

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTICE ANNUELLE

Le 27 mars 2025

TABLE DES MATIÈRES

LE FONDS	1
Actes constitutifs et développement général du Fonds	1
Relations interentreprises	2
Partenariats	3
APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE	8
Stratégie	8
Développement général de l'activité	10
Caractère saisonnier	17
CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES	17
Contexte d'exploitation	17
Perspectives	20
INITIATIVES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (ESG)	20
EMPRUNTS	22
RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT	23
DESCRIPTION DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES ET DÉCLARATION DE FIDUCIE	27
Généralités	27
Titres de capitaux propres	27
Assemblées des porteurs de parts	29
Renseignements et rapports	30
Modification de la déclaration de fiducie	30
Ratification des modifications à la déclaration de fiducie	31
Achats de titres de capitaux propres	32
Restrictions à la propriété pour les non-résidents	33
Offres publiques d'achat	34
Dispositions et restrictions concernant les conflits d'intérêts	34
Recours des porteurs de parts	34
DESCRIPTION DES AUTRES TITRES ET NOTES	35
Titres	35
Notes de crédit	35
ACTIF IMMOBILIER	36
Activités immobilières – Total du portefeuille	36
Activités immobilières – Portefeuille commercial	37
Activités immobilières – Portefeuille résidentiel	40
Renseignements précis sur les immeubles	41
Activités d'aménagement	53
MARCHÉ POUR LES TITRES DU FONDS	53
FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS	54
Conseil des fiduciaires	54
COMITÉ D'AUDIT ET RÉMUNÉRATION DE L'AUDITEUR	60
INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	64
RISQUES ET INCERTITUDES	68
<i>Risque financier et risque de liquidité</i>	68
Risque de taux d'intérêt et risque lié au financement	68

TABLE DES MATIÈRES

Barrières tarifaires	69
Accès aux capitaux	69
Notes de crédit	70
Activités de prêt	70
<i>Coentreprises et copropriétés</i>	70
<i>Frais ou passifs imprévus liés à des acquisitions</i>	70
<i>Propriété d'immeubles</i>	71
Concentration des locataires	71
Faillites des locataires	71
Renouvellement des contrats de location et augmentation des loyers	72
Liquidité relative des biens immobiliers	72
Risque lié à la réglementation	73
Risque lié à l'aménagement	74
Risque lié aux activités résidentielles	74
<i>Autres risques</i>	74
Questions environnementales	74
Risques liés aux changements climatiques	75
Risques liés à la cybersécurité	75
Litiges	75
Sinistres non assurés	76
Personnel clé	76
Responsabilité des porteurs de parts	76
Impôts sur le résultat	77
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	77
DISTRIBUTIONS	78
IMPOSITION DES DISTRIBUTIONS	79
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	80
PLAN D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS	80
PLAN D'UPI À L'INTENTION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	81
PLAN D'UPI À L'INTENTION DES EMPLOYÉS	82
PLAN D'UNITÉS DE PARTS LIÉES À LA PERFORMANCE	82
PLAN D'UNITÉS DE PARTS DIFFÉRÉES	83
PLAN D'ACHAT DE PARTS À L'INTENTION DES EMPLOYÉS	85
CONTRATS IMPORTANTS	86
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	88
INTÉRÊTS DES EXPERTS	88
INTERDICTION D'OPÉRATIONS OU FAILLITE D'UNE SOCIÉTÉ	88
POURSUITES	89
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET INFORMATION INTÉGRÉE PAR RENVOI	89
ANNEXE A	A-1

AVIS CONCERNANT LES INFORMATIONS PROSPECTIVES

Certains renseignements figurant dans la présente notice annuelle constituent des informations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Parmi celles-ci, mentionnons notamment les énoncés qui figurent aux rubriques « Aperçu des activités et stratégie », « Contexte commercial et perspectives », « Emprunts » et « Risques et incertitudes » et les autres énoncés concernant les objectifs de RioCan et les stratégies adoptées pour les atteindre, ainsi que les opinions, plans, estimations et intentions de la direction, et autres énoncés similaires, concernant les événements, les circonstances, le rendement ou les résultats futurs prévus, de même que les attentes qui ne constituent pas des déclarations de fait. En général, on reconnaît les informations prospectives à l'emploi de termes tels que « perspective », « objectif », « pourrait », « peut », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « croire », « devrait », « planifier », « continuer » ou d'autres expressions similaires suggérant des résultats ou événements futurs. Ces informations prospectives traduisent les opinions actuelles de la direction et reposent sur les renseignements dont celle-ci dispose pour la période considérée. Les informations prospectives figurant dans la présente notice annuelle sont visées par ces mises en garde.

Les informations prospectives ne constituent pas une garantie des événements ou de la performance à venir. Par leur nature, elles reposent sur les estimations et hypothèses actuelles de RioCan quant à des événements et à des tendances financières futurs qui, de l'avis de RioCan, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses activités et son exploitation et ses résultats financiers, notamment : la croissance du secteur de la vente au détail; les variations des taux d'intérêt; l'optimisation de l'utilisation des terrains à des coûts raisonnables et des rendements des aménagements, y compris les projets d'aménagement résidentiel dans les marchés urbains; la capacité du Fonds à réaménager ou à vendre des immeubles ou à conclure des partenariats visant la densité supplémentaire future qu'il a identifiée dans son portefeuille; un accès continu aux marchés des actions et du crédit pour répondre aux besoins de financement actuels et futurs du Fonds; et la disponibilité d'occasions d'investissement à des fins de croissance au Canada. Ces risques et incertitudes, qui pourraient faire en sorte que les résultats ou événements réels diffèrent sensiblement des informations prospectives contenues dans la présente notice annuelle, comprennent notamment ceux qui sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes » de la présente notice annuelle, ainsi que ceux liés aux éléments suivants : le risque de taux d'intérêt et le risque lié au financement; les droits de douane; l'exploitation et la situation financière de RioCan et de ses locataires, ainsi que les comportements des consommateurs et l'économie en général; le risque financier et le risque de liquidité; les concentrations de locataires et le risque de faillite ou de restructuration connexe (et les modalités de toute procédure de faillite ou de restructuration); les taux d'occupation et de défaut, y compris l'inexécution d'obligations contractuelles par le locataire ou une partie qui lui est liée; les renouvellements de contrats de location et les augmentations de loyer; la capacité de relouer et de trouver de nouveaux locataires pour des locaux vacants; la concurrence dans le secteur du détail; l'illiquidité relative des immeubles; la capacité de RioCan à vendre certains immeubles à un moment donné; les montants qui seront réalisés à la vente d'immeubles par rapport aux valeurs actuelles selon les IFRS; le risque lié à la réglementation, y compris les modifications aux lois touchant le contrôle des loyers; le risque lié aux projets d'aménagement qui découle des contrats de construction, des coûts et du calendrier des projets, des autorisations de zonage et des autres permis connexes, et du rythme de la location initiale ou de la prévente; les risques liés aux activités de location résidentielle; le risque de crédit lié à nos prêts hypothécaires et à nos autres prêts; l'accès au financement par capitaux d'emprunt ou capitaux propres; les notes de crédit; les coentreprises et les partenariats; la capacité du Fonds d'utiliser le mécanisme de remboursement de gains en capital; les modifications apportées à la législation fiscale; les frais ou les éléments de passif imprévus liés aux acquisitions et aux cessions; les questions environnementales; les changements climatiques; les litiges; les sinistres non assurés; la dépendance à l'égard des membres clés du personnel; la

responsabilité des porteurs de parts; les impôts sur le résultat, les taxes de vente et les droits de cession immobilière; et la cybersécurité.

Même si les informations prospectives figurant dans la présente notice annuelle sont fondées sur des hypothèses raisonnables selon la direction, rien ne garantit que les résultats réels y seront conformes. Certains énoncés figurant dans la présente notice annuelle peuvent être considérés comme des « perspectives financières » au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables, et ces perspectives financières peuvent ne pas être appropriées à d'autres fins que celles de la présente notice annuelle. Les informations prospectives figurant dans la présente notice annuelle sont présentées en date de la présente notice annuelle, et l'on ne doit pas considérer qu'elles représentent les points de vue de RioCan à compter de toute date postérieure à celle de la présente notice annuelle. À moins d'exigences imposées par la loi qui s'appliquent, la direction ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à modifier publiquement les informations prospectives en cas de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres facteurs.

Mesures non conformes aux PCGR

Les états financiers de RioCan sont préparés conformément aux IFRS. Outre les mesures conformes aux IFRS présentées, les pratiques du secteur consistent à évaluer les sociétés immobilières en tenant compte, en partie, de mesures financières du rendement non conformes aux PCGR décrites ci-après. La direction estime que ces mesures sont utiles pour les investisseurs, car il s'agit de mesures du rendement d'un FPI largement reconnues qui constituent une base de comparaison pertinente entre les sociétés immobilières. En plus des résultats selon les IFRS, nous utilisons également ces mesures en interne pour évaluer le rendement opérationnel du portefeuille d'immeubles de placement. Les mesures non conformes aux PCGR, ainsi que les montants par part connexes, ne doivent pas être considérées comme des mesures remplaçant le résultat net ou des indicateurs comparables déterminés selon les IFRS pour évaluer le rendement, la liquidité, les flux de trésorerie et la rentabilité de RioCan. Les mesures non conformes aux PCGR ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS, et pourraient ne pas être comparables à des mesures financières similaires présentées par d'autres émetteurs. Ces mesures non conformes aux PCGR sont définies ci-dessous et renvoient, le cas échéant, à un rapprochement par rapport à la mesure la plus comparable selon les IFRS présenté sous la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du plus récent rapport de gestion de RioCan. RioCan estime que les mesures financières non conformes aux PCGR donnent des renseignements utiles à la direction et aux investisseurs puisqu'elles mesurent la performance financière et la situation financière du Fonds pour les raisons décrites ci-après.

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<i>Quote-part de RioCan</i>	<p>Les mentions de la « quote-part de RioCan » renvoient à une mesure financière non conforme aux PCGR qui représente la quote-part de RioCan de la situation financière et du résultat d'exploitation de l'ensemble de son portefeuille, compte tenu des placements mis en équivalence. La direction est d'avis que certains résultats présentés selon la quote-part constituent une mesure significative puisqu'elle est conforme à la façon dont RioCan et ses partenaires évaluent le rendement opérationnel de chacun de leurs immeubles codétenus et des immeubles mis en équivalence. À l'heure actuelle, le Fonds comptabilise ses placements dans des coentreprises et des entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence.</p> <p>Les définitions qui suivent ont trait aux mesures qui sont des indicateurs clés que nous utilisons afin de gérer le capital et d'évaluer la liquidité, la capacité d'emprunt et le coût du capital. Certaines mesures identifiées dans les définitions présentées dans la présente section sont calculées selon la quote-part de RioCan et à l'aide des montants présentés selon les IFRS afin de fournir une mesure plus significative de la performance financière à l'égard des périodes présentées.</p>
<i>Quote-part de RioCan dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i>	<p>Les mentions de la « quote-part de RioCan dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » renvoient à une mesure financière non conforme aux PCGR qui représente la quote-part de RioCan de la situation financière et du résultat d'exploitation de son portefeuille, y compris les placements dans des coentreprises mis en équivalence. La direction est d'avis que certains résultats présentés selon la quote-part, y compris ceux des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, sont significatifs puisqu'ils sont conformes à la façon dont RioCan exploite et gère son programme d'aménagement. À l'heure actuelle, le Fonds comptabilise ses placements dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Résultat d'exploitation net (« REN »), REN stabilisé</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>REN (quote-part de RioCan)</i></p>	<p>Le REN est une mesure financière non conforme aux PCGR et est défini par RioCan comme les produits de location des immeubles productifs moins les coûts d'exploitation des immeubles, plus les contrats de sous-location et les loyers comptabilisés selon le mode linéaire classés à titre de contrats de location-financement.</p> <p>Le REN selon la quote-part de RioCan constitue une mesure financière non conforme aux PCGR qui tient compte de la quote-part de RioCan dans le REN de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Le REN stabilisé est une mesure financière non conforme aux PCGR et prospective qui se fonde sur les loyers et les charges inscrits au budget, compte tenu des modalités des contrats de location existants, d'autres contrats ou de données externes comme les loyers du marché actuels pour des immeubles semblables, ajustés pour tenir compte des taux d'inoccupation estimatifs et des honoraires de gestion calculés en fonction des conditions du marché actuelles et des conditions futures attendues après l'échéance des contrats de location en cours. La valeur capitalisée obtenue est ensuite ajustée pour tenir compte des dépenses d'investissement non recouvrables, ainsi que d'autres coûts, y compris les frais de location, inhérents à l'atteinte et au maintien du REN stabilisé.</p> <p>Pour le calcul du REN, les produits de location comprennent toutes les sommes reçues des locataires découlant des contrats de location, y compris le recouvrement des impôts fonciers et des coûts d'exploitation, dans la mesure où ils sont recouvrables en vertu des contrats de location. Les frais à payer par les locataires pour résilier leur contrat de location avant la date d'expiration contractuelle (les frais de résiliation de contrats de location) sont compris dans les produits de location aux fins du calcul du REN.</p> <p>Selon la direction, le REN est une mesure financière non conforme aux PCGR qui est utile pour évaluer le rendement opérationnel des immeubles productifs du Fonds en sus de la mesure la plus comparable selon les IFRS qui, d'après nous, est le résultat d'exploitation. En outre, la mesure du résultat d'exploitation selon les IFRS comprend les profits et pertes liés aux projets résidentiels et les honoraires de gestion d'immeubles et d'actifs reçus des copropriétaires. Même si la direction considère les activités liées à ses projets résidentiels et à la gestion du portefeuille comme faisant partie de ses activités d'exploitation et donc du résultat d'exploitation, les produits en découlant ne sont pas pris en compte dans l'évaluation du rendement opérationnel des immeubles productifs. Ainsi, nous présentons le REN comme une mesure financière non conforme aux PCGR utile au rendement opérationnel des immeubles productifs.</p> <p>Le REN est une mesure importante des produits découlant des immeubles productifs et est utilisé par le Fonds pour évaluer le rendement du portefeuille, en plus d'être une donnée d'entrée importante pour établir la valeur du portefeuille d'immeubles productifs.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>REN lié aux immeubles comparables</i></p> <p><i>REN lié aux immeubles commerciaux comparables</i></p> <p><i>REN lié aux immeubles résidentiels comparables</i></p> <p><i>REN lié aux immeubles commerciaux comparables, excluant la provision</i></p> <p><i>REN lié aux immeubles commerciaux comparables ajusté</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>REN lié aux immeubles résidentiels comparables ajusté</i></p>	<p>Le REN lié aux immeubles comparables comprend le REN lié aux immeubles commerciaux comparables et le REN lié aux immeubles résidentiels comparables.</p> <p>Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables est une mesure non conforme aux PCGR utilisée par RioCan pour évaluer le rendement d'une période à l'autre des immeubles commerciaux stabilisés détenus et exploités par RioCan tout au long de ces périodes. Pour calculer la croissance du REN lié aux immeubles commerciaux comparables, le REN de la période est ajusté pour supprimer l'incidence des frais de résiliation de contrats de location et des produits de location comptabilisés selon le mode linéaire afin de mettre en évidence « l'incidence sur la trésorerie » des périodes sans loyers et des augmentations des loyers contractuels intégrées dans les contrats de location sous-jacents. En outre, le REN lié aux immeubles commerciaux comparables exclut le REN d'un nombre restreint d'immeubles faisant l'objet d'une annulation de location en vue de leur réaménagement ou de l'optimisation de leur utilisation.</p> <p>Le REN lié aux immeubles résidentiels comparables est une mesure non conforme aux PCGR utilisée par RioCan pour évaluer le rendement d'une période à l'autre des immeubles locatifs résidentiels stabilisés détenus et exploités par RioCan tout au long de ces périodes. Un immeuble est considéré comme stabilisé (i) lorsque 95 % de sa superficie est occupée ou (ii) 24 mois après la première location à compter de la clôture du trimestre, selon la première des éventualités.</p> <p>Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables et le REN lié aux immeubles résidentiels comparables constituent des mesures significatives du rendement opérationnel puisqu'elles permettent à la direction d'évaluer la croissance des loyers et l'activité de location du portefeuille pour des immeubles comparables, y compris l'incidence des investissements en immobilisations.</p> <p>Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables excluant la provision correspond au REN lié aux immeubles commerciaux comparables, auquel on ajoute (déduit) la provision (reprise de provision) pour pertes de crédit liée aux immeubles comparables.</p> <p>Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables ajusté correspond au REN lié aux immeubles commerciaux comparables, auquel on ajoute (déduit) la provision (reprise de provision) pour pertes de crédit liée aux immeubles comparables, en excluant le règlement de litiges, de l'entretien des parties communes et de l'impôt foncier.</p> <p>Le REN lié aux immeubles résidentiels comparables ajusté correspond au REN lié aux immeubles résidentiels comparables, auquel on ajoute (déduit) la provision (reprise de provision) pour pertes de crédit liée aux immeubles comparables, en excluant le règlement de l'impôt foncier.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Fonds provenant des activités (« FPA »)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Montant ajusté des FPA</i></p>	<p>Les FPA constituent une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel qui est très utilisée dans le secteur immobilier canadien, selon la définition donnée par l'Association des biens immobiliers du Canada (« ABIC »). De l'avis de RioCan, le résultat net selon les IFRS ne fournit pas nécessairement une mesure exhaustive du rendement opérationnel récurrent de RioCan, principalement parce que le résultat net selon les IFRS comprend des éléments comme les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui sont assujetties aux conditions du marché et aux fluctuations du taux de capitalisation, les profits ou pertes latents sur les titres négociables, les profits et pertes à la cession d'immeubles de placement, y compris les coûts de transaction, et les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) et ne rend également pas compte de la composante en capital des paiements de loyers et des loyers comptabilisés selon le mode linéaire au titre des contrats de sous-location qui ont été classés comme contrats de location-financement, lesquels ne sont pas représentatifs du rendement opérationnel récurrent.</p> <p>RioCan utilise une méthode conforme à la définition des FPA donnée par l'ABIC pour calculer les FPA, sauf que RioCan n'inclut pas les profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables et les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) dans son calcul des FPA. Le Fonds estime que le fait d'inclure ces profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables et les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) dans les FPA ne reflète pas le rendement opérationnel récurrent du Fonds.</p> <p>Le montant ajusté des FPA est calculé à partir des FPA, mais on y ajoute les frais (le profit) de remboursement anticipé de la dette, montant net, et les frais de restructuration pour normaliser les FPA. Les frais (le profit) de remboursement anticipé de la dette comprennent les frais de maintien du rendement, la réduction de valeur des coûts de financement reportés ainsi que les escomptes et les primes, et les règlements des swaps connexes qui n'ont pas trait aux cessions d'immeubles de placement. Les frais de restructuration ont trait à l'élimination de certaines positions.</p> <p>RioCan considère les FPA comme une mesure clé du rendement opérationnel qui permet d'établir le niveau de rémunération incitative des employés. RioCan se sert également des FPA pour évaluer sa capacité de verser des distributions.</p> <p>Les FPA ne devraient pas se substituer au résultat net ni aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Fonds provenant des activités ajustés (« FPA ajustés »)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Montant ajusté des FPA ajustés</i></p>	<p>Les FPA ajustés constituent une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel qui est très utilisée dans le secteur immobilier canadien. Les FPA ajustés correspondent aux FPA moins les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, les dépenses d'investissement normalisées et les frais de location internes. RioCan calcule les FPA ajustés conformément aux recommandations de l'ABIC dans sa directive de janvier 2022, sauf que RioCan exclut les profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables et les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) des FPA et, par extension, des FPA ajustés. La direction est d'avis que les FPA ajustés constituent une mesure significative des résultats économiques récurrents et pertinente en ce qu'elle permet de comprendre la capacité de RioCan d'assurer le service de sa dette, de financer ses dépenses d'investissement et de déterminer le niveau approprié de distributions durables à long terme.</p> <p>Le montant ajusté des FPA ajustés est calculé à partir des FPA ajustés, mais on y ajoute (les profits) les frais de remboursement anticipé de la dette, montant net, et les frais de restructuration pour normaliser les FPA ajustés. Les (profits) frais de remboursement anticipé de la dette et les frais de restructuration sont décrits ci-dessus pour les FPA.</p>
<p><i>Ratios de distribution des FPA et des FPA ajustés</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Ratios de distribution ajustés des FPA et des FPA ajustés</i></p>	<p>Les ratios de distribution des FPA et des FPA ajustés et les ratios de distribution ajustés des FPA et des FPA ajustés sont des mesures non conformes aux PCGR complémentaires servant à évaluer la capacité d'un FPI à verser des distributions. Ces ratios de distribution sont calculés sur une période de douze mois continus en divisant le total des distributions versées aux porteurs de parts (y compris les distributions versées dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de RioCan) par respectivement les FPA et les FPA ajustés, et le montant ajusté des FPA et le montant ajusté des FPA ajustés pour la même période.</p> <p>La direction de RioCan se sert du ratio de distribution des FPA ainsi que du ratio de distribution des FPA ajustés pour évaluer sa capacité de verser des distributions.</p>
<p><i>Frais d'administration ajustés</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location</i></p>	<p>Les frais d'administration ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR et sont calculés comme le total des frais d'administration, selon la quote-part de RioCan, diminué des coûts de mise en place du système ERP, déduction faite de l'amortissement du système ERP, et des frais de restructuration.</p> <p>Les frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location sont un ratio non conforme aux PCGR qui sont calculés comme les frais d'administration ajustés, selon la quote-part de RioCan, divisés par les produits de location, selon la quote-part de RioCan. Ce ratio est une mesure utile des frais d'administration continus en pourcentage des produits de location.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<i>Dépenses d'investissement normalisées</i>	<p>Les dépenses d'investissement normalisées représentent une estimation faite par la direction des investissements en immobilisations nécessaires de façon continue pour maintenir l'état physique des immeubles et les produits de location actuels. La direction évalue certains facteurs dans son estimation des dépenses d'investissement normalisées en ce qui a trait à l'augmentation de l'âge et de la taille du portefeuille d'immeubles du Fonds. Ces facteurs comprennent notamment une évaluation du portefeuille de façon à déterminer les actifs et dépenses d'investissement prioritaires, l'examen et l'analyse des dépenses d'investissement historiques, une comparaison des dépenses réelles annualisées de chaque trimestre par rapport aux dépenses d'investissement prévues au budget qui ont été approuvées par le conseil des fiduciaires au début de chaque exercice ainsi que les prévisions et les plans de la direction à l'égard des immeubles. Les dépenses d'investissement liées aux immeubles qui devraient généralement améliorer la rentabilité de l'immeuble sont considérées par la direction comme étant des dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits et sont aussi éliminées du calcul des dépenses d'investissement normalisées estimatives.</p> <p>RioCan n'obtient pas de soutien de sources indépendantes pour estimer ses dépenses d'investissement normalisées, mais fait plutôt appel à une approche qui combine diligence et expertise interne pour établir cette estimation. Les membres de l'équipe de direction de longue date de RioCan possèdent une vaste expérience de l'immobilier commercial et une solide connaissance du portefeuille d'immeubles. Par conséquent, RioCan estime que la direction est plus en mesure de faire l'évaluation des dépenses d'investissement normalisées sans source tierce indépendante.</p> <p>Étant donné que les dépenses d'investissement réelles peuvent varier grandement d'un trimestre à l'autre en fonction de plusieurs facteurs, la direction croit que les dépenses d'investissement normalisées constituent une donnée plus pertinente que les dépenses d'investissement réelles pour évaluer le ratio de distribution d'un FPI et déterminer le niveau approprié de distributions durables à long terme.</p> <p>Pour 2024, le Fonds a déterminé qu'un montant de 55,0 millions \$ était une estimation raisonnable de ses dépenses d'investissement normalisées. À l'instar de l'exercice précédent, l'estimation des dépenses d'investissement normalisées du Fonds pour 2025 rend compte de sa poursuite des objectifs stratégiques visant à renforcer la résilience des commerces de détail et à mieux servir ses locataires. Le Fonds a déterminé que des dépenses d'investissement normalisées estimatives de 55,0 millions \$ sont raisonnables pour 2025, même si des écarts entre les dépenses d'investissement normalisées trimestrielles engagées de 13,8 millions \$ et les dépenses d'investissement réelles sont prévus. Les dépenses d'investissement normalisées ne comprennent pas les dépenses d'investissement pour les projets résidentiels à usage mixte étant donné qu'il s'agit d'immeubles nouvellement construits.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<i>Total des entreprises communes et des placements mis en équivalence – Immeubles productifs, immeubles en cours d'aménagement, portefeuille de projets résidentiels, autres, total de l'actif, total du REN</i>	<p>Il s'agit de mesures non conformes aux PCGR qui correspondent à la somme des participations de RioCan dans les entreprises communes et sa quote-part des placements mis en équivalence.</p> <p>Il s'agit de mesures utiles de la part des immeubles productifs, des immeubles en cours d'aménagement, du portefeuille de projets résidentiels, des autres actifs, du total de l'actif et du total du REN qui est contrôlée conjointement ou à l'égard de laquelle RioCan a une influence significative.</p>
<i>Dépenses d'aménagement</i>	<p>Les dépenses d'aménagement sont une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspond à la somme de l'ensemble des dépenses d'aménagement engagées pour divers immeubles en cours d'aménagement et pour le portefeuille de projets résidentiels et de la quote-part de RioCan des dépenses d'aménagement des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les dépenses d'aménagement sont ventilées entre les projets à usage mixte (généralement le réaménagement complet ou partiel d'un immeuble, qui comprend des commerces de détail, des bureaux, des immeubles locatifs résidentiels ou des logements en copropriété) et les projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail (généralement, l'ajout d'une aire ou d'un immeuble ou le réaménagement d'une section d'un immeuble de détail existant).</p> <p>Les dépenses d'aménagement sont une mesure utile de la progression des projets d'aménagement et des placements dans des immeubles en cours d'aménagement et le portefeuille de projets résidentiels.</p>
<i>Transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs</i>	<p>Le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs est une mesure non conforme aux PCGR définie comme étant le coût de transfert selon les IFRS des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs, déduction faite des ajustements à la méthode de comptabilité de trésorerie. Il exclut le coût des terrains vacants et le coût investi sur le réaménagement des commerces de détail à la date du transfert. Il est également présenté déduction faite du produit tiré de la vente de terrains, des honoraires applicables reçus au cours de la période d'aménagement, des intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence et des composantes de la juste valeur qui ont été incluses dans les montants initiaux transférés aux immeubles en cours d'aménagement.</p> <p>Le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs est une mesure utile de l'investissement en trésorerie dans les projets d'aménagement.</p>
<i>Total des projets en cours d'aménagement au coût</i>	<p>Le total des projets en cours d'aménagement au coût est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des éléments suivants : le portefeuille de projets résidentiels et des commissions de vente payées d'avance connexes et les immeubles en cours d'aménagement; ainsi que la quote-part de RioCan du portefeuille de projets résidentiels et des commissions payées d'avance connexes et les immeubles en cours d'aménagement par des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</p> <p>Cette mesure est utile pour déterminer les coûts d'aménagement engagés par RioCan.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<i>Total des acquisitions</i>	Le total des acquisitions est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des éléments suivants : le total des acquisitions d'immeubles de placement et du portefeuille de projets résidentiels ainsi que de la quote-part de RioCan des acquisitions d'immeubles de placement et du portefeuille de projets résidentiels des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le total des acquisitions est une mesure utile de l'ensemble des activités d'acquisition de RioCan.
<i>Dette contractuelle totale et Dette totale (selon la quote-part de RioCan) et dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan)</i>	<p>La dette contractuelle est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des obligations contractuelles (compte non tenu des coûts de financement reportés non amortis et des escomptes et primes) liées aux emprunts hypothécaires, aux lignes de crédit et autres emprunts bancaires, aux emprunts hypothécaires sur les immeubles détenus en vue de la vente et aux débentures à payer.</p> <p>La dette totale (selon la quote-part de RioCan) et la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui tiennent compte de la quote-part de RioCan dans la dette totale et la dette contractuelle totale de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Ces mesures sont utiles, car elles nous permettent de surveiller les diverses caractéristiques de la dette garantie et non garantie de notre portefeuille de dettes.</p>
<i>BAIIA ajusté et BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan)</i>	<p>Le BAIIA ajusté et le BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont des mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par la direction pour calculer les indicateurs liés à la dette utilisés pour évaluer le profil de notre dette et notre capacité à assurer le service de la dette.</p> <p>Le BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) comprend la quote-part de RioCan dans le BAIIA ajusté de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Le BAIIA ajusté et le BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont employés au lieu du résultat net selon les IFRS, puisqu'ils excluent la majorité des éléments sans effet de trésorerie (notamment l'amortissement, la charge de rémunération fondée sur les parts, les profits et pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, les variations des profits ou pertes latents sur les titres négociables), la charge d'intérêts, les charges et recouvrements d'impôt, les profits et pertes sur transactions à la cession d'immeubles de placement, les coûts liés aux transactions, les coûts de mise en place du système ERP ainsi que d'autres éléments jugés par la direction comme non liés aux activités d'exploitation ou liés au coût en capital des immeubles de placement, déduction faite des frais de remboursement anticipé de la dette, montant net et des frais de restructuration, et rend compte de la composante en capital des contrats de sous-location et des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire au titre des contrats de sous-location qui ont été classés comme contrats de location-financement, de sorte que la totalité des paiements de loyers sont pris en compte.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Dettes ajustées totales</i></p> <p><i>Dettes ajustées totales moyennes</i></p> <p><i>Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (quote-part de RioCan)</i></p>	<p>La dette ajustée totale est une mesure non conforme aux PCGR correspondant à la dette totale, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.</p> <p>Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté et le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont tous deux des ratios non conformes aux PCGR de notre levier financier calculés sur une période de douze mois continus et correspondent à la moyenne trimestrielle de la dette ajustée totale (dette ajustée totale moyenne) divisée par le BAIIA ajusté. Dans le cas du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan), le numérateur et le dénominateur de l'ensemble de son portefeuille incluent les placements mis en équivalence.</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de la capacité du Fonds à satisfaire à ses obligations au titre de la dette.</p>
<p><i>Ratio dette à taux variable/dette totale (selon la quote-part de RioCan)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Ratio dette à taux fixe/dette totale (selon la quote-part de RioCan)</i></p>	<p>Le ratio dette à taux variable/dette totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette à taux variable totale selon la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence, divisée par la dette totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Le ratio dette à taux fixe/dette totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette à taux fixe totale selon la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence, divisé par la dette totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de l'exposition relative du Fonds à la dette à taux fixe et à taux variable.</p>
<p><i>Liquidités et</i></p> <p><i>Liquidités (selon la quote-part de RioCan)</i></p>	<p>Les liquidités sont une mesure non conforme aux PCGR correspondant à la somme du total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable disponible et des lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires disponibles.</p> <p>Les liquidités (selon la quote-part de RioCan) sont une mesure non conforme aux PCGR qui correspond à la quote-part de RioCan de la somme du total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable disponible et des lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles des ressources en trésorerie du Fonds et du crédit auquel il a accès en vertu des facilités de crédit consenties.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Ratio dette non garantie/dette contractuelle totale et ratio dette garantie/ dette contractuelle totale</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon quote-part de RioCan) et ratio dette garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan)</i></p>	<p>Le ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette non garantie totale (montant contractuel de la dette non garantie) divisée par la dette contractuelle totale.</p> <p>Le ratio dette garantie/dette contractuelle totale est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette garantie totale (montant contractuel de la dette garantie) divisée par la dette contractuelle totale.</p> <p>Le ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette non garantie totale selon la quote-part de RioCan (la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence), divisée par la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Le ratio dette garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette garantie totale selon la quote-part de RioCan (la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence), divisée par la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de l'exposition relative du Fonds à la dette garantie et à la dette non garantie.</p>
<p><i>Actifs non grevés</i></p>	<p>Les actifs non grevés sont une mesure non conforme aux PCGR calculée comme étant la valeur comptable des immeubles de placement, déduction faite des immeubles de placement non grevés. Les actifs non grevés sont des immeubles de placement qui n'ont pas été donnés en garantie de dettes.</p> <p>Ce ratio est une mesure utile des immeubles de placement pouvant être grevés d'une hypothèque en vue d'accroître les liquidités.</p>
<p><i>Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, déduction faite des distributions déclarées</i></p>	<p>Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR correspondant au total des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, déduction faite des distributions déclarées aux porteurs de parts.</p> <p>Il s'agit d'une mesure utile de l'excédent de la trésorerie que le Fonds a accumulé, déduction faite des distributions, pour financer ses activités, ses placements et ses dépenses d'investissement.</p>

GLOSSAIRE

À moins d'indication contraire du contexte, les termes « Fonds » et « RioCan » renvoient au Fonds de placement immobilier RioCan, et « nous » et « nos » renvoient au Fonds de placement immobilier RioCan et à ses filiales consolidées.

À moins d'indication contraire dans la présente notice annuelle, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« <i>actif global</i> »	désigne l'actif total du Fonds plus l'amortissement cumulé des biens productifs (y compris l'amortissement cumulé des immeubles, des frais de location corporels et des immobilisations incorporelles) tels qu'ils sont inscrits dans les livres et registres du Fonds, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Selon les IFRS, RioCan comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.
« <i>aménagements futurs</i> »	désigne les sites ciblés sur les principaux marchés urbains présentant un potentiel d'aménagement à usage mixte ou résidentiel. Le Fonds examine activement la stratégie de réaménagement de ces sites, y compris le processus de demande de modification de zonage et d'obtention des approbations nécessaires pour augmenter la densité.
« <i>assemblée de 2007</i> »	désigne l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2007 tenue le 15 mai 2007.
« <i>assemblée de 2009</i> »	désigne l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2009 tenue le 16 mars 2009.
« <i>assemblée de 2010</i> »	désigne l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2010 tenue le 4 juin 2010.
« <i>assemblée de 2014</i> »	désigne l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2014 tenue le 28 mai 2014.
« <i>assemblée de 2023</i> »	désigne l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2023 tenue le 13 juin 2023.
« <i>assemblée de 2025</i> »	désigne l'assemblée annuelle des porteurs de parts de 2025 qui aura lieu le 10 juin 2025.
« <i>avoir des porteurs de parts ajusté</i> »	désigne le montant global de l'avoir des porteurs de parts du Fonds et le montant de l'amortissement cumulé des biens productifs inscrits dans les livres et registres du Fonds, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Selon les IFRS, RioCan comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.
« <i>bien immobilier</i> »	désigne un bien qui, en droit, est un bien immobilier, y compris, qu'il s'agisse ou non de biens immobiliers en droit, les tenures à bail, les hypothèques, les intérêts conjoints indivis dans un bien immobilier (par voie de copropriété indivise, de tenance conjointe, de copropriété, d'une société de personnes, d'une coentreprise ou autrement) et les titres de personnes dont l'actif est composé essentiellement de biens immobiliers et/ou de placements, directs ou indirects, dans des biens immobiliers.
« <i>centre commercial dont le magasin pilier est un magasin d'alimentation</i> »	désigne les actifs dont le principal locataire est un magasin d'alimentation ou qui sont à proximité d'un magasin pilier fantôme qui est un magasin d'alimentation. Les actifs qui ont comme locataire clé ou comme magasin pilier un magasin Walmart ou Costco sont inclus dans cette catégorie, comme les centres Clarkson Crossing et RioCan Durham Centre. Un magasin pilier fantôme est un magasin de détail qui est adjacent à un immeuble appartenant au Fonds, qui génère beaucoup d'achalandage et

attire des clients vers un immeuble du Fonds, l'immeuble ou le terrain de ce magasin de détail n'appartenant cependant pas au Fonds.

« *centre commercial non fermé et autre* »

désigne les centres commerciaux communautaires avec peu ou pas de composantes fermées. Ils comprennent souvent des locataires clés de grande qualité comme des pharmacies, des magasins de vins et spiritueux, des magasins de rénovation domiciliaire et/ou des succursales bancaires, comme les centres RioCan Warden et RioCan Thickson Ridge.

« *circulaire* »

désigne la circulation de sollicitation de procurations par la direction devant être remise aux porteurs de parts dans le cadre de la sollicitation de procurations par la direction du Fonds en vue de l'assemblée de 2025.

« *conseil des fiduciaires* » ou « *conseil* »

désigne le conseil des fiduciaires du Fonds constitué aux termes de la déclaration de fiducie et décrit sous la rubrique « Fiduciaires et dirigeants – Conseil des fiduciaires ».

« *déclaration de fiducie* »

désigne la déclaration de fiducie du Fonds datée du 30 novembre 1993, dans sa version modifiée et mise à jour le 17 juin 2015 et modifiée et mise à jour de nouveau le 2 juin 2020.

« *demandes de zonage soumises* »

désigne les cas où le Fonds a soumis une demande pour faire modifier le zonage municipal ou faire augmenter la densité d'occupation liée au zonage.

« *fiduciaires* »

désigne, collectivement, les membres du conseil des fiduciaires.

« *Fonds* »

désigne le Fonds de placement immobilier RioCan.

« *FPI* »

désigne un fonds de placement immobilier.

« *hypothèques* » ou « *prêts hypothécaires* »

désigne des prêts hypothécaires, des charges, des hypothèques, des obligations, des débentures, des billets ou d'autres titres d'emprunt garantis directement ou indirectement par un bien immobilier.

« *IFRS* »

désigne les normes internationales d'information financière.

« *immeuble à usage mixte ou en milieu urbain* »

désigne les actifs à plusieurs usages (à usage mixte comptant des commerces de détail, des bureaux et des logements) situés dans des marchés importants et les actifs à usage unique situés en zone urbaine à forte densité, comme le complexe The Well et le Yonge Eglinton Centre.

« *LCSA* »

désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

« *Loi de l'impôt* »

désigne, collectivement, la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, dans leur version éventuellement modifiée.

« *Loi sur les valeurs mobilières* »

désigne la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) dans sa version éventuellement modifiée, et les règlements, règles, politiques, énoncés, décisions, avis, ordonnances et autres instruments pris, promulgués ou rendus aux termes de celle-ci.

« <i>parts</i> »	désigne une part de participation du Fonds conforme à la déclaration de fiducie qui n'est pas une part privilégiée, et comprend une fraction de part.
« <i>parts privilégiées</i> »	désigne les parts privilégiées de toute série du Fonds qui portent la désignation et comportent les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions établis par les fiduciaires et qui sont émises à l'occasion conformément à la déclaration de fiducie.
« <i>personnes</i> »	désigne les particuliers, sociétés par actions, sociétés en commandite, sociétés en nom collectif, sociétés par actions à responsabilité illimitée, coentreprises, associations, compagnies, fiduciaires, banques, sociétés de fiducie, fiducies foncières, fonds commerciaux et d'autres organismes, qu'ils aient ou non la personnalité morale, et les gouvernements, les organismes gouvernementaux et leurs subdivisions politiques.
« <i>porteur de parts</i> »	désigne une personne dont le nom figure dans le registre des titres du Fonds à titre de porteur de parts.
« <i>prêt à construire</i> »	désigne les sites ayant obtenu le zonage approprié et les approbations juridiques nécessaires, et pour lesquels les charges liées à l'environnement et aux locataires ont été acquittées, de sorte que le Fonds pourra commencer les travaux de construction dès que le montage financier sera terminé et confirmé.
« <i>projets en construction</i> »	désigne les projets d'aménagement en cours de construction ou dont la construction devrait commencer dans les trois prochains mois.
« <i>rapport de gestion</i> »	désigne le rapport de gestion se rapportant aux états financiers comparatifs consolidés audités du Fonds et aux notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, lequel est intégré aux présentes par renvoi et que l'on peut consulter sur le site Web du Fonds ainsi que sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca
« <i>SLB</i> »	désigne la superficie locative brute.
« <i>titres de capitaux propres</i> »	désigne les parts et les parts privilégiées.
« <i>TSX</i> »	désigne la Bourse de Toronto.
« <i>zonage approuvé</i> »	désigne les cas où la modification du règlement de zonage est entièrement approuvée.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN**NOTICE ANNUELLE****LE FONDS****Actes constitutifs et développement général du Fonds**

Le Fonds de placement immobilier RioCan est une fiducie à capital fixe sans personnalité morale créée en vertu des lois de la province d'Ontario et constituée aux termes de la déclaration de fiducie.

