

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTICE ANNUELLE

Le 27 mars 2026

TABLE DES MATIÈRES

LE FONDS	1
Actes constitutifs et développement général du Fonds	1
Relations interentreprises	2
Partenariats	2
APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE	8
Plan stratégique sur trois ans	8
Base de commerce de détail productive	9
Répartition du capital disciplinée	9
Plateforme éprouvée et axée sur l'avenir	10
Développement général de l'activité	11
Caractère saisonnier	17
CONTEXTE COMMERCIAL	17
INITIATIVES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (ESG)	18
EMPRUNTS	20
RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT	21
DESCRIPTION DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES ET DÉCLARATION DE FIDUCIE	24
Généralités	24
Titres de capitaux propres	24
Assemblées des porteurs de parts	26
Renseignements et rapports	27
Modification de la déclaration de fiducie	27
Ratification des modifications à la déclaration de fiducie	28
Achats de titres de capitaux propres	29
Restrictions à la propriété pour les non-résidents	29
Offres publiques d'achat	30
Dispositions et restrictions concernant les conflits d'intérêts	31
Recours des porteurs de parts	31
DESCRIPTION DES AUTRES TITRES ET NOTES	32
Titres	32
Notes de crédit	32
ACTIF IMMOBILIER	33
Activités immobilières – Total du portefeuille	33
Activités immobilières – Portefeuille commercial	34
Information sur les immeubles	37
Activités d'aménagement	48
MARCHÉ POUR LES TITRES DU FONDS	48
FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS	49
Conseil des fiduciaires	49
COMITÉ D'AUDIT ET RÉMUNÉRATION DE L'AUDITEUR	54
INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	57
RISQUES ET INCERTITUDES	60
<i>Risque financier et risque de liquidité</i>	60
Risque de taux d'intérêt et risque lié au financement	60
Droits de douane	61
Accès aux capitaux	62

