Finance Inc. (the "Underwriting Manager"), wherein the Underwriting Manager assists Skyline Retail REIT in obtaining mortgage financing upon terms and rates that are commercially competitive. Skyline Retail REIT pays the Underwriting Manager \$5,000 (presented in whole dollars) for each mortgage assumed on acquisition, and 50 bps on mortgage principal for all other mortgages. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Underwriting Manager \$901 in mortgage underwriting fees (2024 - \$0).

Legal Services Manager

Skyline Retail REIT had an arrangement with Skyline Asset Management Inc., wherein Skyline Asset Management Inc provided advice to Skyline Retail REIT on the use of external legal counsel, and managed external legal counsel on behalf of Skyline Retail REIT (the "Legal Services Arrangement"), the costs for which are approved annually by Skyline Retail REIT's independent Trustees. Effective March 1, 2022, Skyline Asset Management Inc., transferred the Legal Services Arrangement to Skyline Private Investment Capital Inc. (the "Legal Services Manager"). Under the Legal Services Arrangement, Skyline Retail REIT paid to the Legal Services Manager \$1,159 for the year ended December 31, 2025 (2024 - \$756).

Services of the Solar Asset Manager

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skyline Clean Energy Asset Management Inc. (the "Solar Asset Manager"). The solar asset management fees payable under the arrangement are equal to \$20 (presented in whole 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 Retail REIT paid to the Solar Asset Manager \$18 in solar asset management fees (2024 - \$20).

Services of the CAPEX Provider

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skyline Capital Projects Management Inc (the "CAPEX Provider"), wherein the CAPEX Provider provides due diligence services on the capital needs of proposed acquisitions, compiles and proposes multi-year capital plans for the portfolio, and manages the execution of those capital plans, the costs for which are approved annually by Skyline Retail REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the CAPEX Provider \$87 in CAPEX management fees (2024 - \$438).

SKYLINE RETAIL 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. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Services of the Development Manager

Skyline Retail REIT has an arrangement with Skydevco Inc (the "Development Manager"), who provides development consulting services to Skyline Retail REIT, the costs for which are approved from time to time by Skyline Retail REIT's independent Trustees. For the year ended December 31, 2025, Skyline Retail REIT paid to the Development Manager \$0 in development service fees (2024 – \$3).

13. FINANCING COSTS

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

	2025	2024
Mortgage interest	\$ 37,439	\$ 37,952
Deferred financing costs	2,603	1,327
Interest expense on credit facilities	1,114	2,947
Distribution interest paid on limited partnership units	979	999
Distribution interest paid to general partner on sale of investment properties	713	4,831
	<u>\$ 42,848</u>	<u>\$ 48,056</u>

14. FAIR VALUE GAIN

The components of the fair value gain were as follows:

	2025	2024
Fair value gain on investment properties (note 6)	\$ 16,891	\$ 14,431
Fair value gain (loss) on disposed properties (note 6)	0	(348)
Fair value loss on limited partnership units (note 20)	(245)	0
	<u>\$ 16,646</u>	<u>\$ 14,083</u>

SKYLINE RETAIL 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 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	\$1,654,520	\$ 0	\$ 0	\$1,595,450
Assets held for sale	0	0	735	0	0	12,300
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$1,655,255</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$1,607,750</u>
Liabilities						
Mortgages payable	\$ 0	\$ 918,856	\$ 0	\$ 0	\$ 889,557	\$ 0
Limited partnership units	0	0	15,462	0	0	15,375
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 918,856</u>	<u>\$ 15,462</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 889,557</u>	<u>\$ 15,375</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 Retail REIT's cash, accounts receivable, tenant loan receivable, accounts payable and accrued liabilities, and due to related party approximate their carrying amounts due to the relatively short periods to maturity of these financial instruments

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

a. Interest rate risk

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

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

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

As of December 31, 2025

	Carrying Amount	Income -1%	Unitholders' Equity -1%	Income +1%	Unitholders' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 28	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Long term debt, maturing within 1 year	286,745	2,867	2,867	(2,867)	(2,867)
	<u>\$ 286,773</u>	<u>\$ 2,867</u>	<u>\$ 2,867</u>	<u>\$ (2,867)</u>	<u>\$ (2,867)</u>

As of December 31, 2024

	Carrying Amount	Income -1%	Unitholders' Equity -1%	Income +1%	Unitholders' Equity +1%
Revolving credit facility	\$ 26,995	\$ 270	\$ 270	\$ (270)	\$ (270)
Long term debt, maturing within 1 year	246,098	2,461	2,461	(2,461)	(2,461)

b. Price risk

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

c. Foreign exchange risk

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

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

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

ii) Credit risk

Credit risk is a risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from the possibility that Skyline Retail REIT's tenants may experience financial difficulty and be unable to meet their lease obligations. Currently, a significant portion (20.0%, 2024 - 18.7%) of Skyline Retail REIT's property revenue is derived from two major tenants (2024 - two). As a result, Skyline Retail REIT's revenues will be dependent on the ability of the tenants to meet their rent obligations and Skyline Retail REIT's ability to collect rent from these tenants.