La déclaration de fiducie a été modifiée de temps à autre au fil des années, toujours avec l'approbation des porteurs de parts requise. Le développement général du Fonds et son historique présentés ci-après ainsi que la description des principales modifications apportées aux actes constitutifs du Fonds portent sur les trois dernières années, conformément aux exigences des lois sur les valeurs mobilières applicables. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, veuillez vous reporter aux notices annuelles antérieures de RioCan.

Les activités de RioCan, y compris la gestion des placements du Fonds, sont soumises au contrôle des fiduciaires. Les fiduciaires ont des pouvoirs et des responsabilités qui s'apparentent à ceux des membres du conseil d'administration d'une société.

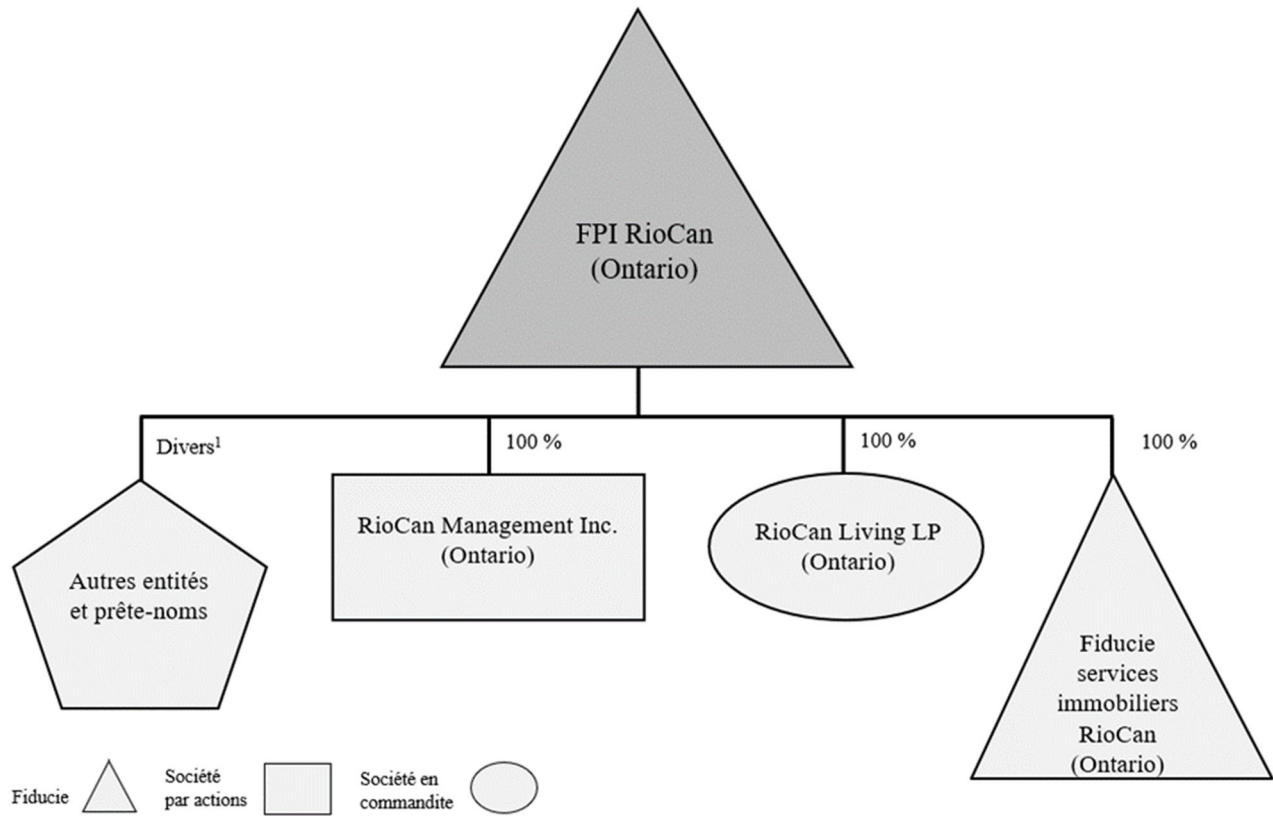
Le bureau principal de RioCan se trouve à l'adresse suivante : RioCan Yonge Eglinton Centre, 2300 Yonge Street, Suite 2200, P.O. Box 2386, Toronto (Ontario) M4P 1E4. Au 31 décembre 2024, RioCan comptait 500¹ employés non saisonniers.

RioCan n'est pas un organisme de placement collectif et n'est donc pas assujéti aux politiques et règlements canadiens régissant ces organismes en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières.

RioCan n'est pas une société de fiducie et n'est donc pas inscrit en vertu de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ni d'aucune loi d'une province du Canada sur les sociétés de fiducie, puisqu'il n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et ne compte pas le faire.

¹ Au 31 décembre 2024, à l'exclusion de 36 personnes qui travaillent exclusivement pour des tiers gestionnaires d'immeubles locatifs résidentiels.

Relations interentreprises



1. Les participations du Fonds dans les autres entités et prête-noms varient selon les activités de l'entité, qui peut être entièrement détenue ou, dans certains cas, être détenue par l'intermédiaire d'une entente de copropriété.

Partenariats

Les activités exercées en partenariat représentent des placements immobiliers dans lesquels RioCan exerce un contrôle conjoint et relativement auxquels soit il détient un intérêt indivis dans l'actif et le passif avec ses copropriétaires (copropriété ou entreprise commune), soit il est titulaire de droits de propriété sur les capitaux propres résiduels d'une entité distincte détenant les participations immobilières (coentreprise) qui font l'objet d'une comptabilisation selon la méthode de mise en équivalence (EAI JV). RioCan compte 43 immeubles sous contrôle commun et 17 immeubles exploités dans le cadre de huit coentreprises.

Les ententes de copropriété du Fonds sont régies par des conventions de copropriété conclues avec divers copropriétaires. Les ententes de coentreprise sont habituellement régies par des conventions de société en commandite et/ou des conventions entre actionnaires. Les conventions de partenariat standard de RioCan prévoient des dispositions sur la sortie et le transfert, notamment des clauses d'achat et de vente et des droits de première offre et de premier refus, qui permettent de dénouer ces conventions de partenariat au besoin.

En général, le Fonds est uniquement responsable de sa quote-part des obligations des partenariats auxquels il participe, sauf dans des circonstances limitées. Un risque de crédit peut survenir lorsque les copropriétaires manquent à leurs obligations de rembourser leur part proportionnelle de telles obligations. Les conventions de partenariat prévoient généralement la possibilité pour RioCan de remédier au défaut, d'un copropriétaire/partenaire, d'exécuter ses obligations. Ces risques de crédit sont atténués puisque le Fonds possède un droit de recours contre les actifs en vertu de ses conventions de partenariat si ses copropriétaires/partenaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, le Fonds pourrait faire valoir une réclamation à l'égard des placements immobiliers sous-jacents ainsi qu'à l'encontre des copropriétaires/partenaires qui sont en défaut. En outre, RioCan a fourni des garanties au titre de la dette totalisant 600,7 millions de dollars au 31 décembre 2024 pour le compte de ses copropriétaires/partenaires (341,2 millions de dollars au 31 décembre 2023). Ces garanties devraient diminuer à mesure que certains projets de développement seront achevés.

Nom du copropriétaire	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{1,2}
Allied Properties REIT (Allied)	50 %	5	Toronto (Ontario)	Les cinq actifs détenus conjointement, tous situés à Toronto, en Ontario, se trouvent au 559-563 College Street, au 491 College Street, au King Portland Centre, au 602-606 King Street West et au 642 King Street West.
Allied (The Well)	50 %	1	Toronto (Ontario)	The Well est un complexe urbain à usage mixte comprenant environ trois millions de pieds carrés de superficie locative nette composée de locaux à usage commercial et résidentiel et pour bureaux. RioCan et Allied détiennent chacun une participation indivise de 50 % dans la composante commerciale du projet, qui comprend des bureaux et des locaux à usage commercial.

Nom du copropriétaire	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{1,2}
Context	50 %	1	Toronto (Ontario)	<p>RioCan et Context sont copropriétaires du projet immobilier Queen & Ashbridge. Ce projet à usage mixte situé dans le quartier Leslieville/Queen St. East de Toronto comprend 399 logements en copropriété, 233 logements locatifs et 16 000 pieds carrés de locaux à usage commercial.</p> <p>Au 31 décembre 2024, 100 % des logements en copropriété ont été mis sur le marché, dont 96 % ont été achetés en prévente. L'occupation progressive des logements achetés en prévente devrait commencer au deuxième trimestre de 2025 et se poursuivre en 2026.</p> <p>RioCan a consenti à acheter la participation de son partenaire dans les volets commerce de détail et location résidentielle du projet Queen & Ashbridge lorsque celui-ci sera stabilisé, ce qui devrait avoir lieu en 2026, aux taux de capitalisation établis d'avance les plus élevés de 4,75 % et de 4,15 % respectivement, ou au coût total plus 5 %.</p>
Boardwalk REIT	50 %	1	Calgary (Alberta)	RioCan et Boardwalk sont copropriétaires dans une tour résidentielle comptant 163 logements locatifs à Calgary, en Alberta (Brio).
Le Groupe immobilier Broccolini (Broccolini)	50 %	1	Kirkland (Québec)	RioCan et Broccolini sont copropriétaires dans l'aménagement du Centre RioCan Kirkland à Kirkland, au Québec. Dans le cadre d'un projet d'aménagement en plusieurs phases, RioCan et Broccolini prévoient créer une communauté de différents types d'habitation, de bureaux et de commerces de détail, d'une SLB totale estimée à 2,3 millions de pieds carrés.
Office d'investissement du Régime de pensions du Canada (OIRPC)	40 %	1	Calgary (Alberta)	RioCan et l'OIRPC sont copropriétaires d'un immeuble situé à Calgary, en Alberta.
Killam Apartment REIT (Killam)	50 %	3	Ottawa (Ontario)	RioCan et Killam sont copropriétaires dans trois actifs de location résidentielle situés à Ottawa : le Frontier comptant 228 unités, le Latitude, comptant 209 unités, et le Luma, comptant 168 unités, tous stabilisés.
KingSett Capital	50 %	1	Burlington (Ontario)	RioCan et KingSett Capital sont copropriétaires dans le Burlington Centre situé à Burlington, en Ontario.
Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie (Sun Life)	de 40 % à 50 %	4	Toronto (Ontario) et Edmonton (Alberta)	Les quatre actifs détenus conjointement sont les suivants : le Pivot, immeuble locatif résidentiel de 361 unités situé à Toronto, en Ontario, et les immeubles à vocation commerciale Spring Farm Marketplace et RioCentre Oakville situés respectivement à Vaughan et à Oakville, en Ontario, ainsi que le Edmonton Walmart Centre situé à Edmonton, en Alberta.

Nom du copropriétaire	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{1,2}
Tanger Factory Outlet Centers, Inc. (Tanger)	50 %	2	Innisfil (Ontario) et Ottawa (Ontario)	Tanger et RioCan sont ensemble propriétaires de deux immeubles productifs en Ontario : Cookstown Outlet Mall et Tanger Outlets–Ottawa.
Woodbourne Capital Management (Woodbourne)	50 %	5	Toronto (Ontario)	<p>RioCan et Woodbourne sont copropriétaires à parts égales de quatre immeubles productifs à usage mixte et d'un projet immobilier à usage mixte.</p> <p>Les trois immeubles productifs stabilisés à usage mixte sont les suivants : Litho, situé à Toronto, en Ontario, comptant 210 logements locatifs et 28 133 pieds carrés de locaux à usage commercial, eCentral, situé à Toronto, en Ontario, comptant 466 logements locatifs et 21 669 pieds carrés de locaux à usage commercial, et Rhythm, situé à Ottawa, en Ontario, comptant 214 logements locatifs, et 18 967 pieds carrés de locaux à usage commercial.</p> <p>Un immeuble productif à usage mixte, FourFifty The Well, actuellement au stade de la location initiale, est situé à Toronto, en Ontario. La construction de la totalité des 592 logements a été achevée au premier semestre de 2024. L'occupation progressive a débuté le 1^{er} août 2023. Au 18 février 2025, 547 logements (92,4 %) avaient été loués.</p> <p>Un projet immobilier à usage mixte, le 3180 Dufferin Street, est situé à Toronto, en Ontario (qui est un projet à usage mixte pouvant éventuellement compter environ 1 180 logements et 16 000 pieds carrés de locaux à usage commercial).</p>
Autres	de 30 % à 90 %	18	Divers	Il s'agit de 12 copropriétaires répartis entre 18 immeubles situés dans des marchés primaires et secondaires.
Total des entreprises communes		43		

1. Toutes les mentions d'unités résidentielles dans la présente notice annuelle renvoient à des unités résidentielles détenues à 100 %.

2. Toutes les mentions de superficies commerciales en pieds carrés renvoient à des superficies détenues à 100 %.

Outre les huit coentreprises indiquées ci-après, le Fonds exerce une influence importante sur quatre sociétés en commandite qui sont également, de ce fait, des placements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.

Coentreprise	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{1,3}
Le projet 11YV (RC Yorkville LP)	12,5 %	1	Toronto (Ontario)	<p>Le 11 YV est un projet d'aménagement à usage mixte de 65 étages offrant 617 logements en copropriété de luxe, 81 unités logements locatifs de remplacement et environ 24 000 pieds carrés de locaux à usage commercial. Situé au cœur du prestigieux quartier Yorkville de Toronto, le 11YV donne accès à des boutiques de luxe, à des restaurants renommés et à des musées, et se trouve à distance de marche de plusieurs stations de métro de la Toronto Transit Commission (la « TTC »). Au deuxième trimestre de 2023, le zonage a été modifié avec succès, ce qui a permis d'augmenter de 3 étages, ou 30 logements en copropriété, la densité d'un site déjà en construction.</p> <p>Le Fonds a vendu 25,0 % de sa participation dans RC Yorkville LP, soit une participation de 12,5 % dans le projet 11YV en 2023, puis à vendu 50 % de sa participation dans RC Yorkville LP, soit une participation de 25 % dans le projet 11YV, en 2024.</p> <p>Au 31 décembre 2024, la construction au-dessus du sol se poursuivait et 100 % des logements en copropriété ont été mis sur le marché, 100 % d'entre eux ayant été achetés en prévente. Au quatrième trimestre, environ 19 % des logements en copropriété étaient occupés et le reste des logements seront occupés en 2025.</p> <p>RioCan a convenu de racheter la participation des copropriétaires dans la partie vouée au commerce de détail à l'achèvement du projet, à un taux de capitalisation de 6 %. La société en commandite a conclu un contrat ferme visant l'acquisition de la totalité des logements locatifs de remplacement auprès de l'ensemble des propriétaires, opération dont la clôture devrait avoir lieu au deuxième trimestre de 2025.</p>
PR Bloor Street LP	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	RioCan et Parallax Properties Inc. ont formé une société en commandite conjointe à participations égales afin d'acquérir un certain nombre d'immeubles pour les besoins d'un projet d'aménagement d'une tour de logements en copropriété à usage mixte.
Bloor Street West (RioCan-Fieldgate LP)	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	Au 31 décembre 2024, RioCan et Fieldgate sont partenaires relativement à un projet d'aménagement à usage mixte situé sur Bloor Street West dans le quartier The Kingsway de Toronto, en Ontario. Le projet pourra éventuellement compter 242 unités résidentielles et environ 16 000 pieds carrés de locaux à usage commercial.

Coentreprise RioCan-HBC	22,0 %	10	Divers	Au 31 décembre 2024, RioCan et HBC ² sont partenaires dans 10 immeubles situés principalement dans les six grands marchés (sauf le Georgian Mall et Oakville Place qui appartiennent à 50 % à RioCan et à la coentreprise RioCan-HBC et qui sont inclus dans les entreprises communes ci-dessus, sous la rubrique Autres).
Marketvest Corporation/Dale-Vest Corporation (Dawson-Yonge LP)	40,0 %	1	Newmarket (Ontario)	Au 31 décembre 2024, RioCan et Marketvest Corporation/Dale-Vest Corporation sont partenaires dans l'immeuble RioCan Centre Newmarket, situé à Newmarket en Ontario.
RC (Leaside) LP- Catégorie B	25,0 %	1	Toronto (Ontario)	Au 31 décembre 2024, RioCan et Metropia sont partenaires dans le volet logements en copropriété du projet à usage mixte RioCan Leaside Centre. Une fois achevé, le projet devrait compter 643 logements en copropriété. Le 1 ^{er} janvier 2025, RioCan a acquis la participation de 75 % de Metropia dans ce projet. Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « Développement général de l'activité – Acquisitions ».
Verge RC (Queensway) LP	20,0 %	1	Toronto (Ontario)	RioCan a formé la coentreprise RC (Queensway) LP avec quatre investisseurs dans le cadre d'un projet d'aménagement à usage multiple du Verge en deux immeubles de logements en copropriété, soit Verge (Phase 1) et Verge (Phase 2), y compris environ 30 000 pieds carrés de locaux à usage commercial. RioCan a conservé une participation de 20 % dans la société en commandite au moyen de parts de catégorie A. Au 31 décembre 2024, la totalité des logements en copropriété ont été mis sur le marché, 90 % d'entre eux ayant été achetés en prévente. L'occupation progressive des logements achetés en prévente devrait commencer au troisième trimestre de 2025 et se poursuivre au premier trimestre de 2026.
RCLC King and Sherbourne LP	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	Le 1 ^{er} octobre 2024, RioCan et son partenaire ont restructuré leur convention de copropriété en une convention de coentreprise et constitué à cette fin RCLC King and Sherbourne LP, en vue de l'aménagement des immeubles King et Sherbourne en un projet immobilier résidentiel à usage mixte. RioCan a conservé une participation de 50 % dans la société en commandite.
Total des coentreprises		17		

1. Toutes les références à des unités résidentielles dans la présente notice annuelle sont à des unités résidentielles détenues à 100 %.
2. Le 7 mars 2025, la Compagnie de la Baie D'Hudson SRI, l'entité canadienne qui contrôle notamment le détaillant La Baie D'Hudson, a annoncé qu'elle avait demandé à être placée à l'abri de ses créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC »), conformément à une ordonnance provisoire accordée par la Cour supérieure de justice (Ontario). RioCan poursuivra toutes les voies commerciales et juridiques à sa disposition pour protéger ses intérêts, et tirera parti de ses vastes capacités de location et de développement pour obtenir le meilleur résultat possible au profit de RioCan et de ses porteurs de parts. Pour de plus amples renseignements, voir le communiqué de presse publié le 18 mars 2025, qui peut être consulté sur le site Web de RioCan au www.riocan.com et sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.
3. Toutes les mentions de superficies commerciales en pieds carrés renvoient à des superficies détenues à 100 %.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE

RioCan est un fonds à capital fixe sans personnalité morale régi par les lois de l'Ontario et créé aux termes de la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 2 juin 2020 (la « **déclaration de fiducie** »). Les parts de fiducie de RioCan (les « **parts** ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **REI.UN** ». RioCan est l'un des plus importants fonds de placement immobilier du Canada.

RioCan détient en propriété, gère et aménage des immeubles axés sur le commerce de détail et un usage mixte dans des zones en forte demande, densément peuplées et desservies par le transport en commun où les Canadiens veulent magasiner, vivre et travailler.

Les immeubles du portefeuille de RioCan relèvent des catégories immeubles à usage mixte ou en milieu urbain, centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire principal et centres commerciaux non fermés et autres, qui sont définies à la rubrique « Glossaire » de la présente notice annuelle.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille était composé d'immeubles détenus à 100 % et d'immeubles détenus conjointement, comme suit :

(en milliers de pi ² , sauf indication contraire)	SLN selon la participation de RioCan	Nombre d'immeubles
Immeubles détenus en propriété exclusive	27 153	135
Immeubles codétenus ⁱ⁾	5 026	43
Total	32 179	178

En outre, par l'intermédiaire de 8 coentreprises, le Fonds détient une participation partielle dans 17 immeubles qui représentent une superficie de 1,7 million de pied carrés comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. RioCan conclut des ententes de copropriété et de coentreprise afin de tirer parti d'un solide portefeuille d'immeubles situés dans des emplacements de choix et pour lever des capitaux de manière efficace, atténuer les risques liés à l'aménagement et à la concentration et toucher des honoraires de gestion en contrepartie de son expertise en matière de gestion d'immeubles productifs et de projets d'aménagement. Au 31 décembre 2024, le Fonds tirait 85,1 % de ses produits de location bruts contractuels annualisés de son portefeuille de commerces de détail, 10,6 %, d'immeubles de bureaux et 4,3 %, d'immeubles résidentiels.

Stratégie

RioCan appuie sa stratégie sur ses avantages différenciés, qui lui permettent d'atteindre un équilibre exceptionnel entre qualité et croissance. Le portefeuille de grande qualité du Fonds est constitué d'actifs bien positionnés situés dans les six grands marchés les plus densément peuplés du Canada, fortement axés sur le transport en commun. La population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres est de 273 000 habitantsⁱ⁾, et le revenu moyen des ménages s'établit à 148 000 \$ⁱ⁾, en hausse dans les deux cas de plus de 5 % par rapport aux chiffres de l'année précédente, qui s'établissaient respectivement à 260 000 et 140 000 \$. Cette croissance reflète l'attractivité de l'emplacement des immeubles de RioCan, le rythme rapide de la croissance au sein de ces marchés et l'impact des nouveaux aménagements à usage mixte. Le portefeuille génère des produits soutenus et croissants, à partir d'un bassin de locataires solides et stables, les locataires principaux étant des commerces de produits de nécessité, comme les magasins d'alimentation, les pharmacies et les détaillants à bas prix. Ces commerces de produits de nécessité sont cruciaux dans une économie qui pourrait être confrontée à des vents contraires en raison des droits de douane ou d'autres perturbations importantes. Les centres dont le locataire principal est un magasin d'alimentation et les sites

urbains à usage mixte représentent 89,9 % de la juste valeur des immeubles productifs de RioCan. Les locataires solides et stables qui demeurent capables de payer leur loyer même en période de difficulté économique génèrent 88,0 % des produits de location nets annualisés de RioCan.

i) Ces données sont mises à jour une fois l'an au deuxième trimestre, l'information tenant alors compte des nouvelles statistiques qui sont publiées au printemps.

En plus d'attirer la clientèle et des locataires de premier ordre, les immeubles convoités de RioCan offrent une croissance organique constante grâce à des différentiels de loyers importants. Le réinvestissement des bénéfices non répartis a également permis d'atteindre un ratio de distribution des FPA parmi les plus faibles du secteur. L'utilisation judicieuse de ses projets d'aménagement a permis de générer un REN voué à croître et d'améliorer son portefeuille d'immeubles. Depuis 2021, RioCan a mis sur le marché environ 1,7 million de pieds carrés d'actifs à usage mixte et de commerce de détail nouvellement aménagés. Compte tenu des conditions actuelles du marché, RioCan a l'intention de se concentrer sur la densité future et de renoncer aux nouveaux chantiers de construction.

La stratégie de RioCan s'articule autour des quatre piliers qui suivent.

- Résilience des commerces de détail – Une base solide et stable de commerces de détail qui génèrent des produits fiables et connaissent une croissance soutenue grâce à un engagement toujours renouvelé envers la clientèle et l'excellence opérationnelle.
- Gestion disciplinée des capitaux – Une approche prudente de l'affectation des capitaux qui entraîne la croissance sans compromettre la solidité du bilan.
- Diversification judicieuse – Actifs, sources de produits et locataires diversifiés de manière responsable.
- Croissance responsable – Chef de file du secteur en matière d'ESG et de culture d'entreprise.

Guidé par ses piliers stratégiques, RioCan s'attache à valoriser sa base de commerces de détail, à générer des produits fiables et une croissance soutenue et à améliorer encore davantage la composition de son bassin de locataires. Il vise à maximiser la location et à procéder à la cession opportuniste d'actifs à faible croissance, pour se concentrer sur des actifs résidentiels et de commerce de détail de qualité à forte croissance dans les meilleurs marchés du Canada.

Le portefeuille de RioCan est dominé par des actifs résilients occupés par des locataires diversifiés qui s'alignent sur les habitudes d'achat des consommateurs. Nous prenons toujours appui sur nos principaux locataires axés sur les produits de nécessité tels que les magasins d'alimentation, les pharmacies et les détaillants à bas prix, qui attirent un achalandage constant et à fort volume dans nos immeubles. Nous tissons des liens étroits avec nos locataires et leur offrons des commodités et des services de qualité supérieure qui répondent à leurs besoins actuels et futurs.

RioCan maintient des liquidités suffisantes et gère son bilan et sa structure de capital de façon prudente. Le Fonds s'efforce de maintenir son endettement à l'intérieur des fourchettes cibles et d'optimiser une combinaison de dettes non garanties et de dettes garanties pour assurer une souplesse financière et des liquidités.

RioCan cherche à maintenir un profil d'échéances de la dette bien réparti et à limiter son exposition à la dette à taux variable de manière à réduire les risques de refinancement et de taux d'intérêt. Le Fonds s'appuie sur les relations établies avec ses prêteurs et a recours à de multiples sources de financement afin de conserver la souplesse et la capacité financières nécessaires pour stimuler la croissance et prospérer dans un marché en évolution.

Afin de rehausser la qualité, la stabilité et la croissance de ses produits, RioCan diversifie ses actifs, ses locataires et ses sources de revenus au moyen de mesures comme l'optimisation du bassin de locataires, la capacité de générer des produits accessoires et la maximisation des sources de produits parallèles. Le Fonds a recours à la

rotation du portefeuille pour améliorer la qualité de ses actifs, diversifier ses sources de produits et renforcer son bilan. Le Fonds prévoit continuer à établir des relations à long terme pour assurer la rotation du portefeuille par la vente de densité et l'établissement de partenariats avec des investisseurs reconnus. Cette stratégie offre des avantages à RioCan, comme la diversification des risques, l'utilisation efficace des capitaux et la réalisation de la valeur de sa densité excédentaire zonée.

Le financement mezzanine et le financement en copropriété de RioCan sont d'autres moyens de diversifier les produits tout en percevant des intérêts à des taux intéressants, supérieurs au coût du capital. Les prêts sont généralement assortis d'une garantie totale de remboursement par les emprunteurs et sont garantis par des actifs immobiliers, ce qui atténue le risque de contrepartie. Ces actifs correspondent à l'emplacement, à la composition des actifs et à la stratégie globale souhaités par le Fonds. Dans certains cas, le Fonds négociera une option et/ou d'autres droits pour acquérir une participation dans les actifs immobiliers.

Fortement engagé en faveur d'une croissance responsable, RioCan préconise une culture d'excellence qui favorise les résultats et maintient, perfectionne et attire les meilleurs talents. Le Fonds réalise sa feuille de route sur le plan de la culture en améliorant constamment ses processus, ses politiques et ses initiatives pour façonner un effectif plus productif, diversifié et uni. RioCan est également un chef de file du secteur de l'immobilier au Canada par ses pratiques exemplaires en matière d'ESG. Le Fonds prend des mesures pour s'améliorer constamment et évaluer ses progrès, et intègre les facteurs ESG dans tous les aspects de ses activités en vue d'améliorer son entreprise et ses actifs et d'assurer une valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Développement général de l'activité

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, RioCan a conclu l'acquisition de participations dans cinq immeubles productifs pour la somme de 96,0 millions de dollars, y compris les coûts de transaction, représentant environ 152 000 pieds carrés selon la participation de RioCan. Est comptabilisée parmi les cinq acquisitions l'acquisition d'une participation de 90 % dans la première phase de Market^{MC}, un nouvel ensemble d'appartements à Montréal, pour la somme de 48,3 millions de dollars. Sous réserve des conditions habituelles sur les marchés, RioCan fera l'acquisition, dès la stabilisation et selon un taux de capitalisation établi au préalable, d'une participation de 90 % dans deux phases supplémentaires de Market qui sont en construction. Au cours de 2022, RioCan a également conclu l'acquisition d'un immeuble pour 31,4 millions de dollars, y compris les coûts de transaction, dont une tranche de 11,9 millions de dollars a été affectée aux immeubles en cours d'aménagement et une tranche de 19,4 millions de dollars, au portefeuille de projets résidentiels. Dans le cadre de cette acquisition, le prix d'achat payable comprenait un prêt hypothécaire accordé par le vendeur de 24,2 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,61 %.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, RioCan a conclu l'acquisition, pour la somme de 75,5 millions de dollars, y compris les coûts de transaction, de participations dans cinq immeubles productifs représentant environ 142 000 pieds carrés selon la participation de RioCan. Est comptabilisée parmi les cinq acquisitions, l'acquisition d'une participation de 100 % dans les première et deuxième phases du Bellevue, ensemble de logements locatifs de luxe nouvellement construit à Montréal, au Québec, pour la somme de 51,4 millions de dollars. Dans le cadre de ces acquisitions, le prix d'achat payable comprenait un prêt hypothécaire accordé par le vendeur et la prise en charge d'un prêt hypothécaire exigible, pour la somme totale combinée de 40,8 millions de dollars au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,67 %. Au cours de 2023, RioCan a également conclu l'acquisition de quatre immeubles en cours d'aménagement pour la somme de 34,6 millions de dollars. Ont notamment été acquis une

participation de 100 % dans la quatrième phase du Bellevue pour la somme de 2,1 millions de dollars et un contrat de location de stationnement au RioCan Hall, à Toronto, en Ontario, pour la somme de 26,6 millions de dollars.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, RioCan a acquis des participations dans quatre immeubles productifs pour la somme de 118,2 millions de dollars, y compris les coûts de transaction, représentant environ 214 000 pieds carrés selon la participation de RioCan. Parmi les quatre éléments acquis figure une participation de 50 % dans The Underwood Apartments, un immeuble résidentiel locatif en exploitation et stabilisé situé à Calgary, en Alberta, pour la somme de 48,7 millions de dollars. RioCan a également acquis une participation de gestion de 50 % dans Lawrence Plaza, un centre commercial urbain axé sur l'alimentation situé à Toronto, en Ontario, pour la somme de 60,8 millions de dollars. Dans le cadre de ces acquisitions, le prix à payer comprenait un prêt hypothécaire accordé par le vendeur et la prise en charge de prêts hypothécaires de 73,1 millions de dollars au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,69 %. Sous réserve des conditions habituelles sur les marchés, RioCan fera l'acquisition, dès la stabilisation, de 60 autres unités dans la troisième phase du Bellevue, qui sont en construction.

En 2024, RioCan a également finalisé l'acquisition des éléments en cours d'aménagement de Lawrence Plaza pour la somme de 42,5 millions de dollars. L'opération comprenait un produit à recevoir de 40,9 millions de dollars pour une contrepartie conditionnelle liée à la densité, car le zonage de l'immeuble est en voie de redéfinition pour créer de la densité supplémentaire.

Après la clôture de l'exercice, le 1^{er} janvier 2025, RioCan a acquis la participation de 75 % de son partenaire dans les terrains en copropriété du RioCan Leaside Centre à Toronto, en Ontario, pour la somme de 59,3 millions de dollars. Un prêt mezzanine de 59,1 millions de dollars que le vendeur devait à RioCan a été réglé à la clôture.

Après la fin de l'exercice, le 3 février 2025, RioCan a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble situé à Calgary, en Alberta, pour la somme de 51,2 millions de dollars, y compris les coûts de transaction. L'acquisition comprenait la prise en charge d'une dette de 34,6 millions de dollars au taux variable CORRA plus 2,55 %. RioCan a également payé sa part du coût d'achèvement, estimé à 11,4 millions de dollars. Un prêt mezzanine de 15,7 millions de dollars que le vendeur devait à RioCan a été réglé à la clôture.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Fonds a cédé des participations dans 19 immeubles pour un produit de vente totalisant 459,8 millions de dollars, soit 425,5 millions de dollars d'actifs productifs et 34,3 millions de dollars d'immeubles en cours d'aménagement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Fonds a cédé des participations dans six immeubles pour un produit de vente totalisant 295,4 millions de dollars, soit 285,9 millions de dollars d'actifs productifs et 9,5 millions de dollars d'immeubles en cours d'aménagement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Fonds a cédé des participations dans 13 immeubles pour un produit de vente totalisant 132,7 millions de dollars, soit 120,5 millions de dollars d'actifs productifs et 12,3 millions de dollars d'immeubles en cours d'aménagement et de terrains destinés à l'aménagement pour les projets résidentiels non essentiels.

En date du 27 mars 2025, le Fonds a des accords fermes ou conditionnels en cours en date de la fin de l'exercice, ou intervenus après la fin de l'exercice, et des accords parachevés après la fin de l'exercice, aux fins de la vente de participations totales ou partielles dans un certain nombre d'immeubles totalisant 93,9 millions de dollars.

Certaines de ces transactions reposent sur la vente de participations partielles dans des immeubles en cours d'aménagement ou dans la densité future, de même que la clôture de ventes de droits de superposition négociés d'avance. Elles permettent au Fonds non seulement de dégager la valeur inhérente associée à la densité et de réutiliser les capitaux, mais aussi d'atténuer les risques, de partager les coûts, de générer des honoraires supplémentaires, ainsi que d'attirer de nouveaux partenaires ou de renforcer les relations avec ses partenaires actuels. La qualité des actifs de RioCan s'observe dans les prix obtenus et dans les partenaires respectés et bien établis qui se sont joints à nous malgré le climat d'incertitude économique.

Aménagement

Gestion financière stratégique et gestion des risques : L'équipe de direction de RioCan gère activement les besoins en capital des projets et s'adapte aux conditions du marché en constante évolution. RioCan continue de faire progresser ses sites jusqu'à ce qu'ils soient prêts à être mis en chantier. RioCan n'a pas commencé de nouvelles constructions physiques d'immeubles à usage mixte en 2024 et n'a pas l'intention de le faire en 2025, car il se concentre sur les autres priorités auxquelles il affecte ses capitaux. Étant donné que le portefeuille de projets d'aménagement de RioCan vise principalement de la densité excédentaire d'actifs productifs existants, le Fonds est en mesure de gérer le calendrier de lancement de ses projets. Au besoin, les actifs du Fonds peuvent continuer de générer des produits jusqu'à ce qu'il soit opportun d'entreprendre la construction physique pour produire de solides rendements additionnels et faire augmenter la valeur de l'actif net du Fonds.

Occasions d'aménagement : L'important portefeuille de RioCan offre son propre lot d'occasions de valorisation à long terme. Les centres commerciaux bien situés du Fonds couvrent habituellement environ 25 % des terrains sous-jacents, offrant ainsi une densité excédentaire pour une éventuelle densification. Tous les sites d'aménagement sont desservis par le transport en commun et bien situés dans les six plus grands marchés métropolitains du Canada, et 79,5 % des projets se trouvent dans la région du Grand Toronto.

Expertise établie en matière d'aménagement : RioCan dispose en interne d'une équipe d'aménagement chevronnée qui lui permet de réaliser toutes les étapes du cycle d'aménagement, notamment le choix du site, la planification de l'aménagement, le zonage, la conception, la surveillance de la gestion de la construction, la livraison du produit et les activités d'exploitation. Le Fonds a une capacité confirmée en matière de réalisation de projets d'aménagement grâce à ses plus de 30 années d'expérience dans le secteur de l'immobilier commercial au pays.

Projets d'aménagement

Au 31 décembre 2024, les projets d'aménagement répertoriés par le Fonds visaient une SLB d'environ 43,4 millions de pieds carrés (selon la participation de RioCan, y compris la quote-part de la SLB détenue dans des contreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence), dont 0,9 million de pieds carrés sont des projets en construction, 1,6 million de pieds carrés sont prêts à construire, 17,8 millions de pieds carrés ont un zonage approuvé et 3,0 millions de pieds carrés supplémentaires ont des demandes de zonage soumises. Les 20,0 millions de pieds carrés qui restent correspondent à des aménagements futurs.

Progression et achèvement des projets d'aménagement

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, RioCan a transféré au total 180 000 pieds carrés de nouvelle SLN.

RioCan Living

RioCan Living^{MC} comprend des immeubles locatifs résidentiels construits à cette fin et aménagés ou acquis par RioCan. RioCan Living englobe également des logements en copropriété et des maisons en rangée. Qu'il s'agisse

de logements locatifs ou de logements en copropriété, le portefeuille de RioCan Living se trouve dans les principaux couloirs de transport en commun du Canada ou à proximité de ceux-ci. Il est encadré à l'interne par une équipe spécialisée d'experts du secteur résidentiel.

Les immeubles locatifs résidentiels de RioCan Living, construits à cette fin, sont des éléments clés des aménagements à usage mixte du Fonds. Le Fonds dispose de 3 099 unités locatives résidentielles qui sont en exploitation dans 13 immeubles situés à Toronto, à Montréal, à Ottawa et à Calgary.

Tel qu'il est précisé aux rubriques « Acquisitions » et « Cessions » de la présente notice annuelle, en 2024, le Fonds a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans The Underwood Apartments, un complexe résidentiel locatif de 225 unités situé à Calgary, en Alberta, et a vendu sa participation de 50 % dans Strada^{MC}, un complexe résidentiel locatif de 61 unités situé à Toronto, en Ontario.

Au cours de 2023, le Fonds a acquis une participation de 100 % dans les première et deuxième phases du Bellevue, ensemble de 124 logements locatifs de luxe nouvellement construit à Montréal, au Québec, et acquerra dans la troisième phase 60 autres unités qui sont en construction, dès stabilisation et pourvu que certaines conditions soient remplies. Cette acquisition devrait connaître sa conclusion au premier semestre de 2025.

Au cours de 2022, le Fonds a fait l'acquisition d'une participation de 90 % dans les 139 unités de la première phase de Market, un nouvel ensemble d'habitats locatifs à Montréal, et RioCan fera également l'acquisition d'une participation de 90 % dans 297 unités de deux phases supplémentaires en construction, après stabilisation. Cette acquisition devrait connaître sa conclusion au premier semestre de 2025. Se reporter à la rubrique « Actif immobilier – Activités immobilières – Portefeuille résidentiel » de la présente notice annuelle pour obtenir plus de précisions.

Projets résidentiels

Certains projets d'aménagement à usage mixte du Fonds comprennent des logements en copropriété et des maisons en rangée qui sont vendus dans le cours normal des activités à l'achèvement du projet et qui ne sont pas détenus en vue de réaliser une plus-value du capital à long terme ou des revenus de location. En 2024, RioCan a achevé l'aménagement d'immeubles en copropriété et de maisons en rangée comptant 387 unités, comptabilisant des profits liés au portefeuille de 16,1 millions de dollars sur un investissement total de 70,1 millions de dollars, commissions y compris.

Le tableau suivant présente les maisons en rangée et les immeubles en copropriété achevés par RioCan au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, selon la quote-part, y compris les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers de dollars et selon la participation de RioCan, sauf indication contraire)

Projet / emplacement	Participation en %	Unités détenues à 100 %	Produits	Coût	Commissions	Profit lié au portefeuille
Maisons en rangée / Copropriétés						
U.C. Towns 2, Oshawa, ON ⁽ⁱ⁾	50,0 %	33 \$	13 524 \$	8 873 \$	394 \$	4 257 \$
U.C. Tower 2, Oshawa, ON ⁽ⁱⁱ⁾	50,0 %	234	58 959	45 635	2 448	10 876
11 YV, Toronto, ON (ii)	12,5 %	120	13 669	12 136	591	942
Total des maisons en rangée et des copropriétés		387 \$	86 152 \$	66 644 \$	3 433 \$	16 075 \$

- i) L'aménagement compte au total 65 maisons en rangée. Au 31 décembre 2024, toutes les maisons avaient été vendues.
- ii) Les projets d'aménagement U.C. Tower 2 et 11 YV comptent respectivement 606 et 617 logements en copropriété. Au 31 décembre 2024, 234 et 120 logements, respectivement, étaient occupés. L'occupation du reste des logements en copropriété devrait commencer en 2025.