Notes de crédit	62
Activités de prêt	62
<i>Coentreprises et copropriétés</i>	62
<i>Frais ou passifs imprévus liés à des acquisitions</i>	63
<i>Propriété d'immeubles</i>	63
Concentration des locataires	63
Faillites des locataires	64
Renouvellement des contrats de location et augmentation des loyers	64
Liquidité relative des biens immobiliers	65
<i>Autres risques</i>	65
Risques liés à la cybersécurité	65
Questions environnementales	65
Risques liés aux changements climatiques	66
Litiges	66
Sinistres non assurés	66
Personnel clé	67
Responsabilité des porteurs de parts	67
Impôts sur le résultat	67
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	68
DISTRIBUTIONS	68
IMPOSITION DES DISTRIBUTIONS	70
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	70
PLAN D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS	70
PLAN D'UPI À L'INTENTION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	71
PLAN D'UPI À L'INTENTION DES EMPLOYÉS	72
PLAN D'UNITÉS DE PARTS LIÉES À LA PERFORMANCE	72
PLAN D'UNITÉS DE PARTS DIFFÉRÉES	73
PLAN D'ACHAT DE PARTS À L'INTENTION DES EMPLOYÉS	76
CONTRATS IMPORTANTS	76
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	78
INTÉRÊTS DES EXPERTS	78
INTERDICTION D'OPÉRATIONS OU FAILLITE D'UNE SOCIÉTÉ	78
POURSUITES	79
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET INFORMATION INTÉGRÉE PAR RENVOI	79
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 les énoncés qui figurent aux rubriques « Aperçu des activités et stratégie », « Contexte commercial », « 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, les plans, les estimations et les 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 les 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; la capacité du Fonds à vendre des immeubles ou à conclure des partenariats visant la densité supplémentaire future qu'il a identifiée dans son portefeuille; la vente finale des copropriétés conformément aux ententes d'achat; 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 produits qui seront réalisés à la vente d'immeubles par rapport aux valeurs actuelles selon les IFRS; 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; l'accès au financement par capitaux d'emprunt ou capitaux propres; les notes de crédit; le risque de crédit lié à nos prêts hypothécaires et à nos autres prêts; 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. Les résultats réels peuvent différer sensiblement des attentes de RioCan dont il est question dans les informations prospectives. 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. La rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle, comprend des renvois à des rapprochements quantitatifs de ces mesures figurant dans le rapport de gestion à la mesure la plus comparable selon les IFRS. 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 les montants présentés selon les IFRS afin de fournir une mesure plus significative de la performance financière à l'égard des périodes présentées.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<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>
<i>Résultat d'exploitation net (« REN »)</i>	<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>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>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, 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><i>Fonds provenant des activités (« FPA »)</i></p> <p><i>FPA de base</i></p> <p><i>FPA par part (dilué)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>FPA de base par part (dilué)</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, les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement), les coûts de transformation des TI et les autres pertes d'évaluation de RC-HBC LP, 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, les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement), les coûts de transformation des TI et les autres pertes d'évaluation de RC-HBC LP dans son calcul des FPA. Le Fonds estime que ces profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
	<p>négociables, les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement), les coûts de transformation des TI et les autres pertes d'évaluation de RC-HBC LP dans les FPA ne reflètent pas le rendement opérationnel récurrent du Fonds.</p> <p>Les FPA de base correspondent aux FPA, déduction faite des profits liés au portefeuille de projets (y compris les profits liés au portefeuille de projets résidentiels (selon la quote-part de RioCan), les honoraires et autres produits de placement tirés du portefeuille de projets résidentiels, le REN des autres placements mis en équivalence, déduction faite des coûts de marketing liés au portefeuille de projets résidentiels), des produits de HBC (y compris l'apport des activités de RC-HBC LP aux FPA), le produit d'intérêt tiré des prêts mezzanine consentis à RC-HBC LP et des honoraires tirés de RC-HBC LP, ainsi que d'autres éléments particuliers à l'occasion, notamment les profits et pertes réalisés sur les titres négociables, les frais (le profit) de remboursement anticipé de la dette et les frais de restructuration indiquant le rendement opérationnel de base. Les frais (le profit) de remboursement anticipé de la dette engagés dans le cadre de la résiliation anticipée 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>Les FPA par part (dilué) et les FPA de base par part (dilué) s'entendent des FPA et des FPA de base divisés par le nombre moyen pondéré dilué de parts.</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>
<i>Ratios de distribution des FPA et des FPA de base</i>	<p>Les ratios de distribution des FPA et des FPA de base 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 de base pour la même période.</p>
<i>Profits liés au portefeuille de projets résidentiels (selon la quote-part de RioCan) et profits liés au portefeuille de projets résidentiels (selon les IFRS et coentreprises mises en équivalence)</i>	<p>Les profits liés au portefeuille de projets résidentiels (selon la quote-part de RioCan) sont une mesure financière non conforme aux PCGR qui comprend la quote-part de RioCan dans les profits liés à l'ensemble de son portefeuille de projets résidentiels, notamment les placements mis en équivalence. Les profits liés au portefeuille de projets résidentiels correspondent au total des produits tirés des ventes d'immeubles du portefeuille de projets résidentiels moins le total du coût des ventes du portefeuille de projets résidentiels qui comprend les commissions de vente. Les profits liés au portefeuille de projets résidentiels sont une mesure utile de la rentabilité des ventes du portefeuille de projets résidentiels.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
	<p>Les profits liés au portefeuille de projets résidentiels (selon les IFRS et coentreprises mises en équivalence) sont une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant au total des profits liés au portefeuille de projets résidentiels de RioCan selon les IFRS et la quote-part de RioCan des profits liés au portefeuille de projets résidentiels des coentreprises mises en équivalence.</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 le portefeuille de projets résidentiels (généralement l'aménagement de copropriétés existantes), 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 copropriétés), 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) et la progression du portefeuille de projets (habituellement des immeubles qui ont été définis aux fins d'aménagement futur).</p> <p>Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2026, les dépenses d'aménagement liées aux projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail ne seront plus prises en compte à titre de dépenses d'aménagement, et elles seront inscrites dans les dépenses liées aux placements du portefeuille.</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>Total des acquisitions</i>	<p>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.</p>
<i>Total du rapatriement des capitaux de RioCan Living et Total du rapatriement des capitaux</i>	<p>Le total du rapatriement des capitaux de RioCan Living est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des produits tirés des ventes du portefeuille de projets résidentiels selon la quote-part de RioCan dans des coentreprises mises en équivalence et du produit de la cession d'immeubles de RioCan Living. Le total du rapatriement des capitaux est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme du total du rapatriement des capitaux provenant de RioCan Living et des produits tirés d'autres actifs cédés. Le total du rapatriement des capitaux est une mesure utile de l'ensemble des activités de recyclage des capitaux de RioCan.</p>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
<p><i>Dettes contractuelles totales</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Dettes totales (selon la quote-part de RioCan) et dettes contractuelles totales (selon la quote-part de RioCan)</i></p>	<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 débentures à payer, aux emprunts hypothécaires, aux emprunts hypothécaires associés aux immeubles détenus en vue de la vente et aux lignes de crédit et autres emprunts bancaires.</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>
<p><i>BAIIA ajusté</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan)</i></p>	<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, les coûts de transformation des TI 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 perception ou le paiement est pris en compte conformément à des contrats de location simple. Le BAIIA ajusté ne rend également pas compte des pertes d'évaluation totales de RC-HBC LP, et le BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) exclut les autres pertes d'évaluation de RC-HBC LP, car elles ne sont pas considérées comme faisant partie des activités récurrentes normales.</p>
<p><i>Ratio dette à taux variable/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>

Mesure financière non conforme aux PCGR	Description
	Ce ratio est une mesure utile de l'exposition relative du Fonds à la dette à taux fixe et à taux variable.
<p><i>Liquidités</i></p> <p><i>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>
<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>

GLOSSAIRE

À moins d'indication contraire du contexte, les termes « Fonds », « RioCan », « 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>« 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 2026 »</i>	désigne l'assemblée annuelle des porteurs de parts de 2026 qui aura lieu le 2 juin 2026.
<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, dans la mesure où ceux-ci comprennent une offre alimentaire, 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 qui 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 2026.