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

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

	2025	2024
Allowance for doubtful accounts beginning of year	\$ 43	\$ 43
Provision for impairment of accounts receivable	<u>0</u>	<u>0</u>
Allowance for doubtful accounts end of year	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 43</u>

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

iii) Liquidity risk

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

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

Under a financing agreement, Skyline Retail REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$8,000 (2024 - \$8,000) with interest charged at prime + 1.75% (2024 - prime + 1.75%). At December 31, 2025, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Retail REIT was \$28 (2024 - \$22). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of RRELTP.

SKYLINE RETAIL 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)

Under another financing agreement, Skyline Retail REIT has access to an operating line of credit to a maximum of \$50,000 (2024 - \$50,000) with interest at prime + 1.35% or, at the option of the borrower, a fixed rate equal to the CORRA plus 2.50% for a 30 day or 90 day term. At December 31, 2025, the total drawn on the operating line of credit by Skyline Retail REIT was \$0 (2024 - \$26,973). The line of credit is secured by a general security agreement over some of the investment properties of Skyline Retail REIT.

Under a construction credit facility, Skyline Retail REIT has access to a credit facility of \$5,200 (2024 - \$5,200) to finance the construction of an addition to the 77 Waterloo Road investment property. The facility bears interest at prime plus 1.00%. At December 31, 2025, the total drawn on the non-revolving credit facility is \$0 (2024 - \$2,827).

Under the financing agreements, Skyline Retail REIT is required to maintain a debt service ratio of 1.20 or higher, an interest coverage ratio of 2.00 or higher, a mortgage-ability debt service coverage ratio of 1.25 or higher and unitholder equity minimum of \$75,000 plus 75% of contributions received during each subsequent fiscal year. The combined group is also required to maintain a funds from operations effective pay-out ratio not exceeding 100% and a total debt to gross book value ratio not exceeding 65%. At December 31, 2025 the combined group was in compliance with the covenants.

Skyline Retail REIT's long term debt consists of mortgages payable bearing interest rates ranging from 2.49% to 6.02% per annum (2024 - 2.04% to 6.45%), payable in monthly instalments of principal and interest of approximately \$6,010 (2024 - \$5,320), maturing from 2026 to 2031, and are secured by specific charges against specific properties. All interest rates are fixed for the term of the respective mortgage.

Financial liabilities and their maturities are as follows:

	On demand	Less than one year	One to five years	More than five years	Total
December 31, 2025					
Mortgages payable	\$ 0	\$ 286,745	\$ 614,292	\$ 20,589	\$ 921,626
Due to related party	0	1,081	0	0	1,081
Accounts payable and accrued liabilities	0	16,978	0	0	16,978
Revolving credit facility	28	0	0	0	28
	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 304,804</u>	<u>\$ 614,292</u>	<u>\$ 20,589</u>	<u>\$ 939,713</u>
December 31, 2024					
Mortgages payable	\$ 0	\$ 246,098	\$ 595,910	\$ 56,967	\$ 898,975
Due to related party	0	2,621	0	0	2,621
Accounts payable and accrued liabilities	0	12,219	0	0	12,219
Revolving credit facility	26,995	0	0	0	26,995
	<u>\$ 26,995</u>	<u>\$ 260,938</u>	<u>\$ 595,910</u>	<u>\$ 56,967</u>	<u>\$ 940,810</u>

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

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

iv) Real estate risk

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

17. CAPITAL RISK MANAGEMENT

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

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

Skyline Retail REIT monitors capital primarily using a loan to value ratio, which is calculated as the amount of outstanding debt divided by the valuation of the investment property portfolio. As of December 31, 2025, the loan to value ratio was 56% (2024 - 56%), which is within Skyline Retail REIT's stated policy of 70% or lower. Subsequent to December 31, 2025, Skyline Retail REIT is in compliance with the policy.

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

18. SEGMENTED DISCLOSURE

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

19. UNITHOLDERS' EQUITY

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

As at December 31, 2025 the issue price per unit for newly issued and units to be redeemed was \$15.75 (2024 - \$15.50). The units issued and outstanding are as follows:

	2025 Units	2024 Units
Units outstanding, beginning of year	46,226,394	45,948,191
Units issued	5,800,271	2,356,895
Units issued (Distribution reinvestment plan)	1,277,221	1,198,275
Redemptions during the year	<u>(3,274,736)</u>	<u>(3,276,967)</u>
Units outstanding, end of year	<u><u>50,029,150</u></u>	<u><u>46,226,394</u></u>

SKYLINE RETAIL 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 Class B and C Limited Partnership Units are units issued by RRELP as partial consideration of investment properties. The Class B and C Limited Partnership Units can be exchanged for Trust Units at any time at the option of the holder. Prior to such exchange, distributions will be made on these exchangeable units in an amount equivalent to the distributions which would have been made had the units been exchanged for Skyline Retail REIT units. Each Class B and C Limited Partnership unit holder is entitled to vote at all meetings of Skyline Retail REIT.

As at December 31, 2025, there were 981,707 (2024 - 991,907) Class B Limited Partnership units, and zero (2024 - zero) Class C Limited Partnership units issued and outstanding.

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

	2025	2024
Limited partnership units, beginning of the year	\$ 15,375	\$ 16,630
Redemptions of limited partnership units	(158)	(1,255)
Distribution interest expense	979	999
Distribution interest paid	(979)	(999)
Total liability-related changes	0	0
Changes in fair value	245	0
Limited partnership units, end of year	<u>\$ 15,462</u>	<u>\$ 15,375</u>



GUELPH

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

OAKVILLE

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



skylineretailreit.ca



1-519-826-0439



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