En 2022 et en 2023, le Fonds a comptabilisé des profits liés aux projets résidentiels combinés totaux de 27,2 millions de dollars, relativement à des ventes de logements en copropriété et de maisons en rangée et à la vente de participations à certains copropriétaires ou partenaires.

Au 31 décembre 2024, RioCan avait cinq projets résidentiels en cours de construction, comprenant au total 2 186 logements en copropriété qui doivent être achevés. En se fondant sur la quote-part, y compris celle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, le produit des ventes des logements à achever devrait atteindre environ 534 millions de dollars. Environ 427 millions de dollars du produit attendu provient de la prévente, 85 % des logements ayant été achetés en prévente. Ces préventes devraient être conclues entre 2025 et 2026 et sont assujetties à des contrats juridiquement contraignants. Pour l'essentiel, ces contrats, conclus à des prix inférieurs à ceux du marché actuel, prévoient un acompte moyen de 20 %, ce qui incite les acheteurs à réaliser leurs achats.

Placements de titres

Le 18 avril 2022, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AF d'un capital de 250 millions de dollars par voie de placement privé. Le produit net de ce placement a été affecté au remboursement de certaines dettes dans le cours normal des activités, notamment au remboursement de la ligne de crédit d'entreprise du Fonds.

Le 6 mars 2023, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AG d'un capital de 200 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de dettes existantes et à des fins commerciales générales.

Le 26 juin 2023, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AH d'un capital de 300 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de certaines facilités de crédit contractées dans le cours normal des activités et à des fins commerciales générales.

Le 29 septembre 2023, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AI d'un capital de 300 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de dettes existantes et à des fins commerciales générales. RioCan aura la faculté de rembourser les débentures de série AI à leur valeur nominale, en totalité ou en partie, le 29 septembre 2024 ou après cette date.

Le 12 février 2024, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AJ d'un capital de 300 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de dettes existantes. Le 25 mars 2024, RioCan a émis des débentures de premier rang non garanties de série AJ additionnelles d'un capital de 150 millions de dollars. Ces débentures additionnelles comportent les mêmes modalités et conditions que les débentures de série AJ d'un capital de 300 millions de dollars émises le 12 février 2024 et font partie de la même série.

Le 31 mai 2024, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AK d'un capital de 300 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de dettes existantes.

Le 3 octobre 2024, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AL d'un capital de 500 millions de dollars et de débentures de premier rang non garanties de série AM d'un capital de 200 millions de dollars, par voie de placement privé dans les deux cas. Le Fonds a affecté le produit net de ces placements au remboursement de dettes existantes, à leur échéance ou avant, y compris le rachat de la totalité de ses débentures de premier rang non garanties de série AI à 6,488 % d'un capital de 300 millions de dollars à leur valeur nominale à la date de rachat applicable, et au remboursement du solde utilisé de 252,0 millions de dollars de la ligne de crédit d'exploitation renouvelable.

Le 12 février 2025, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AN d'un capital de 250 millions de dollars et de débentures de premier rang non garanties de série AO d'un capital de 300 millions de dollars, par voie de placement privé dans les deux cas. Le Fonds a affecté le produit net de ces placements au remboursement de dettes existantes, à leur échéance ou avant. Le solde du produit net a été affecté aux fins générales de l'entreprise.

Remboursement de débentures

Des débentures non garanties du Fonds émises aux termes de l'acte de fiducie daté du 8 mars 2005 intervenu entre RioCan et Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de fiduciaire prédécesseur de Compagnie Trust BNY Canada (l'« **acte de fiducie** »), peuvent être remboursées au gré de RioCan en totalité ou en partie en tout temps et de temps à autre avant leur échéance conformément à l'article 4 de l'acte de fiducie et sous réserve des conditions de remboursement qui peuvent être prévues dans l'avis de remboursement en question.

Le 3 octobre 2022, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures non garanties de série Y à 2,830 % d'un capital de 300,0 millions de dollars conformément à leurs modalités.

Le 18 avril 2023, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures non garanties de série T à 3,725 % d'un capital de 200,0 millions de dollars à leur échéance.

Le 29 septembre 2023, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures non garanties de série AA à 3,210 % d'un capital de 300,0 millions de dollars à leur échéance.

Le 12 février 2024, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures non garanties de série W à 3,29 % d'un capital de 300,0 millions de dollars à leur échéance.

Le 4 octobre 2024, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures de premier rang non garanties de série AI à 6,488 % d'un capital de 300,0 millions de dollars échéant le 29 septembre 2026 conformément à leurs modalités pour un prix total de 300,0 millions de dollars, plus les intérêts courus et impayés.

Le 12 février 2025, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures de premier rang non garanties de série AB à 2,576 % d'un capital de 500,0 millions de dollars à leur échéance.

Contrats à terme sur obligations

Occasionnellement, le Fonds conclut des contrats à terme sur obligations pour couvrir son exposition aux variations des taux d'intérêt sans risque sous-jacents associés à l'émission hautement probable de dette à taux fixe.

Le 8 avril 2022, dans le cadre de l'émission des débentures de série AF, le Fonds a réglé les contrats à terme sur obligations de 200,0 millions de dollars conclus le 1^{er} février 2022 et une tranche de 50,0 millions de dollars des contrats à terme sur obligations conclus le 14 décembre 2021. Au T3 2022, le Fonds a réglé la tranche restante de 250,0 millions de dollars des contrats à terme sur obligations conclus le 14 décembre 2021, ayant bloqué les taux d'intérêt sur de nouveaux emprunts hypothécaires de 250,0 millions de dollars. Le règlement de ces contrats à terme sur obligations de 500,0 millions de dollars a donné lieu à une diminution totale de 109 points de base du taux d'intérêt moyen pondéré ou un taux d'intérêt moyen pondéré couvert de 3,68 % sur des titres d'emprunt d'un capital de 507,5 millions de dollars venant à échéance dans 7 ans.

Le 24 novembre 2022, le Fonds a conclu des contrats à terme sur obligations visant la vente, le 3 avril 2023, d'obligations du gouvernement du Canada d'un capital de 200,0 millions de dollars échéant le 1^{er} juin 2030 assorties d'un taux effectif de 2,876 %. Le 13 mars 2023, le Fonds a conclu des contrats à terme sur obligations visant la vente, le 15 septembre 2023, d'obligations du gouvernement du Canada d'un capital de 300,0 millions de dollars échéant le 1^{er} juin 2030 assorties d'un taux effectif de 2,629 %.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Fonds a réglé des contrats à terme sur obligations de 500,0 millions de dollars et a réalisé des gains de 19,6 millions de dollars, dont une tranche de 16,8 millions de dollars a été considérée comme effective et sera défalquée de la charge d'intérêts sur la durée de la dette couverte, et une tranche de 2,8 millions de dollars a été considérée comme ineffective et a immédiatement été comptabilisée dans les autres produits. Les contrats à terme sur obligations de 500,0 millions de dollars réglés étaient constitués des contrats à terme sur obligations de 200,0 millions de dollars conclus le 24 novembre 2022, qui ont été réglés le 6 mars 2023 dans le cadre du placement des débentures de série AG, et des contrats à terme sur obligations de 300,0 millions de dollars conclus le 13 mars 2023, qui ont été réglés le 26 juin 2023 dans le cadre du placement des débentures de série AH.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Fonds a réglé des contrats à terme sur obligations de 600,0 millions de dollars, tous considérés comme pleinement en vigueur, et a subi des pertes nettes de 6,4 millions de dollars. Ces pertes seront compensées par les charges d'intérêts sur la durée de la dette couverte. Les contrats à terme sur obligations de 600,0 millions de dollars réglés étaient constitués de contrats à terme sur obligations de 150,0 millions de dollars conclus le 14 décembre 2023, qui ont été réglés le 12 février 2024 dans le cadre du placement des débentures de série AJ, de contrats à terme sur obligations de 150,0 millions de dollars conclus le 8 mars 2024, qui ont été réglés le 28 mars 2024 dans le cadre du placement des débentures de série AJ supplémentaires, et de contrats à terme sur obligations de 300,0 millions de dollars conclus le 14 juin 2024, qui ont été réglés le 3 octobre 2024 dans le cadre de la clôture du placement de débentures de série AL.

Changements au sein de la haute direction et du conseil

M^{me} Marie-Josée Lamothe a été élue à titre de fiduciaire à l'assemblée annuelle de RioCan tenue le 7 juin 2022.

M. Guy Metcalfe a été nommé à titre de fiduciaire avec effet le 1^{er} février 2024.

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2022, John Ballantyne, auparavant vice-président principal, Gestion d'actifs, de RioCan a été nommé au poste de chef de l'exploitation de RioCan. Le 7 juin 2022, Jeff Ross a quitté son poste de vice-président principal, Location et construction prise en charge par les locataires. Le 13 août 2022, Oliver Harrison, auparavant vice-président principal, Exploitation de RioCan, a été nommé au poste de vice-président principal, Location et expérience locataire. Le 22 octobre 2022, Jennifer Suess, auparavant vice-présidente principale, avocate générale et secrétaire générale de RioCan a été nommée au poste de vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale.

Caractère saisonnier

Les facteurs saisonniers n'influencent pas de façon importante nos produits et nos résultats d'exploitation. Cependant, les tendances macroéconomiques et les tendances du marché, comme il est décrit aux rubriques « Contexte commercial et perspectives » et « Développement général de l'activité » de la présente notice annuelle, ont une influence sur la demande de locaux, le niveau d'occupation et, par conséquent, nos produits et notre rendement opérationnel ainsi que sur les évaluations des immeubles. Pour obtenir plus de renseignements sur les tendances trimestrielles au cours des deux derniers exercices, se reporter à la rubrique « Principaux résultats trimestriels et analyse des tendances » dans le dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

Pour obtenir plus de renseignements sur les activités et la stratégie du Fonds, se reporter à la rubrique « Activités et contexte commercial » dans le dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Contexte d'exploitation

Secteur de la vente au détail au Canada

Les actifs de commerce de détail solides et bien positionnés, comme ceux de RioCan, continuent de faire preuve de résilience. Situés dans les grands marchés en croissance, les immeubles de RioCan abritent pour la plupart des détaillants nationaux de biens de première nécessité présentant des garanties financières solides. Environ 88 % des locataires du Fonds sont considérés comme étant solides et stables. Ces locataires bien établis s'adaptent efficacement aux divers cycles économiques.

Les consommateurs priorisent encore les biens de première nécessité, la valeur et la commodité, et les détaillants rehaussent l'expérience omnicanale et utilisent leurs réseaux de magasins traditionnels pour assurer une distribution efficace. Les détaillants, surtout ceux qui offrent des produits d'utilisation courante et des biens et services essentiels, continuent de multiplier leurs établissements. Toutefois, l'imposition prolongée de droits de douane pourrait créer de l'instabilité économique, ce qui aurait une incidence négative sur certaines catégories de locataires et pourrait engendrer des pressions baissières sur le taux d'occupation et les différentiels de loyers.

À titre de propriétaire commercial responsable et prévoyant, RioCan soutient les détaillants qui adaptent leurs magasins pour offrir de la flexibilité à leur clientèle. Cet engagement soutenu garantit que RioCan offre des environnements de magasinage pertinents et résilients.

La demande d'espaces commerciaux de détail de haute qualité demeure forte, car les locataires ont l'intention de répondre à la demande d'une clientèle en croissance. Récemment, le gouvernement fédéral du Canada a annoncé

la mise en œuvre d'un plan de ralentissement temporaire de l'augmentation de la population sous forme de réduction du nombre de nouveaux résidents permanents et temporaires. Ce plan devrait entraîner un léger recul de l'augmentation de la population en 2025 et en 2026, puis un retour à la croissance en 2027. Par rapport à 2020, le Canada compte près de 2 millions d'habitants de plus, principalement dans les grands marchés, et plus particulièrement dans la région du Grand Toronto, mais cette croissance n'a pas été égalée par l'augmentation du nombre d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles résidentiels. La pénurie maintient la demande à des niveaux élevés, et ce, même pendant la pause où le pays tente de rattraper son retard en matière d'infrastructures pour soutenir la population. De plus, le Canada présente un contexte favorable au commerce de détail. Comparativement à d'autres pays, le Canada dispose d'un faible taux d'espaces de détail par habitant et d'un nombre limité de détaillants dans chaque catégorie de la vente au détail, facteurs qui favorisent un écosystème plus stable dans le domaine. Rien que l'année dernière, la superficie de vente au détail par habitant a diminué de 4 %, resserrant encore davantage le marché.

L'insuffisance de l'offre qui découle des investissements limités des dernières années en raison des contrôles stricts du zonage des bâtiments et des coûts de construction élevés se poursuivra, car les coûts de remplacement excèdent les valeurs du marché. Ce déséquilibre de l'offre et de la demande crée une tension positive pour la négociation des contrats de location, ce qui favorise RioCan grâce à la hausse des loyers et à des modalités de location plus avantageuses. Les détaillants hésitent à se relocaliser, car leur clientèle apprécie la commodité et la familiarité des emplacements existants. Cela se traduit souvent par des taux de rétention plus élevés, ce qui réduit la nécessité de réaménager les espaces à grands frais.

Ces facteurs garantissent à RioCan une croissance résiliente et durable grâce à des centres commerciaux de qualité. Les caractéristiques du portefeuille de RioCan, comme la proximité des transports en commun, un profil démographique exceptionnel ainsi qu'une grande visibilité aux intersections clés et aux principaux axes de circulation, n'ont pas perdu de leur attrait et sont difficiles à reproduire.

Contexte de l'aménagement

Le Fonds surveille de près les tendances du marché et ajuste son programme d'aménagement en conséquence de celles-ci. Le nombre de terrains disponibles pour l'aménagement étant limité, l'aménagement résidentiel n'est pas parvenu à répondre à la demande, contribuant ainsi à la pénurie de logements. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée, la hausse de la charge d'intérêts et l'augmentation des taxes, des charges et des redevances prélevées par les municipalités sont autant d'obstacles à la construction de nouveaux ensembles domiciliaires. La demande accrue d'immeubles résidentiels locatifs construits à cette fin et, par conséquent, l'augmentation des loyers ont compensé en partie la hausse des coûts et des taux d'intérêt. Les divers ordres de gouvernement ont aussi mis en œuvre plusieurs initiatives pour encourager l'accroissement de l'offre de logements. Cependant, ces compensations n'ont pas été suffisantes pour éviter totalement les reports et les annulations de projets.

RioCan n'a pas commencé de nouvelles constructions physiques d'immeubles à usage mixte en 2024 et n'a pas l'intention de le faire en 2025, car il se concentre sur les autres priorités auxquelles il affecte ses capitaux. RioCan peut décider si ou quand il entreprendra des projets de construction étant donné que les terrains sous-jacents sont habituellement occupés par des immeubles de commerce de détail productifs et que le coût investi dans les terrains est peu élevé. RioCan continue de créer de la valeur en engageant des projets dans le processus d'obtention des approbations et de demande de modification de zonage qui est nécessaire pour optimiser la densité et l'utilisation. Ces activités sont nettement moins gourmandes en capital que la construction physique.

Environ 85 % de nos projets de logements en copropriété ou de maisons en rangée en construction sont prévendus, et les acomptes importants procurent une garantie en cas de défaut de paiement des acheteurs.

Contexte de la location résidentielle

Le marché locatif résidentiel au Canada se caractérise par une forte demande de logements locatifs et une dynamique de marché changeante. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») estime que 3,5 millions de logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030 pour rétablir les niveaux d'abordabilité, ce qui met en évidence l'important déficit de l'offre de logements dans le pays. L'achèvement de nouveaux logements en copropriété a contribué à atténuer les pressions sur l'offre de logements, en particulier dans la région du Grand Toronto, mais si l'afflux de nouveaux logements a pesé sur la croissance de la location à court terme, au fur et à mesure de leur livraison et de leur location, il n'a pas complètement résolu le problème du déficit de l'offre de logements.

Étant donné que l'offre de logements reste limitée sur les principaux marchés, les immeubles de RioCan Living sont très recherchés. Le portefeuille résidentiel de RioCan se compose de 13 nouveaux immeubles supervisés par une équipe affectée au résidentiel. Le portefeuille de RioCan Living offre des avantages significatifs qui sont prisés par les locataires. Ces immeubles sont des lieux de vie accueillants, avec d'excellentes commodités qui favorisent un sentiment d'appartenance à la communauté. Leurs emplacements de choix facilitent l'accès aux transports en commun et renforcent leur attrait sur des marchés concurrentiels. La récente volatilité de l'économie et la hausse des taux d'intérêt ont rendu l'accession à la propriété moins aisée pour beaucoup, ce qui a encore accru la demande de logements locatifs. Les loyers d'environ 98 % des unités du portefeuille locatif du Fonds ne font pas l'objet de contrôles ou de taux prescrits, ce qui permet une tarification flexible pour s'aligner sur les tendances du marché, améliorant ainsi la performance financière globale du portefeuille.

RioCan est persuadé que son portefeuille résidentiel de grande qualité continuera de faire l'objet d'une forte demande en raison de l'âge des actifs, de sa conception, des commodités, de l'attention portée à la collectivité, de sa gestion professionnelle et de l'accès à des commerces de détail attrayants.

Contexte économique

Lors de sa dernière réunion, tenue le 12 mars 2025, la Banque du Canada a abaissé son taux de financement à un jour à 2,75 %, soit sept réductions consécutives depuis juin 2024. Plusieurs facteurs ont influencé cette décision, notamment le ralentissement de l'économie, un taux de chômage élevé et l'incertitude persistante entourant les droits de douane américains. L'inflation a montré des signes d'apaisement, mais les mesures de l'inflation de base, telles que les prix de l'énergie, continuent d'exercer une pression sur les prix. La Banque du Canada continue de surveiller de près les données relatives à l'inflation et à la croissance économique et évaluera la nécessité de nouvelles baisses de taux au cas par cas.

Dans un contexte de volatilité persistante des marchés, depuis le début de 2024, les rendements des obligations à long terme du gouvernement du Canada ont généralement diminué et les écarts de taux des sociétés du secteur des FPI canadiens se sont resserrés, ce qui a entraîné une baisse des taux d'intérêt globaux. Les marchés des capitaux canadiens disposent encore de crédits importants, mais les prêteurs sont sélectifs en ce qui concerne les catégories d'actifs, les emplacements et les emprunteurs. RioCan, avec ses fondamentaux opérationnels solides et son bilan robuste, reste attrayant pour les prêteurs.

Le portefeuille et la situation financière de RioCan lui procurent la souplesse nécessaire pour composer avec une conjoncture économique volatile. Grâce à ses immeubles bien situés au cœur même de collectivités dynamiques, RioCan est positionné pour attirer d'excellents locataires. Nos locataires solides et stables sont moins sensibles à l'incertitude économique et les locataires qui sont des magasins de produits et de services essentiels demeurent résilients face aux variations des dépenses discrétionnaires.

La hausse des taux d'intérêt a fait augmenter le coût du capital et provoque un ralentissement sur le marché transactionnel. La croissance robuste du REN découlant des solides facteurs fondamentaux liés à l'exploitation et du nombre limité d'actifs de qualité supérieure a contrebalancé les pressions liées à la fluctuation des taux d'intérêt. Nous ajustons les valeurs de nos immeubles de placement selon les IFRS en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et avons comptabilisé des pertes nettes de réévaluation à la juste valeur cumulatives de 29,4 millions de dollars en 2024. RioCan s'attend à un resserrement des taux de capitalisation pour les actifs de commerce de détail et résidentiels de grande qualité en 2025, à mesure que les fondamentaux opérationnels continueront de se renforcer.

Tout droit de douane américain imposé au Canada entraînera une instabilité économique au Canada, ce qui pourrait provoquer une réaction de la Banque du Canada et entraîner une baisse des taux d'intérêt. Si la baisse des taux d'intérêt peut réduire les coûts d'emprunt, elle introduit également un risque de taux d'intérêt. Pour gérer cette volatilité, nous maintenons un ratio équilibré dette à taux fixe / dette à taux variable, utilisons des dérivés pour bloquer des taux fixes à long terme et veillons à échelonner adéquatement les échéances de la dette. Grâce à des liquidités plus que suffisantes de 1,7 milliard de dollars et à des actifs non grevés de 8,2 milliards de dollars, le Fonds dispose d'une souplesse financière accrue dans le contexte économique actuel.

Perspectives

RioCan gère son portefeuille et la structure de son capital en se concentrant sur la croissance à long terme et en respectant son engagement d'optimiser le rendement total pour les porteurs de parts. En nous concentrant sur la qualité de notre portefeuille et sur l'achèvement de nos projets d'aménagement, nous pourrions continuer à générer des produits résilients et à faire croître nos FPA afin de soutenir la hausse durable des distributions et l'augmentation de la valeur de l'actif net (la « VAN »).

Après la fin de l'exercice, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de 4,3 % de la distribution mensuelle versée aux porteurs de parts, qui est passée de 0,0925 \$ à 0,0965 \$ par part à la distribution de février 2025, qui est payable le 7 mars 2025 aux porteurs de parts inscrits au 28 février 2025. Cette augmentation porte la distribution annualisée de RioCan à 1,16 \$ par part, et représente une quatrième augmentation annuelle de suite de la distribution.

INITIATIVES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (ESG)

RioCan intègre ses priorités ESG dans tous les aspects de ses activités, notamment en ce qui concerne l'aménagement, l'exploitation et les placements, ainsi que les activités du siège social. L'intégration des priorités ESG est un outil important pour RioCan afin d'atteindre les buts suivants :

- Favoriser une utilisation efficiente des ressources, la réduction des coûts et la limitation de la dégradation de l'environnement.
- Accroître la valeur des immeubles, ce qui contribue à la satisfaction des parties prenantes et stimule la croissance de la valeur de l'actif net à long terme pour les porteurs de parts.
- Rendre nos actifs plus attrayants, ce qui contribue à attirer et à fidéliser les locataires.
- Promouvoir la collaboration avec nos locataires et nos employés, ce qui permet d'accélérer les changements positifs.
- Nous aider à gérer les risques et à nous conformer à la réglementation, nouvelle ou en évolution, ce qui améliore la gestion de nos activités et de nos pratiques de gouvernance.

- Offrir à notre personnel l'occasion de s'engager pour la cause du développement durable, ce qui accroît la satisfaction au travail et la fidélisation des employés.

Pour atteindre ses objectifs en matière d'ESG, RioCan met en œuvre un plan pluriannuel qui prévoit des engagements et des objectifs, ainsi que des mesures et des initiatives, afin d'améliorer sa performance en matière d'ESG d'une année à l'autre. Pour le suivi de la performance et la présentation des résultats, le sondage Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) fournit au Fonds un cadre d'analyse comparative de la performance à l'échelle de l'organisation en plus d'assurer la transparence et l'amélioration continue. Le Fonds a publié en 2024 son sixième rapport en matière d'ESG qui comprend des indicateurs conformes au Sustainability Accounting Standards Board (SASB) pour le sous-secteur de l'immobilier et les informations recommandées par le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques.

Le conseil en ESG de RioCan comprend des membres de la direction et des cadres provenant d'unités interfonctionnelles qui supervisent la mise en œuvre de la stratégie du Fonds en matière d'ESG et améliorent la performance. Les membres du conseil parrainent les initiatives en matière d'ESG au sein de l'organisation, fournissent des conseils à ce sujet et facilitent la mesure de la performance. En outre, RioCan a une équipe spécialisée en ESG, dirigée par la vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale, qui est chargée de présenter les objectifs, les plans et la performance en matière d'ESG au conseil en ESG et au conseil des fiduciaires et de veiller à que les initiatives en matière d'ESG soient renforcées et bénéficient des ressources nécessaires dans l'ensemble du Fonds. Pour consulter la politique de RioCan en matière d'ESG et obtenir plus de renseignements concernant la stratégie et le plan, il y a lieu de consulter le site Web de RioCan.

Voici les principales réalisations en 2024 :

Questions environnementales

- RioCan s'est classé au premier rang parmi ses pairs de commerce de détail en Amérique du Nord selon l'évaluation de 2024 effectuée par le GRESB pour le secteur immobilier.
- RioCan a obtenu le titre de leader du secteur régional (secteur commerce de détail) dans les Amériques selon l'évaluation de 2024 effectuée par le GRESB pour le secteur immobilier – investissements permanents.
- RioCan s'est classé au premier rang parmi ses pairs canadiens pour la communication de renseignements au public selon le GRESB, obtenant la note « A » pour une sixième année de suite.
- RioCan a remporté le prix Commercial Real Estate Trailblazers (CREST) dans le cadre du programme race2reduce de BOMA Toronto pour la réduction des émissions de deux immeubles, dans les catégories Immeubles à usage mixte (plus de 500 000 pieds carrés) et Centres commerciaux non fermés.
- RioCan Mayfield s'est vu remettre le prestigieux prix TOBY® 2024 (The Outstanding Building of the Year) décerné par BOMA Edmonton, qui reconnaît l'excellence dans le secteur de l'immobilier commercial dans la région métropolitaine d'Edmonton, le centre et le nord de l'Alberta, les Territoires du Nord-Ouest et le Yukon.
- RioCan a obtenu la certification LEED Platine pour les volets commerces de détail et bureaux de The Well^{MC}. La certification Platine représente le plus haut niveau de réussite LEED, décerné aux projets qui obtiennent plus de 80 % des points disponibles.

Questions sociales

- Dans le cadre de notre sondage sur l'engagement des employés, nous nous sommes classés dans le premier décile d'un groupe de référence d'entreprises canadiennes de taille semblable pour la troisième année de suite.
- RioCan s'est vu remettre le prix « Canada's Most Admired Corporate Culture » par Waterstone Human Capital.
- RioCan a établi un partenariat historique avec la fondation SickKids pour améliorer l'accès aux services de santé pédiatriques essentiels. Cette initiative est la première du genre au Canada.
- RioCan figure au palmarès des 100 meilleurs employeurs du Grand Toronto de Mediacorp Canada Inc.
- En l'honneur de la Journée nationale de la vérité et de la réconciliation 2024, des immeubles de RioCan ont accueilli des marchés d'artistes célébrant la créativité autochtone, ont lancé des bibliothèques de prêt communautaires et ont offert des livres gratuits pour améliorer l'éducation et la sensibilisation.
- RioCan a collaboré avec des pairs du secteur pour organiser un événement sur le thème de la Fierté en 2024, en faisant la promotion de l'engagement pendant la saison de la Fierté et en mettant en avant l'alliance des intervenants du secteur.
- RioCan a obtenu la certification Fitwel Commercial Interior Space pour son siège social au Yonge Eglinton Centre. Fitwel est le premier système de certification au monde voué à l'amélioration de la santé pour tous. Fitwel propose une vision pour un avenir plus sain où tous les bâtiments et toutes les communautés sont améliorés en vue de renforcer la santé et le bien-être.

Questions de gouvernance

- Jennifer Suess, vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale, a été décorée de l'Ordre de l'Ontario 2024, la plus haute distinction civile de la province. Le ministre des Affaires civiques et du Multiculturalisme salut les personnes nommées pour leurs réalisations, leur dévouement et leur exemplarité, qui font de l'Ontario un endroit où il fait bon vivre.
- Morgan Stanley Capital International (« **MSCI** ») a bonifié notre note ESG, la faisant passer de « A » à « AA ».
- Nous avons maintenu le classement « Prime » de l'Institutional Shareholder Services (l'« **ISS** »)
- RioCan a élaboré un code de conduite des fournisseurs exhaustif qui a été approuvé en 2024. Ce code des fournisseurs vient définir les principes, les normes et les comportements que nos fournisseurs doivent respecter dans l'exercice de leurs activités, et souligne la volonté affirmée de RioCan d'éviter toute forme d'esclavage moderne dans ses exploitations et ses chaînes d'approvisionnement.
- RioCan a obtenu la reconnaissance Green Lease Leader (niveau Platine) 2024 décernée par l'Institute for Market Transformation (IMT) et la Better Building Alliance du département américain de l'Énergie. La désignation Green Lease Leaders est attribuée aux organisations qui font preuve d'un engagement fort en faveur de la haute performance et de la durabilité des bâtiments et des meilleures pratiques de location.

EMPRUNTS

La déclaration de fiducie prévoit actuellement que la somme de l'endettement total du Fonds et du montant d'endettement supplémentaire envisagé ne peut jamais dépasser 60 % de l'actif global.

Le Fonds ne garantit ni directement ni indirectement des dettes ou des obligations de quelque nature que ce soit, sauf (i) des dettes prises en charge ou contractées aux termes d'un prêt hypothécaire garanti par des biens

immobiliers par une société appartenant en propriété exclusive au Fonds et exploitée dans le seul but de détenir un ou plusieurs biens immobiliers déterminés; ou (ii) des dettes prises en charge ou contractées aux termes d'un prêt hypothécaire garanti par des biens immobiliers par une société dont le Fonds est porteur de titres (y compris des titres de capitaux propres) et qui est exploitée dans le seul but de détenir un ou plusieurs biens immobiliers déterminés pour une coentreprise, dans la mesure où la limite de la garantie, exprimée en pourcentage de ces dettes, ne dépasse pas la participation du Fonds, exprimée en pourcentage, dans le bien (ou les biens, selon le cas) et, dans les deux cas, le prêt hypothécaire, s'il est accordé directement par le Fonds, ne doit pas faire contrevenir le Fonds aux restrictions en matière d'emprunt décrites au paragraphe précédent. Malgré ce qui précède, le Fonds peut, lorsqu'il est nécessaire ou souhaitable de le faire, garantir, directement ou indirectement, des dettes ou des obligations pour donner effet aux initiatives qu'il entreprend et qui sont permises aux termes de la déclaration de fiducie.

Le tableau suivant présente, au 31 décembre 2024, le calendrier de remboursement de la dette contractuelle totale :

Remboursements à venir par année d'échéance	Amortissement du capital prévu (en milliers de dollars)	Échéances du capital (en milliers de dollars)	Dettes contractuelle totale ⁱ⁾ (en milliers de dollars)	Pourcentage de l'encours total de la dette	Échéances du capital : taux d'intérêt moyen pondéré (contractuel)
2025	51 074	1 031 490	1 082 564	14,7 %	3,00 %
2026	47 296	759 671	806 967	11,0 %	3,00 %
2027	46 727	828 952	875 679	11,9 %	3,57 %
2028	38 865	1 024 735	1 063 600	14,5 %	3,19 %
2029	28 223	1 124 362	1 152 585	15,7 %	4,83 %
2030	14 227	971 729	985 956	13,3 %	4,67 %
2031	8 321	959 473	967 794	13,2 %	4,60 %
2032	6 631	18 820	25 451	0,3 %	2,91 %
2033	5 365	209 933	215 298	2,9 %	4,38 %
2034	2 312	181 198	183 510	2,5 %	4,34 %
2035	—	—	—	—%	—%
Total	249 041 \$	7 110 363 \$	7 359 404 \$	100,0 %	3,89 %

i) Cette mesure financière est non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle, pour obtenir plus d'information sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.

RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT

La déclaration de fiducie prévoit les restrictions et les limites suivantes concernant les placements qui peuvent être effectués pour le compte de RioCan :

- Le Fonds ne doit faire aucun placement qui ferait perdre aux titres de capitaux propres du Fonds leur qualité de placement admissible pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite ou les régimes de participation différée aux bénéficiaires ou par suite duquel le Fonds serait tenu de payer de l'impôt en vertu des dispositions relatives aux placements enregistrés de la Loi de l'impôt, en raison du dépassement de certaines limites en matière de placement. Les fiduciaires ont l'intention de faire en sorte que le Fonds (i) s'abstienne d'effectuer des placements qui auraient comme conséquence que les titres de capitaux propres du Fonds ne soient pas considérés comme des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, ou (ii) s'abstienne d'effectuer

ou de détenir, directement ou indirectement, des placements ou de prendre part, directement ou indirectement, à des activités qui feraient en sorte que le Fonds ne serait pas admissible comme fiducie d'investissement à participation unitaire ou fonds de placement immobilier pour l'application de la Loi de l'impôt, et le Fonds fera de son mieux pour donner effet à ce qui précède.

- b) Le Fonds ne doit pas acquérir de placement dans un bien immobilier (les placements effectués dans les titres d'une personne étant considérés comme des placements dans chacun des immeubles du portefeuille de la personne en question) dont le coût d'acquisition (déduction faite du montant des charges prises en charge) dépasse 10 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du Fonds, ou tout pourcentage supérieur prévu par la Loi de l'impôt, qui ne doit en aucun cas être supérieur à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts.
- c) Le Fonds peut investir, directement ou indirectement, dans une coentreprise en vue de détenir une participation dans un bien immobilier, y compris en vue d'acquérir, de détenir, d'entretenir ce bien, d'y apporter des améliorations, de le louer ou d'en assurer la gestion, à la condition que l'entente de coentreprise soit assortie de certaines modalités et de conditions qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables d'un point de vue commercial, et comprennent, entre autres, des restrictions à l'égard du transfert et de l'acquisition ou de la vente de la participation du Fonds et de tout coentrepreneur, des dispositions qui prévoient des liquidités pour le Fonds et des dispositions qui limitent la responsabilité du Fonds à l'égard de tiers et prévoient la participation du Fonds à la gestion de la coentreprise. Pour les besoins de la présente disposition, une coentreprise s'entend d'une entente entre le Fonds et une ou plusieurs personnes (les « **coentrepreneurs** ») aux termes de laquelle le Fonds, directement ou indirectement, exerce une activité portant sur un ou plusieurs des aspects prévus à la rubrique « Restrictions en matière de placement » et à l'égard de laquelle le Fonds peut détenir une participation conjointement, en commun ou selon d'autres modalités avec des tiers soit directement, soit par la propriété de titres d'une société par actions ou d'une personne morale (une « **coentreprise** »), y compris une société en nom collectif, une société en commandite, une société de fiducie ou une société par actions à responsabilité limitée.
- d) À l'exception de placements temporaires détenus sous forme de liquidités, de dépôts auprès d'une banque ou d'une société de fiducie régie par les lois du Canada ou d'une province du Canada ou les lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis, de titres d'emprunt du gouvernement ou d'instruments du marché monétaire émis ou garantis par une telle banque ou société de fiducie et d'autres placements autorisés aux termes de la rubrique « Restrictions en matière de placement », le Fonds ne peut détenir de titres d'une personne autrement que dans la mesure où ces titres constitueraient un placement dans un bien immobilier aux termes de la déclaration de fiducie.
- e) Sous réserve des paragraphes d), k) et m), le Fonds ne peut investir, directement ou indirectement, que dans des biens productifs et des activités connexes, y compris, indirectement, des entreprises en exploitation :
 - (i) dont les produits seront, directement ou indirectement, tirés principalement d'immeubles productifs;

- (ii) dont les activités principales consistent à détenir en propriété, à entretenir, à améliorer, à louer ou à administrer, directement ou indirectement, des immeubles productifs (dans chaque cas en fonction de la décision des fiduciaires).
- f) Le Fonds ne doit pas faire de placements dans des droits ou des intérêts miniers ou d'autres intérêts ayant trait aux ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'ils sont accessoires à un placement immobilier.
 - g) Tout document écrit créant une obligation qui prévoit ou comprend l'octroi par le Fonds d'une hypothèque et, dans la mesure où la direction estime que cela est possible, tout acte écrit qui, de l'avis de la direction, est une obligation importante doit contenir une clause ou être assujéti à une reconnaissance stipulant que l'obligation ainsi créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts, les rentiers d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur, ou les membres de la direction, employés ou mandataires du Fonds, qu'il ne sera pas fait appel à leurs biens personnels et que ceux-ci ne pourront pas faire l'objet de recours ou d'exécution, mais que seuls les biens du Fonds ou une partie précise de ceux-ci seront touchés. Toutefois, le Fonds n'est pas tenu de se conformer à cette condition à l'égard des obligations qu'il prend en charge à l'acquisition de biens immobiliers.
 - h) Le Fonds ne doit pas louer ou sous-louer à une personne un bien immobilier, un local ou un espace si, en conséquence de cette location ou sous-location, cette personne et les membres de son groupe devenaient locataires ou sous-locataires de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces dont la superficie locative brute totale dépasserait 20 % de la superficie locative brute totale de tous les biens immobiliers du Fonds.
 - i) Le Fonds ne doit conclure aucune opération impliquant l'achat de terrains ou d'un terrain et des améliorations qui lui ont été apportées suivi de leur cession-bail au vendeur si la superficie locative brute totale de l'espace loué et des autres espaces loués par le Fonds au vendeur et aux membres de son groupe dépasse 20 % de la superficie locative brute totale de tous les biens immobiliers du Fonds.
 - j) La restriction stipulée au paragraphe h) ne s'applique pas à la reconduction d'un contrat de location ou d'un contrat de sous-location, et les restrictions stipulées aux paragraphes h) et i) ne s'appliquent pas si l'une des personnes suivantes est le bénéficiaire ou le garant du contrat de location ou du contrat de sous-location :
 - (i) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province ou un territoire du Canada, un État des États-Unis, une municipalité ou une ville du Canada ou des États-Unis, ou l'un de leurs organismes ou une société d'État;
 - (ii) une société répondant à l'une des conditions suivantes :
 - A) les obligations, débetures ou autres titres d'emprunt qu'elle émet ou garantit constituent des placements autorisés pour les compagnies d'assurance en vertu de l'alinéa 86(1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques*, telle qu'elle était en vigueur le 31 décembre 1991;

- B) ses actions privilégiées ou ses actions ordinaires constituent des placements autorisés pour les compagnies d'assurance en vertu des alinéas 86 l), m) ou n) de cette loi, telle qu'elle était en vigueur le 31 décembre 1991;
 - C) les obligations, débentures ou autres titres d'emprunt émis ou garantis par un émetteur, ou les titres d'un émetteur ayant obtenu et qui détient toujours une note de premier ordre émise par une agence de notation reconnue,
 - dans chaque cas au moment de la conclusion du contrat de location ou de sous-location ou, encore, d'une entente de location ou de prélocation (en fonction de la décision des fiduciaires, à leur appréciation);
 - (iii) une banque canadienne, une société de fiducie ou une compagnie d'assurance immatriculée ou titulaire d'un permis fédéral ou aux termes des lois d'une province du Canada.
- k) Le Fonds ne peut octroyer de prêt hypothécaire que si :
- (i) le bien immobilier donné en garantie est un immeuble productif satisfaisant aux critères d'investissement généraux du Fonds;
 - (ii) l'hypothèque qui garantit le prêt est enregistrée sur le titre du bien immobilier donné en garantie;
 - (iii) la valeur globale des prêts hypothécaires du Fonds, autres que ceux qu'il a consentis dans le cadre de la vente de ses biens, compte tenu du prêt projeté, ne dépassera pas 30 % de l'avoir rajusté de ses porteurs de parts.
- l) Le Fonds ne doit construire ou mettre en valeur des biens immobiliers que dans la mesure nécessaire pour maintenir ses biens immobiliers en bon état ou pour améliorer la capacité des biens dont il est propriétaire de générer des produits.
- m) Le Fonds peut investir une somme correspondant au plus à 15 % de l'avoir rajusté de ses porteurs de parts dans des placements ou des opérations qui dérogent aux paragraphes c), d), e), h), i), k), et l) ci-dessus; aux fins de ce calcul, les sommes consacrées à l'acquisition de biens immobiliers correspondent au prix d'achat, déduction faite des dettes prises en charge ou contractées par le Fonds et garanties par une hypothèque sur ces biens.
- n) Le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu par le Fonds, les fiduciaires, une société dont le Fonds a la propriété exclusive ou une société dont le Fonds n'a pas la propriété exclusive, à la condition que la participation du Fonds dans cette société, exprimée en pourcentage de toutes les participations, soit au moins aussi importante que la participation indirecte qu'il prévoit prendre dans le bien immobilier de la société ou de toute autre manière qui, de l'avis de la direction, est raisonnable d'un point de vue commercial.