« *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.

« *expert financier* »

désigne l'expérience acquise dans l'un ou plusieurs des rôles suivants : (i) comptable agréé; (ii) expert-comptable diplômé (*certified public accountant*); (iii) chef des finances, en poste actuellement ou par le passé, d'une société ouverte ou contrôleur détenant une expérience similaire; (iv) associé ou ancien associé d'une société d'audit; ou (v) expérience similaire pouvant manifestement être jugée importante en matière d'audit.

« *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 débetures, 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 et axée sur le transport en commun, 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.

« <i>Loi sur les valeurs mobilières</i> »	désigne la <i>Loi sur les valeurs mobilières</i> (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, fiducies, 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>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 2025, 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.

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, couvrent 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.

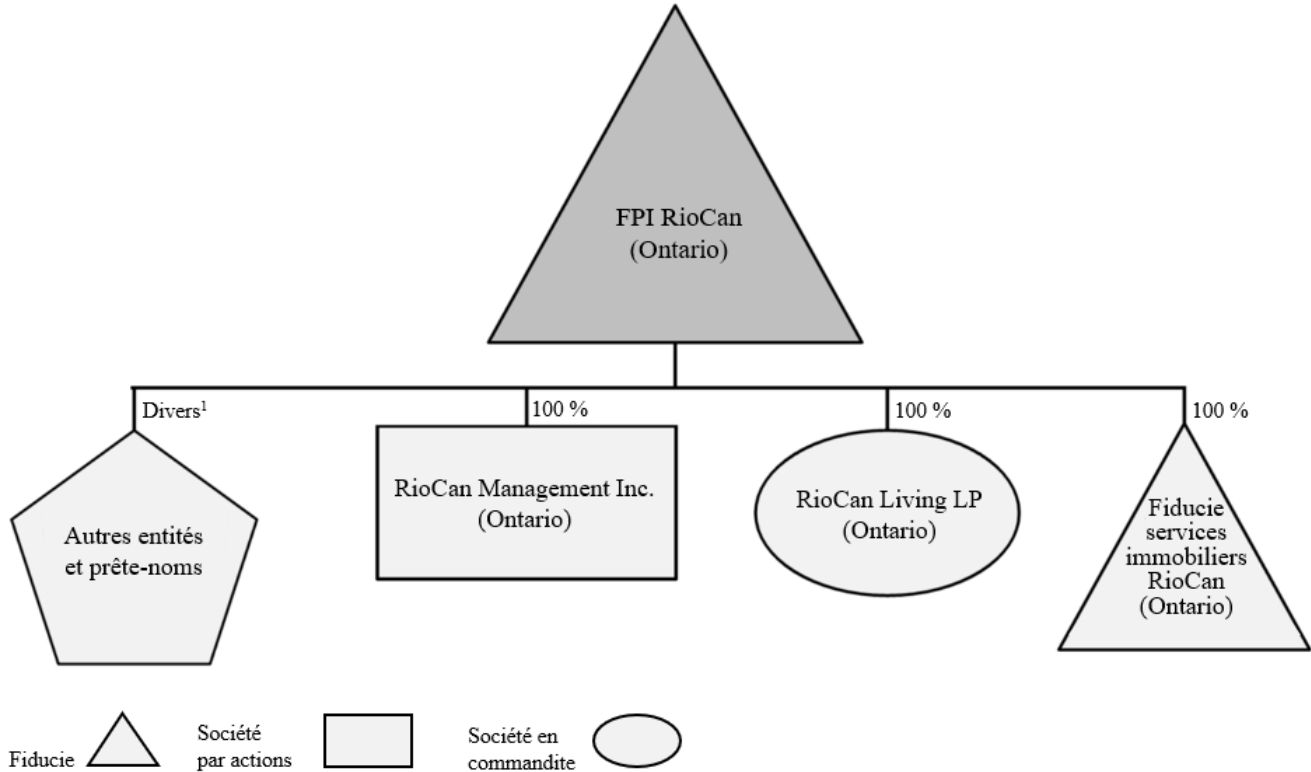
Le bureau principal de RioCan se trouve à l'adresse suivante : RioCan Yonge Eglinton Centre, 2300 Yonge Street, Suite 2200, P.O. Box 2386, Toronto (Ontario) M4P 1E4. Au 31 décembre 2025, RioCan comptait 516¹ employés non saisonniers.

RioCan n'est pas un organisme de placement collectif et n'est donc pas assujetti 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 2025, à l'exclusion de 21 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 dans le cadre de partenariats représentent les placements immobiliers sur lesquels RioCan exerce un contrôle conjoint et dans lesquels 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 qui constituent des placements mis en équivalence. RioCan a 38 immeubles dans le cadre d'entreprises communes et six immeubles dans le cadre de six coentreprises.

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 permettant de lever des capitaux de manière efficace et de toucher des honoraires de gestion en contrepartie de son expertise en matière de gestion d'immeubles productifs, en misant sur la solidité de sa plateforme.

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 partenariats standards 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 les dénouer 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'exécution d'un copropriétaire ou d'un partenaire. Ces risques de crédit sont atténués du fait que le Fonds, aux termes de ses conventions de partenariat, dispose de droits sur les actifs qu'il exercerait, en cas de défaut des copropriétaires ou des partenaires, sur les placements immobiliers sous-jacents ainsi qu'à l'encontre des copropriétaires et partenaires en défaut. En outre, RioCan, au nom de ses copropriétaires et partenaires, a fourni des garanties au titre de la dette totalisant 351,3 millions de dollars au 31 décembre 2025 (600,7 millions de dollars au 31 décembre 2024). Ces garanties devraient diminuer à mesure que certains projets d'aménagement seront achevés.

Nom du copropriétaire ¹	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{2,3}
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, de logements résidentiels et de 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.
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 copropriétés, 240 unités locatives résidentielles et 16 000 pieds carrés de locaux à usage commercial.</p> <p>En 2025, 321 copropriétés étaient en phase d'occupation intermédiaire.</p> <p>La construction des unités locatives résidentielles a été achevée en février 2026. La prélocation a commencé en août 2025 et les premiers emménagements ont débuté en septembre 2025. Le nombre d'unités comprend sept suites d'invités.</p> <p>RioCan a convenu d'acheter la participation de son partenaire dans les composantes commerce de détail et location résidentielle du projet Queen & Ashbridge lorsque celui-ci sera stabilisé, ce qui est actuellement prévu pour 2027, à des taux de capitalisation établis d'avance de 4,75 % et de 4,15 % respectivement, ou au coût total plus 5 % si ce dernier est plus élevé.</p>

Nom du copropriétaire ¹	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{2,3}
Le Groupe immobilier Broccolini (Broccolini)	50 %	1	Kirkland (Québec)	RioCan et Broccolini sont copropriétaires 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 superficie locative brute 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.
KingSett Capital	50 %	1	Burlington (Ontario)	RioCan et KingSett Capital sont copropriétaires du 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.
Tanger Factory Outlet Centers, Inc. (Tanger)	50 %	2	Innisfil (Ontario) et Ottawa (Ontario)	Tanger et RioCan sont copropriétaires de deux immeubles productifs en Ontario : Cookstown Outlet Mall et Tanger Outlets - Ottawa.
Woodbourne Capital Management (Woodbourne)	50 %	4	Toronto (Ontario)	<p>RioCan et Woodbourne sont copropriétaires à parts égales de trois 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 : eCentral, situé à Toronto, en Ontario, comptant 466 unités locatives résidentielles et 21 669 pieds carrés de locaux à usage commercial, Rhythm, situé à Ottawa, en Ontario, comptant 214 unités locatives résidentielles, et 18 967 pieds carrés de locaux à usage commercial, et FourFifty The Well, situé à Toronto, en Ontario, comptant 592 unités locatives résidentielles.</p> <p>Le projet immobilier à usage mixte est situé au 3180 Dufferin Street, à Toronto, en Ontario (projet à usage mixte pouvant éventuellement compter environ 1 252 unités résidentielles et 16 000 pieds carrés de locaux à usage commercial). L'immeuble est actuellement loué à un locataire tiers, ce qui génère des produits de location provisoires en</p>

Nom du copropriétaire ¹	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{2,3}
				attendant que le marché de l'aménagement résidentiel se stabilise.
Autres ⁴	de 30 % à 75 %	18	Divers	Il s'agit de 12 copropriétaires répartis entre 18 immeubles situés dans des marchés primaires et secondaires.
Total des entreprises communes		38		

1. En 2025, le Fonds a cédé Frontier, Latitude, Luma (Killam Apartment REIT), Litho (Woodbourne Capital Management) et Brio (FPI Boardwalk).

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

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

4. En 2025, le Fonds a acquis 4th Street Lofts et les deuxième et troisième phases de Market. Il a également cédé les trois phases de Market en 2025. Après la fin de l'exercice, le Fonds a acquis la participation de 50 % de RC-HBC LP dans Georgian Mall et Oakville Place.

Outre les six coentreprises indiquées ci-après, le Fonds exerce une influence significative sur cinq sociétés en commandite qui sont également, de ce fait, des placements mis en équivalence.

Coentreprise	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description ^{1,2}
Le projet 11YV (RC Yorkville LP)	12,5 %	1	Toronto (Ontario)	<p>Le 11YV est un projet d'aménagement à usage mixte de 65 étages offrant 617 copropriétés de luxe, 81 unités locatives résidentielles de remplacement et environ 34 000 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 »).</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 a vendu 50,0 % de sa participation dans RC Yorkville LP, soit une participation de 25,0 % dans le projet 11YV, en 2024.</p> <p>Au troisième trimestre de 2025, les unités locatives de remplacement du projet 11YV ont été vendues à un tiers. À la suite de cette opération, le Fonds ne détient plus de participation dans la composante locative résidentielle du projet.</p> <p>Au quatrième trimestre de 2025, RioCan a acquis la participation restante de 87,5 % dans la composante commerce de détail du projet 11YV, et il détient maintenant 100 % des locaux destinés à la vente au détail du projet, qui sont entièrement loués à des locataires solides qui servent la collectivité locale.</p> <p>Au 31 décembre 2025, des 617 copropriétés achetées en prévente, 550 étaient à l'étape de la vente finale ou de l'occupation intermédiaire.</p>
PR Bloor Street LP	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	RioCan et Parallax Properties Inc. ont formé une société en commandite à participations égales contrôlée conjointement afin d'aménager une tour de logements en copropriété à usage mixte.
Bloor Street West (RioCan-Fieldgate LP)	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	Au 31 décembre 2025, RioCan et Fieldgate sont partenaires dans le cadre d'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 environ 260 000 pieds carrés de logements résidentiels et environ 10 000 pieds carrés de locaux à usage commercial.