En ce qui concerne les restrictions mentionnées ci-dessus, l'actif, le passif et les opérations d'une société appartenant en propriété exclusive au Fonds seront réputés être ceux du Fonds.

DESCRIPTION DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES ET DÉCLARATION DE FIDUCIE

Généralités

Le Fonds est une fiducie à capital fixe sans personnalité morale, créée en vertu des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie. Le Fonds est admissible à titre de fiducie d'investissement à participation unitaire et de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt.

Le Fonds constitue un placement enregistré pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes de participation différée aux bénéficiaires et des régimes enregistrés d'épargne-invalidité au sens de la Loi de l'impôt dans chaque cas et, à ce titre, les titres de capitaux propres du Fonds constituent des placements admissibles pour ces régimes enregistrés. Les titres de capitaux propres du Fonds constituent également des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt pour ces régimes enregistrés en raison du fait (i) que le Fonds est une fiducie de fonds commun de placement aux termes de la Loi de l'impôt, et (ii) que les titres de capitaux propres sont inscrits à la cote d'une bourse de valeur désignée.

Une fiducie à capital fixe qui est admissible à titre de fiducie d'investissement à participation unitaire pour l'application de la Loi de l'impôt doit se conformer, en règle générale, à certaines restrictions portant sur la nature et le type de placements que détient la fiducie afin que cette dernière demeure une fiducie d'investissement à participation unitaire. Si la fiducie cesse d'être une fiducie d'investissement à participation unitaire, elle cesse également d'être une fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt. Le Fonds bénéficie d'un statut particulier aux termes de la Loi de l'impôt du fait qu'il était une fiducie d'investissement à participation unitaire (selon la définition alors en vigueur de ce terme) pendant l'année civile qui a pris fin avant 1994, que la juste valeur marchande des biens du Fonds à la fin de 1993 était principalement attribuable à des biens immobiliers et que la valeur des biens actuels du Fonds est principalement attribuable à des biens immobiliers. Par conséquent, le Fonds est considéré comme une fiducie d'investissement à participation unitaire bénéficiant de « droits acquis » et n'est pas tenu de se conformer à nombre de restrictions qui, autrement, s'appliqueraient à une fiducie à capital fixe à participation unitaire aux termes de la Loi de l'impôt et qui prévoient, notamment, qu'au moins 80 % des biens d'une fiducie doivent être composés de certains biens (tels que des actions, des liquidités, des titres négociables et des biens immobiliers au Canada ou des droits ou des intérêts permettant d'acquérir les biens précités) et que pas plus de 10 % des biens de la fiducie ne doivent être composés d'obligations, de titres ou d'actions d'un seul débiteur ou d'une même société. Par conséquent, les « droits acquis » du Fonds lui permettent de bénéficier d'une plus grande souplesse et de tirer avantage de placements qu'il est autorisé à faire et détenir.

Titres de capitaux propres

Les intérêts bénéficiaires dans le Fonds sont divisés en deux catégories décrites et désignées comme « parts » et « parts privilégiées », qui comportent les droits et sont assujetties aux limitations, aux restrictions et aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie, et la participation de chaque porteur de parts ou porteur de parts privilégiées, selon le cas, est fonction du nombre de titres de capitaux propres immatriculés au nom du porteur de parts ou du porteur de parts privilégiées, selon le cas. Le nombre de parts que le Fonds peut émettre est illimité. Le nombre de parts privilégiées que le Fonds peut émettre est limité à 50 000 000.

Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur l'actif du Fonds. Les titres de capitaux propres sont émis sous forme nominative, sont entièrement libérés et non susceptibles d'appels subséquents au moment de leur émission (bien que le Fonds soit autorisé à émettre des titres de capitaux propres moyennant des

reçus de versement) et sont cessibles librement. Sauf en ce qui a trait à l'émission de parts dans le cadre du réinvestissement des distributions versées à des personnes participant au plan de réinvestissement des distributions du Fonds, tel qu'il est décrit à la rubrique « Plan de réinvestissement des distributions », aucune fraction de part du Fonds n'est ni ne sera émise.

Parts

Les parts représentent la participation indivise proportionnelle du porteur des parts dans le Fonds, sous réserve des droits des porteurs des parts privilégiées. Aucune part ne comporte de privilège ou de priorité par rapport aux autres.

Chaque part confère un vote à toute assemblée des porteurs de parts, sauf à une assemblée des porteurs de parts privilégiées dans des circonstances précises, le droit de participer de façon égale et proportionnelle dans les distributions faites par le Fonds, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées et, à la dissolution du Fonds, le droit de recevoir, de façon égale et proportionnelle, l'actif net restant après l'exécution des droits des porteurs des parts privilégiées et le règlement de toutes les obligations.

Parts privilégiées

À l'assemblée de 2010, les porteurs de parts ont approuvé des modifications apportées à la déclaration de fiducie qui visaient à faciliter l'émission d'une nouvelle catégorie de titres privilégiés, pouvant être émis en série, appelés parts privilégiées. Les parts privilégiées peuvent être émises à l'occasion en une ou plusieurs séries, et les fiduciaires peuvent fixer à l'occasion, avant l'émission, le nombre de parts privilégiées que doit comprendre chaque série, ainsi que la désignation, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions rattachés à chaque série de parts privilégiées, notamment, les droits de vote, le taux de distribution ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non cumulatives et variables ou à montant fixe) ou la méthode de calcul des distributions, les dates de versement de celles-ci, les modalités et conditions de rachat, d'achat et de conversion, s'il y a lieu, les droits à la liquidation, la dissolution ou la cessation des activités du Fonds et les dispositions en matière de fonds d'amortissement et autres.

En ce qui concerne le versement de distributions (autres que les distributions versées uniquement sous forme de parts supplémentaires) et la distribution d'actifs du Fonds ou les remboursements de capital en cas de liquidation, de dissolution ou de cessation des activités du Fonds, qu'elle soit volontaire ou non, ou tout autre remboursement de capital ou distribution d'actifs du Fonds à ses porteurs de parts aux fins de la cessation de ses activités, les parts privilégiées de chaque série confèrent une préférence par rapport aux parts et aux autres titres de capitaux propres du Fonds ayant rang après les parts privilégiées. Si les fiduciaires le décident, les parts privilégiées d'une série peuvent également se voir conférer toute autre préférence, pourvu qu'elle ne soit pas incompatible avec la déclaration de fiducie, par rapport aux parts et aux autres titres de capitaux propres du Fonds ayant rang après les parts privilégiées.

Si des distributions cumulatives ou des montants payables au titre du remboursement du capital à l'égard d'une série de parts privilégiées ne sont pas intégralement versés, toutes les parts privilégiées de rang égal participeront proportionnellement aux distributions et aux remboursements du capital accumulés en fonction des distributions et des remboursements du capital accumulés à l'égard d'une série de parts privilégiées proportionnellement aux distributions et aux remboursements du capital accumulés de toutes les séries de parts privilégiées de rang égal.

Les modalités d'une série particulière de parts privilégiées, telles qu'elles sont établies par les fiduciaires, seront énoncées dans un « Certificat des modalités des parts privilégiées » qui sera approuvé par les fiduciaires avant l'émission de ces parts privilégiées et, dès qu'il est approuvé, le certificat fera partie intégrante de la déclaration de fiducie.

À moins d'indication contraire dans les modalités d'une série particulière de parts privilégiées, telles qu'elles sont établies par les fiduciaires, ni les parts ni aucune série de parts privilégiées ne seront ni ne seront réputées assorties d'une modalité, d'une condition, d'un droit ou d'une autre caractéristique qui conférerait à un porteur de parts ou de parts privilégiées d'une série donnée une participation dans le revenu du Fonds sous forme de pourcentage d'une distribution reçue par ce porteur de parts qui est supérieure ou inférieure à une participation dans le revenu du Fonds sous forme de pourcentage d'une distribution reçue par le porteur d'autres parts ou de parts privilégiées d'une série donnée.

À l'heure actuelle, aucune part privilégiée du Fonds n'est émise et en circulation.

Assemblées des porteurs de parts

Des assemblées annuelles des porteurs de parts sont convoquées pour l'élection des fiduciaires, la nomination des auditeurs externes du Fonds et l'examen de toute autre question soulevée par les fiduciaires ou pouvant être dûment soumise à l'assemblée. À toutes les assemblées des porteurs de parts, chaque titre de capitaux propres conférant droit de vote donne le droit d'exprimer une voix. Les porteurs de parts ont le droit de voter à toutes les assemblées des porteurs de titres de capitaux propres, sauf à une assemblée des porteurs d'une catégorie de parts privilégiées donnée.

La déclaration de fiducie prévoit qu'une assemblée des porteurs de parts doit être convoquée et tenue afin de permettre à ces porteurs de parts (et, le cas échéant, aux porteurs d'autres titres de capitaux propres) de voter sur les points suivants :

- a) la nomination ou la révocation des auditeurs externes du Fonds; toutefois, s'il y a vacance à ce poste, le conseil des fiduciaires peut nommer un cabinet de comptables agréés aptes à exercer dans toutes les provinces du Canada afin qu'ils agissent à titre d'auditeurs externes du Fonds jusqu'à l'assemblée annuelle suivante des porteurs de parts;
- b) l'élection ou la révocation d'un membre du conseil des fiduciaires (sauf dans certaines circonstances prévues dans la déclaration de fiducie);
- c) une modification de la déclaration de fiducie (sauf les modifications pouvant être apportées par le conseil des fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts, conformément à ce qui est décrit à la rubrique « Modification de la déclaration de fiducie », sous réserve du processus de ratification décrit ci-après, et sauf les modifications découlant de l'émission d'une nouvelle série de parts privilégiées, ou apportées dans le cadre d'une telle émission, ou découlant de la conversion ou du reclassement d'une série de parts privilégiées en une autre série), étant entendu que les porteurs de parts privilégiées n'ont pas le droit de voter à l'égard de toute modification qui, directement ou indirectement, ajoute des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions applicables aux parts, retranche de tels droits, privilèges, restrictions ou conditions ou les modifie et étant entendu également que lorsqu'une modification, directement ou indirectement, ajoute des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions applicables à toute série

de parts privilégiées, retronche de tels droits, privilèges, restrictions ou conditions ou les modifie et qu'il en résulte un effet défavorable sur les parts, cet ajout, ce retrait ou cette modification ne puisse avoir effet en l'absence du vote affirmatif d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée dûment convoquée et tenue des porteurs de parts privilégiées de cette série ou des séries ainsi touchées (sauf dans le cadre de l'émission d'une nouvelle série de parts privilégiées ou de la conversion ou du reclassement d'une série de parts privilégiées en une autre série);

- d) la vente, la location ou l'échange de la totalité ou de la quasi-totalité des immeubles ou des actifs du Fonds autrement que dans le cours normal des activités du Fonds, ce qui nécessite l'approbation aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habiles à voter convoquée à cette fin;
- e) la dissolution du Fonds;
- f) toute autre question :
 - (i) qui nécessite expressément l'approbation des porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie;
 - (ii) que les fiduciaires décident de présenter aux porteurs de parts aux fins d'approbation ou de ratification, sans égard au fait qu'il n'existe aucune exigence expresse à l'égard d'une telle approbation ou ratification aux termes de la déclaration de fiducie.

Le Fonds a instauré une politique exigeant la remise au Fonds d'un préavis à l'égard des propositions des porteurs de parts se rapportant à la mise en candidature de fiduciaires (la « **politique relative à la remise d'un préavis** »). La politique relative à la remise d'un préavis exige qu'un porteur de parts remette aux fiduciaires un avis faisant état des personnes dont il propose la mise en candidature à titre de fiduciaires au moins 30 jours avant la date de l'assemblée annuelle ou extraordinaire applicable.

Renseignements et rapports

Après avoir présenté une demande et un affidavit, et payé les frais raisonnables exigés, tel qu'il est indiqué dans la déclaration de fiducie, un porteur de parts a le droit d'examiner la déclaration de fiducie pendant les heures normales de bureau. Les porteurs de titres de capitaux propres ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts inscrits ou des porteurs des autres titres de capitaux propres, ce qui est essentiellement semblable aux droits des actionnaires des sociétés régies par la LCSA, et aux exigences qui leur sont applicables.

Les porteurs de parts se verront remettre chaque année des renseignements similaires à ceux fournis aux actionnaires des sociétés ouvertes régies par la LCSA. Conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, ils reçoivent les états financiers comparatifs annuels audités pour chaque exercice dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice, et les états financiers trimestriels non audités, dans les 45 jours suivant la fin de la période en cause.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée de temps à autre avec l'approbation des porteurs de parts (et, le cas échéant, des porteurs des autres titres de capitaux propres) ayant le droit de voter, à la majorité des voix exprimées

à une assemblée de ces porteurs dûment constituée et convoquée à cette fin. Le conseil des fiduciaires peut, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter à la déclaration de fiducie des modifications :

- a) qui assurent l'observation continue des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou le Fonds, son statut en vertu de la Loi de l'impôt ou le placement de titres de capitaux propres;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, fournissent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- c) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour éliminer des incompatibilités ou des incohérences dans la déclaration de fiducie;
- d) qui visent à corriger des erreurs d'écriture ou typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lorsque ces corrections, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et n'entraînent aucun préjudice pour les porteurs de parts;
- e) que les fiduciaires estiment nécessaires ou souhaitables en raison de modifications apportées à la législation fiscale ou aux principes comptables pouvant toucher le Fonds ou ses bénéficiaires;
- f) qui, de l'avis des fiduciaires, n'entraînent aucun préjudice pour les porteurs de parts et sont nécessaires ou souhaitables.

Sous réserve du paragraphe c) de la sous-rubrique « Assemblées des porteurs de parts » ci-dessus, la déclaration de fiducie ne peut être modifiée si la modification a pour effet de changer un droit se rattachant aux parts en circulation en réduisant le montant payable à l'égard de celles-ci au moment de la dissolution du Fonds ou en réduisant ou en éliminant les droits de vote se rattachant aux parts, ou si la modification se rapporte à la durée ou à la dissolution du Fonds ou à la vente ou au transfert de la totalité ou de la quasi-totalité de son actif, sauf si la modification est approuvée aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts (et, le cas échéant, des porteurs des autres titres de capitaux propres) ayant le droit de voter à une assemblée convoquée à cette fin.

Ratification des modifications à la déclaration de fiducie

Conformément aux modalités de la déclaration de fiducie, les fiduciaires doivent soumettre toute modification apportée à la déclaration de fiducie qui n'a pas été approuvée par les porteurs de parts conformément au paragraphe 12.1 de la déclaration de fiducie, sauf les modifications dont il est question au paragraphe 4.5 et aux alinéas 12.1a), 12.1d) ou 12.1e), ou celles envisagées à l'alinéa 5.2.1 et les modifications que les fiduciaires jugent nécessaires ou souhaitables conformément et relativement aux lois en matière de fiscalité et de valeurs mobilières applicables, aux règles comptables applicables ou aux autres lois ou règlements applicables ou autres modifications du genre, dont l'équivalent ne nécessiterait pas par ailleurs une ratification par les actionnaires en vertu de la LCSA, aux porteurs de parts à la prochaine assemblée des porteurs de parts et les porteurs de parts habiles à voter sur la modification peuvent, par un vote à la majorité des voix exprimées à l'égard des titres de capitaux propres, en personne ou par fondé de pouvoir, confirmer, rejeter ou modifier la modification apportée à la déclaration de fiducie.

Si une modification apportée à la déclaration de fiducie est rejetée par les porteurs de parts, ou si les fiduciaires ne soumettent pas une modification aux porteurs de parts comme il est prévu, la modification cesse d'être en vigueur immédiatement après l'assemblée des porteurs de parts susmentionnée et aucune résolution ultérieure des fiduciaires

en vue de modifier la déclaration de fiducie ayant essentiellement le même but ou le même effet n'est en vigueur tant qu'elle n'est pas confirmée ou confirmée avec modifications par les porteurs de parts.

Achats de titres de capitaux propres

À la condition que le porteur de ceux-ci y consente ou que les modalités des titres de capitaux propres le prévoient, le Fonds peut, à l'occasion, acheter des titres de capitaux propres conformément aux règles applicables des bourses ou des autorités de réglementation. Tout achat de cette nature constituera une « offre publique de rachat » en vertu des lois provinciales canadiennes sur les valeurs mobilières et devra être effectué conformément aux exigences prévues dans ces lois. Les porteurs de titres de capitaux propres n'ont pas le droit d'exiger que Fonds rachète leurs titres de capitaux propres.

Le 3 novembre 2022, RioCan a reçu l'approbation de la TSX concernant son avis d'intention de renouveler son OPRCNA (l'« OPRCNA de 2022-2023 ») afin d'acquérir jusqu'à concurrence de 30 247 803 de ses parts, ou environ 10 % du flottant total au 31 octobre 2022, aux fins d'annulation ou de règlement de son obligation de distribuer des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP au cours des 12 mois suivant le 7 novembre 2022.

Le 7 novembre 2023, RioCan a reçu l'approbation de la TSX concernant son avis d'intention de renouveler son OPRCNA (l'« OPRCNA de 2023-2024 ») afin d'acquérir jusqu'à concurrence de 29 895 017 parts, ou environ 10 % du flottant total au 31 octobre 2023, aux fins d'annulation ou de règlement de son obligation de distribuer des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP au cours des 12 mois suivant le 9 novembre 2023.

Le 8 novembre 2024, RioCan a reçu l'approbation de la TSX concernant son avis d'intention de renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« OPRCNA de 2024-2025 ») afin d'acquérir jusqu'à concurrence de 29 878 867 parts, ou environ 10 % du flottant au 31 octobre 2024, aux fins d'annulation ou de règlement de son obligation de distribuer des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP au cours des 12 mois suivant le 12 novembre 2024.

Le 8 novembre 2024, RioCan a adopté un plan de rachat de parts automatique (« **PRPA** ») en lien avec son OPRCNA de 2024-2025. Le PRPA est conçu pour permettre l'achat de parts dans le cadre de l'OPRCNA lorsque RioCan ne serait normalement pas autorisé à acheter des parts en raison de restrictions réglementaires ou de périodes d'interdiction de transactions que la Société s'impose. En vertu du PRPA, les achats sont faits par le courtier désigné de RioCan en fonction de paramètres d'achat préétablis, conformément aux règles de la TSX et de la législation en valeurs mobilières applicable. Hors des périodes d'interdiction de transactions prédéterminées, les parts peuvent être achetées dans le cadre de l'OPRCNA au moment jugé approprié par RioCan, conformément aux règles de la TSX et de la législation en valeurs mobilières applicable.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Fonds n'a acquis ou annulé aucune part.

Après le 31 décembre 2024, jusqu'au 18 février 2025 inclusivement, le Fonds a acheté et annulé 3 240 849 parts au prix moyen pondéré de 18,51 \$ par part, pour un coût total de 61,2 millions de dollars, y compris l'impôt sur le rachat de capitaux propres de 1,2 million de dollars. Ces achats ont été effectués conformément au PRPA adopté en lien avec l'OPRCNA de 2024-2025 du Fonds.

Restrictions à la propriété pour les non-résidents

Les non-résidents du Canada, aux fins de l'application de la Loi de l'impôt, ne peuvent en aucun temps avoir la propriété véritable d'une majorité des parts en circulation (avant ou après dilution) et les fiduciaires doivent informer chaque agent des transferts du Fonds de cette restriction. L'agent des transferts du Fonds peut exiger des déclarations quant aux territoires dans lesquels les propriétaires véritables de parts résident. Si l'agent des transferts du Fonds apprend, dans ces déclarations exigées quant à la propriété véritable ou d'une autre manière, que des propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation (avant ou après dilution) sont, ou peuvent être, des non-résidents ou qu'ils le seront ou pourront l'être sous peu, l'agent des transferts doit en faire l'annonce publiquement et ne doit pas accepter de souscription de parts d'une personne, émettre des parts en faveur d'une personne ou inscrire un transfert à son nom, à moins que celle-ci ne fournisse une déclaration confirmant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada, dont la forme et le contenu satisfont les fiduciaires. Malgré ce qui précède, si l'agent des transferts détermine qu'une majorité des parts (avant ou après dilution) sont détenues par des non-résidents, il peut envoyer un avis aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription des parts, ou de toute autre manière qu'il considère équitable et faisable, leur demandant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci à l'intérieur d'une période d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre de parts indiqué ou n'ont pas fourni à l'agent des transferts une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents à l'intérieur de cette période, l'agent des transferts peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, dans l'intervalle, doit suspendre les droits de vote et de distribution rattachés à ces parts. Au moment de cette vente, les porteurs véritables cesseront d'être des porteurs de parts et leurs droits se limiteront à recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts. En date du 31 décembre 2024, selon une étude démographique des porteurs de parts du Fonds effectuée à partir de leurs adresses postales, on estime qu'environ 31,1 % des parts de RioCan sont détenues par des non-résidents canadiens et que les 68,9 % qui restent sont détenues par des résidents canadiens.

Les non-résidents du Canada, aux fins de l'application de la Loi de l'impôt, ne peuvent jamais être propriétaires véritables d'une majorité des parts privilégiées en circulation (établie compte tenu du nombre de parts privilégiées détenues ou du prix de souscription total de celles-ci) et les fiduciaires doivent informer chaque agent des transferts du Fonds de cette restriction. L'agent des transferts du Fonds peut exiger des déclarations quant aux territoires dans lesquels les propriétaires véritables de parts privilégiées résident. Si l'agent des transferts du Fonds apprend, dans ces déclarations exigées quant à la propriété véritable ou d'une autre manière, que des propriétaires véritables de 49 % des parts privilégiées alors en circulation (établie compte tenu du nombre de parts privilégiées détenues ou du prix de souscription total de celles-ci) sont, ou peuvent être, des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, l'agent des transferts doit en faire l'annonce publiquement et ne doit pas accepter de souscription de parts privilégiées d'une personne, émettre des parts privilégiées en faveur d'une personne ou inscrire un transfert à son nom, à moins que celle-ci ne fournisse une déclaration, dont la forme et le contenu satisfont les fiduciaires, confirmant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts détermine qu'une majorité des parts privilégiées (établie compte tenu du nombre de parts privilégiées détenues ou du prix de souscription total de celles-ci) sont détenues par des non-résidents, il peut envoyer un avis aux porteurs de parts privilégiées non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription des parts privilégiées, ou de toute autre manière qu'il considère équitable et faisable, leur demandant de vendre leurs parts privilégiées ou une partie de celles-ci dans un délai d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts privilégiées qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre de parts privilégiées indiqué ou n'ont pas fourni à l'agent des transferts une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans ce délai, l'agent des transferts peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts privilégiées et, dans l'intervalle, il doit suspendre les droits de vote et de distribution rattachés à ces

parts privilégiées. Au moment de cette vente, les porteurs véritables cesseront d'être des porteurs de parts privilégiées et leurs droits se limiteront à recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts privilégiées.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie contient des clauses stipulant que si une offre publique d'achat de parts, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*, est faite et que l'initiateur prend livraison d'au moins 90 % des parts (autres que celles détenues à la date de l'offre par lui-même ou pour son compte ou par des membres de son groupe ou pour leur compte) et les règle, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs qui n'auront pas accepté l'offre, selon des modalités identiques à celles selon lesquelles l'initiateur a acquis les parts des porteurs ayant accepté l'offre publique d'achat. Ces dispositions s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à toute série de parts privilégiées qui fait l'objet d'une offre publique d'achat (que ces parts soient ou non des titres comportant droit de vote ou des titres de capitaux propres aux fins de la *Loi sur les valeurs mobilières*).

Dispositions et restrictions concernant les conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie contient des directives concernant les « conflits d'intérêts » qui servent à protéger les porteurs de parts sans limiter de façon indue les activités du Fonds. La déclaration de fiducie contient également des dispositions, qui sont semblables à celles contenues dans la LCSA, qui exigent des membres de la direction et des fiduciaires du Fonds qu'ils fassent part au conseil des fiduciaires des intérêts qu'ils peuvent avoir dans tout contrat important conclu ou en voie d'être conclu avec le Fonds (y compris tout contrat visant un placement dans un bien immobilier ou son aliénation et tout contrat de coentreprise) et du fait qu'ils sont administrateurs ou membres de la direction d'une personne qui est partie à un contrat important conclu ou en voie d'être conclu avec le Fonds ou qu'ils détiennent un intérêt important dans une telle personne. Cette divulgation doit être faite à la première réunion à laquelle un contrat projeté est présenté. Si le contrat important ou le projet de contrat important ne nécessite pas, dans le cours normal des affaires du Fonds, l'approbation du conseil des fiduciaires ou d'un de ses comités, le membre de la direction ou le fiduciaire en cause est tenu de communiquer par écrit au conseil des fiduciaires la nature et l'étendue de son intérêt ou de demander l'inscription de cet intérêt dans le procès-verbal de la réunion du conseil des fiduciaires, immédiatement après qu'il a pris connaissance du contrat ou du projet de contrat. Dans tous les cas, un membre de la direction ou un fiduciaire qui a divulgué son intérêt n'a pas le droit de voter à l'égard d'une résolution visant à approuver le contrat à moins que celui-ci ne se rapporte principalement à la rémunération qui lui est versée à titre d'employé ou de mandataire du Fonds, à une indemnité ou une assurance visée par les dispositions de la déclaration de fiducie ou à l'achat d'une assurance responsabilité.

Recours des porteurs de parts

La déclaration de fiducie renferme des dispositions conférant le droit à un porteur de parts habile à voter à une assemblée, qui se conforme aux exigences énoncées dans la déclaration de fiducie, la faculté de faire valoir sa dissidence à l'égard de certaines questions traitées par le Fonds. Plus particulièrement, le droit à la dissidence peut s'appliquer dans certaines circonstances où le Fonds décide (i) de vendre, de louer ou d'échanger la totalité ou la quasi-totalité des biens et des actifs du Fonds, (ii) d'effectuer une opération de fermeture ou (iii) d'apporter certaines modifications précises à la déclaration de fiducie. La déclaration de fiducie renferme également des dispositions qui confèrent à un porteur inscrit ou à un propriétaire véritable de titres de capitaux propres le droit de demander au tribunal de déterminer si le Fonds, par son comportement, par la façon dont il conduit les activités commerciales ou les affaires internes du Fonds ou par la façon dont les fiduciaires exercent ou ont exercé leurs pouvoirs, abuse des

droits de tout porteur de parts, porteur de titres, créancier, fiduciaire ou dirigeant, ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts. La déclaration de fiducie énonce les procédures et les exigences à l'égard d'une telle demande, de même que les mesures de redressement qu'un tribunal pourrait inclure dans une ordonnance provisoire ou définitive.

DESCRIPTION DES AUTRES TITRES ET NOTES

Titres

En date du 31 décembre 2024, RioCan avait les débentures suivantes (collectivement, les « **débentures** ») en circulation :

(milliers de dollars)

Au

Série	Date d'échéance	Taux de coupon	Fréquence des paiements d'intérêt	31 décembre 2024
AB	12 février 2025	2,58 %	Semestrielle	500 000 \$
I	6 février 2026	5,95 %	Semestrielle	100 000
AD	15 juin 2026	1,97 %	Semestrielle	500 000
AC	10 mars 2027	2,36 %	Semestrielle	350 000
AG	6 octobre 2027	5,61 %	Semestrielle	200 000
AM	1 ^{er} mars 2028	4,00 %	Semestrielle	200 000
AE	8 novembre 2028	2,83 %	Semestrielle	450 000
AF	1 ^{er} mai 2029	4,63 %	Semestrielle	250 000
AH	1 ^{er} octobre 2029	5,96 %	Semestrielle	300 000
AJ	1 ^{er} mars 2030	5,47 %	Semestrielle	450 000
AK	1 ^{er} mars 2031	5,46 %	Semestrielle	300 000
AL	3 octobre 2031	4,62 %	Semestrielle	500 000
Total des obligations contractuelles				4 100 000 \$

Après la fin de l'exercice, le 12 février 2025, RioCan a émis des débentures de premier rang non garanties du Fonds d'un capital global de 550,0 millions de dollars en deux séries. Les débentures de premier rang non garanties de série AN d'un capital de 250,0 millions de dollars sont assorties d'un coupon au taux annuel du CORRA composé quotidiennement majoré de 0,85 %, portent intérêt à un taux fixe de 3,31 % compte tenu d'un swap et viendront à échéance le 1^{er} mars 2027. Les débentures de premier rang non garanties de série AO d'un capital de 300,0 millions de dollars sont assorties d'un coupon au taux annuel de 4,671 % et viendront à échéance le 1^{er} mars 2032. Ensemble, les débentures de 550,0 millions de dollars portent intérêt au taux moyen pondéré annuel de 4,05 %, compte tenu du swap, et ont une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 4,8 ans.

Notes de crédit

RioCan est résolu à maintenir des ratios solides dette/BAIIA, de couverture des intérêts et de couverture du service de la dette dans le cadre de son engagement à préserver des notes de crédit de grande qualité. DBRS Morningstar (« **DBRS** »), une agence de notation de crédit indépendante, a attribué la note de BBB à RioCan. Des notes BBB (bas) ou plus élevées accordées par DBRS sont des notes de première qualité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit de RioCan au 31 décembre 2024 :

	DBRS	
	Note de crédit	Perspectives
Notation de l'émetteur	BBB	Stable
Déventures de premier rang non garanties	BBB	Stable

En septembre 2024, Standard and Poor's (« S&P ») a retiré sa note de crédit BBB de l'émetteur avec perspectives négatives ainsi qu'une note de crédit BBB pour les déventures de premier rang non garanties à la demande de RioCan.

ACTIF IMMOBILIER

Activités immobilières – Total du portefeuille

Superficie locative nette (« SLN ») et nombre d'immeubles

Le portefeuille d'immeubles de RioCan et sa superficie locative nette étaient les suivants au 31 décembre 2024 :

<i>(en milliers de pieds carrés, sauf avis contraire)</i>	SLN selon participation de RioCan				Total du portefeuille	
	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial	Logements locatifs ⁱⁱⁱ⁾	SLN	Nombre d'immeubles
SLN totale ^{i) ii)}	28 144	2 636	30 780	1 399	31 179	178

- i) Comprend la SLN occupée ou disponible pour la location jusqu'au 31 décembre 2024, compte non tenu de 12 immeubles productifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence, et compte tenu de 74 000 pieds carrés de SLN de logements locatifs déjà détenus qui sont exclus des données figurant sous la rubrique « Activités immobilières – Immeubles locatifs résidentiels » de la présente notice annuelle.
- ii) Comprend la SLN de 0,8 million de pieds carrés des Projets d'aménagement en construction, compte non tenu de cinq immeubles en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence ainsi que des logements en copropriété et des maisons en rangée. Comprend la SLN des immeubles en cours d'aménagement achevés pour lesquels la date de début du contrat de location est fixée après le 31 décembre 2024.
- iii) Se reporter à la rubrique « Activités immobilières – Portefeuille résidentiel » du dernier rapport de gestion de RioCan, qui est intégré par renvoi à la présente notice annuelle, pour plus de renseignements.

Composition des immeubles

Le Fonds exploite diverses formules et catégories d'immeubles productifs afin de servir au mieux les collectivités dans lesquelles il exerce ses activités.

Les immeubles productifs au 31 décembre 2024, regroupés dans les trois catégories principales des classes d'immeubles, selon les définitions figurant dans le glossaire de la présente notice annuelle, étaient les suivants :

Selon la participation de RioCan <i>(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)</i>	% de la SLN	% de la juste valeur des immeubles productifs
Centre commercial dont le magasin pilier est un magasin d'alimentation	66,9 %	58,5 %
Immeuble à usage mixte ou en milieu urbain ⁱ⁾	21,1 %	31,4 %
Centre commercial non fermé et autre ⁱⁱ⁾	12,0 %	10,1 %
Total du portefeuille	100,0 %	100,0 %

- i) Les immeubles à usage mixte / en milieu urbain comprennent la SLN des logements locatifs d'environ 1,3 million de pieds carrés et la juste valeur correspondante.

La plus grande part du portefeuille du Fonds est composée de formats qui sont attrayants pour les locataires, et s'adaptent mieux aux fluctuations économiques et à l'évolution des tendances du commerce de détail. Les efforts stratégiques en matière de location ont continué à améliorer la composition des locataires grâce à l'ajout au cours de l'exercice de magasins d'alimentation à trois actifs, soit Grant Crossing, RioCan Hall et RioCan Langley, ce qui a permis de transformer chaque actif en un centre commercial dont le magasin pilier est un magasin d'alimentation.

Concentration dans les six principaux marchés et la RGT

Selon la participation de RioCan	% de la SLN		% de la juste valeur totale des immeubles productifs	
	2024	2023	2024	2023
Aux 31 décembre				
Région du Grand Toronto ⁱ⁾	51,9 %	51,4 %	57,1 %	57,2 %
Ottawa ⁱⁱ⁾	14,9 %	14,9 %	13,0 %	12,9 %
Calgary	11,3 %	10,9 %	12,1 %	11,9 %
Montréal	6,0 %	6,0 %	3,5 %	3,3 %
Edmonton	5,4 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
Vancouver ⁱⁱⁱ⁾	3,5 %	3,4 %	4,6 %	4,7 %
Autre	7,0 %	7,9 %	4,7 %	5,0 %
Total du portefeuille	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

i) La région s'étend de Newmarket (Ontario), au nord, à Hamilton (Ontario), à l'ouest, et à Oshawa (Ontario), à l'est.

ii) La région s'étend de Nepean et Vanier à Gatineau, au Québec.

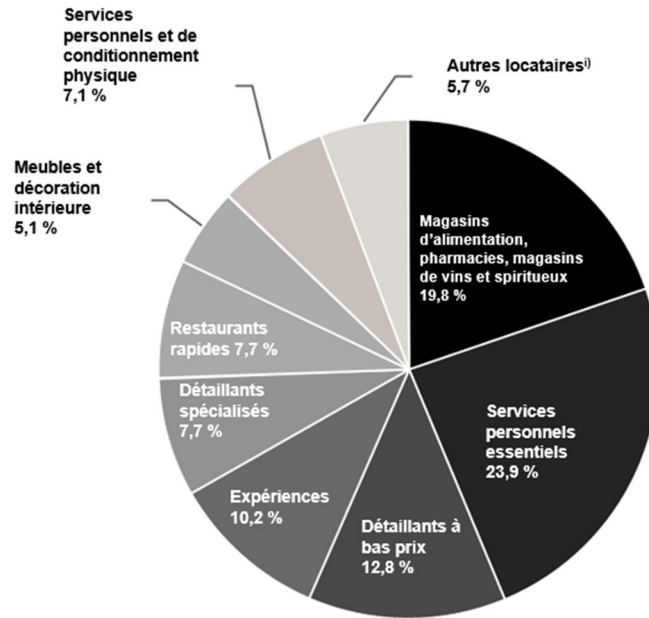
iii) La région s'étend vers l'est jusqu'à Abbotsford, en Colombie-Britannique.

Activités immobilières – Portefeuille commercial

Profil des locataires

Le portefeuille de RioCan se compose principalement d'actifs résilients dont les locataires soigneusement sélectionnés et diversifiés suivent l'évolution des habitudes de consommation. Le Fonds accorde une place croissante à des locataires offrant des biens de première nécessité, notamment des magasins d'alimentation, des pharmacies et des détaillants à bas prix, qui génèrent un achalandage constant dans les immeubles de RioCan. Quant aux autres catégories de locataires, elles contribuent à la variété des commerces de détail, mettant différents services et usages complémentaires à la disposition des collectivités que sert le Fonds et des résidents de ses immeubles à usage mixte. RioCan a à cœur de tisser des liens profonds avec les locataires et de leur proposer des commodités et services de grande qualité afin de répondre à leurs besoins, actuels et futurs.

RioCan continuera à évaluer la composition de ses locataires et à l'adapter aux tendances de consommation en évolution, tout en continuant à augmenter la proportion des commerces de détail axés sur les produits de consommation de base et à se diversifier dans les immeubles résidentiels à usage mixte. Au 31 décembre 2024, les produits de location nets annualisés du Fonds provenaient des catégories de détaillants suivantes :



i) Au 31 décembre 2024, la catégorie « autres locataires » comprend les boutiques de vêtements et les autres détaillants.

Les sources de produits de location du Fonds sont très variées, ce qui permet d'éviter la dépendance envers un seul locataire et d'assurer qu'aucun locataire individuel ne contribue à lui seul à un pourcentage important des produits de location et qu'une tranche considérable des produits de location provient de locataires nationaux et piliers.

Au 31 décembre 2024, les dix locataires commerciaux principaux de RioCan en fonction du loyer brut contractuel annualisé étaient les suivants :

Les dix locataires commerciaux principaux au titre des produits

Rang	Locataire	Pourcentage du loyer brut contractuel annualisé total	Moyenne pondérée de la durée restante du contrat de location (années) ⁱ⁾
1	La Société Canadian Tire ⁱⁱ⁾	4,3 %	5,9
2	The TJX Companies, Inc. ⁱⁱⁱ⁾	4,2 %	4,8
3	Loblaws/Shoppers Drug Mart ^{iv)}	4,1 %	8,6
4	Cineplex ^{v)}	2,7 %	5,0
5	Metro/Jean Coutu ^{vi)}	2,6 %	7,4
6	Walmart	2,0 %	5,6
7	Sobeys/Safeway ^{vii)}	1,9 %	10,5
8	Dollarama	1,8 %	6,8
9	Shopify	1,5 %	11,2
10	GoodLife Fitness	1,4 %	9,0
Total		26,5 %	7,0

i) Moyenne pondérée de la durée restante du contrat de location en fonction du loyer de location brut contractuel annualisé.

ii) La Société Canadian Tire comprend Canadian Tire, PartSource, Mark's, Sport Chek, Sports Experts, National Sports, Atmosphere et Party City.

iii) The TJX Companies, Inc. comprend Winners, HomeSense et Marshalls.

iv) Loblaws/Shoppers Drug Mart comprend notamment No Frills, Fortinos, Zehrs Markets, Joe Fresh, Maxi et T&T Supermarket.

v) Cineplex comprend Galaxy Cinemas.

vi) Metro/Jean Coutu comprend Super C, Loeb, Food Basics et Adonis.

vii) Sobeys/Safeway comprend Farm Boy, Longo's et FreshCo.

Taux d'occupation par marché et par utilisation

Le tableau suivant présente les taux d'occupation ferme (locataires dont le contrat de location est signé) et d'occupation actuel (locataires qui ont pris possession de leur local) pour le portefeuille d'immeubles commerciaux, selon la participation de RioCan :

Selon la participation de RioCan	Taux d'occupation ferme		Taux d'occupation actuel	
	2024	2023	2024	2023
Aux 31 décembre				
Région du Grand Toronto ⁱ⁾	97,5 %	97,2 %	96,9 %	96,9 %
Ottawa ⁱⁱ⁾	99,2 %	99,4 %	99,2 %	99,2 %
Calgary	98,4 %	98,4 %	97,2 %	98,0 %
Montréal	95,7 %	94,6 %	95,1 %	94,6 %
Edmonton	98,5 %	95,6 %	98,0 %	94,7 %
Vancouver ⁱⁱⁱ⁾	99,1 %	100,0 %	97,5 %	99,0 %
Autres	99,2 %	96,1 %	99,2 %	95,6 %
Total – espace commercial	98,0 %	97,4 %	97,4 %	97,1 %

i) La région s'étend de Newmarket (Ontario), au nord, à Hamilton (Ontario), à l'ouest, et à Oshawa (Ontario), à l'est.

ii) La région s'étend de Nepean et Vanier à Gatineau, au Québec.

iii) La région s'étend vers l'est jusqu'à Abbotsford, en Colombie-Britannique.