Coentreprise	Participation de RioCan	Nombre d'immeubles	Emplacement	Description^{1,2}
Marketvest Corporation/Dale-Vest Corporation (Dawson-Yonge LP)	40,0 %	1	Newmarket (Ontario)	Au 31 décembre 2025, RioCan et Marketvest Corporation/Dale-Vest Corporation sont partenaires dans l'immeuble RioCan Centre Newmarket, situé à Newmarket en Ontario.
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 mixte 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 sous forme de parts de catégorie A. En 2025, 304 copropriétés étaient en phase d'occupation intermédiaire.
RCLC King and Sherbourne LP	50,0 %	1	Toronto (Ontario)	RioCan et son partenaire ont conclu une convention de coentreprise (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		6		

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 %.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE

RioCan est une fiducie à capital fixe sans personnalité morale régie par les lois de l'Ontario et constituée 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 répond aux besoins quotidiens de magasinage au Canada en détenant, en gérant et en aménageant des immeubles axés sur le commerce de détail de première nécessité situés au cœur de collectivités densément peuplées.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de RioCan était composé de 168 immeubles d'une superficie locative nette (la « SLN ») totalisant 31,4 millions de pieds carrés. Le Fonds tirait 85,6 % de ses produits de location bruts contractuels annualisés de son portefeuille de commerces de détail, 11,4 %, d'immeubles de bureaux et 3,0 %, d'immeubles résidentiels. 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 ⁱ⁾	Nombre d'immeubles
Immeubles détenus en propriété exclusive	26 897	130
Immeubles codétenus	4 498	38
Total	31 395	168

i) Compte non tenu de 0,6 million de pieds carrés de six coentreprises qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Le portefeuille de grande qualité du Fonds est composé d'actifs bien positionnés qui sont situés dans les six marchés les plus densément peuplés du Canada. La population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres de ces immeubles est d'environ 277 000 personnesⁱ⁾ avec un revenu moyen des ménages de 155 000 \$ⁱ⁾, ce qui confère à ces immeubles un fort pouvoir d'attraction et les rend difficiles à reproduire. En tant que FPI canadien indépendant, RioCan rend compte directement à ses porteurs de parts, aucune société mère ni aucun propriétaire parrainant n'ayant d'influence sur son orientation stratégique.

i) Les données sont mises à jour chaque année, au deuxième trimestre et l'information publiée tient compte des nouvelles statistiques disponibles chaque printemps.

Plan stratégique sur trois ans

Comme il a été mentionné lors de notre Journée des investisseurs de novembre 2025, le plan stratégique sur trois ans de RioCan est axé sur une croissance durable tirant parti de la solidité de sa base de commerce de détail de façon à assurer le succès à long terme du Fonds. Pour renforcer cette approche, le Fonds a simplifié ses activités en monétisant ses immeubles locatifs résidentiels, en ralentissant les projets de copropriété existants et en se désengageant de RioCan-HBC LP, ce qui lui permet de se concentrer sur la solidité de sa base.

Au cœur de cette stratégie se trouve la **base de commerce de détail productive** et résiliente de RioCan, qui soutient les activités, génère des flux de trésorerie stables et prévisibles et sous-tend le rendement uniforme et la création de valeur. Prenant appui sur ces fondements, RioCan applique un **cadre rigoureux de répartition du capital** qui met l'accent sur un bilan solide et la souplesse financière, ce qui permet au Fonds de rechercher des occasions de croissance. Les efforts en ce sens sont soutenus par la **plateforme éprouvée axée sur l'avenir** de RioCan, fruit de plus de trois décennies d'expérience, d'innovation et d'excellence sur le plan de l'exécution. Cette plateforme donne

à RioCan l'occasion de s'adapter au paysage du commerce de détail en pleine évolution, d'optimiser les activités et de générer des résultats supérieurs.

Pour aligner la mesure de la performance avec cette stratégie, à compter de 2026, le Fonds utilisera les FPA de base pour isoler les revenus durables de grande qualité générés par ses actifs principaux de commerce de détail et fournir une mesure plus significative de la performance opérationnelle continue.