Le tableau qui suit présente les taux d'occupation ferme et actuel du Fonds pour les commerces de détail et les bureaux aux 31 décembre 2024 et 2023.

Au	31 décembre 2024			31 décembre 2023			
	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial	
Total du portefeuille commercial	Taux d'occupation ferme	98,7 %	90,1 %	98,0 %	98,4 %	87,5 %	97,4 %
	Taux d'occupation actuel	98,2 %	89,6 %	97,4 %	98,0 %	87,4 %	97,1 %

Échéance des contrats de location

Les dates d'expiration du portefeuille de RioCan sont variées, ce qui, d'après la direction, nous permet d'avoir un flux de revenus plus stable et réduit les risques liés aux fluctuations des conditions du marché de la location et à la performance financière de locataires en particulier. Pour les cinq prochaines années terminées le 31 décembre, des contrats de location représentant la proportion de la superficie locative totale de RioCan indiquée ci-après arriveront à échéance :

(en milliers, sauf les montants par pied carré et les pourcentages)

Selon la participation de RioCan	SLN commerciale totale des immeubles productifs	Exercices clos en				
		2025	2026	2027	2028	2029
Pieds carrés	30 560	2 971	4 031	3 815	3 714	4 792
Ratio nombre de pieds carrés venant à échéance/SLN du portefeuille		9,7 %	13,2 %	12,5 %	12,2 %	15,7 %
Loyer net moyen par pied carré occupé		22,16 \$	20,96 \$	22,84 \$	24,32 \$	24,00 \$

La direction est d'avis que l'adoption d'une stratégie proactive en matière de location est fondamentale pour la poursuite des activités et la situation financière de RioCan. RioCan maintient des contacts réguliers avec des détaillants, des agents de location et d'autres spécialistes du secteur de l'immobilier dans le milieu des affaires local afin d'avoir un portrait à jour du marché et de bien comprendre la conjoncture économique et les besoins types des locataires dans des secteurs précis. Les stratégies en matière de location et de marketing de RioCan sont établies et réexaminées régulièrement afin de s'assurer que chacun de ses immeubles occupe une position concurrentielle sur le marché et a accès à un grand bassin de locataires potentiels. RioCan déploie tous les efforts nécessaires pour s'assurer que le Fonds conserve l'ensemble des locataires existants en entretenant la communication avec eux et en leur fournissant des services de grande qualité. Les fonctions de location des immeubles de RioCan se font en interne, ce qui permet un plus grand contrôle sur les activités de location et généralement de relouer plus efficacement les locaux vacants.

Augmentations des loyers contractuels

Certains de nos contrats de location permettent des augmentations périodiques des loyers pendant la durée des contrats, qui contribuent à la hausse du REN lié aux immeubles commerciaux comparables. Les augmentations des loyers contractuels de chaque exercice pour les cinq prochains exercices pour nos immeubles sont les suivantes :

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercices clos en				
Selon la participation de RioCan	2025	2026	2027	2028	2029
Augmentations des loyers contractuels	9 999 \$	7 633 \$	6 750 \$	5 043 \$	3 653 \$

Les augmentations des loyers contractuels ci-dessus sont fondées sur les contrats de location existants au 31 décembre 2024 et reflètent l'augmentation d'une année par rapport à l'année précédente. Les augmentations des loyers contractuels en 2025 reflètent davantage de variations que pour les années ultérieures en raison des nouveaux contrats de location et de contrats de location renouvelés en 2024. Le tableau ci-dessus est fondé sur les loyers en trésorerie et tient compte du calendrier des augmentations des loyers contractuels d'une année par rapport à l'année précédente (autrement dit, non sur une base annualisée, mais en fonction des variations du loyer au comptant d'une année à l'autre).

Activités immobilières – Portefeuille résidentiel

RioCan Living est la marque de commerce du secteur résidentiel de RioCan qui comprend des immeubles locatifs résidentiels construits à cette fin et aménagés ou acquis par RioCan ainsi que des projets d'aménagement de logements en copropriété et de maisons en rangée, comme il est indiqué plus en détail aux rubriques « Activités d'aménagement » et « Profil de l'actif – Partenariats » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

La forte demande pour des logements locatifs bien situés, gérés par des professionnels, riches en commodités et ayant un accès facile au transport en commun s'est poursuivie au cours du trimestre. Le portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels de la marque RioCan Living se compose de 13 immeubles d'une juste valeur de 0,9 milliard de dollars comptant 3 099 unités locatives résidentielles en exploitation, dont 225 unités locatives résidentielles productives que RioCan a acquises le 2 février 2024 dans le cadre de l'achat d'une participation de 50 % dans The Underwood Apartments à Calgary, en Alberta. Le 29 novembre 2024, le Fonds a vendu sa participation de 50 % dans 61 unités à Strada pour un produit de vente brut de 23,9 millions de dollars. Lorsque le projet sera stabilisé, RioCan fera l'acquisition d'une participation de 90 % dans 297 unités des deuxième et troisième phases du Market.

RioCan a également convenu de faire l'acquisition d'une participation de 100 % dans 60 unités supplémentaires dans la troisième phase du Bellevue, sous réserve de certaines conditions. La clôture de ces opérations est prévue au premier semestre de 2025.

À FourFifty The Well, la construction de la totalité des 592 unités prévues a été achevée au premier semestre de 2024.

Les loyers d'environ 98 % des unités du portefeuille locatif résidentiel ne font pas l'objet de contrôles ou de taux prescrits.

Mise à jour du taux d'occupation et de location

Immeubles locatifs résidentiels en exploitation	Nombre total d'unités ⁱ⁾	Taux d'occupation au	Taux de location au
		31 décembre 2024	18 février 2025
		% d'unités occupées	% d'unités louées
<u>Stabilisés (12 immeubles)</u>	2 507	94,6 %	95,0 %
<u>En phase de location initiale</u>			
FourFifty The Well (Toronto) ⁱⁱ⁾	592	87,3 %	92,4 %

i) Les unités sont détenues à 100 % et les immeubles, à 50 %, sauf le projet Market, qui est détenu à 90 %, et le projet Bellevue, qui est détenu à 100 %.

ii) La prise de possession a commencé le 1^{er} août 2023.

Loyer moyen selon le marché

Aux 31 décembre	2024	2023
Loyer mensuel moyen selon le marché par pied carré occupé – immeubles comparables ⁱ⁾ⁱⁱ⁾	3,37 \$	3,23 \$

i) Le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé des immeubles comparables correspond aux loyers bruts mensuels au 31 décembre 2024 (excluant les services publics qui sont payés par les locataires) des unités résidentielles louées divisés par le total de la superficie locative nette de ces unités résidentielles. Il ne comprend pas les produits tirés des droits de stationnement et d'autres sources.

ii) Le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé comprend seulement les immeubles détenus et stabilisés à chacune des dates de clôture présentées. Un immeuble est considéré comme stabilisé (i) lorsque 95 % de sa superficie est occupée ou (ii) 24 mois après la première location à compter de la clôture du trimestre, selon la première des éventualités. Les immeubles aliénés pendant l'exercice sont exclus du calcul comparatif. Aux 31 décembre 2024 et 2023, 10 immeubles (eCentral^{MC}, Pivot^{MC} et Litho^{MC} à Toronto, en Ontario, Frontier^{MC}, Latitude^{MC} et Luma^{MC} à Ottawa, en Ontario, Brio^{MC} à Calgary, en Alberta, et Market et les première et deuxième phases du Bellevue à Montréal, au Québec) sont pris en compte à titre d'immeubles comparables.

Pour les immeubles figurant à la note ii) ci-dessus, le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé a augmenté de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2023 en raison des nouveaux contrats de location et des contrats de location renouvelés à des loyers plus élevés. L'augmentation du loyer mensuel moyen des unités selon le marché dont le locataire a changé ou qui ont été renouvelées s'est établie à 4,0 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Renseignements précis sur les immeubles

Le texte qui suit présente des renseignements précis sur les immeubles compris dans le portefeuille d'immeubles productifs de RioCan au 31 décembre 2024 :

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
Alberta					
5th AND 3rd- EAST VILLAGE Calgary, AB	100 %	143 595	143 595	Real Canadian Superstore, TD Bank, Winners	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
BRENTWOOD RENTAL TOWER (COMMERCE DE DÉTAIL) Calgary, AB	50 %	5 186	10 372		100,0 %
BRIO (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Calgary, AB	50 %	66 693	133 385		96,9 %
EAST HILLS Calgary, AB	40 %	182 183	455 458	Walmart, Cineplex, HomeSense, Sport Chek, Michaels, Marshalls, Staples, Costco*	99,2 %
EDMONTON WALMART CENTRE Edmonton, AB	40 %	128 196	320 490	Walmart, Golf Town, Goodwill	99,2 %
JASPER GATES SHOPPING CENTRE Edmonton, AB	100 %	102 183	102 183	London Drugs, FreshCo*	90,8 %
LOWE'S SUNRIDGE CENTRE Calgary, AB	100 %	213 100	213 100	Rona +, GoodLife Fitness, Golf Town	100,0 %
MARKET AT CITADEL VILLAGE Edmonton, AB	100 %	50 801	50 801	Shoppers Drug Mart	100,0 %
NORTH EDMONTON CINEPLEX CENTRE Edmonton, AB ⁴⁾	100 %	75 836	75 836	Cineplex	100,0 %
NORTHGATE VILLAGE SHOPPING CENTRE Calgary, AB	100 %	276 789	276 789	Safeway, Gold's Gym, Centre for Newcomers, Home Depot*	89,3 %
RIOCAN BEACON HILL Calgary, AB	100 %	527 874	527 874	Canadian Tire, Winners / HomeSense, The Brick, H Mart, Sport Chek, PetSmart, Michaels, Mark's Work Wearhouse, Crunch Fitness, Home Depot*, Costco*	100,0 %
RIOCAN BRENTWOOD Calgary, AB	100 %	279 348	279 348	London Drugs, Safeway, Ashley Home Furniture, HomeSense	99,6 %
RIOCAN GLENMORE Calgary, AB	50 %	73 583	147 165	Safeway	92,6 %
RIOCAN MAYFIELD Edmonton, AB	100 %	433 876	433 876	Winners / HomeSense, Save-on-Foods, JYSK, Value Village, Pro Hockey Life	100,0 %
RIOCAN MEADOWS Edmonton, AB	100 %	320 349	320 349	Home Depot, Staples, Winners, Value Village, PetSmart, Real Canadian Superstore*	99,6 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
RIOCAN SHAWNESSY Calgary, AB	100 %	306 489	306 489	Sport Chek, Winners, Staples, Michaels, Best Buy, Home Depot*, Walmart*, Co-op*, Canadian Tire*	100,0 %
RIOCAN SHOPPES AT SHAWNESSY Calgary, AB	100 %	157 244	157 244	Value Village, The Brick, London Drugs	100,0 %
RIOCAN SIGNAL HILL CENTRE Calgary, AB	100 %	472 797	472 797	Rona +, Winners, Marshalls, Indigo, Michaels, Staples, Real Canadian Superstore*	99,5 %
RIVERBEND SQUARE SHOPPING CENTRE Edmonton, AB	100 %	138 799	138 799	Safeway	99,3 %
SAGE HILL CROSSING Calgary, AB	100 %	389 078	389 078	Walmart, T&T Supermarket (Loblaws), Liquor Depot	100,0 %
SOUTH EDMONTON COMMON Edmonton, AB	100 %	394 370	394 370	London Drugs, The Brick, Michaels, Old Navy, Home Depot*, Walmart*, Real Canadian Superstore*, Cineplex*, Staples*, Best Buy*, Canadian Tire*	98,1 %
SOUTH TRAIL CROSSING Calgary, AB	100 %	309 817	309 817	Winners, HomeSense, Marshalls, Staples, Sport Chek	97,4 %
SOUTHBANK CENTRE Calgary, AB	75 %	108 908	145 210	Winners, GoodLife Fitness, Michaels, Save-On-Foods*, Home Depot*, Costco*	100,0 %
SUMMERWOOD CENTRE Edmonton, AB	100 %	84 132	84 132	Save-On-Foods, Shoppers Drug Mart	94,0 %
THE UNDERWOOD (RESIDENTIAL) Calgary, AB	50 %	79 413	158 826		96,4 %
THE UNDERWOOD (RETAIL) Calgary, AB	50 %	7 189	14 377		100,0 %
TIMBERLEA LANDING (RETAIL) Fort McMurray, AB	100 %	63 768	63 768		88,0 %
TIMBERLEA LANDING (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Fort McMurray, AB	100 %	29 434	29 434		71,0 %
UNIVERSITY CITY Calgary, AB	100 %	13 600	13 600		49,8 %
Colombie-Britannique					
GRANDVIEW CORNERS Surrey, BC	100 %	530 757	530 757	Walmart, Best Buy, Indigo, The Brick, Home Depot*	99,2 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
RIOCAN CLEARBROOK Abbotsford, BC	100 %	189 475	189 475	Safeway, GoodLife Fitness, Staples	97,1 %
RIOCAN LANGLEY NORTH Langley, BC	100 %	151 736	151 736	Leon's, Chapters, PetSmart	100,0 %
RIOCAN LANGLEY SOUTH Langley, BC	100 %	228 490	228 490	HomeSense, Michaels, Marshalls No Frills	100,0 %
Nouveau-Brunswick					
CORBETT CENTRE Fredericton, NB	100 %	237 287	237 287	Winners, Michaels, Princess Auto, NB Liquor, No Frills, Home Depot*, Costco*	98,6 %
Ontario					
1208 DUNDAS STREET EAST Whitby, ON	100 %	7 263	7 263		100,0 %
1293 BLOOR STREET WEST Toronto, ON	100 %	5 683	5 683		100,0 %
1301 BLOOR ST (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	100 %	18 918	18 918		100,0 %
1650-1660 CARLING AVENUE Ottawa, ON	100 %	147 032	147 032	Altea Active	100,0 %
1860 BAYVIEW AVENUE Toronto, ON	100 %	74 155	74 155	Whole Foods, Shoppers Drug Mart	100,0 %
1910 BANK STREET Ottawa, ON	100 %	8 709	8 709		100,0 %
1946 ROBERTSON ROAD Nepean, ON ⁴⁾	100 %	2 938	2 938		100,0 %
2323 YONGE STREET Toronto, ON	50 %	101 505	203 009	Shoppers Drug Mart	100,0 %
2453 YONGE STREET (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	100 %	2 692	2 692		100,0 %
2453 YONGE STREET (COMMERCE DE DÉTAIL) Toronto, ON	100 %	13 723	13 723	TD Bank	100,0 %
2950 CARLING AVENUE Ottawa, ON	100 %	10 500	10 500	Dollarama	100,0 %
2955 BLOOR STREET WEST Toronto, ON	100 %	20 794	20 794		100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
2990 EGLINTON AVENUE EAST Toronto, ON	100 %	23 469	23 469		100,0 %
404 TOWN CENTRE Newmarket, ON	100 %	260 990	260 990	Walmart, Metro, SVP Sports, Shoppers Drug Mart	100,0 %
450 THE WELL (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	197 983	395 966		89,2 %
491 COLLEGE STREET Toronto, ON	50 %	12 218	24 436	LCBO	100,0 %
555 COLLEGE STREET Toronto, ON	50 %	26 537	53 073		87,3 %
620 KING STREET WEST Toronto, ON	50 %	26 807	53 613		100,0 %
642 KING STREET WEST Toronto, ON	50 %	12 312	24 624		43,1 %
649 QUEEN STREET WEST Toronto, ON	100 %	14 200	14 200	CB2	100,0 %
6666 LUNDY'S LANE Niagara Falls, ON	100 %	8 434	8 434		100,0 %
740 DUPONT Toronto, ON	50 %	13 658	27 315	Farm Boy, LCBO	100,0 %
945 SMYTH ROAD Ottawa, ON	100 %	8 532	8 532		100,0 %
AJAX WALMART CENTRE Ajax, ON	100 %	299 723	299 723	Walmart, Canadian Tire, Cineplex	100,0 %
AJAX MARKETPLACE Ajax, ON	100 %	70 724	70 724	Metro, Dollarama	100,0 %
ALBION CENTRE Toronto, ON	100 %	375 170	375 170	Canadian Tire, No Frills	96,7 %
BATHURST COLLEGE CENTRE Toronto, ON	100 %	146 339	146 339	FreshCo, Winners, UHN, Uber	100,0 %
BURLINGTON CENTRE Burlington, ON	50 %	300 035	600 069	Canadian Tire, Winners, HomeSense, Indigo, Denninger's, Sport Chek, GoodLife Fitness, PetSmart	96,4 %
CHAPMAN MILLS MARKETPLACE Ottawa, ON	100 %	451 581	451 581	Walmart, Winners, Staples, Indigo, Galaxy Cinemas (Cineplex), Loblaws*	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
CLARKSON CROSSING Mississauga, ON	100 %	202 188	202 188	Metro, Canadian Tire, Shoppers Drug Mart	99,4 %
CLARKSON VILLAGE SHOPPING CENTRE Mississauga, ON	100 %	60 450	60 450	HomeSense	100,0 %
COLISEUM OTTAWA Ottawa, ON	100 %	109 278	109 278	Cineplex, Shoppers Drug Mart	100,0 %
DUFFERIN PLAZA Toronto, ON	50 %	37 509	75 018	Staples	100,0%
DUNDAS 427 MARKETPLACE Mississauga, ON	100 %	97 885	97 885	Starsky Foods, Fit 4 Less	100,0 %
EAGLES LANDING Vaughan, ON	100 %	176 890	176 890	Yummy Market	100,0 %
ECENTRAL (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	145 570	291 139		95,7 %
ELMVALE ACRES Ottawa, ON	100 %	141 741	141 741	Loblaws, Pharma Plus	95,7 %
EPLACE Toronto, ON	50 %	10 835	21 669	TD Bank	100,0 %
FAIRLAWN CENTRE Ottawa, ON	100 %	8 322	8 322		100,0 %
FRONTIER (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Gloucester, ON	50 %	89 764	179 527		96,5 %
GARRARD & TAUNTON Whitby, ON	100 %	146 835	146 835	Rona +	100,0 %
GEORGIAN MALL Barrie, ON	50 %	246 601	493 202	Sport Chek, Structube, H&M, LL Bean	99,1 %
GLENDALE MARKETPLACE Pickering, ON	100 %	53 963	53 963	Loblaws, Pharma Plus	100,0 %
GRANT CROSSING Ottawa, ON	100 %	235 254	235 254	Winners, HomeSense, Michaels, Value Village, Green Fresh Supermarket, Rona +*	100,0 %
HALTON HILLS CENTRE Georgetown, ON	100 %	73 030	73 030	Food Basics	100,0 %
HAMILTON WALMART CENTRE Hamilton, ON	100 %	339 941	339 941	Walmart, Winners, Staples, Canadian Tire*	98,5 %
HEART LAKE TOWN CENTRE Brampton, ON	100 %	103 793	103 793	Metro	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
HERONGATE SQUARE Ottawa, ON	100 %	139 926	139 926	Metro, GoodLife Fitness, PetSmart	100,0 %
HUNT CLUB CENTRE Ottawa, ON	100 %	63 088	63 088	Metro	97,5 %
HUNT CLUB LOWE'S Ottawa, ON	100 %	143 815	143 815	Rona+	100,0 %
KENDALWOOD PARK PLAZA Whitby, ON	100 %	158 669	158 669	FreshCo, Value Village, Shoppers Drug Mart	95,8 %
KING PORTLAND CENTRE Toronto, ON	50 %	136 691	273 381	Shopify (office), Indigo (office)	100,0 %
LATITUDE (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Gloucester, ON	50 %	83 989	167 979		98,1 %
LAWRENCE ALLEN CENTRE Toronto, ON	100 %	569 946	569 946	Fortino's, Canadian Tire, Marshalls, HomeSense, Structube, PetSmart, Toys R Us	96,5 %
LAWRENCE PLAZA Toronto, ON	50 %	133 277	266 553	Metro, Winners, Shoppers Drug Mart	94,9 %
LINCOLN FIELDS SHOPPING CENTRE Ottawa, ON	100 %	66 420	66 420	Metro, Pharma Plus	100,0 %
LITHO (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	74 649	149 297		95,7 %
LUMA (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Ottawa, ON	50 %	62 518	125 036		95,2 %
LUMA (COMMERCE DE DÉTAIL) Ottawa, ON	50 %	4 960	9 919		100,0 %
MEADOW RIDGE PLAZA Ajax, ON	100 %	112 460	112 460	BestCo, GoodLife Fitness	100,0 %
MILLCROFT SHOPPING CENTRE Burlington, ON	50 %	157 726	315 452	Metro, Movati, Value Village, Canadian Tire*	100,0 %
OAKVILLE PLACE Oakville, ON	50 %	223 096	446 192	GoodLife Fitness, H&M, PetSmart, Sport Chek, Shoppers Drug Mart, L.L Bean	97,9 %
PIVOT (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	128 885	257 769		95,8 %
RHYTHM (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Ottawa, ON	50 %	72 791	145 581		92,5 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
RHYTHM (COMMERCE DE DÉTAIL) Ottawa, ON	50 %	5 796	11 592		100,0 %
RIOCAN CENTRE BARRIE Barrie, ON	100 %	244 589	244 589	Loblaws, Rona +, Mountain Equipment Co-op	100,0 %
RIOCAN CENTRE BELCOURT Orleans, ON	100 %	260 618	260 618	Food Basics, Movati Fitness, Landmark Cinemas, Rona +*	100,0 %
RIOCAN CENTRE BURLOAK Oakville, ON	100 %	374 992	374 992	Longo's, Cineplex, Costco, Home Depot*	97,2 %
RIOCAN CENTRE MILTON Milton, ON	100 %	171 063	171 063	Cineplex, LA Fitness, Home Depot*, Longos*	100,0 %
RIOCAN CENTRE SUDBURY Sudbury, ON	100 %	373 202	373 202	Cineplex, Staples, Chapters, Michaels, Winners / HomeSense, No Frills, Costco*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN COLOSSUS Vaughan, ON	100 %	567 021	567 021	Cineplex, Marshalls, HomeSense, Staples, Golf Town, PetSmart, Longo's, Costco*	100,0 %
RIOCAN DIXIE & DUNDAS Mississauga, ON	100 %	175 722	175 722	FreshCo, Talize, LA Fitness	100,0 %
RIOCAN DONALD Ottawa, ON	100 %	299 401	299 401	Adonis, Decathlon, Giant Tiger, Winners, Food Basics	100,0 %
RIOCAN DURHAM Ajax, ON	100 %	526 929	526 929	Marshalls, Winners, HomeSense, Sport Chek, Chapters, Michaels, Value Village, DSW, Home Depot*, Costco*	100,0 %
RIOCAN ELGIN MILLS Richmond Hill, ON	100 %	320 395	320 395	Costco, Michaels, PetSmart, Staples, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN EMPRESS Toronto, ON	100 %	179 573	179 573	Cineplex, Shoppers Drug Mart, Loblaws*	98,0 %
RIOCAN FIVE POINTS Oshawa, ON	100 %	197 762	197 762	Metro, LA Fitness, JYSK, Value Village	100,0 %
RIOCAN GRAND PARK Mississauga, ON	100 %	118 681	118 681	Winners, Shoppers Drug Mart, Staples	100,0 %
RIOCAN GREEN LANE Newmarket, ON	100 %	176 326	176 326	Michaels, PetSmart, Value Village, Costco*, Real Canadian Superstore*	96,0 %
RIOCAN HALL Toronto, ON	100 %	227 326	227 326	Cineplex, Marshalls, Michaels, GoodLife Fitness, No Frills	100,0 %
RIOCAN HARWOOD Ajax, ON	100 %	65 141	65 141	Best Buy, Real Canadian Superstore*	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
RIOCAN KANATA Ottawa, ON	100 %	284 813	284 813	Walmart, Chapters, Loblaws	100,0 %
RIOCAN KINGSTON Kingston, ON	100 %	634 194	634 194	Cineplex, Food Basics, Staples, Winners / HomeSense, Michaels, Best Buy, The Brick, Old Navy, SVP Sports, Crunch Fitness, Home Depot*	99,2 %
RIOCAN LEASIDE CENTRE Toronto, ON	100 %	133 035	133 035	Canadian Tire	100,0 %
RIOCAN MARKETPLACE TORONTO Toronto, ON	100 %	171 434	171 434	Winners, Real Canadian Superstore*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN MARKINGTON Toronto, ON	100 %	173 181	173 181	Metro, GoodLife Fitness, City of Toronto	100,0 %
RIOCAN MEADOWLANDS Ancaster, ON	100 %	145 605	145 605	Best Buy, Sport Chek, Michaels, Costco*, Home Depot*, Sobeys*, Staples*	100,0 %
RIOCAN MERIVALE PLACE Nepean, ON	100 %	200 158	200 158	Your Independent Grocer, Winners, Value Village	95,9 %
RIOCAN NEWMARKET Newmarket, ON	100 %	92 601	92 601	Metro	100,0 %
RIOCAN NIAGARA FALLS Niagara Falls, ON	100 %	71 582	71 582	Loblaws, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN ORLEANS Cumberland, ON	100 %	182 251	182 251	Metro, JYSK, Staples, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN SCARBOROUGH CENTRE Toronto, ON	100 %	335 527	335 527	Costco, PetSmart, Staples, LA Fitness, Al Premium Food Market	100,0 %
RIOCAN SOUTHGATE Ottawa, ON	100 %	72 627	72 627	Metro, Shoppers Drug Mart	100,0 %
RIOCAN THICKSON RIDGE Whitby, ON	100 %	473 062	473 062	Winners, Princess Auto, JYSK, Team Town, HomeSense, PetSmart, MEC, Best Buy, Michaels, DSW, Golf Town, Ashley Home Furniture, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN THORNHILL Thornhill, ON	100 %	140 370	140 370	No Frills, Winners, HomeSense	100,0 %
RIOCAN WARDEN Toronto, ON	100 %	230 974	230 974	Rona +, Marshalls, Michaels	100,0 %
RIOCAN WINDFIELDS Oshawa, ON	100 %	156 752	156 752	FreshCo, Costco*	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
RIOCAN WOODVIEW PLACE Burlington, ON	100 %	145 401	145 401	Food Basics, Party City	100,0 %
RIOCENTRE BRAMPTON Brampton, ON	100 %	103 607	103 607	Food Basics	100,0 %
RIOCENTRE KANATA Ottawa, ON	100 %	108 562	108 562	Sobeys, Pharma Plus	100,0 %
RIOCENTRE OAKVILLE Oakville, ON	50 %	53 442	106 884	Food Basics, Shoppers Drug Mart	100,0 %
SANDALWOOD SQUARE SHOPPING CENTRE Mississauga, ON	100 %	92 541	92 541	Value Village	100,0 %
SHOPPERS CITY EAST Ottawa, ON	100 %	41 507	41 507	Shoppers Drug Mart, Costco*	100,0 %
SHOPPERS WORLD BRAMPTON Brampton, ON	100 %	690 935	690 935	Canadian Tire, Winners, Staples, Oceans, JYSK, Giant Tiger, GoodLife Fitness, Value Village	91,3 %
SHOPPERS WORLD DANFORTH Toronto, ON	100 %	326 323	326 323	Metro, LA Fitness, Staples, Canadian Tire	98,5 %
SHOPPES ON AVENUE Toronto, ON	100 %	20 884	20 884	Ambrosia	100,0 %
SILVER CITY GLOUCESTER Gloucester, ON	100 %	145 468	145 468	Cineplex, Chapters, GoodLife Fitness	100,0 %
SILVER CITY GLOUCESTER II Gloucester, ON	50 %	2 570	5 140		100,0 %
SOUTH CAMBRIDGE SHOPPING CENTRE Cambridge, ON	100 %	190 046	190 046	Zehr's, Home Hardware, Goodlife Fitness	100,0 %
SOUTH HAMILTON SQUARE Hamilton, ON	100 %	293 624	293 624	Fortino's, JYSK, GoodLife Fitness	97,6 %
SPRING FARM MARKETPLACE Vaughan, ON	50 %	36 448	72 896	Sobeys, Shoppers Drug Mart	99,1 %
STOCK YARDS VILLAGE Toronto, ON	100 %	519 222	519 222	Nations, Winners, Marshalls, Sport Chek, HomeSense, Michaels, PetSmart	98,0 %
TANGER OUTLETS COOKSTOWN Cookstown, ON	50 %	155 229	310 457	H&M, Under Armour, Coach, Tommy Hilfiger, Polo	94,1 %
TANGER OUTLETS OTTAWA Ottawa, ON	50 %	181 027	362 053	Polo, Old Navy, Nike, Under Armour, Coach, Marshalls	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
THE WELL Toronto, ON	50 %	686 299	1 372 597	Financeit, Quadrangle, Intuit, Index Exchange, Dyson, Sweat and Tonic, Indigo Books, Shoppers Drug Mart	99,4 %
TRAFALGAR RIDGE SHOPPING CENTRE Oakville, ON	100 %	131 234	131 234	Winners / HomeSense, GoodLife Fitness	100,0 %
TRINITY COMMON BRAMPTON Brampton, ON	100 %	615 911	615 911	Cineplex, Metro, Winners, Marshalls, HomeSense, Staples, Sport Chek, Michaels, DSW, Canadian Tire*, Home Depot*	100,0 %
TRINITY CROSSING Ottawa, ON	100 %	191 332	191 332	Winners / HomeSense, Michaels, Value Village, Real Canadian Superstore*	97,1 %
UNIVERSITY PLAZA Dundas, ON	100 %	189 084	189 084	Canadian Tire, Shoppers Drug Mart	100,0 %
UPPER JAMES SQUARE Hamilton, ON	100 %	113 707	113 707	Winners, Mark's Work Warehouse	100,0 %
VICTORIA CROSSING Toronto, ON	100 %	76 779	76 779	FreshCo	100,0 %
VIEWMOUNT CENTRE Ottawa, ON	100 %	127 270	127 270	Metro, Best Buy, HomeSense	100,0 %
WALKER PLACE Burlington, ON	100 %	69 844	69 844	FreshCo	100,0 %
WESTGATE SHOPPING CENTRE Ottawa, ON	100 %	104 521	104 521	Shoppers Drug Mart	95,3 %
WHITE SHIELD PLAZA Toronto, ON	100 %	151 557	151 557	Lone Thai Supermarket	97,1 %
YONGE EGLINTON CENTRE Toronto, ON	100 %	1 062 609	1 062 609	Cineplex, Indigo, Metro, Banque Royale du Canada, Winners, Goodlife	89,7 %
YONGE SHEPPARD CENTRE (IMMEUBLE COMMERCIAL) Toronto, ON	100 %	671 099	671 099	Longo's, LA Fitness, Winners, Shoppers Drug Mart	85,5 %
YONGE SHEPPARD CENTRE TOWNHOMES (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	100 %	21 364	21 364		100,0 %
Québec					
279, RUE SAINT-CHARLES OUEST Longueuil, QC	100 %	5 015	5 015		100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
BELLEVUE PHASE UN (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Montréal, QC	100 %	65 587	65 587		95,7 %
BELLEVUE PHASE DEUX (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Montréal, QC	100 %	49 707	49 707		85,2 %
CENTRE CARNAVAL PIERREFONDS Pierrefonds, QC	100 %	132 122	132 122	Super C, Dollarama	96,5 %
CENTRE CONCORDE Laval, QC	50 %	31 649	63 298	IGA	100,0 %
CENTRE RENÉ A. ROBERT Sainte-Thérèse, QC	50 %	37 513	75 025	IGA	100,0 %
CENTRE RIOCAN KIRKLAND Kirkland, QC	50 %	152 255	304 509	Cineplex	90,0 %
CENTRE SICARD Sainte-Thérèse, QC	100 %	106 329	106 329	IGA	98,9 %
CENTRE ST-JEAN Saint-Jean-sur-Richelieu, QC	100 %	106 458	106 458	IGA	99,4 %
CENTRE STE-JULIE Sainte-Julie, QC	50 %	30 389	60 778	IGA	100,0 %
CENTRE ST-MARTIN Laval, QC	100 %	247 164	247 164	Provigo, Tigre Géant, World Gym, Pharmaprix	97,8 %
DESSERT OUEST Sainte-Dorothée, QC	50 %	37 630	75 260	Bureau en Gros, JYSK, Gold's Gym	100,0 %
GALERIES LAURENTIDES Saint-Antoine, QC	100 %	130 830	130 830		100,0 %
GALERIES MILLE-ÎLES Rosemère, QC	100 %	252 013	252 013	Maxi, World Gym, Bureau en Gros	92,7 %
LES GALERIES LACHINE Montréal, QC	50 %	63 919	127 837	Maxi, Rossy, Pharmaprix	100,0 %
MARKET LAVAL (IMMEUBLE RÉSIDENTIEL) Laval, QC	90 %	114 332	127 036		90,6 %
MÉGA CENTRE NOTRE-DAME Sainte-Dorothée, QC	50 %	212 771	425 542	Winners/HomeSense, Pharmaprix*, Super C*	90,6 %
PLACE CARNAVAL LAVAL Laval, QC	100 %	112 404	112 404	Adonis	100,0 %

Nom de l'immeuble	Participation	SLN selon la participation de RioCan (en pieds carrés)	SLN totale du site (en pieds carrés) ¹⁾	Principaux locataires ²⁾	% loué ³⁾
PLACE LA PRAIRIE La Prairie, QC	50 %	35 504	71 008	IGA	100,0 %
RIOCAN GATINEAU Gatineau, QC	100 %	300 007	300 007	Walmart, Canadian Tire, Super C	100,0 %
RIOCAN LA GAPPE Gatineau, QC	100 %	373 089	373 089	Walmart, Winners, Michaels	97,9 %
VAUDREUIL SHOPPING CENTRE Vaudreuil-Dorion, QC	100 %	117 773	117 773	Bureau en Gros, Canadian Tire*, Super C*	94,9 %

Notes :

- 1) La « superficie locative nette » (« SLN ») totale du site comprend les participations de RioCan et de ses partenaires et exclut la SLN ayant trait aux magasins piliers non détenus en propriété. Inclut la SLN pour les immeubles dont la date de commencement du contrat de location est fixée au plus tard au 31 décembre 2024, inclusivement. Comprend des immeubles locatifs résidentiels. Exclut 12 immeubles productifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence. Certains immeubles locatifs résidentiels sont présentés de façon distincte des composantes commerciales dans le tableau ci-dessus.
- 2) *Magasins piliers non détenus en propriété, exclus de la SLN totale du site.
- 3) Le pourcentage loué se fonde sur le taux d'occupation ferme pour les immeubles commerciaux et sur le pourcentage d'unités louées pour les immeubles locatifs résidentiels.
- 4) Immeuble aliéné en date des présentes.

Activités d'aménagement

RioCan a huit projets d'aménagement à usage mixte et six projets d'aménagement de commerces de détail en construction. À l'achèvement de ces projets, le Fonds prévoit livrer environ 213 000 pieds carrés de locaux commerciaux et 2 512 unités résidentielles, y compris 2 186 logements en copropriété.

RioCan cherche activement à repérer des occasions d'aménagement de haute qualité dans son portefeuille. Le Fonds se concentre sur des projets d'aménagement à usage mixte qui se trouvent presque tous dans les six plus grands marchés urbains du Canada. Le Fonds vise à générer une plus-value sur les terrains en en modifiant le zonage de manière à faire augmenter la densité d'occupation de ses actifs existants. À la clôture de l'exercice, le Fonds comptait 19,4 millions de pieds carrés de sites d'aménagement zonés en phase de planification, dont 1,6 million de pieds carrés prêts à construire.

Pour de plus amples renseignements sur le programme d'aménagement de RioCan, y compris les projets en cours d'aménagement, les aménagements achevés en 2024, les livraisons de projets d'aménagement de 2022 à 2026, les projets d'aménagement en cours de construction, les projets d'aménagement en phase de planification et les dépenses d'aménagement pour 2025, se reporter à la rubrique « Activités d'aménagement » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

MARCHÉ POUR LES TITRES DU FONDS

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « REI.UN ». Le tableau suivant présente le volume mensuel des opérations ainsi que les fourchettes des cours des parts inscrites à la cote de la TSX pendant l'exercice 2024 :

Date	Haut (\$)	Bas (\$)	Clôture (\$)	Volume
Janvier 2024	19,23	18,26	18,29	16 461 629
Février 2024	18,80	17,68	17,88	16 493 540
Mars 2024	18,71	17,61	18,46	16 400 205
Avril 2024	19,02	17,34	17,44	16 565 917
Mai 2024	18,05	16,75	17,29	17 176 024
Juin 2024	17,72	16,26	16,81	15 817 472
Juillet 2024	18,28	16,72	17,88	12 436 910
Août 2024	19,18	17,05	18,65	28 666 416
Septembre 2024	20,83	18,32	20,38	20 354 990
Octobre 2024	20,55	18,98	19,00	11 918 899
Novembre 2024	19,49	18,49	19,01	12 901 198
Décembre 2024	19,08	17,97	18,28	17 628 955

FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Conseil des fiduciaires

Selon la déclaration de fiducie, le conseil des fiduciaires doit être composé d'au moins cinq et d'au plus quinze fiduciaires. Les porteurs de parts ou les fiduciaires peuvent, à l'intérieur des limites précitées, accroître ou diminuer le nombre de fiduciaires. Toutefois, les fiduciaires ne peuvent nommer de nouveaux fiduciaires entre deux assemblées des porteurs de parts si cela aura pour effet de porter le nombre total de fiduciaires à plus d'une fois et un tiers le nombre de fiduciaires qui devaient être élus lors de la dernière assemblée des porteurs de parts.

La déclaration de fiducie exige que les fiduciaires mettent sur pied un comité de placement, un comité des personnes, de la culture et de la rémunération et un comité d'audit. En outre, les fiduciaires peuvent créer les autres comités qui, selon eux, sont nécessaires ou souhaitables en vue d'assurer correctement la direction des affaires de RioCan. Les fiduciaires ont exercé ce pouvoir en créant un comité des mises en candidature, de l'environnement, des aspects sociaux et de la gouvernance, qui est décrit ci-après. Il est interdit aux fiduciaires de déléguer à un comité ou à un dirigeant les pouvoirs : (i) de soumettre aux porteurs de parts toute question ou affaire nécessitant l'approbation des porteurs de parts; (ii) de pourvoir une vacance parmi les fiduciaires ou de nommer des fiduciaires supplémentaires; (iii) d'émettre des titres de capitaux propres, sauf tel que l'autorisent les fiduciaires; (iv) de déclarer des distributions; (v) d'approuver une circulaire de sollicitation de procurations; (vi) d'approuver une note d'information relative à une offre publique d'achat; et (vii) d'approuver les états financiers annuels du Fonds.

Le comité de placement du conseil des fiduciaires a pour mandat d'évaluer les acquisitions et aliénations, et de se prononcer sur chacune d'elles pour le compte du Fonds. Le comité de placement a délégué les responsabilités relatives aux opérations de moindre importance (soit celles ayant une valeur inférieure à 40 millions de dollars et lorsque l'opération ne comprend pas l'émission de titres du Fonds, à moins que les fiduciaires n'aient approuvé l'émission en question) à un comité composé de cinq membres de la haute direction, soit le président et chef de la direction, le chef de l'exploitation, le chef des finances, le chef des investissements et le vice-président principal, Location et expérience locataire. Malgré la délégation dont il est question à la phrase précédente, le comité de placement est cependant informé régulièrement des opérations de moindre importance.

Le comité des personnes, de la culture et de la rémunération possède des règles écrites officielles où sont énoncées ses fonctions et responsabilités, qui comprennent notamment la formulation de recommandations au conseil à l'égard de ce qui suit :

- les principes de rémunération généraux du Fonds, y compris la rémunération globale du président et chef de la direction et, en consultation avec le président et chef de la direction, du chef de l'exploitation, du chef des finances, du chef des investissements et de tout autre membre de la haute direction visé (au sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières*);
- la planification de la relève;
- la structure de la rémunération des membres de la « haute direction » (c.-à-d. le président et chef de la direction, le chef de l'exploitation, le chef des finances, le chef des investissements et tout autre membre de la direction visé) et des fiduciaires, et les nominations, primes d'intéressement et plans d'intéressement des fiduciaires;
- la gestion des primes d'intéressement et des autres plans liés à la rémunération du Fonds et des membres de la haute direction, ce qui comprend l'émission de parts du Fonds ou de titres de capitaux propres du Fonds (ou de titres dont l'échange ou l'exercice permet d'acquérir de telles parts ou de tels titres de capitaux propres);
- la communication au public de renseignements portant sur la rémunération des membres de la haute direction du Fonds, y compris les renseignements qui doivent figurer dans la ou les circulaires d'information (de sollicitation de procurations) du Fonds;
- le rapport du comité des personnes, de la culture et de la rémunération devant figurer dans les circulaires d'information (de sollicitation de procurations) du Fonds.

Le Fonds est doté d'un comité des mises en candidature, de l'environnement, des aspects sociaux et de la gouvernance qui possède des règles écrites officielles où sont énoncées ses fonctions et responsabilités, qui comprennent notamment les suivantes :

- trouver et recommander de nouveaux candidats pour siéger au conseil des fiduciaires;
- évaluer les compétences et les aptitudes de chaque fiduciaire et du conseil dans son ensemble;
- élaborer et recommander au conseil l'approche en matière de gouvernance du Fonds;
- revoir, au moins annuellement, les pratiques en matière de gouvernance du Fonds et recommander au conseil tout changement qu'il considère comme approprié;
- revoir et recommander au conseil, aux fins d'approbation, toute information relative aux pratiques en matière de gouvernance du Fonds;
- examiner la taille et la composition du conseil et, si cela est jugé approprié, recommander au conseil un programme visant à instaurer un conseil composé d'un nombre de fiduciaires qui facilitera une prise de décision efficace;
- revoir annuellement la structure des comités du conseil et recommander au conseil les modifications qu'il considère comme nécessaires ou souhaitables à l'égard de celle-ci;
- élaborer et recommander au conseil des descriptions de poste pour le président de chaque comité du conseil, le président du conseil et, de concert avec le chef de la direction, le chef de la direction;

- élaborer et faire des recommandations au conseil à l'égard de l'orientation des nouveaux fiduciaires et de la formation permanente pour tous les fiduciaires;
- élaborer et recommander au conseil une procédure d'examen des compétences, des aptitudes et de l'efficacité du conseil dans son ensemble, des comités du conseil et de la contribution de chaque fiduciaire sur une base régulière;
- surveiller les politiques et les pratiques du Fonds relativement aux questions de responsabilité sociale des entreprises, notamment en ce qui concerne les enjeux de l'environnement et de la durabilité;
- s'assurer du respect, par le Fonds, de ses obligations d'information occasionnelles et continues;
- superviser la conformité avec le Code de conduite professionnelle et de déontologie du Fonds et le système de révision existant afin de s'assurer que les états financiers, rapports et autres renseignements d'ordre financier du Fonds diffusés aux organismes gouvernementaux et au public répondent aux exigences de la législation.

Le tableau suivant présente les noms et lieux de résidence de chacun des fiduciaires actuels (dont le mandat prendra fin dès l'élection des fiduciaires à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts) ainsi que leurs fonctions principales au cours des cinq dernières années :

Nom et lieu de résidence	Durée du mandat de fiduciaire	Fonctions principales occupées au cours des cinq dernières années
Bonnie Brooks, C.M. ³⁾⁴⁾ Roches Point (Ontario) Canada	Depuis le 5 juin 2013	<p>Actuelles : Fiduciaire du FPI RioCan</p> <p>Antérieures : Administratrice de Chico's FAS Inc.; présidente du conseil membre de la direction de Chico's FAS Inc.; présidente et chef de la direction de Chico's FAS Inc.; administratrice de Rogers Communications Inc.; administratrice d'Abercrombie and Fitch (États-Unis), d'Empire (Sobey's) Ltd. et d'Indigo Books (Canada); chef de la direction, présidente et vice-présidente du conseil de la Compagnie de la Baie d'Hudson (Saks Fifth Avenue, Lord and Taylor (États-Unis), Kaufhof (Allemagne) et la Compagnie de la Baie d'Hudson (Canada))</p>
Richard Dansereau ¹⁾²⁾ Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 29 mai 2018	<p>Actuelles : Vice-président principal, Relations avec les investisseurs, Woodbourne Capital Management</p> <p>Antérieures : Président et chef mondial de Fiera Immobilier; chef des placements et directeur général de Stonehenge Management LLC; fiduciaire, FPI Inovalis; président et chef de l'exploitation de Cadim; président du conseil d'Agellan REIT</p>

Nom et lieu de résidence	Durée du mandat de fiduciaire	Fonctions principales occupées au cours des cinq dernières années
Janice Fukakusa, C.M. ^{1)*2)} Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 26 mai 2021	<p>Actuelles : Administratrice de Brookfield Asset Management Inc.; administratrice de Cineplex Inc.; administratrice de Les Compagnies Loblaw Limitée</p> <p>Antérieures : Chancelière de l'Université métropolitaine de Toronto, chef de l'administration et chef des finances de la Banque Royale du Canada</p>
Jonathan Gitlin Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 1 ^{er} avril 2021	<p>Actuelles : Président et chef de la direction du Fonds; fiduciaire du FPI RioCan</p> <p>Antérieures : Président et chef de l'exploitation du Fonds</p>
Marie-Josée Lamothe ³⁾⁴⁾ Montréal (Québec) Canada	Depuis le 7 juin 2022	<p>Actuelles : Présidente, Tandem International; administratrice d'Alimentation Couche-Tard; administratrice de Groupe Dynamite Inc.; professeure praticienne à l'Université McGill (Faculté de gestion Desautels)</p> <p>Antérieures : Directrice générale chez Google Canada; membre de la haute direction (plusieurs postes internationaux) chez L'Oréal</p>
Dale H. Lastman, C.M., Ordre de l'Ontario. Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 2 juin 2004	Actuelles : Président du conseil et associé chez Goodmans LLP; administrateur de Roots Corporation; administrateur de Maple Leaf Sports & Entertainment Ltd.
Jane Marshall ^{2)*4)} Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 17 juin 2015	<p>Actuelles : Présidente du conseil de BSR REIT; fiduciaire de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail/Plaza Retail REIT</p> <p>Antérieures : Présidente et chef de la direction de GoodLeaf Farms Inc.; chef de l'exploitation de FPI Propriétés de Choix; vice-présidente directrice, Stratégies immobilières et commerciales de Loblaws</p>
Guy Metcalfe ²⁾⁴⁾ New York (New York) États-Unis	Depuis le 1 ^{er} février 2024	<p>Actuelles : Administrateur de CBRE Group, Inc.; administrateur de Prologis, Inc.</p> <p>Antérieures : Président mondial (membre de la haute direction), Services bancaires d'investissement immobilier, Morgan Stanley</p>
Edward Sonshine, Ordre de l'Ontario, c.r. Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 14 décembre 1993	<p>Actuelles : président du conseil non membre de la direction du FPI RioCan</p> <p>Antérieures : fondateur et chef de la direction du Fonds</p>

Nom et lieu de résidence	Durée du mandat de fiduciaire	Fonctions principales occupées au cours des cinq dernières années
Siim Vanaselja ¹⁾²⁾³⁾ * Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 5 mai 2017	Actuelles : Fiduciaire principal du Fonds; administrateur de Corporation TC Énergie; administrateur de Power Corporation; administrateur de la Great-West, Compagnie d'assurance-vie Antérieures : Administrateur et président du comité d'audit de Maple Leaf Sports & Entertainment Ltd.; vice-président directeur et chef des finances de BCE Inc. et de Bell Canada
Charles M. Winograd ¹⁾⁴⁾ * Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 1 ^{er} février 2009	Actuelles : Président de Winograd Capital Inc.; administrateur principal de Spin Master Corporation Antérieures : Associé directeur général d'Elm Park Capital Management; président et chef de la direction de RBC Marché des Capitaux

* Président d'un comité

- 1) Membre du comité d'audit
- 2) Membre du comité des personnes, de la culture et de la rémunération
- 3) Membre du comité des mises en candidature, de l'environnement, des aspects sociaux et de la gouvernance
- 4) Membre du comité de placement

Les fiduciaires et les membres de la haute direction de RioCan détiennent, en tant que groupe composé de 22 personnes, en propriété véritable, environ 1 257 064 parts, ou exercent un contrôle sur ce nombre de parts, soit environ 0,42 % des parts en circulation au 27 mars 2025 (qui représentent un placement total pour ces personnes d'environ 21,67 millions de dollars en fonction de la valeur marchande des parts à la date en question).

Le tableau suivant présente les noms et lieux de résidence de chacun des membres de la haute direction de RioCan ainsi que leur poste et leurs fonctions principales au cours des cinq dernières années :

Nom et lieu de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
Jonathan Gitlin Toronto (Ontario) Canada	Président et chef de la direction	Depuis le 1 ^{er} avril 2021, M. Gitlin est président et chef de la direction du Fonds. De mars 2019 jusqu'à mars 2021, M. Gitlin a été président et chef de l'exploitation du Fonds. D'août 2018 à mars 2019, M. Gitlin a été chef de l'exploitation du Fonds.
Dennis Blasutti Toronto (Ontario) Canada	Chef des finances	Depuis le 7 septembre 2021, M. Blasutti est chef des finances du Fonds. De mars 2018 à juillet 2021, M. Blasutti a été directeur général, Brookfield Asset Management. D'avril 2018 à juin 2021, M. Blasutti a été chef des finances d'Enwave Energy Corporation.

Nom et lieu de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
John Ballantyne Toronto (Ontario) Canada	Chef de l'exploitation	Depuis le 1 ^{er} janvier 2022, M. Ballantyne est chef de l'exploitation du Fonds. De janvier 2010 à décembre 2021, M. Ballantyne a été vice-président principal, Gestion de l'actif du Fonds.
Andrew Duncan Toronto (Ontario) Canada	Chef des investissements	Depuis le 11 mars 2021, M. Duncan est chef des investissements du Fonds. De mai 2016 à mars 2021, M. Duncan a été vice-président principal, Aménagement du Fonds.
Terri Andrianopoulos Woodbridge (Ontario) Canada	Vice-présidente principale, Ressources humaines et marque	Depuis le 1 ^{er} juin 2021, M ^{me} Andrianopoulos est vice-présidente principale, Ressources humaines et marque du Fonds. De novembre 2020 à mai 2021, M ^{me} Andrianopoulos a été vice-présidente, Ressources humaines et marque du Fonds. D'octobre 2018 à octobre 2020, M ^{me} Andrianopoulos a été vice-présidente, Marketing et communications du Fonds.
Oliver Harrison Toronto (Ontario) Canada	Vice-président principal, Location et expérience locataire	Depuis le 13 août 2022, M. Harrison est vice-président principal, Location et expérience locataire du Fonds. De mai 2019 à août 2022, M. Harrison était vice-président principal, Exploitation du Fonds.
Franca Smith Toronto (Ontario) Canada	Vice-présidente principale, Finances	Depuis le 1 ^{er} janvier 2022, M ^{me} Smith est vice-présidente principale, Finances du Fonds. De mai 2021 à septembre 2021, M ^{me} Smith a été chef des finances par intérim du Fonds. De juillet 2017 à mai 2021 et de septembre 2021 à décembre 2021, M ^{me} Smith a été vice-présidente, Finances du Fonds.
Jennifer Sues Toronto (Ontario) Canada	Vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale	Depuis le 22 octobre 2022, M ^{me} Sues est vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale du Fonds. D'août 2017 à octobre 2022, M ^{me} Sues était vice-présidente principale, avocate générale et secrétaire générale du Fonds.

COMITÉ D'AUDIT ET RÉMUNÉRATION DE L'AUDITEUR

Le comité d'audit aide le conseil dans ses fonctions de surveillance des pratiques de comptabilité et de communication de l'information du Fonds. Conformément à ses règles, dont une copie figure à l'annexe A des présentes, le comité d'audit est chargé, entre autres, de faire ce qui suit :

- d'examiner avec la direction et les auditeurs externes la portée de l'examen des contrôles internes exercés sur la communication de l'information financière, les conclusions importantes, les recommandations et les réponses apportées par la direction en vue de la prise de mesures permettant de corriger les éventuelles faiblesses des contrôles internes;
- d'examiner les renseignements communiqués par la direction quant aux défaillances notables dans la conception des contrôles internes ou quant à l'efficacité opérationnelle de ces contrôles, et d'examiner avec les conseillers juridiques du Fonds les questions d'ordre juridique ou réglementaire qui pourraient avoir une incidence importante sur les états financiers du Fonds ainsi que les demandes de renseignements reçues de la part des autorités de réglementation.

En ce qui concerne les auditeurs externes, le comité d'audit est chargé de faire ce qui suit :

- de recommander au conseil des fiduciaires les auditeurs externes à nommer et d'approuver leur rémunération;
- d'examiner la question de l'indépendance et les qualifications des auditeurs externes;
- d'examiner la portée du plan d'audit annuel avec les auditeurs externes ainsi que l'approche mise en œuvre à cet égard;
- de discuter avec les auditeurs externes de la qualité et du caractère acceptable des principes comptables du Fonds;
- d'évaluer les procédés utilisés par les auditeurs externes pour relever des risques clés en matière d'audit et de contrôle interne, et y apporter une solution;
- d'assurer la rotation périodique de l'associé responsable de la mission d'audit et des membres affectés à celle-ci, conformément à la loi;
- d'évaluer le rendement des auditeurs externes;
- d'examiner et d'approuver les politiques d'embauche du Fonds en ce qui concerne les employés et les anciens employés des auditeurs externes actuels ou anciens du Fonds. Le comité d'audit examine également quels sont les services non liés à l'audit que les auditeurs externes ne sont pas autorisés à offrir, que ce soit en vertu d'une loi ou d'un règlement, ou du fait d'une décision du comité d'audit, et il approuve au préalable tous les services fournis par les auditeurs externes.

Le comité d'audit est également chargé de divers aspects de la communication de l'information financière du Fonds, notamment :

- l'examen et l'approbation, en vertu d'un pouvoir délégué par les fiduciaires, des états financiers intermédiaires, de l'information financière, des rapports de gestion et des communiqués sur les résultats du Fonds;
- l'examen, avec la direction et les auditeurs externes, des états financiers annuels et des rapports de gestion du Fonds et de diverses questions liées à l'audit des auditeurs externes;
- l'examen des questions importantes en matière de comptabilité et de communication de l'information et la compréhension de leur incidence sur les états financiers;

- l'examen des analyses préparées par la direction et/ou les auditeurs externes qui soulèvent des questions concernant la communication de l'information financière et qui présentent des décisions prises relativement à la préparation de l'information financière;
- l'examen et la surveillance de l'administration de la déclaration de fiducie et de la conformité à celle-ci, du fait qu'elle peut avoir une incidence sur l'intégrité des états financiers du Fonds et ses systèmes de contrôle interne.

Le comité d'audit doit se réunir au moins quatre fois par année et rencontrer au moins chaque année les auditeurs externes et la direction au cours de réunions distinctes. Chaque membre du comité d'audit doit posséder des « compétences financières », selon l'interprétation que fait de cette exigence le conseil des fiduciaires selon son appréciation commerciale, compte tenu de l'exigence légale selon laquelle chaque membre doit avoir la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent le niveau de complexité auquel on peut s'attendre dans les états financiers du Fonds. Un fiduciaire qui, de l'avis du conseil des fiduciaires, n'a pas de compétences financières peut être nommé au comité d'audit pourvu qu'il entreprenne des démarches pour acquérir de telles compétences au cours d'une période raisonnable suivant sa nomination.

À l'heure actuelle, le comité d'audit compte quatre membres ayant droit de vote, soit Richard Dansereau, Janice Fukakusa (présidente), Siim Vanaselja et Charles Winograd. Aucune de ces personnes n'a de lien important direct ou indirect avec RioCan et toutes ces personnes possèdent des compétences financières (au sens donné à ce terme ci-dessus). Le texte qui suit est un résumé des études et de l'expérience de chacun des membres ayant droit de vote du comité d'audit qui ont trait à l'exercice de ses responsabilités à titre de membre du comité d'audit, y compris les études ou l'expérience qui ont permis au membre d'avoir une compréhension des principes comptables que la direction utilise pour préparer les états financiers intermédiaires et annuels de RioCan.

Nom du membre du comité d'audit	Études et expérience pertinentes
Richard Dansereau	M. Dansereau compte plus de 35 ans d'expérience dans le secteur immobilier, notamment dans son poste actuel de vice-président principal, Relations avec les investisseurs de Woodbourne Capital Management. Avant d'occuper ce poste, M. Dansereau a été président et chef mondial de Fiera Immobilier, directeur général de la division de gestion des investissements de Stonehenge NYC pendant 11 ans, où il était chargé de la gestion d'actifs, des partenariats commerciaux et du développement, et président de Cadim, la division immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec pendant 9 ans. M. Dansereau est fiduciaire du Fonds depuis mai 2018. Au cours de sa carrière, M. Dansereau a touché à tous les aspects de l'immobilier dans la plupart des grands marchés au Canada, aux États-Unis, en Europe de l'Ouest et en Asie. Il a rendu service à sa collectivité par son engagement auprès d'organismes de bienfaisance qui apportent de l'aide aux enfants dans le besoin.

Nom du membre du comité d'audit	Études et expérience pertinentes
Janice Fukakusa. C.M. (présidente)	M ^{me} Fukakusa est administratrice de sociétés et ancienne chancelière de l'Université métropolitaine de Toronto. Elle a occupé les postes de chef de l'administration et de chef des finances de la Banque Royale du Canada jusqu'à son départ à la retraite en janvier 2017 après une carrière prestigieuse de 31 ans. À l'heure actuelle, M ^{me} Fukakusa siège aux conseils de plusieurs sociétés et d'organismes à but non lucratif. Elle a été intronisée au Temple de la renommée des femmes les plus puissantes du Canada et, auparavant, a été nommée chef des finances de l'année au Canada par Financial Executives Canada, PwC et Robert Half. En 2016, elle a été nommée l'une des 25 femmes les plus influentes du secteur bancaire par le magazine American Banker pour la quatrième année consécutive et, en 2021, elle a été investie de l'Ordre du Canada. M ^{me} Fukakusa détient les titres professionnels de fellow comptable professionnelle agréée (FCPA et CPA). Elle est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business, et en 2016, l'Université York lui a décerné un doctorat honorifique en droit.
Siim Vanaselja	M. Vanaselja est un administrateur de sociétés qui a occupé le poste de vice-président directeur et chef des finances de BCE Inc. et de Bell Canada, de 2001 à 2015. Avant de se joindre à BCE Inc., il était un associé chez KPMG Canada à Toronto. M. Vanaselja siège au conseil de Corporation TC Énergie, de Power Corporation et de Great-West Lifeco Inc. M. Vanaselja est fiduciaire du Fonds depuis mai 2017 et a été nommé fiduciaire principal en décembre 2021. M. Vanaselja a agi comme administrateur et président du comité d'audit de Maple Leaf Sports & Entertainment Ltd. Il a été membre du Comité consultatif sur le financement mis sur pied par le ministre des Finances, du conseil des chefs de finances de Moody's, du Working Council for Chief Financial Officers du Corporate Executive Board ainsi que du Conseil national des cadres en finances du Conference Board du Canada. M. Vanaselja détient le titre de fellow des Comptables professionnels agréés de l'Ontario, est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de la Schulich School of Business. Dans le cadre de son engagement communautaire, il a notamment travaillé auprès de l'organisme Big Brothers and Big Sisters, de la Fondation de l'hôpital St. Mary, de la Fondation des maladies du cœur et il a participé à la marche annuelle de Jeunesse, J'écoute.
Charles Winograd	M. Winograd est président de Winograd Capital Inc., société d'expertise-conseil externe et de placement privé. Il a pris sa retraite de RBC Marchés des capitaux en décembre 2008; il y a occupé le poste de vice-président du conseil de 1996 à 1998, de président et chef de la direction de 1998 à 2001 puis de président, ou président du conseil et chef de la direction de 2001 à 2008. M. Winograd a commencé sa carrière chez Richardson Securities en 1971 comme analyste des placements, assumant graduellement des postes de cadre supérieur chez Richardson Greenshields et auprès de sociétés remplacées, avant de devenir président et chef de la direction en 1987 puis président du conseil et chef de la direction en 1991 jusqu'à la fusion de celle-ci avec RBC Dominion valeurs mobilières Inc. en 1996. Il siège au conseil de James Richardson and Sons Limited et de KEV Group en plus d'être administrateur principal de Spin Master Corporation. M. Winograd est également membre du conseil de Sinai Health System. Il est également conseiller en gestion auprès de RP Investment Advisors et il a siégé au conseil consultatif du mouvement de promotion de la représentation des femmes au sein des conseils d'administration des entreprises (Promoting Women on Boards). M. Winograd est fiduciaire du Fonds depuis février 2009. Il est l'un des anciens présidents du conseil de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières. M. Winograd est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires

Nom du membre du comité d'audit	Études et expérience pertinentes
	de l'Université Western Ontario décernée en 1971 et a obtenu le titre d'analyste financier agréé (CFA) en 1979.

Le tableau suivant donne des précisions sur les services fournis et les honoraires touchés par les auditeurs externes de RioCan au cours des exercices 2024 et 2023, ventilés en quatre catégories de services.

Type de services (en dollars)	Honoraires de 2024	Pourcentage total de 2024	Honoraires de 2023	Pourcentage total de 2023
Honoraires d'audit¹⁾	1 708 440 \$	69,5 %	1 426 370 \$	65,3 %
Honoraires pour services liés à l'audit²⁾	591 760	24,0 %	602 725	27,6 %
Honoraires pour services fiscaux³⁾	155 095	6,3 %	154 945	7,1 %
Autres honoraires⁴⁾	5 622	0,2 %	(562)	— %
Total	2 460 917 \$	100,0 %	2 183 478 \$	100,0 %

1) Les honoraires d'audit incluent les honoraires pour services liés à l'audit des états financiers consolidés du Fonds, à l'examen des états financiers trimestriels, aux prospectus et aux autres emplacements. Les honoraires d'audit pour 2024 incluent un montant de 198 000 \$ pour des services liés à l'audit de la conversion du système de planification des ressources de l'entreprise et un montant de 50 400 \$ pour le renouvellement du prospectus préalable de base de RioCan.

2) Les honoraires pour services liés à l'audit se rapportent principalement aux missions d'assurance des états financiers portant sur les immeubles détenus en copropriété ou dans le cadre d'une coentreprise, aux états de maintien des aires communes et aux honoraires pour services liés à l'ESG. Les honoraires pour services liés à l'audit portant sur des immeubles détenus en copropriété ou dans le cadre d'une coentreprise sont présentés à 100 %.

3) Les honoraires relatifs à la conformité fiscale et aux services-conseils.

4) Les autres honoraires incluent tous les honoraires pour des services qui ne sont pas inclus dans les honoraires d'audit ni dans les honoraires pour services fiscaux.

INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Engagement à l'égard des changements climatiques

Les changements climatiques comportent des risques environnementaux, sociaux et commerciaux. RioCan comprend que la gestion des risques et des occasions liés aux changements climatiques est essentielle pour se développer de manière responsable et augmenter la valeur d'entreprise. En 2021, RioCan a mis en œuvre une stratégie liée aux changements climatiques dans le cadre de son programme global en matière d'ESG. La stratégie oriente notre approche visant à intégrer la gestion des changements climatiques à l'échelle de notre organisation. La stratégie présente les trois objectifs suivants :

- Augmenter la résilience et protéger les actifs : préserver nos activités d'exploitation, notre portefeuille et nos projets d'aménagement des effets physiques des changements climatiques;
- Réduire les émissions et faire des progrès vers l'atteinte de la cible de zéro émission nette : décarboner nos activités d'exploitation, notre portefeuille et nos projets d'aménagement afin de favoriser la transition vers une économie à faible teneur en carbone;
- Améliorer la gouvernance et l'information communiquée en lien avec les changements climatiques : responsabiliser et surveiller, et assurer une communication efficace avec les parties prenantes.

Depuis 2020, nous suivons les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« **GTIFCC** ») du Conseil de stabilité financière (« **CSF** ») pour nous orienter dans la communication de notre approche en matière de gestion des risques et des occasions liés aux changements climatiques. Nous continuons également à surveiller l'évolution des normes et des exigences de communication de l'information des émetteurs publics, notamment les *Normes canadiennes d'information sur la durabilité* (« **NCID** »).

La présente rubrique comprend un résumé de notre approche en ce qui concerne l'identification, l'évaluation et la gestion des risques et des occasions liés aux changements climatiques, sauf indication contraire. Pour de plus amples renseignements sur notre stratégie liée au climat, se reporter au rapport en matière d'ESG 2024 de RioCan, lequel peut être consulté sur notre site Web.

Gouvernance

Surveillance du conseil

Le conseil des fiduciaires a la responsabilité ultime de la gestion des risques et il reçoit des mises à jour trimestrielles sur les enjeux en matière d'ESG, notamment les risques et les occasions liés aux changements climatiques. Sept des onze fiduciaires ont des compétences et des aptitudes en matière d'ESG, notamment en ce qui a trait à la gestion des risques, à l'interprétation des cadres réglementaires et à la surveillance de la décarbonation.

La surveillance des risques et des occasions liés aux changements climatiques est également du ressort de trois comités du conseil. Le conseil des fiduciaires a officiellement délégué la responsabilité de la surveillance des pratiques et des politiques du Fonds en matière de changements climatiques au comité des mises en candidature et des questions environnementales, sociales et de gouvernance (« **CCESG** »). En 2024, le CCESG a reçu des mises à jour sur les changements climatiques et les facteurs ESG lors de trois réunions distinctes. Le comité d'audit surveille la présentation de l'information financière, les contrôles internes et la gestion des risques liés aux changements climatiques. Le comité veille à ce que la direction intègre les risques liés aux changements climatiques et à la durabilité ainsi que les stratégies connexes en matière de surveillance et d'atténuation aux processus de gestion du risque d'entreprise (« **GRE** ») de RioCan. Enfin, le comité des personnes, de la culture et de la rémunération (« **CPCR** ») est chargé principalement de la question de la rémunération et des incitatifs en mettant surtout l'accent sur l'information financière et la performance de RioCan en matière d'ESG.

Direction

Notre président et chef de la direction est le responsable des enjeux ESG, de la gestion des risques et de notre stratégie relative aux changements climatiques au sein de la haute direction. Notre vice-présidente principale et avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale est chargée de présenter nos objectifs, nos plans et notre performance en matière d'ESG, notamment ceux liés à nos objectifs liés au climat visant à renforcer la résilience, à réduire les émissions, et à améliorer la gouvernance et l'information communiquée. Dans le cadre du plan de primes à l'intention des membres de la haute direction (le « **PPMHD** ») de RioCan, 20 % des primes versées sont axées sur des objectifs propres aux questions ESG, notamment les objectifs liés au climat.

En 2016, RioCan a formé un conseil en ESG qui supervise la mise en œuvre de notre stratégie en matière d'ESG et l'amélioration de la performance. Ce conseil se compose de membres de la haute direction et de cadres supérieurs provenant d'unités interfonctionnelles clés de notre entreprise. Il incombe aux membres d'intégrer les critères ESG, y compris le climat, dans la prise de décision et l'évaluation de la performance de RioCan.

En 2021, RioCan a formé un comité dédié au climat qui rend compte au conseil en ESG; ce comité est formé d'experts en la matière provenant de différentes unités d'affaires. Présidé par la vice-présidente principale, avocate générale, ESG et secrétaire générale, ce comité a pour mandat d'intégrer les considérations climatiques dans les objectifs de notre entreprise. Le comité veille à ce que nos priorités, nos données et nos réalisations soient harmonisées avec nos objectifs à court et à long terme liés aux changements climatiques.

Stratégie

Conformément à sa stratégie relative aux changements climatiques, RioCan a à cœur la gestion des risques physiques et liés à la transition découlant des changements climatiques. Les risques physiques désignent les effets physiques chroniques et graves des changements climatiques, découlant notamment d'événements météorologiques extrêmes comme les inondations et les tempêtes (graves) ou la hausse des risques d'inondation (chroniques). Les risques de transition s'entendent des risques financiers et opérationnels auxquels l'entreprise est confrontée dans le cadre de la transition vers une économie à faibles émissions de carbone. Ces risques et les occasions qui en découlent comprennent notamment la prise de mesures stratégiques liées au climat, les progrès technologiques et l'évolution de la demande du marché pour les produits.

En partenariat avec des experts externes, RioCan a effectué des évaluations des risques liés aux changements climatiques afin de définir les risques physiques et de transition ainsi que les occasions connexes, conformément aux lignes directrices du GRIIFCC. Ces évaluations nous ont permis de valider notre approche en matière de gestion des changements climatiques, d'établir l'ordre de priorité des mesures d'atténuation et de nous préparer aux effets de la transition vers une économie à faibles émissions de carbone.

Pour plus de renseignements sur ce processus, veuillez consulter le rapport ESG 2023 de RioCan.

Gestion des risques

Nous mettons en œuvre notre stratégie relative aux changements climatiques et nous évaluons et gérons les risques et les occasions liés aux changements climatiques au moyen des trois types de processus et de mesures suivants :

1. Gestion du risque d'entreprise
2. Évaluations des risques liés aux changements climatiques
3. Initiatives stratégiques

Gestion du risque d'entreprise

La direction a désigné les changements climatiques comme un risque d'entreprise externe. Pour cette raison, nous avons intégré les risques liés aux changements climatiques dans notre approche de gestion du risque d'entreprise

(« **GRE** »), qui tient compte des risques physiques et de transition liés aux changements climatiques. Nous passons régulièrement en revue notre approche en matière de GRE en vue de repérer les risques émergents, de veiller à la conformité de l'approche avec les objectifs organisationnels et de nous adapter aux modifications des lois et règlements.

Évaluations des risques liés aux changements climatiques

Comme il est indiqué sous la rubrique « Stratégie » ci-dessus, RioCan effectue des évaluations des risques physiques et de transition de façon à orienter son approche en matière de GRE, sa planification du capital et ses initiatives stratégiques.

Évaluation des risques physiques

En 2022, nous avons effectué une évaluation des risques liés aux conséquences physiques potentielles des changements climatiques sur nos immeubles partout au Canada. Nous avons passé en revue le portefeuille actuel et avons considéré des cas hypothétiques probables pour 2030, 2050 et 2070 à l'aide de trois trajectoires communes d'évolution socio-économique (« **SSP** ») distinctes :

- SSP1-2.6, un scénario de développement durable
- SSP2-4.5, un scénario de « milieu de route »
- SSP5-8.5, un scénario de développement fondé sur les combustibles fossiles ou sur un cas extrême

Dans le cadre de cette évaluation, nous avons examiné des dangers, tels que les inondations, les forts vents, les tempêtes de grêle, la neige, les feux incontrôlés, les températures extrêmes, l'augmentation du niveau de la mer et les tsunamis, en tenant compte de ce qui suit :

- Exposition : Présence d'actifs susceptibles d'être touchés par les dangers climatiques
- Sensibilité : Gravité de l'incidence que peut subir un actif s'il est touché par des dangers
- Capacité d'adaptation : Capacité de l'actif de résister à ces dangers ou d'y répondre

Évaluation des risques de transition

En 2022, RioCan a réalisé une évaluation des risques de transition et des occasions qui y sont associées. Dans le cadre d'une série d'ateliers, nous avons évalué les risques et les occasions à court, moyen et long terme à l'aide de trois scénarios élaborés par le Réseau pour le verdissement du système financier :

- Carboneutralité d'ici 2050 : Élaboration de politiques plus rigoureuses immédiatement et prise de mesures plus vigoureuses afin de se conformer aux ambitions de l'Accord de Paris
- Intervention différée : Report des politiques et des mesures liées aux changements climatiques jusqu'en 2030, et élaboration de politiques plus strictes par la suite
- Politiques actuelles : Activités suivant leur cours conformément aux politiques en vigueur

Pour plus de renseignements sur ce processus, veuillez consulter le rapport ESG 2023 de RioCan.

Initiatives stratégiques

Nous faisons progresser plusieurs de nos initiatives stratégiques visant à gérer nos risques liés aux changements climatiques et à atteindre les objectifs de notre stratégie en la matière.

Initiative	Description	Objectif lié aux changements climatiques		
		Renforcer la résilience	Réduire les émissions	Améliorer la gouvernance et l'information communiquée
Atelier sur les risques et les occasions liés aux changements climatiques	Participation à un atelier et à une formation avec le comité sur le climat afin de passer en revue les risques et les occasions et d'établir les principales initiatives	✓	✓	✓
Considérations et processus de gestion des risques liés aux changements climatiques intégrés à l'ensemble des activités	<p><u>Aménagement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Élaboration de lignes directrices en matière de développement durable afin d'inclure les considérations liées au climat dans la conception et la construction <p><u>Exploitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Élaboration de critères environnementaux pour les projets de rénovation et les dépenses d'investissement 	✓	✓	
Modélisation des GES	Élaboration d'un outil de modélisation des GES en vue de prévoir les émissions du portefeuille		✓	
Études sur la transition vers la carboneutralité	Réalisation d'études portant sur les actifs de certains sites afin d'harmoniser la planification des dépenses d'investissement avec les objectifs de décarbonation		✓	
Plan de gestion des données sur les GES	Élaboration d'un plan afin de simplifier les calculs, l'assurance qualité et la communication des émissions des actifs en exploitation			✓
Validation de la Science Based Targets initiative (la « SBTi »)	Établissement de cibles d'émissions à court et à long terme validées par la SBTi		✓	✓
Formation relative aux changements climatiques	Organisation de séances de formation afin d'améliorer l'harmonisation organisationnelle			✓
Dialogue avec le secteur et les parties prenantes	Participation à des événements sectoriels visant à cerner les occasions de collaboration dans l'atteinte d'objectifs de décarbonation communs		✓	✓

Mesures et cibles

RioCan fait le suivi des indicateurs de performance clés liés aux risques physiques, notamment le total de la superficie des immeubles situés dans des zones de crues à récurrence de 100 ans, et aux risques de transition, notamment les émissions de portée 1 et 2, et certaines émissions de portée 3. Pour obtenir des renseignements sur notre performance en 2023, veuillez consulter notre Supplément ESG 2024 publié sur notre site Web. Les renseignements sur notre performance de 2024 figureront dans notre Supplément ESG 2025. Pour plus de renseignements sur nos cibles, veuillez consulter le rapport ESG 2024 de RioCan.

RISQUES ET INCERTITUDES

L'atteinte des objectifs de RioCan dépend en partie de sa capacité d'atténuer les risques commerciaux relevés. Tous les placements immobiliers comportent un élément de risque. Ils sont touchés par des facteurs, dont l'évolution de la conjoncture de l'économie générale et des marchés locaux, des marchés des actions et des capitaux d'emprunt, les fluctuations des coûts financiers, l'attrait des immeubles pour les locataires, la concurrence d'autres locataires, la stabilité et la solvabilité des locataires, et divers autres risques.

Les droits accordés aux porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie de RioCan sont des droits contractuels, par opposition à des droits prévus par la loi. La façon dont les porteurs de parts peuvent se prévaloir de ces droits contractuels (y compris les dispositions sur les offres publiques d'achat et les conflits d'intérêts), ainsi que des mesures de redressement et de certaines procédures prévues dans la déclaration de fiducie, diffère foncièrement de la façon dont les actionnaires d'une société peuvent se prévaloir de droits et de mesures de redressement équivalents (et de la procédure qu'ils doivent suivre pour les faire appliquer) aux termes de la loi constitutive qui régit la société, telle que la LCSA. Par conséquent, il n'existe aucune certitude quant à la façon dont ces droits, mesures de redressement ou procédures seront traités par les tribunaux hors du contexte d'une société, pas plus qu'il n'est possible de garantir ni qu'un porteur de parts pourra faire appliquer les droits et recours de la façon envisagée dans la déclaration de fiducie. De plus, la façon dont les tribunaux traiteront ces droits, recours et procédures dépendra du tribunal et les tribunaux pourraient décider de ne pas se déclarer compétents pour considérer une demande relevant des dispositions.

Risque financier et risque de liquidité

Risque de taux d'intérêt et risque lié au financement

Les modalités des ententes de crédit de RioCan exigent que le Fonds se conforme à des exigences financières usuelles et à d'autres clauses restrictives, comme de respecter les ratios de couverture de la dette et de levier financier, de fournir une couverture d'assurance suffisante et de respecter les exigences en matière de notes de crédit. Ces clauses restrictives peuvent limiter notre souplesse dans le cadre de nos activités, et le non-respect de ces clauses pourrait équivaloir à un manquement aux termes des instruments liés à la dette.

La diversification des sources de financement, le maintien d'une position solide sur le plan des liquidités et le maintien d'une bonne répartition des échéances de la dette atténuent le risque lié au financement et au refinancement. La ligne de crédit non garantie renouvelable de 1,25 milliard de dollars de RioCan sert de sûreté pour le refinancement de la dette arrivant à échéance, procure de la souplesse financière pour l'exécution du plan stratégique, procure un financement provisoire à faible coût dans l'attente de financement « permanent » et protège en cas de crise de liquidité ou financière. Limiter l'exposition aux dettes à taux variable et maintenir une bonne répartition des échéances de la dette aident aussi à atténuer le risque de taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt ont aussi une incidence sur les activités de RioCan, car les charges d'intérêts représentent une part considérable du coût associé à la propriété de placements immobiliers. Bien que la Banque du Canada ait réduit le taux de financement à un jour de 200 points de base depuis juin 2024, les taux d'intérêt sont toujours très volatils et la hausse des taux d'intérêt pourrait entraîner une augmentation importante des sommes que le Fonds doit affecter au service de sa dette, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de RioCan. Des taux d'intérêt élevés entraînent aussi l'augmentation des coûts d'acquisition, de financement, d'aménagement, d'agrandissement et de rénovation des immeubles de placement. Par conséquent, ces

facteurs, combinés à la pression à la hausse sur les taux de capitalisation et à la baisse sur la demande d'immeubles de placement, pourraient entraîner une réduction de la valeur des immeubles de placement du Fonds.

RioCan a eu recours de manière proactive à des tactiques financières variées pour se protéger de la fluctuation des taux d'intérêt. Le Fonds tente de réduire le risque de taux d'intérêt en échelonnant les échéances de sa dette à long terme et en limitant l'emploi de la dette à taux variable afin de réduire au minimum son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2024, 4,3 % de notre dette totale (selon la quote-part de RioCan) était assortie de taux d'intérêt variables. De temps à autre, le Fonds peut conclure des swaps de taux d'intérêt variable contre taux fixe dans le cadre de sa stratégie de gestion des risques de taux d'intérêt sur la dette à taux variables. Le Fonds peut également conclure des contrats à terme sur obligations à des fins de couverture des variations des taux d'intérêt entre le moment où il détermine qu'il refinancera ou émettra une dette à taux fixe et le moment où la dette à taux fixe est émise. L'objectif consiste à utiliser les contrats à terme sur obligations pour gérer les variations des flux de trésorerie au titre des paiements d'intérêt futurs sur la dette à taux fixe prévue. Au 31 décembre 2024, la valeur comptable de notre dette à taux variables, non couverte par une stratégie de couverture, était de 146,8 millions de dollars. Une augmentation ou une diminution de 50 points de base des taux d'intérêt pourrait entraîner une hausse ou une baisse annualisée de la charge d'intérêts ou des intérêts incorporés de 0,7 million de dollars.