Base de commerce de détail productive

La stratégie de RioCan repose sur sa base de commerce de détail productive, le principal moteur de flux de trésorerie croissants, résilients et stables. Les actifs de RioCan sont concentrés dans les principaux marchés canadiens, qui se caractérisent par une forte densité de population, un revenu des ménages élevé et une demande durable pour les biens qui répondent aux besoins quotidiens. Ce positionnement, jumelé à une combinaison de locataires de grande qualité offrant des biens de première nécessité, notamment des épiceries, des pharmacies, des centres de conditionnement physique, des magasins de vins et spiritueux et des détaillants à bas prix, favorise un achalandage constant, la productivité solide des ventes et un rendement dans tous les cycles du marché. Près de 86 % des immeubles du portefeuille, compte tenu de la juste valeur, comprennent une épicerie, et RioCan tire avantage de la fiabilité et de la résilience inhérente à cette catégorie. Le loyer net moyen par pied carré pour les nouveaux contrats de location continue d'augmenter, ce qui démontre la vigueur de la base de commerce de détail productive de RioCan et la demande soutenue à l'égard de son portefeuille. Cet élan témoigne du succès de notre approche disciplinée en matière de location à la valeur du marché, les nouveaux contrats de location conclus tout au long de l'année ayant des loyers nets par pied carré supérieurs d'environ 28 % au loyer net moyen en place au 31 décembre 2025.

RioCan adopte une approche axée sur les données pour définir et atteindre le potentiel de produits associé à chaque contrat de location de son portefeuille; pour ce faire, il évalue les occasions de renouvellement et de relocation, il optimise la composition des locataires au niveau de l'actif et il quantifie l'écart entre les loyers actuels et les loyers selon le marché pour créer des occasions de croissance intégrée.

Les atouts de RioCan sont par ailleurs renforcés par les conditions générales du secteur canadien des immeubles de commerce de détail, qui demeure une catégorie d'actifs attrayante en raison de la disponibilité limitée de la superficie et des obstacles élevés sur le plan structurel qui restreignent l'offre de nouvelles surfaces. Les commerces de détail traditionnels continuent de jouer un rôle important dans l'expérience client et fonctionnent en synergie avec les ventes en ligne, qui ne représentent encore qu'environ 6 % des activités de détail au Canada. Les détaillants optimisent les formats des magasins et cherchent des configurations flexibles, favorisant encore davantage la demande pour des centres productifs tels que ceux offerts par le portefeuille de RioCan. Les conditions de marché favorables jumelées aux emplacements de choix de RioCan, à son approche stratégique en matière de location et au profil des locataires soutiennent la croissance et la prévisibilité des flux de trésorerie et la résilience durant les cycles de marché.

Répartition du capital disciplinée

Le deuxième pilier de la stratégie de RioCan consiste en un cadre discipliné de répartition du capital grâce auquel sont privilégiés les projets dont le profil rendement-risques est le plus élevé sans compromettre la solidité du bilan.

Le maintien d'un bilan solide est au cœur de la stratégie de répartition du capital de RioCan et oriente toutes les décisions entourant le déploiement de capitaux. Chaque décision est soumise à un examen rigoureux afin de s'assurer que les mesures de crédit importantes sont conformes aux fourchettes cibles. Un bilan solide procure de la souplesse sur le plan stratégique et permet de saisir des occasions à rendement élevé tout en préservant la note de crédit de qualité supérieure de RioCan, ce qui lui permet d'obtenir de manière continue des capitaux d'emprunt à

faible coût. Cette résilience financière permet également au Fonds de composer avec la volatilité macroéconomique sans compromettre sa stratégie à long terme ou ses ambitions en matière de croissance. Le Fonds a suspendu tous les nouveaux projets de construction d'immeubles à usage mixte à compter de 2023 et il réduira les dépenses d'aménagement des projets à usage mixte en 2026, les dépenses en immobilisations restantes étant consacrées à l'achèvement des projets existants.

RioCan continue de rationaliser et de renforcer son portefeuille en recyclant les capitaux provenant d'avoirs non essentiels et d'actifs à faible croissance ou déjà pleinement optimisés, ce qui comprend le rapatriement d'entre 1,3 milliard de dollars et 1,4 milliard de dollars de capitaux tirés de la vente d'actifs et de la vente finale de copropriétés. Les capitaux rapatriés sont affectés délibérément à diverses priorités afin d'obtenir le rendement ajusté en fonction des risques le plus élevé. Parmi ces priorités, on compte le remboursement de la dette, le réinvestissement dans notre portefeuille, notamment par l'intermédiaire de projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail ou de rachats de parts, et l'investissement dans des occasions de marché à valeur élevée, notamment des acquisitions choisies dans le secteur du commerce de détail. Les investissements en immobilisations font l'objet d'une évaluation rigoureuse en fonction de critères de souscription et de seuils de rendement stricts, assurant ainsi une attention constante sur la création de valeur.

Le Fonds maintient un ratio de distribution des FPA de base à un niveau qui lui permet de réinvestir les résultats non distribués, ce qui renforce sa situation financière tout en soutenant sa stratégie de croissance. Il tire parti des relations solides et établies avec les prêteurs et de multiples sources de financement afin de soutenir ses activités et sa croissance. Le Fonds continuera également à créer des partenariats avec des investisseurs reconnus afin de diversifier le risque, de déployer les capitaux d'une manière efficiente et de cristalliser la valeur de sa densité excédentaire zonée.