Barrières tarifaires

Le 1^{er} février 2025, les États-Unis ont annoncé de nouveaux droits de douane sur les importations provenant du Canada, du Mexique et de la Chine, ce qui a poussé le Canada à annoncer des contre-mesures visant les produits américains. Toutefois, le 3 février 2025, les deux pays ont convenu de reporter l'imposition des droits de douane d'au moins un mois. S'ils étaient adoptés, ces droits de douane pourraient faire augmenter le prix des produits importés entre le Canada et les États-Unis, et entraîner une réduction des marges, une hausse des prix à la consommation, une baisse de la demande, de la volatilité économique et possiblement une baisse des taux d'intérêt de la part de la Banque du Canada, ce qui provoquerait également un risque de taux d'intérêt. Pour faire face à cette volatilité, RioCan maintient un ratio taux fixe/taux variable équilibré, a recours à des dérivés pour obtenir des taux fixes à long terme et s'assure que le calendrier d'échéances de la dette est bien échelonné. Grâce à des liquidités plus que suffisantes de 1,7 milliard de dollars et à des actifs non grevés de 8,2 milliards de dollars, le Fonds dispose de davantage de souplesse financière dans le contexte économique actuel.

Les risques et incertitudes découlant d'une période prolongée de droits de douane comprennent, notamment, l'instabilité économique qui pourrait ébranler certaines catégories de locataires et exercer une pression à la baisse sur les taux d'occupation et les différentiels de loyer; des changements dans les demandes des consommateurs pour les produits et les services destinés aux locataires; la capacité pour les locataires de payer leur loyer selon les conditions de leur contrat de location; une hausse des coûts liés aux projets d'aménagement du Fonds; et des perturbations des chaînes d'approvisionnement à l'échelle nationale et mondiale. La durée et la gravité des droits de douane pourraient avoir une incidence défavorable sur les économies mondiales, notamment les marchés du crédit et les marchés boursiers, ce qui entraînerait un ralentissement de l'économie à court ou à long terme et pourrait réduire l'accès aux capitaux et en augmenter les coûts.

Accès aux capitaux

RioCan pourrait ne pas avoir les capitaux d'emprunt et les capitaux propres nécessaires pour soutenir son programme de croissance et de refinancement de sa dette à l'échéance. Étant donné la taille relativement petite du marché canadien, RioCan ne peut compter que sur un nombre restreint de prêteurs. La situation financière et les résultats d'exploitation de RioCan s'en ressentiraient si le Fonds ne parvenait pas à obtenir du financement ou à en obtenir de manière économique.

Au 31 décembre 2024, la dette totale de RioCan selon sa quote-part avait une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 3,72 ans et portait intérêt au taux contractuel moyen pondéré annuel de 3,98 %.

Notes de crédit

Toute modification réelle ou prévue des notes de crédit attribuées à nos débentures ou nos parts privilégiées peut influencer sur leur valeur marchande. De plus, ces modifications peuvent influencer sur le coût auquel nous pouvons avoir accès au marché des débentures et les écarts de crédit sur les lignes de crédit non garanties, selon le cas.

Activités de prêt

RioCan utilise le financement mezzanine et le financement des copropriétaires afin de diversifier ses revenus tout en générant des taux d'intérêt attractifs. RioCan est exposé aux risques habituels associés à ces formes de financement, tels que la faillite de la contrepartie tierce ou un autre défaut de sa part ou l'inexécution de ses obligations, ou encore la fluctuation du contexte commercial. Pour atténuer ces risques, les prêts sont garantis directement ou indirectement par des biens immobiliers, et certains prêts sont cautionnés par les promoteurs d'immeubles ou de projets, ou sont assortis de sûretés sur l'ensemble des biens des promoteurs, atténuant ainsi le risque de contrepartie.

Coentreprises et copropriétés

RioCan participe à des coentreprises, des partenariats et d'autres accords similaires qui peuvent comporter des risques et des incertitudes qui ne sont pas présents lorsqu'il n'y a pas de tiers impliqués, y compris le fait que RioCan dépend de partenaires, de colocataires ou de coentrepreneurs sur lesquels il n'exerce pas de contrôle et qui pourraient lui livrer concurrence dans la recherche d'occasions, déclarer faillite ou omettre d'une autre manière de financer leur quote-part des apports de capital nécessaires, ou subir des dommages en matière de réputation susceptibles de nuire au Fonds. En outre, nos partenaires pourraient, à tout moment, avoir des intérêts ou objectifs économiques ou commerciaux incompatibles avec ceux du Fonds, et nous pourrions être tenus de prendre des mesures qui sont dans l'intérêt de l'ensemble des partenaires, et non uniquement dans le seul intérêt de RioCan. Par conséquent, nous pourrions être dans l'impossibilité de résoudre en notre faveur des problèmes découlant de ces décisions, ou nous pourrions avoir avec l'un d'eux un litige qui pourrait nuire à notre capacité de gérer les activités ou les actifs en question. RioCan a eu recours de manière proactive à un éventail de dispositions contractuelles pour se protéger contre le risque lié aux coentreprises et aux copropriétés. Les ententes de coentreprise du Fonds sont habituellement encadrées par des conventions de société en commandite ou des conventions des actionnaires. Les conventions-cadres de partenariat de RioCan prévoient des dispositions sur la sortie et le transfert, notamment des clauses d'achat et de vente et des droits de première offre et de premier refus, qui permettent de dénouer ces conventions au besoin. En outre, les conventions de partenariat prévoient généralement la possibilité pour RioCan de remédier au défaut d'un copropriétaire ou d'un partenaire d'exécuter ses obligations.

Frais ou passifs imprévus liés à des acquisitions

Des passifs non divulgués ou inconnus pourraient être rattachés aux immeubles acquis, et RioCan pourrait ne pas être indemnisé pour une partie ou la totalité de ceux-ci. À la suite d'une acquisition, RioCan pourrait découvrir qu'il a acquis des passifs non divulgués, qui pourraient être significatifs. RioCan estime procéder à des enquêtes suffisantes relativement à ses acquisitions et il cherche à s'assurer par contrat que les risques incombent à la partie appropriée.

Propriété d'immeubles

Concentration des locataires

Si, en raison de l'environnement macroéconomique, un locataire en venait à éprouver des difficultés financières l'empêchant d'honorer ses contrats de location, si une région géographique donnée connaissait un ralentissement économique ou si l'évolution des modes de consommation ou des tendances du commerce de détail entraînait une diminution de la demande pour des espaces locatifs, les produits que nous tirons de nos activités pourraient diminuer.

RioCan s'efforce de gérer le risque lié à la concentration des locataires en misant sur la diversification géographique et sur la diversification des sources de produits afin d'éviter de dépendre d'un seul locataire. L'objectif de RioCan figurant dans sa déclaration de fiducie susmentionnée consiste à s'assurer qu'aucun locataire ne représente à lui seul un pourcentage important de son chiffre d'affaires brut et que la majeure partie des produits provienne de locataires nationaux et piliers. RioCan s'efforce d'avoir des locataires solvables et procède, lorsqu'elle le juge approprié, à des enquêtes de solvabilité sur les nouveaux locataires et reçoit généralement une garantie de la part des locataires dans le cadre des ententes négociées. RioCan cherche à atténuer les risques associés au taux d'occupation et au renouvellement des contrats de location en étalant les échéances, en négociant des contrats de location commerciaux d'une durée initiale de cinq à dix ans et, lorsqu'il le juge approprié, en négociant des contrats de location commerciaux à plus long terme qui comportent des indexations minimales des loyers préétablies.

Pour réduire l'exposition de RioCan aux risques d'insolvabilité et d'instabilité financière des locataires, la déclaration de fiducie du Fonds limite la superficie locative brute maximale qui peut être louée à une même personne et aux membres de son groupe (cette restriction ne s'appliquant cependant pas aux contrats de location conclus avec, ou garantis par, le gouvernement du Canada, une province canadienne, une municipalité canadienne ou leurs organismes, et certaines sociétés dont les titres répondent à certains critères de placement stipulés) à 20 % de la superficie locative brute totale du portefeuille de RioCan. Au 31 décembre 2024, RioCan se conformait à cette restriction.

Il n'est pas rare pour un locataire important, comme la Société Canadian Tire ou Loblaws/Shoppers Drug Mart, de louer des espaces auprès de propriétaires comme RioCan, en plus d'être propriétaire de biens immobiliers par l'intermédiaire d'un FPI contrôlé coté en Bourse ou au sein de sa propre entité d'exploitation. L'expérience passée et les pratiques du secteur montrent que la force l'emplacement tend à primer sur la propriété de l'immeuble dans les décisions commerciales des locataires de RioCan. Malgré tout, il peut arriver qu'un locataire renonce à l'avantage concurrentiel qu'offre l'emplacement de l'immeuble de RioCan afin de mieux rentabiliser ses propres biens immobiliers. Toutefois, RioCan ne croit pas que l'incidence collective de ce risque soit importante.

Faillites des locataires

La majorité des immeubles de RioCan ont comme locataires piliers d'importants détaillants nationaux. La valeur de certains de nos immeubles, y compris les améliorations qui y sont apportées, pourrait s'en ressentir si ces magasins piliers ou principaux locataires ne s'acquittaient pas de leurs obligations contractuelles, souffraient d'instabilité à l'égard du crédit ou des finances, ou cessaient leurs activités.

Des faillites de détaillants ont lieu régulièrement dans le cours normal des affaires en raison de nombreux facteurs, notamment d'une concurrence accrue, des ventes par Internet, de l'évolution des données démographiques, de la détérioration de la conjoncture économique, de la hausse des coûts et de l'évolution des tendances et des perceptions à l'égard du magasinage. Les fermetures confirmées représentent respectivement 0,3 % et 1,0 % du portefeuille total en 2024 et en 2023, selon le total des produits bruts de location contractuels annualisés.

Néanmoins, les faillites et les restructurations des locataires demeurent un risque que RioCan surveille de près. RioCan cherche continuellement à relouer les locaux devenus vacants après des résiliations de contrats. La

faillite d'un locataire, particulièrement d'un locataire pilier, peut compliquer la location des espaces restants dans l'immeuble touché ou donner lieu à l'exercice de certains droits prévus dans les contrats de location existants avec les autres locataires.

Renouvellement des contrats de location et augmentation des loyers

La croissance des produits de location dépend de la vigueur des marchés de la location, laquelle permet d'assurer le renouvellement des contrats de location arrivant à échéance et le remplacement rapide des locataires pour combler les espaces vacants à des tarifs de location semblables à ceux que paient les locataires en place et maintenir les taux d'occupation actuels de nos immeubles. Nous pouvons faire face à une tranche disproportionnée de locaux dont les contrats de location expirent au cours d'une période donnée. De plus, les tarifs de location pourraient diminuer, les faillites des locataires pourraient augmenter ou certains renouvellements pourraient ne pas avoir lieu, en particulier pendant une période prolongée de perturbation économique, comme dans le cas d'une récession.

Au 31 décembre 2024, RioCan disposait, selon sa quote-part, d'une SLN commerciale de 30 560 000 pieds carrés d'immeubles productifs et son portefeuille affichait un taux d'occupation actuel de 97,4 %. En fonction des produits de location commerciale moyens pondérés annualisés de notre portefeuille actuel qui s'élèvent à environ 37,21 \$ par pied carré, y compris les recouvrements liés à l'entretien des parties communes et les recouvrements d'impôts fonciers, chaque variation de 1 % du taux d'occupation aurait une incidence annuelle d'environ 11,4 millions de dollars par année sur nos activités.

Le total des produits de location nets de RioCan provenant des contrats de location qui viennent à échéance au cours des cinq prochains exercices est de 442,8 millions de dollars selon les tarifs de location contractuels actuels, compte non tenu des recouvrements liés à l'entretien des parties communes et des recouvrements d'impôts fonciers. Si les contrats de location associés à ces loyers nets qui tirent à leur fin sont renouvelés à leur échéance selon un différentiel de tarif de location global de 100 points de base, l'incidence sur le résultat net du Fonds pourrait atteindre quelque 4,4 millions de dollars par année.

Certains des contrats de location visant des commerces de détail de RioCan comprennent des clauses de colocation permettant au locataire de payer un loyer réduit et, dans certains cas, de résilier le contrat de location, si RioCan ne parvient pas à maintenir certains taux d'occupation ou à conserver certains locataires piliers. En outre, certains de nos locataires ont la faculté de résilier leur contrat de location avant la date d'expiration si leur chiffre d'affaires n'atteint pas certains seuils établis d'avance. Par conséquent, si le taux d'occupation, le taux de location ou le chiffre d'affaires devenait inférieur à certains seuils, les loyers que nous sommes en droit de recevoir de ces locataires seraient réduits.

Liquidité relative des biens immobiliers

Les placements immobiliers sont relativement illiquides. Une part importante du capital de RioCan est investie dans des immobilisations corporelles qui peuvent être difficiles à vendre, particulièrement si les conditions du marché local sont mauvaises. Cette illiquidité pourrait limiter notre capacité de vendre rapidement les composantes du portefeuille à la suite d'un changement de conjoncture économique ou de conditions de placement. Si RioCan devait liquider rapidement ses actifs, nous courrions le risque de vendre nos placements immobiliers à des prix inférieurs à leur valeur comptable actuelle.

De plus, certaines dépenses importantes associées aux placements immobiliers, notamment les impôts fonciers, les frais d'entretien et les paiements hypothécaires, constituent des obligations que le Fonds doit respecter, peu importe si l'immeuble produit ou non un revenu suffisant ou un revenu tout court.

Risque lié à la réglementation

Toute remise en place d'une législation sur le contrôle des loyers ou le gel prolongé des loyers pourrait avoir une incidence sur les activités de location résidentielles actuelles du Fonds et aussi sur le potentiel de croissance future du REN de certains projets d'aménagement à usage mixte. Au 1^{er} janvier 2025, la ligne directrice en matière de hausse des loyers pour 2025 est de 2,5 % en Ontario.

En Ontario, le zonage d'inclusion est un outil de gestion de l'aménagement du territoire qui permet aux municipalités d'exiger que les nouveaux projets d'aménagement ou de réaménagement aient une part de logements abordables. Selon le cadre de zonage d'inclusion de la Ville de Toronto, les terrains détenus par RioCan à l'intérieur des zones protégées des grandes stations de transport en commun (les « ZPGSTC ») désignées seront assujettis à la politique de zonage d'inclusion de la Ville, sauf dans certaines conditions. À l'heure actuelle, le ministre des Affaires municipales et du Logement n'a approuvé aucune ZPGSTC dans la ville de Toronto et, par conséquent, le zonage d'inclusion n'est pas en vigueur à la date des présentes. L'incidence financière des nouvelles exigences sur les plans d'aménagement envisagés initialement demeure inconnue, d'autant plus que d'autres municipalités ont décidé d'emboîter le pas et d'adopter leur propre cadre de zonage d'inclusion et que de récentes modifications législatives proposées pourraient prévoir un plafond sur le nombre exigé de logements abordables et limiter la période d'abordabilité de chaque logement.

Les municipalités procèdent actuellement à la refonte de leur processus d'examen des demandes aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et la Ville de Toronto cherche toujours à déposer une modification au plan officiel pour faire de la conformité au zonage une exigence lorsqu'une demande est déposée en vue de l'approbation du plan d'implantation. Les retards liés au dépôt d'une demande dûment remplie en vue de l'approbation du plan d'implantation peuvent avoir une incidence sur le calcul des frais d'aménagement à payer dans le cadre d'un projet d'aménagement, sur les exigences rattachées aux changements de zonage d'inclusion et sur les exigences propres aux demandes de certification coûteuses des bâtiments écologiques, notamment les normes écologiques de la ville de Toronto. RioCan a contesté les modifications des plans officiels dans la ville de Toronto, et le dossier fait actuellement l'objet d'une médiation dirigée par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

La *Loi de 2024 pour réduire les formalités administratives afin de construire plus de logements* (projet de loi 185), qui est en vigueur pour l'essentiel, a apporté des changements au processus d'approbation des plans d'aménagement en Ontario, en plus d'abroger les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* relatives au remboursement des redevances exigées pour des demandes portant sur l'aménagement du territoire. Certains de ces changements peuvent être à l'avantage de RioCan (notamment en limitant le droit des tiers d'interjeter appel à l'égard des demandes d'approbations d'aménagement et de zonage), alors que d'autres peuvent avoir un effet préjudiciable (notamment en limitant le droit de RioCan d'interjeter appel à l'égard de demandes d'approbations d'aménagement et de zonage et en permettant aux municipalités d'imposer une disposition relative à la caducité à l'égard des plans de sites et des plans de lotissement si un permis de construction n'est pas délivré dans un délai prescrit qui ne peut pas être inférieur à trois ans).

Risque lié à l'aménagement

Comme il est expliqué à la rubrique « Contexte commercial et perspectives » de la présente notice annuelle, les principaux marchés du Canada, après avoir connu un essor important dans les secteurs de la construction et de l'immobilier ces dernières années, sont actuellement touchés par de nouveaux facteurs qui ont une incidence sur les risques liés à l'aménagement avec lesquels le Fonds doit composer. Parmi ces facteurs, notons une hausse des coûts de construction et des frais d'aménagement, une pénurie de main-d'œuvre expérimentée dans certains métiers de la construction et la fluctuation des taux d'intérêt. L'incertitude macroéconomique a entraîné des risques et des incertitudes additionnels pour les projets d'aménagement, notamment des retards et des interruptions possibles des projets d'aménagement et de construction, la volatilité des coûts, un ralentissement des locations initiales des immeubles résidentiels ou des préventes des logements en copropriété et une baisse du prix de vente des logements en copropriété. L'incidence des facteurs de risque liés à l'aménagement nécessite une évaluation plus approfondie et un suivi en ce qui a trait aux réactions de l'ensemble du marché. Ces facteurs pourraient avoir une incidence sur le potentiel de croissance du REN futur de certains projets d'aménagement à usage mixte du Fonds ainsi que sur le potentiel de marge de profit ou de rendement des aménagements. En ce qui a trait aux frais d'aménagement, la ville de Toronto a adopté un nouveau règlement en 2022, qui prévoit une augmentation de 46 % des redevances d'aménagement imposées à l'égard des nouveaux lotissements résidentiels, l'augmentation étant progressive jusqu'en mai 2024. Il convient de noter que les frais d'aménagement continuent d'augmenter, particulièrement dans la ville de Toronto.

Risque lié aux activités résidentielles

Les projets d'aménagement à usage mixte de RioCan en cours de construction comprennent des logements en copropriété et des logements locatifs. À l'heure actuelle, 85 % des logements en copropriété en cours de construction du Fonds ont été achetés en prévente, l'acompte moyen étant de 20 %. La demande des acheteurs pour les logements en copropriété est cyclique et touchée par les changements qui pèsent sur la conjoncture générale des marchés et de l'économie, comme la confiance des consommateurs, les niveaux d'emploi, la capacité de financement des acheteurs de logements, les taux d'intérêt, les tendances démographiques, ainsi que l'offre et la demande de logements. En qualité de propriétaire de logements locatifs, RioCan est assujéti aux risques inhérents aux immeubles locatifs à logements multiples, notamment, sans toutefois s'y limiter, les fluctuations des taux d'occupation, le risque de crédit concernant les particuliers, le risque accru de voir sa réputation entachée, les préoccupations entourant la protection des renseignements personnels des locataires, les changements potentiels aux règlements sur le contrôle des loyers, les augmentations des coûts d'exploitation, y compris les frais liés aux services publics et l'imposition de nouvelles taxes ou la hausse des impôts fonciers.

Autres risques

Questions environnementales

Les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. À titre de propriétaire ou d'exploitant de biens immobiliers, RioCan pourrait, aux termes de diverses lois fédérales et provinciales et de règlements municipaux, devoir payer les coûts d'enlèvement et de décontamination liés à certaines substances dangereuses ou toxiques déversées sur ses terrains ou dans leur sous-sol ou évacuées vers d'autres endroits. Si ces substances ne sont pas enlevées ou si le sol n'est pas décontaminé ou traité selon les mesures prescrites par les autorités compétentes, RioCan pourrait avoir de la difficulté à vendre le bien visé ou à l'utiliser comme garantie dans le cadre d'un emprunt, et des réclamations pourraient même être déposées contre le Fonds. RioCan n'a actuellement connaissance d'aucun manquement ni d'aucune réclamation ou obligation d'importance

relativement à ses immeubles, ni d'aucune condition environnementale susceptible, à son avis, d'engendrer des dépenses significatives pour le Fonds.

Nous avons pour politique de faire effectuer un audit environnemental de phase I par un consultant qualifié en la matière avant de procéder à l'acquisition d'un immeuble. De plus, les contrats de location que le Fonds conclut avec ses locataires précisent, s'il y a lieu, que le locataire doit exercer ses activités conformément à la réglementation environnementale en vigueur et qu'il est responsable de toutes les obligations découlant d'infractions à cette réglementation. RioCan a pour pratique d'inspecter régulièrement les locaux des locataires qui comportent un risque en matière d'environnement. Nous souscrivons également une assurance contre les risques liés aux accidents environnementaux soudains et autres.

Risques liés aux changements climatiques

Les changements climatiques comportent des risques environnementaux, sociaux et commerciaux. RioCan est d'avis que les risques et les occasions liés aux changements climatiques devraient être répertoriés, évalués et gérés. À cette fin, RioCan a fait en sorte que notre stratégie relative aux changements climatiques et l'information que nous communiquons à cet égard soient conformes au GTIFCC. Pour obtenir plus de précisions, se reporter à la rubrique « Information financière relative aux changements climatiques » de la présente notice annuelle.

Risques liés à la cybersécurité

La cybersécurité retient de plus en plus l'attention en raison de l'augmentation marquée de la dépendance envers les technologies numériques pour la conduite des activités. Les cyberattaques comprennent entre autres une intrusion dans le système d'exploitation, la cyberextorsion, la fraude au moyen de l'ingénierie sociale, le vol de données personnelles ou confidentielles et peuvent perturber les activités courantes. Ces cyberattaques pourraient compromettre la confidentialité des données du Fonds, en plus de celles des employés, des locataires et des tiers avec lesquels le Fonds a des liens, et elles pourraient entraîner des conséquences négatives, dont des coûts de remise en état, une perte de revenu, une surveillance réglementaire resserrée, des poursuites et une réputation entachée.

Par conséquent, le Fonds a mis au point un programme de cybersécurité axé sur un large éventail de mesures préventives de protection et de détection. Ces mesures comprennent, notamment, la surveillance étroite des événements liés à la sécurité, des programmes de sensibilisation à la sécurité à l'intention des employés, des tests de vulnérabilité réguliers effectués en interne et en externe, l'établissement et le maintien d'un programme solide de reprise après sinistre, la mise en application d'un programme officiel d'intervention en cas d'incident et une amélioration de la sécurité des courriels. Le Fonds continue d'adapter ses tactiques en matière de sécurité et ses techniques de défense en réaction aux menaces émergentes. Le Fonds suit également certains protocoles dans ses interactions avec les vendeurs de technologies en ce qui concerne la sécurité des données et le contrôle des accès.

Litiges

Les activités de RioCan sont assujetties à un large éventail de lois et de règlements dans tous les territoires où il exerce ses activités, de sorte qu'il est exposé à des risques associés à la modification de ces lois et règlements et à des risques de poursuite. Dans le cours normal des affaires, RioCan est partie à diverses poursuites, qui visent notamment des préjudices corporels, des dommages matériels, des impôts fonciers, des droits fonciers, des différends contractuels et d'autres différends commerciaux. Nous ne pouvons prédire avec certitude l'issue de toute poursuite en cours ou future, et leur règlement pourrait avoir une incidence défavorable sur notre situation financière ou nos résultats d'exploitation. RioCan retient les services de conseillers juridiques indépendants pour l'aider à se tenir informé des modifications des lois et règlements, à se conformer à celles-ci et à réagir aux poursuites.

Sinistres non assurés

RioCan souscrit une assurance responsabilité civile générale qui couvre le risque environnemental, les incendies, les inondations, les garanties annexes et les pertes de loyer selon les spécifications, les plafonds et les franchises habituellement appliqués aux immeubles de même nature. Toutefois, il existe certains types de risques (y compris, mais sans s’y limiter, la contamination de l’environnement ou les catastrophes telles que la guerre, l’insurrection, la rébellion, les guerres civiles, l’usurpation de pouvoir, ou les mesures prises par le gouvernement pour éviter une telle catastrophe, y faire face et s’en défendre, les réactions nucléaires, les radiations, la contamination radioactive ou les actes de terrorisme) qui ne peuvent pas être assurés, en tout ou en partie, ou qui ne peuvent pas l’être de façon viable sur le plan économique. Advenant un sinistre qui n’est pas assuré ou qui n’est pas suffisamment assuré, le Fonds pourrait perdre ses placements dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu’il prévoyait en tirer et il demeurerait tenu de rembourser tout emprunt hypothécaire avec recours visant de tels immeubles.

Personnel clé

Les membres de la haute direction et les autres cadres supérieurs de RioCan jouent un rôle important dans notre succès et supervisent la mise en œuvre de la stratégie de RioCan. Notre capacité de maintenir en poste les membres de l’équipe de direction ou d’attirer des remplaçants adéquats dans l’éventualité où des membres de l’équipe de direction venaient à quitter leur poste est tributaire notamment de la concurrence dans le marché de l’emploi. RioCan a déjà vu partir certains de ses professionnels clés par le passé, et cela pourrait se produire de nouveau à l’avenir, et nous ne pouvons prédire l’effet que de tels départs pourraient avoir sur sa capacité à atteindre ses objectifs. La perte des services d’un membre clé de l’équipe de direction ou la diminution de sa disponibilité pourrait avoir une incidence défavorable sur notre situation financière ou nos flux de trésorerie.

Nous dépendons de certains membres clés de notre équipe de haute direction, dont le président et chef de la direction, Jonathan Gitlin, le chef des services financiers, Dennis Blasutti, le chef de l’exploitation, John Ballantyne, et le chef des investissements, Andrew Duncan, et la perte de leurs services pourrait avoir une incidence défavorable sur RioCan. Nous atténuons les risques liés à notre personnel clé au moyen de la planification de la relève, mais ne possédons aucune assurance à l’égard du personnel clé.

Responsabilité des porteurs de parts

Il existe un risque que les porteurs de parts de RioCan voient leur responsabilité engagée. La déclaration de fiducie du Fonds prévoit que le porteur de parts ou le rentier d’un régime dont le porteur de parts est le fiduciaire ou l’émetteur n’engagera pas sa responsabilité personnelle à ce titre, et que ses biens personnels ne pourront être affectés à l’exécution des obligations de RioCan ou au règlement d’une réclamation découlant d’un contrat ou d’une obligation de RioCan. Seuls les actifs de RioCan peuvent être saisis ou réalisés. La déclaration de fiducie prévoit en outre que, lorsqu’il est possible de le faire, certains instruments écrits que RioCan signe doivent contenir une disposition suivant laquelle cette obligation ne lie pas les porteurs de parts personnellement ni les rentiers d’un régime dont le porteur de parts est le fiduciaire ou l’émetteur. Dans l’exercice de ses activités, RioCan a acquis et pourrait acquérir des placements immobiliers faisant l’objet d’obligations contractuelles, y compris aux termes d’emprunts hypothécaires et de contrats de location ne comprenant pas les dispositions susmentionnées. RioCan fera tout en son pouvoir pour veiller à ce que les obligations contractuelles ayant trait aux immeubles dont il fera l’acquisition et aux contrats de location qu’il conclura contiennent des dispositions d’exonération de responsabilité personnelle.

Certaines provinces disposent de lois relatives à la protection contre la responsabilité des porteurs de parts, dont la Colombie-Britannique, l’Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba, l’Ontario et le Québec. À la connaissance

de RioCan, comme certaines de ces lois n'ont pas fait l'objet d'un contrôle judiciaire, il est possible que le fait pour un porteur de parts de se fonder sur elles puisse être contesté avec succès sur le plan de la compétence et sur d'autres plans.

Impôts sur le résultat

RioCan est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et à l'exemption en matière de FPI à des fins fiscales. Le Fonds prévoit distribuer son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, de sorte qu'il ne sera pas assujéti à l'impôt. À l'occasion, RioCan peut conserver un montant de bénéfice imposable et des gains en capital nets afin d'utiliser les remboursements au titre de gains en capital disponibles pour les fiducies de fonds commun de placement sans avoir à payer d'impôt. Afin de maintenir son statut actuel de fiducie de fonds commun de placement, le Fonds doit se conformer à certaines restrictions concernant ses activités et les placements qu'il détient. Si le Fonds cessait d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou à une exemption en matière de FPI à des fins fiscales, les conséquences pourraient être négatives et significatives.

Rien ne garantit que les dispositions de la Loi de l'impôt concernant les fiducies de fonds communs de placement et l'exemption relative aux FPI ne seront pas modifiées d'une manière qui serait défavorable à RioCan et à ses porteurs de parts. D'un exercice à l'autre, la somme imposable versée aux porteurs de parts risque d'être modifiée selon les activités du Fonds.

RioCan est d'avis que toutes les dépenses devant être réclamées par elle et ses filiales seront raisonnables et déductibles et que le montant du coût et les demandes de déduction pour amortissement du Fonds et des entités détenues directement ou indirectement par celui-ci auront été correctement déterminés, et que le calcul de l'impôt sur le gain sera approprié. Cependant, rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou l'interprétation de celle-ci ne sera pas modifiée, ou que l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») donnera son accord. Si l'ARC conteste avec succès la déductibilité, les positions prises ou la répartition de ces produits, le bénéfice imposable de RioCan et, indirectement, le revenu imposable des porteurs de parts, augmenteront ou seront modifiés.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

À l'assemblée de 2007, les porteurs de parts ont approuvé la suppression de toutes les mentions de bénéfice distribuable de la déclaration de fiducie de RioCan. RioCan se fonde maintenant sur l'information prospective concernant les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets, pour établir les niveaux des distributions de liquidités.

À l'assemblée de 2009, les porteurs de parts ont approuvé le retrait, de la déclaration de fiducie de RioCan, de l'exigence selon laquelle le Fonds devait distribuer son bénéfice imposable, laissant ainsi aux fiduciaires une plus grande marge de manœuvre en ce qui a trait à la distribution du bénéfice du Fonds. Cette modification a été effectuée en vue d'aider le Fonds dans son passage aux IFRS.

À l'assemblée de 2010, les porteurs de parts ont approuvé des modifications visant à permettre l'émission de parts privilégiées et à autoriser les fiduciaires à établir, à la création de chaque série de parts privilégiées, les droits conférés aux porteurs de parts privilégiées en matière de distributions. Ont également été apportées des modifications prévoyant qu'il est interdit au Fonds, tant que des parts privilégiées demeurent émises et en circulation, de verser des sommes aux porteurs de parts ou de déclarer des sommes payables en faveur de ceux-ci (sauf les sommes versées dans le cadre de l'émission de parts additionnelles) jusqu'à ce que les distributions auxquelles donnent droit les parts privilégiées aient été versées en totalité.

DISTRIBUTIONS

RioCan est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et aux exemptions fiscales accordées aux FPI au Canada. Nous prévoyons distribuer tout notre bénéfice imposable aux porteurs de parts et avons le droit de déduire ces distributions aux fins du calcul de l'impôt canadien. RioCan peut conserver une tranche de son bénéfice imposable et de ses gains en capital nets imposables, au besoin, afin d'utiliser le remboursement au titre des gains en capital offerts aux fiducies de fonds commun de placement sans obligation de payer un impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour charge d'impôt exigible n'est nécessaire, sauf pour les sommes engagées par nos filiales canadiennes constituées en société.

Nous consolidons certaines entités constituées en société détenues à 100 % qui sont assujetties à l'impôt. Les informations fiscales, les charges d'impôt et les soldes d'impôt différé ne concernent que ces entités.

Si nous n'étions plus admissibles aux exemptions fiscales accordées aux FPI au Canada, nous pourrions ne pas pouvoir déduire certaines distributions dans le calcul de notre bénéfice aux fins de l'impôt fédéral et nous serions assujettis à l'impôt sur ces distributions à un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général des sociétés. Les autres distributions continueraient d'être traitées comme un remboursement de capital aux porteurs de parts.

Nous nous attendons à distribuer à nos porteurs de parts chaque année un montant représentant au moins notre bénéfice imposable pour l'année en question, calculé conformément à la Loi de l'impôt, déduction faite de toutes les déductions permises.

RioCan tient compte, au moment d'établir ses déclarations, de l'assujettissement global du Fonds à l'impôt et, par conséquent, pourrait faire des choix qui, de l'avis de la direction, sont dans l'intérêt de l'organisation dans son ensemble. Ces choix pourraient être faits pour préserver la flexibilité financière de RioCan et bien gérer la croissance à long terme du Fonds. Par conséquent, d'exercice en exercice, l'assujettissement à l'impôt des distributions du Fonds peut varier selon le calendrier de constatation de certains gains et de certaines pertes en fonction des activités du Fonds.

Le tableau ci-après présente le montant total des distributions versées par le Fonds sur les parts au cours de chacun des trois derniers exercices.

Exercice	Montant total des distributions versées (par part)
2024	1,11 \$
2023	1,08 \$
2022	1,02 \$

Le Fonds ne se fonde pas sur le résultat net selon les IFRS pour établir le niveau des distributions aux porteurs de parts, étant donné que le résultat net inclut, notamment, les ajustements de réévaluation à la juste valeur sans effet de trésorerie liés à son portefeuille d'immeubles de placement.

Le conseil réévalue le niveau des distributions aux porteurs de parts selon divers facteurs, notamment les suivants : les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, l'information prospective sur les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets ainsi que les perspectives commerciales du Fonds, le contexte des taux d'intérêt et le coût du capital, les dépenses estimées liées à l'achèvement et à l'avancement des projets, l'incidence des prochaines acquisitions et cessions, les dépenses d'investissement affectées à l'entretien, les frais de location liés au portefeuille d'immeubles productifs, le bénéfice imposable et les clauses restrictives des contrats d'emprunt.

À l'heure actuelle, le Fonds n'a aucune part privilégiée émise et en circulation et n'a versé aucune distribution sur des parts privilégiées au cours des trois derniers exercices.

Augmentation des distributions entrée en vigueur en février 2025

En février 2025, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de sa distribution mensuelle versée aux porteurs de parts de 4,3 % pour l'établir à 0,0965 \$ par part à compter de la distribution de février 2025, qui est payable en mars 2025. Cette augmentation porte la distribution annualisée de RioCan à 1,16 \$ par part.

Augmentation des distributions entrée en vigueur en février 2024

En février 2024, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de sa distribution mensuelle versée aux porteurs de parts de 2,8 % pour l'établir à 0,0925 \$ par part à compter de la distribution de février 2024, qui était payable en mars 2024. Cette augmentation a porté la distribution annualisée de RioCan à 1,11 \$ par part.

Augmentation des distributions entrée en vigueur en février 2023

En février 2023, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de sa distribution mensuelle versée aux porteurs de parts de 6 % pour l'établir à 0,09 \$ par part à compter de la distribution de février 2023, qui était payable en mars 2023. Cette augmentation a porté la distribution annualisée de RioCan à 1,08 \$ par part.

Augmentation des distributions entrée en vigueur en février 2022

En février 2022, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de sa distribution mensuelle versée aux porteurs de parts de 6,25 % pour l'établir à 0,085 \$ par part, à compter de la distribution de février 2022, qui était payable en mars 2022. Cette augmentation a porté la distribution annualisée de RioCan à 1,02 \$ par part.

Les augmentations des distributions mensuelles du Fonds aux porteurs de parts en 2022, en 2023, en 2024 et en 2025 sont conformes aux objectifs du Fonds de pourvoir à des hausses durables des distributions soutenues par la croissance des fonds provenant des activités par part, tout en maintenant un ratio de distribution des fonds provenant des activités entre environ 55 % et 65 % à long terme et en utilisant les flux de trésorerie accumulés pour soutenir la croissance future.

IMPOSITION DES DISTRIBUTIONS

Le prix de base rajusté des titres de capitaux propres détenus par un porteur de titres de capitaux propres sera réduit, en règle générale, de la partie non imposable des distributions versées à ce porteur de titres de capitaux propres (autres que la partie non imposable de certains gains en capital). Généralement, le porteur de titres de capitaux propres réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ce porteur correspondrait, autrement, à une valeur négative, sans égard au fait que le porteur n'ait vendu aucun des titres de capitaux propres.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Il n'existe aucune opération projetée, et il n'y a eu aucune opération au cours des trois derniers exercices, qui a eu ou qui aura un effet important sur le Fonds et dans laquelle un des dirigeants ou des fiduciaires de RioCan ou un membre de leurs groupes avait ou a un intérêt important, direct ou indirect.

PLAN D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS

L'objectif du plan d'options d'achat de parts (le « **plan d'options** ») du Fonds est d'inciter les employés, les membres de la direction, les consultants et les membres du conseil des fiduciaires de RioCan à participer au capital de RioCan, et de procurer à ces personnes un mode de rémunération efficace reposant sur le cours des parts.

Le comité des personnes, de la culture et de la rémunération du conseil des fiduciaires administre le plan d'options, et il a le pouvoir de le modifier, d'en suspendre l'application ou d'y mettre fin, à la condition d'obtenir l'assentiment des autorités de réglementation et des porteurs de parts. Un exemplaire du plan d'options peut être consulté sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.com

Conformément aux politiques qui régissent les options et les autres modes de rémunération édictée par la TSX, le plan d'options est assujéti aux modalités suivantes :

- a) les options émises aux termes du plan d'options ont une durée maximale de dix ans et ne sont pas cessibles;
- b) le prix d'exercice de ces options ne peut pas être inférieur au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX au cours des cinq jours ouvrables précédant immédiatement la date d'attribution;
- c) le nombre de parts réservées en vue de leur émission à une personne donnée aux termes du plan d'options ne peut excéder 5 % des parts en circulation;
- d) à défaut d'obtenir l'assentiment des porteurs de parts (donné à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts « désintéressés » exerçant leurs droits de vote) :
 - (i) le nombre de parts réservées en vue de leur émission aux termes du plan d'options et octroyées à des initiés (y compris les membres de la direction du Fonds, les membres du conseil des fiduciaires et les personnes qui leur sont apparentées) ne peut excéder 10 % des parts en circulation;
 - (ii) le nombre de parts émises à des initiés au cours d'une année ne peut excéder 10 % des parts en circulation;
 - (iii) le nombre de parts émises à un initié ou aux personnes ayant des liens avec lui au cours d'une année ne peut excéder 5 % des parts en circulation;
- e) à défaut d'obtenir l'assentiment des porteurs de parts (donné à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts exerçant leurs droits de vote), le nombre total de parts à l'égard desquelles des options peuvent être accordées aux termes du plan d'options, y compris les options en cours au 17 juin 2015 et celles accordées par la suite, ne peut excéder 22 000 000;

- f) toute modification importante apportée à une option détenue par un initié (y compris à l'égard du prix d'exercice ou de la date d'expiration) nécessite l'assentiment de la TSX et des porteurs de parts « désintéressés ».

Conformément au plan d'options, le conseil des fiduciaires peut apporter les modifications suivantes sans l'approbation des porteurs de parts :

- a) les modifications de nature administrative;
- b) les modifications aux dispositions du plan d'options portant sur l'acquisition des droits aux options;
- c) les modifications aux dispositions d'expiration qui ne comportent pas le report de la date d'expiration initiale;
- d) l'ajout d'une caractéristique d'exercice sans décaissement, donnant droit à une somme en espèces ou à des parts, qui prévoit que la totalité des parts sous-jacentes seront déduites des parts réservées aux fins d'émission aux termes du plan d'options;
- e) toute autre modification qui n'exige pas l'approbation des porteurs de parts aux termes des règles de la TSX.

RioCan divulgue le nombre d'options attribuées à ses membres de la haute direction visés (au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*) aux termes du plan d'options pour un exercice donné dans la circulaire de sollicitation de procurations applicable à l'exercice visé, que l'on peut consulter sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.com. Le 28 octobre 2021, le conseil a annoncé avoir pris l'engagement de ne plus émettre d'options d'achat de parts dans le cadre du plan incitatif à long terme de RioCan ni dans le cadre d'attributions extraordinaires.

PLAN D'UPI À L'INTENTION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Le plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction prévoit l'attribution d'unités de parts incessibles (« UPI ») au chef de la direction, au chef de l'exploitation, au chef des finances et au chef des investissements du Fonds ainsi qu'à d'autres dirigeants et membres de la haute direction du Fonds, selon ce qui est décidé par le chef de la direction et approuvé par le comité des personnes, de la culture et de la rémunération. Chaque UPI a la valeur nominale d'une part du Fonds à la date d'attribution. Les distributions de parts versées au cours de la période comprise entre la date d'attribution et la date de règlement sont portées au crédit du compte de chaque participant sous la forme d'UPI supplémentaires. Les UPI portées au crédit du compte d'un membre de la haute direction sont prises en compte afin d'établir la conformité aux exigences en matière de propriété du membre de la haute direction, telles qu'elles sont prescrites à l'occasion par le conseil.

Les droits à toutes les UPI attribuées avant le 8 décembre 2023 deviendront acquises à raison de un tiers au premier, au deuxième et au troisième anniversaire de la date d'attribution, étant entendu que les UPI dont les droits sont acquis ne peuvent être réglées qu'au troisième anniversaire de la date d'attribution. Conformément aux modifications apportées au plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction qui ont été approuvées par le conseil le 8 décembre 2023, les droits à toutes les UPI attribuées après le 8 décembre 2023 deviendront acquis, et les UPI seront réglées, au troisième anniversaire de la date d'attribution (ou une autre date établie de la manière prévue par le plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction) (cette date, de même que la date à laquelle sont acquis les droits aux UPI attribuées avant le 8 décembre 2023, étant considérées comme le « **jour du règlement** »). Le règlement des UPI dont les droits sont acquis a généralement lieu dans les 30 jours suivant le jour du règlement par la remise d'un nombre équivalent de parts (déduction faite des retenues applicables) achetées sur le marché

secondaire. RioCan divulgue le nombre d'UPI attribuées à ses membres de la haute direction visés (au sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières*) aux termes du plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction pour un exercice donné dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction applicable à l'exercice, que l'on peut consulter sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com. En 2023, d'autres modifications ont été apportées au plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction selon lesquelles deux éléments déclencheurs sont nécessaires pour que les droits aux UPI attribuées après le 8 décembre 2023 deviennent acquis en cas de changement de contrôle. Ainsi, la cessation d'emploi du membre de la haute direction et un changement de contrôle sont obligatoires, ce qui rend les pratiques de RioCan conformes aux pratiques exemplaires en matière de plans de rémunération fondée sur des titres de capitaux propres. La circulaire de sollicitation de procurations par la direction, que l'on peut consulter sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com, renferme d'autres renseignements sur le plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction, notamment les attributions accordées aux membres de la haute direction visés (au sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières*) de RioCan en 2024.

PLAN D'UPI À L'INTENTION DES EMPLOYÉS

Le plan d'UPI à l'intention des employés a été lancé en 2017 et prévoit l'attribution d'UPI à certains cadres supérieurs du Fonds qui ne participent pas au plan d'UPI à l'intention des membres de la haute direction. Chaque UPI a la valeur nominale d'une part du Fonds à la date d'attribution. Les distributions de parts versées au cours de la période comprise entre la date d'attribution et la date de règlement sont portées au crédit du compte de chaque participant au plan sous la forme d'UPI supplémentaires.

Les droits aux UPI attribuées deviennent acquis au troisième anniversaire de la date d'attribution (le « **jour du règlement des UPI** »), y compris les distributions équivalentes qui s'accumulent pendant la période d'acquisition. Le règlement des UPI dont les droits sont acquis a généralement lieu dans les 30 jours suivant le jour du règlement des UPI par la remise d'un nombre équivalent de parts (déduction faite des retenues applicables) acquises sur le marché secondaire.

PLAN D'UNITÉS DE PARTS LIÉES À LA PERFORMANCE

Le plan d'unités de parts liées à la performance (le « **plan d'UPLP** ») a été établi en 2015. Il permet de faire en sorte que la rémunération des membres de la haute direction continue d'être alignée sur les attentes des investisseurs. Les UPLP sont assujetties à des mesures de la performance internes et externes, et les UPLP portées au crédit du compte d'un membre de la haute direction sont prises en compte afin d'établir sa conformité aux exigences en matière de propriété, telles qu'elles sont prescrites à l'occasion par le conseil.

En 2017, RioCan a modifié le plan d'UPLP (le « **plan d'UPLP modifié et mis à jour** ») afin de prévoir le règlement des UPLP en parts du Fonds achetées sur le marché secondaire. Les droits à l'ensemble des UPLP attribuées aux termes du plan d'UPLP modifié et mis à jour deviennent acquis après la fin d'une période de trois ans, et entre 0 % et 185 % des UPLP dont les droits sont acquis sont réglées en parts achetées sur le marché secondaire. La circulaire de sollicitation de procurations fournira davantage de renseignements à l'égard des attributions d'UPLP pour 2021, lesquelles ont été versées le 22 février 2024.

En 2022, en 2023 et en 2024, les UPLP étaient fondées sur les mesures de la performance suivantes :

- une tranche de 40 % fondée sur la cible relative aux fonds provenant des activités par part sur une période de performance de trois ans;

- une tranche de 40 % fondée sur le RTPP relatif sur trois ans, comparé au groupe de référence de RioCan;
- une tranche de 10 % fondée sur la croissance de la valeur liquidative par part sur trois ans, compte tenu d'un multiple FPA et d'un taux de capitalisation constants, et d'un rajustement en fonction des acquisitions et des cessions;
- une tranche de 10 % fondée sur les objectifs ESG liés à l'augmentation du pourcentage du portefeuille de RioCan ayant obtenu la certification BOMA Best ou LEED.

RioCan présente la valeur des UPLP attribuées à ses membres de la haute direction aux termes du plan d'UPLP modifié et mis à jour pour un exercice donné ainsi que les conditions d'acquisition des droits s'y rattachant dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction applicable à cet exercice, que l'on peut consulter sur SEDAR+ au www.sedarplus.com. La circulaire de sollicitation de procurations par la direction, qui se trouvera sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com, fournira plus de renseignements sur le plan d'UPLP modifié et mis à jour, notamment sur les attributions octroyées aux membres de la haute direction visés (au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*) de RioCan en 2024.

PLAN D'UNITÉS DE PARTS DIFFÉRÉES

À l'assemblée de 2014, les porteurs de parts ont approuvé un plan d'unités de parts différées (le « **plan d'unités de parts différées** ») pour les fiduciaires non salariés (chacun, une « **personne admissible** »), qui a par la suite été approuvé par la TSX.

Le plan d'unités de parts différées est supervisé par le conseil et le comité des personnes, de la culture et de la rémunération. Les fiduciaires non salariés sont les participants du plan d'unités de parts différées (les « **participants** »). Les participants peuvent se voir attribuer des unités de parts différées, dont chacune est équivalente sur le plan financier à une part (les « **unités de parts différées** »), au gré du conseil et sur la recommandation du comité des personnes, de la culture et de la rémunération (les « **parts différées attribuées** »). Le nombre d'unités de parts différées pouvant être attribuées chaque année ne doit pas dépasser le nombre qui correspond à 150 000 \$ divisé par le cours moyen (au sens donné à ce terme ci-après) d'une part à la date d'attribution.

Le nombre d'unités de parts différées (y compris les fractions d'unités de parts différées) attribuées à un moment donné aux termes du plan d'unités de parts différées correspond (i) au montant d'honoraires que le fiduciaire choisit de recevoir sous forme d'unités de parts différées, divisé par le cours moyen d'une part à la date d'attribution, majoré (ii) du nombre d'unités de parts différées attribuées, le cas échéant, à ce fiduciaire. Le « **cours moyen** » d'une part désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume de la totalité des parts négociées à la cote de la TSX pendant la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement cette date (ou, si ces parts ne sont pas inscrites ni affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX, à la bourse à la cote de laquelle ces parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation, tel que le conseil peut le décider à cette fin). Si les parts n'étaient pas inscrites ou affichées aux fins de négociation à la cote d'une bourse, la valeur marchande correspondrait à la juste valeur marchande des parts, établie par le conseil à son appréciation.

Les unités de parts différées ne peuvent en aucune circonstance être considérées comme des parts ni conférer à un participant les droits d'un porteur de parts, y compris des droits de vote, des droits à des distributions (sauf ceux qui sont prévus ci-après) ou des droits en cas de liquidation. Une unité de part différée est équivalente sur le plan financier à une part. Les fractions de parts sont autorisées aux termes du plan d'unités de parts différées.

Lorsque des distributions en espèces sont versées sur les parts, des unités de parts différées additionnelles sont portées au crédit du compte d'unités de parts différées du participant (les « **unités de parts différées additionnelles** »). Le nombre d'unités de parts différées additionnelles devant être porté au crédit du participant à l'égard d'une distribution en espèces sur les parts est calculé d'une manière comparable à celle du plan de réinvestissement des distributions du Fonds, en divisant le total des distributions qui auraient été versées à ce participant sur les unités de parts différées dans le compte d'unités de parts différées du participant si ces unités de parts différées avaient été des parts, par le cours moyen (au sens du plan de réinvestissement des distributions du Fonds et, pour plus de certitude, avant de tenir compte de tout escompte prévu dans le plan de réinvestissement des distributions du Fonds) à la date de versement des distributions. Les droits à ces unités de parts différées additionnelles s'acquièrent de la même façon que les droits aux unités de parts différées initiales attribuées à partir de la date d'attribution.

Les unités de parts différées portées au crédit d'un participant sont prises en compte pour valider le respect des exigences de propriété des fiduciaires, tel qu'il est prévu de temps à autre par le conseil.

Les droits aux unités de parts différées attribuées aux fiduciaires conformément aux modalités du plan d'unités de parts différées sont acquis immédiatement au moment de l'attribution. Le participant (ou, en cas de décès du participant, sa succession) peut demander le rachat des unités de parts différées à compter de la date à laquelle il cesse d'être un fiduciaire, à la condition que la date de rachat ne tombe pas plus de deux ans après la date à laquelle le participant cesse d'être un fiduciaire. Pour plus de certitude, dans le cas où un participant (ou sa succession) n'a pas demandé le rachat de ses unités de parts différées avant la date qui tombe deux ans après la date à laquelle il cesse d'être un fiduciaire, les unités de parts différées sont automatiquement rachetées à la date qui tombe deux ans après la date à laquelle le participant cesse d'être un fiduciaire sans que le participant (ou sa succession) n'ait à prendre d'autres mesures.

À l'assemblée de 2023, les porteurs de parts ont approuvé des modifications qui avaient pour objet d'augmenter le nombre maximal de parts réservées aux fins d'émission à tout moment aux termes du plan d'unités de parts différées à 1 500 000 (soit environ 0,50 % des parts du Fonds en circulation au 28 avril 2023). Malgré ce qui précède, sous réserve de la législation applicable ou des exigences de la TSX ou de toute autre bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites et de l'approbation des porteurs de parts ou autre approbation pouvant être requise, le conseil peut, à son gré, modifier le plan d'unités de parts différées afin de hausser cette limite, sans préavis aux participants, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts. Si une unité de part différée attribuée aux termes du plan d'unités de parts différées est annulée ou expire, de nouvelles unités de parts différées pourront par la suite être attribuées pour couvrir ces parts, sous réserve de toute approbation préalable requise par la TSX ou toute autre bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites. Le FPI réservera ou fera en sorte qu'il ait à sa disposition en tout temps un nombre suffisant de parts pour satisfaire aux exigences de la totalité des unités de parts différées en cours attribuées aux termes du plan d'unités de parts différées.

L'administration du plan d'unités de parts différées est assujettie à l'ensemble des lois, des règlements, des ordonnances rendues par des autorités gouvernementales ou de réglementation et des exigences de toute bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites et doit être effectuée en conformité avec ceux-ci. Si le conseil décide, à son gré, qu'il n'est pas souhaitable ou faisable d'autoriser le rachat d'unités de parts différées contre des parts, y compris en raison de ces lois, règlements, règles, ordonnances ou exigences, il avisera les participants de cette décision et, dès réception de l'avis, chaque participant aura la possibilité de décider que cette obligation de rachat sera satisfaite au moyen d'un paiement en espèces par le Fonds correspondant au cours moyen des parts qui lui serait autrement remises

en règlement d'unités de parts différées à la date de rachat (moins toute retenue d'impôt applicable). Chaque participant doit se conformer à l'ensemble de ces lois, règlements, règles, ordonnances et exigences, et fournir au Fonds l'ensemble des renseignements et des engagements pouvant être requis pour en assurer le respect.

Le plan d'unités de parts différées prévoit que l'approbation des porteurs de parts n'est pas requise pour apporter une modification au plan d'unités de parts différées, sauf s'il s'agit d'une modification qui :

- a) donne lieu à une augmentation du nombre d'unités de parts différées pouvant être émises aux termes du plan;
- b) permet que les unités de parts différées attribuées aux termes du plan soient transférables ou cessibles, sauf aux fins de règlement de succession habituelles.

Sans que soit limité les pouvoirs généraux de modification décrits ci-dessus et pour plus de certitude, l'approbation des porteurs de parts n'est pas requise pour des modifications apportées au plan d'unités de parts différées en vue de faire ce qui suit :

- a) apporter des modifications formelles, mineures ou techniques, à une disposition du plan, y compris des modifications de « nature administrative »;
- b) corriger une ambiguïté, une disposition inopérante, une erreur ou une omission dans les dispositions du plan;
- c) modifier les dispositions d'acquisition des droits aux unités de parts différées;
- d) modifier les dispositions d'annulation des unités de parts différées du plan;
- e) apporter toute autre modification qui ne nécessite pas l'approbation des porteurs de parts aux termes des lois applicables ou des règles de la TSX. Toutefois, aucune de ces mesures ne doit affaiblir la portée des droits accumulés dans le cadre des attributions d'unités de parts différées faites avant la date de prise d'effet d'une telle modification.

En 2020, le conseil a approuvé une modification du plan d'unités de parts différées qui prévoit que, à la date à laquelle le fiduciaire cesse d'être un fiduciaire du Fonds (la « **date de cessation** ») ou après cette date, les unités de parts différées dont les droits sont acquis ayant été émises après le 1^{er} janvier 2021 devront être rachetées et réglées entièrement par l'émission de parts conformément aux modalités du plan d'unités de parts différées, et a supprimé la possibilité pour le fiduciaire de choisir une contrepartie en espèces au lieu des parts en règlement des unités de parts différées dont les droits sont acquis. Cette modification a pris effet le 1^{er} janvier 2021. En date du 1^{er} janvier 2021, chaque fiduciaire a également fait un choix irrévocable à l'égard des unités de parts différées en cours qu'il détient de sorte que les unités de parts différées dont les droits sont acquis devront être rachetées et réglées uniquement par l'émission de parts à la date de cessation en question.

PLAN D'ACHAT DE PARTS À L'INTENTION DES EMPLOYÉS

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2012, le Fonds a adopté un plan d'achat de parts à l'intention des employés (le « **PAPE** »), modifié en date du 8 juin 2017, qui permet à tous les employés comptant au moins trois mois de service continu au sein du Fonds d'investir dans des parts de celui-ci.

Aux termes du PAPE, les employés admissibles qui participent au plan versent des cotisations personnelles d'un montant correspondant au taux choisi, soit entre 1 % et au plus 5 % de leur salaire de base. Le participant peut changer le taux qu'il a choisi chaque année. Le Fonds verse une somme équivalente au taux choisi par le participant pour ses cotisations personnelles jusqu'à concurrence de 1 500 \$ par année, sauf pour les employés occupant un poste de vice-présidence ou d'un échelon supérieur.

Les cotisations personnelles sont automatiquement déduites de chaque chèque de paie du participant (y compris l'impôt ou les retenues applicables) et envoyées à l'administrateur du PAPE aux fins de dépôt dans le compte du dépositaire tenu au nom du participant. À chaque période de paie, le Fonds verse à l'administrateur, pour qu'il les affecte au compte de chaque participant, les fonds correspondant à la cotisation employeur du Fonds (jusqu'à concurrence de 1 500 \$ par année civile), selon le cas. L'administrateur comptabilise le montant des cotisations personnelles, selon le cas, et des cotisations employeur reçues pour chaque participant de façon distincte.

À chaque période de paie, l'administrateur du PAPE utilise les fonds reçus du Fonds pour le compte de chaque participant (à l'égard des cotisations personnelles et des cotisations employeur, selon le cas) pour acheter des parts du Fonds par le biais des installations de la TSX au cours du marché en vigueur au moment de l'achat. Aucune part nouvelle ne peut être émise aux fins des acquisitions de parts que l'administrateur doit effectuer aux termes du plan.

Les droits aux parts achetées au moyen des cotisations personnelles des employés participants (les « **parts des employés** ») sont acquis dès leur achat. Les droits aux parts achetées au moyen de la cotisation employeur, selon le cas, versée par le Fonds (les « **parts de l'employeur** ») sont assujetties à une condition d'acquisition unique de base, de sorte que les droits à ces parts sont acquis à la date qui suit de deux années révolues la date d'entrée en vigueur de l'adhésion du participant au PAPE (ou sont acquis immédiatement si ces parts sont achetées après que la période d'acquisition de base est écoulée).

Les participants sont autorisés à retirer leurs parts des employés et leurs parts de l'employeur dont les droits sont acquis, selon le cas, en tout temps, mais ils sont alors assujettis à une période de suspension (à des fins de participation) de deux ans. Les parts de l'employeur dont les droits ne sont pas acquis au moment du retrait des parts des employés sont automatiquement perdues. Le participant ne peut en aucun temps retirer des parts de l'employeur dont les droits ne sont pas acquis. Les participants sont également autorisés à suspendre leur participation au PAPE ou à y mettre fin, sous réserve de certaines dispositions.

CONTRATS IMPORTANTS

Les seuls contrats importants, autres que les contrats conclus dans le cours normal des activités, que RioCan a conclus entre le 1^{er} janvier 2002 et le 27 mars 2025 et qui étaient encore en vigueur le 27 mars 2025 sont les suivants :

- a) le trente-cinquième acte de fiducie supplémentaire (le 12 février 2025), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AO, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- b) le trente-quatrième acte de fiducie supplémentaire (le 12 février 2025), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AN, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- c) le trente-troisième acte de fiducie supplémentaire (le 3 octobre 2024), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AM, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- d) le trente-deuxième acte de fiducie supplémentaire (le 3 octobre 2024), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AL, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;

- e) le trente-et-unième acte de fiducie supplémentaire (le 31 mai 2024), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AK, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- f) le trentième acte de fiducie supplémentaire (le 12 février 2024), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AJ, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- g) le vingt-huitième acte de fiducie supplémentaire (le 26 juin 2023), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AH, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- h) le vingt-septième acte de fiducie supplémentaire (le 6 mars 2023), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AG, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- i) le vingt-sixième acte de fiducie supplémentaire (le 18 avril 2022), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AF, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- j) le vingt-cinquième acte de fiducie supplémentaire (le 8 novembre 2021), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust CIBC Mellon, portant sur les débentures de série AE, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- k) le vingt-quatrième acte de fiducie supplémentaire (le 14 décembre 2020), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AD, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- l) la deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour (le 2 juin 2020), dont il est question ci-dessus à la rubrique « Acte constitutif et développement général du Fonds »;
- m) le règlement n° 1 des fiduciaires modifié et mis à jour (dans sa version modifiée le 2 avril 2020), intervenu entre le Fonds et les fiduciaires se rapportant généralement aux affaires internes du Fonds;
- n) le vingt-troisième acte de fiducie supplémentaire (le 10 mars 2020), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust BNY Canada, portant sur les débentures de série AC, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- o) le vingt-et-unième acte de fiducie complémentaire (le 31 janvier 2018), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust CIBC Mellon, portant sur les débentures non garanties de premier rang de série AA, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- p) le plan d'options d'achat de parts 2015 modifié et mis à jour (le 17 juin 2015), dont il est question ci-dessus à la rubrique « Plan d'options d'achat de parts »;
- q) le règlement n° 2 des fiduciaires modifié et mis à jour (le 1^{er} janvier 2012), intervenu entre le Fonds et les fiduciaires se rapportant à l'approbation de documents de prêt et de sûreté afin de tenir compte de récents changements administratifs;
- r) le règlement n° 3 des fiduciaires modifié et mis à jour (le 1^{er} janvier 2012), intervenu entre le Fonds et les fiduciaires modifiant les modalités selon lesquelles le chef de la direction du Fonds est autorisé à avoir accès aux documents qui constatent un appel public à l'épargne ou un placement privé visant des titres d'emprunt, des parts ou des parts privilégiées;
- s) le règlement n° 4 des fiduciaires (le 15 mai 2007), intervenu entre le Fonds et les fiduciaires, qui permet au chef de la direction du Fonds (ainsi qu'à tout autre membre de la direction du Fonds) de signer des ententes de cautionnement des obligations de tiers pour le compte du Fonds;

- t) le règlement n° 5 des fiduciaires (le 7 avril 2014), intervenu entre le Fonds et les fiduciaires, concernant la délégation de signature conformément à la politique du Fonds sur la délégation de signature;
- u) l'acte de fiducie (le 7 février 2006), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust CIBC Mellon relativement aux débetures non garanties de premier rang de série I dont il est question ci-dessus à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- v) l'acte de fiducie (le 8 mars 2005), intervenu entre le Fonds et Compagnie Trust CIBC Mellon, à titre de « fiduciaire aux termes de l'acte », relativement à l'émission de créances et de titres par le Fonds.

Le résumé des contrats importants énumérés ci-dessus ne constitue pas une description exhaustive des contrats en question et ce résumé est présenté sous réserve des dispositions des contrats déposés sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des titres de capitaux propres de RioCan est la Compagnie Trust TSX à son bureau principal situé dans la ville de Toronto.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été audités par Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. (« EY »), auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts de RioCan sur la recommandation du conseil des fiduciaires. À la connaissance du Fonds, EY ne détient en propriété inscrite ou véritable, directement ou indirectement, aucun titre ni aucun autre bien du Fonds. Les états financiers annuels consolidés du Fonds, y compris le rapport de l'auditeur s'y rapportant, peuvent être consultés sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.com.

INTERDICTION D'OPÉRATIONS OU FAILLITE D'UNE SOCIÉTÉ

M^{me} Marie-Josée Lamothe a été élue au poste de fiduciaire de RioCan à l'assemblée annuelle de RioCan tenue le 7 juin 2022. M^{me} Lamothe était administratrice de Reitmans (Canada) Limitée (« **Reitmans** ») jusqu'au 30 août 2019, et administratrice de Groupe Aldo Inc. (« **Aldo** ») jusqu'au 31 décembre 2019. En 2020, compte tenu de l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur le secteur de la vente au détail, Reitmans et Aldo ont demandé à être placées à l'abri de leurs créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada), le 19 mai 2020 et le 6 mai 2020, respectivement. Le 4 janvier 2022, Reitmans a obtenu une ordonnance d'homologation rendue par la Cour supérieure du Québec relativement à la distribution d'un montant à titre de règlement aux créanciers de Reitmans.

Le 15 août 2024, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario a prononcé une interdiction d'opérations pour manquement aux obligations de dépôt (l'« **Interdiction d'opérations** ») contre Chesswood Group Limited (« **Chesswood** »), société inscrite à la cote de la Bourse de Toronto, conformément à l'*Instruction générale 11-207 relative aux interdictions d'opérations pour manquement aux obligations de dépôt et à leur levée dans plusieurs territoires*. L'Interdiction d'opérations a été prononcée en raison du manquement prévu de Chesswood à son obligation de déposer ses états financiers intermédiaires, son rapport de gestion et les attestations connexes pour la période close le 30 juin 2024 (les « **Documents intermédiaires du deuxième trimestre** »). Chesswood avait annoncé précédemment qu'elle ne serait pas en mesure de déposer les Documents intermédiaires du deuxième trimestre après avoir conclu qu'elle devait retraiter et déposer de nouveau les documents intermédiaires pour la période close le 31 mars 2024. Conformément à une ordonnance rendue par la Cour supérieure de justice de l'Ontario le 30 octobre 2024, Chesswood et ses filiales ont été placées à l'abri de leurs créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada), et tous les membres du conseil d'administration ont démissionné. M. Sonshine a été administrateur de Chesswood pendant toute la période décrite ci-dessus. Le

15 novembre 2024, en raison de la procédure en insolvabilité susmentionnée, la Bourse de Toronto a pris la décision de radier les actions de Chesswood de sa cote avec effet à la clôture des marchés le 16 décembre 2024.

POURSUITES

RioCan n'est partie à aucune poursuite judiciaire qui aurait une incidence importante sur le Fonds, ni ne l'a été au cours du dernier exercice, et le Fonds n'a pas connaissance que des poursuites judiciaires sont actuellement envisagées.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET INFORMATION INTÉGRÉE PAR RENVOI

De plus amples renseignements concernant la rémunération des fiduciaires et des membres de la direction du Fonds et les prêts qui leur ont été consentis, les principaux porteurs de ses titres, les options d'achat de titres et les intérêts d'initiés dans des opérations importantes figureront, le cas échéant, dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction. Le rapport de gestion du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle, dont un exemplaire est accessible sur le site de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com. Les états financiers consolidés de RioCan pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et le rapport de gestion s'y rapportant fournissent des renseignements financiers additionnels. Un exemplaire de ces documents, ainsi que d'autres renseignements portant sur le Fonds, peuvent être obtenus sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com. Un exemplaire de ces documents peut également être obtenu sur demande écrite adressée au chef des finances de RioCan (au RioCan Yonge Eglinton Centre, 2300 Yonge Street, Suite 2200, P.O. Box 2386, Toronto (Ontario) M4P 1E4).

ANNEXE A

**CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT
DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN**

OBJET :

Le comité d'audit a pour objet d'aider le conseil des fiduciaires à s'acquitter de ses fonctions de surveillance en examinant les éléments suivants et en donnant des conseils et en formulant des recommandations au conseil des fiduciaires sur les éléments suivants :

1. l'intégrité de l'information financière;
2. le processus de communication de l'information financière;
3. les systèmes de contrôle interne et les contrôles et procédures de communication de l'information que la direction et le conseil des fiduciaires ont mis en œuvre;
4. le rendement des auditeurs externes du Fonds;
5. la compétence, l'indépendance et le rendement des auditeurs externes;
6. le rendement de la personne exerçant les fonctions d'audit interne, y compris pour ce qui est des modifications apportées à la charte d'audit interne adoptée par le comité d'audit;
7. la politique de gestion du risque d'entreprise (« GRE ») du Fonds, à l'exception de certains changements administratifs de peu d'importance ou de corrections typographiques;
8. la conformité du Fonds aux exigences légales et réglementaires connexes ainsi qu'aux politiques internes, y compris les rapports rédigés conformément à la politique relative à la protection des dénonciateurs.

ORGANISATION :

1. Le comité d'audit doit être composé d'au moins trois fiduciaires nommés par le conseil des fiduciaires, et chacun d'entre eux doit a) posséder des compétences financières et être indépendant au sens de la *Norme canadienne 52-110 sur le comité d'audit*, sauf pour des périodes temporaires dans des circonstances limitées au sens de la *Norme canadienne 52-110 sur le comité d'audit* et b) respecter toutes les exigences prévues par la législation applicable aux fins de la participation à ce comité.
2. Chaque membre du comité d'audit doit satisfaire aux exigences applicables en matière d'indépendance imposées par les lois régissant le Fonds, les bourses à la cote desquelles les titres du Fonds sont inscrits et les autorités de réglementation des valeurs mobilières compétentes.
3. Aucun membre du comité d'audit ne doit avoir occupé le poste de chef des finances du Fonds au cours des trois années qui précèdent sa nomination au comité d'audit ni ne doit avoir occupé le poste de chef de la direction du Fonds à quelque moment que ce soit.
4. Le conseil des fiduciaires doit désigner un membre du comité d'audit à titre de président du comité. Les membres du comité d'audit siègent au comité, au gré du conseil des fiduciaires, pour la durée du mandat que le conseil des fiduciaires aura déterminée ou jusqu'à ce qu'ils démissionnent.
5. Chaque membre du comité d'audit doit avoir des compétences financières, selon l'interprétation du conseil des fiduciaires à son appréciation et conformément aux exigences réglementaires applicables selon lesquelles tout fiduciaire nommé au comité d'audit doit posséder des compétences financières.

6. Chaque membre du comité d'audit peut être membre d'au plus trois comités d'audit de sociétés inscrites à la cote de la TSX à la fois. Un fiduciaire dont l'expertise financière est reconnue (par exemple à titre d'ancien chef des finances) peut être membre d'au plus quatre comités d'audit de sociétés inscrites à la cote de la TSX à la fois.
7. Le quorum du comité d'audit aux fins des réunions de comité se compose de la majorité des membres présents. Tout fiduciaire peut participer à une réunion du comité d'audit par téléconférence et un fiduciaire qui y participe ainsi est considéré participer à cette réunion en personne.
8. Le président désigne à l'occasion à titre de secrétaire du comité d'audit une personne qui, sans que cela ne constitue une obligation, peut être un membre du comité d'audit.
9. L'heure et le lieu des réunions du comité d'audit, la convocation des réunions et la procédure suivie pendant ces réunions sont établis par le comité d'audit.
10. Chaque membre du comité d'audit a le droit de voter à l'égard des points soulevés devant le comité d'audit.
11. Le comité peut inviter les fiduciaires, les membres de la direction, les employés, les conseillers ou les consultants du Fonds ou toute autre personne, à assister à la discussion et à l'étude des questions devant être examinées par le comité d'audit.

POUVOIRS :

1. Le comité d'audit et les fiduciaires ont un accès illimité aux membres de la direction et aux renseignements pertinents.
2. Le comité d'audit et les fiduciaires peuvent retenir les services de professionnels indépendants, notamment des conseillers juridiques ou des comptables, pour les aider dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions.
3. Le comité d'audit a le pouvoir de fixer et de payer la rémunération des professionnels indépendants, notamment les conseillers juridiques ou les comptables, dont il retient les services.
4. Le comité d'audit a le pouvoir de communiquer directement avec les auditeurs internes et externes.

FONCTIONS :

1. Généralités
 - a) Mener ou autoriser des enquêtes portant sur des questions qui relèvent du comité.
 - b) Faire rapport au conseil des fiduciaires sur les activités et les démarches du comité, et formuler les recommandations qu'il juge appropriées.
 - c) Examiner chaque année la charte du comité, et la mettre à jour.
 - d) Réaliser, au moins chaque année, une évaluation du rendement du comité.
 - e) Se réunir au moins quatre fois par année ou plus souvent, selon les circonstances et en tout temps si un membre le demande.
 - f) Rencontrer au moins chaque année les auditeurs externes et l'auditeur interne et la direction au cours de réunions distinctes afin de discuter de questions qui, selon le comité, devraient faire l'objet d'entretiens privés et d'offrir une tribune où des questions importantes peuvent être soulevées.
 - g) Examiner avec la direction, et les auditeurs externes et l'auditeur interne, la portée de l'examen des contrôles internes exercés sur la communication de l'information financière, les contrôles de communication de l'information, les conclusions importantes, les recommandations et les réponses apportées par la direction en vue de la prise de mesures permettant de corriger certaines faiblesses des contrôles de communication de l'information internes.
 - h) Examiner les renseignements communiqués par le chef de la direction et le chef des finances quant aux modifications apportées au contrôle interne de l'information financière à publier et aux contrôles et

procédures de communication de l'information du Fonds, qui ont une incidence importante, ou une incidence importante considérée comme raisonnablement probable, sur les contrôles et procédures de communication de l'information financière du Fonds.

- i) Examiner, avec les conseillers juridiques du Fonds, les questions d'ordre juridique ou réglementaire qui pourraient avoir une incidence importante sur les états financiers du Fonds ou sur sa conformité aux lois et aux règlements applicables, ainsi que les demandes de renseignements reçues de la part des autorités de réglementation.
- j) Examiner et évaluer le caractère adéquat des politiques et procédures du Fonds relative à l'examen des renseignements financiers à publier qui sont extraits ou tirés des états financiers du Fonds.
- k) S'assurer que toutes les plaintes qui sont déposées aux termes de la politique du Fonds relative à la protection des dénonciateurs et qui sont liées aux questions de comptabilité, de contrôle interne, de contrôle de l'information à publier ou d'audit sont acheminées au comité d'audit.
- l) Surveiller l'ensemble du programme et de la politique de GRE et formuler des recommandations au conseil quant aux changements à y apporter, à l'exception de certains changements administratifs de peu d'importance ou de corrections typographiques.
- m) Examiner l'information sur les honoraires d'audit et de services non liés à l'audit et évaluer dans quelle mesure ces honoraires peuvent être considérés comme excessifs.
- n) Superviser le placement des fonds dans le cadre du régime de retraite à prestations déterminées du Fonds.

2. Fonction d'audit interne

- a) Examiner le mandat, le budget, les activités prévues, la dotation en personnel et la structure organisationnelle de la fonction d'audit interne afin de confirmer qu'elle est indépendante de la direction et qu'elle dispose des ressources suffisantes pour exécuter son mandat. Le comité discutera de ce mandat avec l'auditeur, étudiera la nomination et le remplacement de la personne responsable de la fonction d'audit interne du Fonds et examinera les rapports importants présentés à la direction par l'auditeur interne, et les commentaires de la direction à l'égard de ceux-ci.

3. Auditeurs externes

- a) Demander à l'auditeur externe de rendre compte directement au comité d'audit et être directement responsable de la supervision du travail de l'auditeur externe.
- b) Recommander au conseil des fiduciaires les auditeurs externes à désigner, approuver la rémunération des auditeurs externes et examiner et approuver toute proposition visant à choisir de nouveaux auditeurs externes.
- c) Examiner l'indépendance des auditeurs externes ainsi que leur compétence. Dans le cadre de l'évaluation de cette indépendance, le comité d'audit s'entretiendra avec les auditeurs externes et pourra leur demander de préparer une lettre précisant les liens qu'ils entretiennent avec le Fonds ou les membres du même groupe que lui, s'il y a lieu.
- d) Examiner la portée du plan d'audit annuel avec les auditeurs externes ainsi que l'approche mise en œuvre à cet égard.
- e) Discuter avec les auditeurs externes de la qualité et du caractère acceptable des principes comptables du Fonds, y compris l'ensemble des conventions et des pratiques comptables critiques utilisées, les traitements de rechange qui ont été abordés avec la direction ainsi que d'autres communications importantes avec la direction.

- f) Évaluer les procédés utilisés par les auditeurs externes pour relever des risques clés en matière d'audit et de contrôle interne, et y apporter une solution.
- g) Assurer la rotation périodique de l'associé responsable de la mission d'audit et des membres affectés à celle-ci, conformément à la loi, et remettre en question la rotation périodique du cabinet d'audit.
- h) Évaluer le rendement des auditeurs externes et présenter cette évaluation au conseil des fiduciaires.
- i) Déterminer les services autres que d'audit que les auditeurs externes ne peuvent fournir, que ce soit en raison d'une interdiction prévue par la loi ou un règlement ou en raison d'une décision prise par le comité d'audit, et approuver au préalable tous les services fournis par les auditeurs externes. Le comité peut déléguer ce pouvoir d'approbation préalable à un membre du comité. La décision prise par un membre du comité qui s'est vu conférer le pouvoir d'approbation préalable doit être présentée au comité d'audit à la première réunion plénière prévue après avoir obtenu cette approbation préalable.
- j) Réviser et approuver les politiques d'embauche du Fonds en ce qui concerne les employés, les associés, les anciens employés ou associés des auditeurs externes actuels ou anciens devant être embauchés par le Fonds.

4. Communication de l'information financière

- a) Examiner et approuver, selon les pouvoirs délégués par les fiduciaires, les états financiers intermédiaires et l'information financière intermédiaire du Fonds ainsi que l'information communiquée dans le cadre des rapports de gestion et les communiqués sur les résultats du Fonds avant leur dépôt. Si les membres du comité d'audit le jugent nécessaire, ils remettront au conseil des fiduciaires un rapport fondé sur cet examen.
- b) Avant que le conseil des fiduciaires approuve les états financiers annuels et le rapport de gestion s'y rapportant et le communiqué de presse portant sur les bénéfices, le comité d'audit examinera avec la direction et les auditeurs externes, une fois l'audit annuel terminé :
 - i. les états financiers annuels et le rapport de gestion du Fonds ainsi que les notes y afférentes;
 - ii. l'audit réalisé par les auditeurs externes des états financiers ainsi que le rapport y afférent;
 - iii. les changements importants devant être apportés au plan d'audit des auditeurs externes;
 - iv. les difficultés ou les différends avec la direction qui ont été soulevés pendant l'audit;
 - v. les conventions comptables du Fonds;
 - vi. d'autres questions en matière de conduite, qui devraient être communiquées au comité aux termes des normes comptables généralement reconnues.

Le comité d'audit présentera alors un rapport au conseil pour qu'il l'examine.

- a) Examiner des questions importantes en matière de comptabilité et de communication de l'information et comprendre leur incidence sur les états financiers. Il s'agit notamment d'opérations complexes ou inhabituelles et de questions très subjectives; de questions importantes concernant les principes comptables et les présentations financières, y compris des changements importants apportés aux principes comptables choisis ou mis en œuvre par le Fonds; de l'incidence de projets réglementaires et comptables, ainsi que d'arrangements hors bilan, sur les états financiers du Fonds.
- b) Examiner les analyses préparées par la direction et/ou les auditeurs externes qui soulèvent des questions concernant la communication de l'information financière et qui présentent des décisions prises en lien avec la préparation de l'information financière, y compris l'analyse de l'incidence de PCGR de rechange.
- c) Informer la direction, compte tenu de l'examen et de la discussion du comité d'audit, de toute question portée à l'attention du comité d'audit qui lui fait croire que les états financiers renferment une déclaration erronée quant à un fait important ou omettent d'énoncer un fait important qui doit être énoncé.

- d) Examiner et surveiller l'administration de la déclaration de fiducie du Fonds et la conformité à celle-ci, comme elles peuvent avoir une incidence sur l'intégrité des états financiers du Fonds et sur ses systèmes de contrôle interne.

5. Traitement des plaintes

- a) Établir une procédure pour la réception, l'enregistrement et le traitement des plaintes reçues par le Fonds à propos de questions liées à la comptabilité, aux contrôles internes, aux contrôles et procédures de communication de l'information ou à l'audit.
- b) Établir une procédure pour que les employés puissent faire part de façon confidentielle et anonyme d'inquiétudes concernant des questions liées à la comptabilité ou à l'audit du Fonds.

6. Limitation du rôle de surveillance du comité d'audit

Aucune disposition de la présente charte ne vise à imposer à un membre du comité une norme de diligence qui serait plus stricte ou plus sévère que la norme à laquelle sont assujettis les membres du conseil des fiduciaires, et aucune disposition de la présente charte ne doit être interprétée en ce sens.

Bien que le comité d'audit ait les fonctions et les pouvoirs énoncés dans la présente charte, il ne lui incombe pas de planifier ou de réaliser des audits ou de déterminer si les états financiers et les renseignements communiqués par le Fonds sont complets et exacts et conformes aux principes comptables généralement reconnus du Canada ainsi qu'aux règles et aux règlements applicables. Il s'agit là de la responsabilité de la direction et des auditeurs externes.

Le 7 avril 2021