Collectivement, ces mesures préservent la souplesse financière et permettent à RioCan de saisir des occasions de croissance avec prudence et efficacité tout en maintenant l'attention sur la création de valeur.

Plateforme éprouvée et axée sur l'avenir

Le troisième pilier de la stratégie de RioCan est sa plateforme d'exploitation éprouvée axée sur l'avenir, fruit de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur canadien de l'immobilier commercial. Cette plateforme unit les forces du personnel de RioCan, les processus bien établis, les renseignements fondés sur les données et les capacités technologiques en constante évolution afin d'assurer l'excellence opérationnelle dans l'ensemble du portefeuille.

RioCan tire parti d'un vaste ensemble de données pour optimiser le rendement des immeubles et repérer des occasions de créer de la valeur. Ces données orientent également les priorités en matière de zonage, de progression des sites et d'occasions de monétisation à court terme aux fins de l'aménagement des immeubles, tout en limitant les dépenses en immobilisations importantes. Parallèlement, RioCan poursuit la mise en œuvre de sa feuille de route en matière de technologie et de cybersécurité de façon à soutenir encore davantage les activités, à favoriser les gains d'efficacité et à atténuer les risques.

Une culture d'excellence axée sur le rendement sous-tend ces efforts. En tant que chef de file en matière d'ESG du secteur de l'immobilier au Canada, RioCan est engagée dans une démarche d'amélioration continue et surveille constamment ses progrès, intégrant 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. RioCan intègre également les pratiques de pointe du secteur en matière de ressources humaines et de culture afin de s'assurer que son équipe demeure un facteur clé de réussite.

Ensemble, ces initiatives renforcent la plateforme d'exploitation de RioCan et la position du Fonds en vue d'une croissance durable à long terme et d'un rendement supérieur dans un marché en constante évolution.

Développement général de l'activité

Acquisitions

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 locatif résidentiel 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 %.

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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, RioCan a conclu l'acquisition de participations dans trois immeubles productifs pour la somme de 153,0 millions de dollars, y compris les coûts de transaction, représentant environ 265 000 pieds carrés selon la participation de RioCan. Est comptabilisée parmi les trois acquisitions, l'acquisition d'une participation de 90 % dans les phases 2 et 3 de Market, un immeuble locatif résidentiel stabilisé et en exploitation situé à Laval, au Québec, pour la somme de 125,3 millions de dollars. Les phases 2 et 3 de Market, ainsi que la phase 1, ont été vendues par la suite. RioCan a également conclu l'acquisition de la participation restante de 87,5 % de la composante commerce de détail du projet 11YV pour la somme de 27,3 millions de dollars. Les deux acquisitions ont été effectuées en vertu d'accords d'achat à terme.

Au cours de 2025, RioCan a également conclu l'acquisition de participations dans deux immeubles en cours d'aménagement et un projet résidentiel. Ces opérations comprenaient l'acquisition d'une participation de 50 % dans le 4th Street Lofts, un immeuble en cours d'aménagement situé à Calgary, en Alberta, au prix d'achat de 53,9 millions de dollars, y compris les coûts de transaction. Cet achat comprenait la prise en charge d'un prêt à la construction de 34,1 millions de dollars, un emprunt à la construction de 3,0 millions de dollars et une contrepartie éventuelle de 0,7 million de dollars. Un financement mezzanine de 15,7 millions de dollars à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture. RioCan a également acquis la participation de 75 % de son partenaire dans les terrains de copropriétés du RioCan Leaside Centre à Toronto, en Ontario, au prix d'achat de 59,3 millions de dollars, y compris les coûts de transaction. Un prêt mezzanine de 59,1 millions de dollars à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture.

Après la fin de l'exercice, le 5 janvier 2026, RioCan a acquis la participation de 50 % de RC-HBC LP dans Georgian Mall à Barrie, en Ontario, et Oakville Place à Oakville, en Ontario, pour la somme de 78,5 millions de dollars et de 61,9 millions de dollars, respectivement, déduction faite des fonds en caisse disponibles, plus les coûts attribués à la mise sous séquestre et à la transaction. La contrepartie versée pour Georgian Mall rend compte de l'application de l'encours du prêt mezzanine de 26,0 millions de dollars au prix d'acquisition au moyen d'une offre fondée sur la valeur des créances et la prise en charge de la dette existante de 53,0 millions de dollars, alors que la contrepartie versée pour Oakville Place comprend un produit en espèces de 20,0 millions de dollars et la prise en charge de la dette existante de 43,0 millions de dollars.

Cessions

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. Les cessions d'actifs productifs comprennent la vente d'une participation de 50 % dans Strada^{MC}, un complexe locatif résidentiel de 61 unités situé à Toronto, en Ontario.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Fonds a cédé des participations dans 18 immeubles pour un produit totalisant 516,5 millions de dollars, soit 510,2 millions de dollars provenant de la vente d'actifs productifs et 6,2 millions de dollars provenant de la vente d'immeubles en cours d'aménagement. Les cessions réalisées comprennent la vente de participations de 50 % dans sept immeubles de RioCan Living (un immeuble à Calgary, en Alberta, un immeuble à Toronto, en Ontario, trois immeubles à Ottawa, en Ontario, et deux immeubles à Laval, au Québec) et dans des immeubles à faible croissance, notamment deux immeubles pourvus d'un cinéma Cineplex, deux immeubles de bureaux, un immeuble à locataire unique et une partie d'un site de commerce de détail non fermé au Québec. Se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Acquisitions et cessions » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

En date du 27 mars 2026, le Fonds a des accords fermes et conditionnels intervenus après la fin de l'exercice, portant sur la vente de participations totales ou partielles dans un certain nombre d'immeubles totalisant 275,3 millions de dollars, ce qui comprend une vente ferme d'un autre immeuble de RioCan Living pour un produit de 46,5 millions de dollars, dont la clôture est prévue au premier semestre de 2026.

Les cessions permettent au Fonds 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.

Progression et achèvement des projets d'aménagement

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, RioCan a transféré au total 366 000 pieds carrés de nouvelle SLN.

RioCan Living

RioCan Living^{MC} 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 copropriétés et de maisons en rangée. Le portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels de RioCan Living se compose de huit immeubles, ou 2 254 unités locatives résidentielles, en exploitation au 31 décembre 2025.

Tel qu'il est indiqué sous les rubriques « Acquisitions » et « Cessions » de la présente notice annuelle, le Fonds a acquis et cédé des actifs locatifs résidentiels entre 2023 et 2025 dans le cadre de la gestion active de son portefeuille. Bien que ces opérations reflètent un recyclage normal des capitaux au cours de cette période, le plan stratégique actuel du Fonds est principalement axé sur la monétisation de ses actifs locatifs résidentiels. Cette stratégie de monétisation vise à soutenir les objectifs plus larges d'affectation des capitaux du Fonds.

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 2023 et en 2024, le Fonds a comptabilisé des profits liés aux projets résidentiels combinés totaux de 20,9 millions de dollars, relativement à des ventes de logements en copropriété et de maisons en rangée selon la quote-part, y compris les placements mis en équivalence dans le cadre de coentreprises et à l'exclusion de la vente de terrains et de participations à certains copropriétaires ou partenaires.

En 2025, RioCan a comptabilisé des profits liés au portefeuille de 72,6 millions de dollars sur un coût total de 281,3 millions de dollars, y compris les commissions.

Le tableau suivant présente les maisons en rangée et les copropriétés achevées par RioCan au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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	Propriété (%)	Unités détenues à 100 %	Produits	Coût	Commissions	Décharge des coûts éventuels sur les projets	Profit lié au portefeuille
Maisons en rangée / copropriétés							
U.C. Tower 2, Oshawa, ON	50,0 %	334	89 867 \$	(62 865) \$	(3 443) \$	— \$	23 559 \$
11YV, Toronto, ON ⁱ⁾	12,5 %	430	62 194	(47 266)	(1 821)	—	13 107
U.C. Tower 3, Oshawa, ON	50,0 %	120	40 274	(21 939)	(1 753)	—	16 582
Queen & Ashbridge, Toronto, ON	50,0 %	321	114 048	(96 444)	(4 630)	—	12 974
Verge, Toronto, ON ⁱ⁾	20,0 %	304	43 428	(39 154)	(1 957)	—	2 317
Phases achevées d'U.C., Oshawa, ON	50,0 %	s.o.	—	—	—	13 714	13 714
Total des projets d'aménagement de maisons en rangée et de copropriétés		1 509 \$	349 811 \$	(267 668) \$	(13 604) \$	13 714 \$	82 253 \$
moins :							
Provision pour créances irrécouvrables au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés							(4 522)
Perte de valeur							(5 087)
Total des profits liés au portefeuille							72 644 \$

i) Coentreprise mise en équivalence.

ii) Se rapporte aux phases achevées suivantes : U.C. Towns, U.C. Uptowns, U.C. Tower 1 et U.C. Towns 2.

Au 31 décembre 2025, les ventes finales de copropriétés ont réduit le solde des projets résiduels du Fonds lié aux projets de copropriétés en construction à 130 millions de dollars sur une base proportionnelle, soit environ 2 % de la valeur liquidative. Les ventes finales des unités restantes auront lieu en temps voulu, selon les conditions du marché. Dans l'intervalle, certaines unités invendues sont louées afin de générer des revenus, d'atténuer les coûts de possession et de préserver la valeur à long terme pendant que le marché des copropriétés continue de se stabiliser.

Rapatriement des capitaux

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total du rapatriement des capitaux s'établit à 741,7 millions de dollars, y compris un total de 628,3 millions de dollars provenant de RioCan Living et 113,4 millions de dollars provenant de la vente d'actifs à faible croissance. Le total du rapatriement des capitaux de RioCan Living a été généré grâce à la cession des participations du Fonds dans sept immeubles de RioCan Living et à la vente finale de copropriétés. Le total du rapatriement des capitaux de RioCan Living est en bonne voie d'atteindre l'objectif de RioCan de 1,3 à 1,4 milliard de dollars.

Un rapprochement du total du rapatriement des capitaux et du total du rapatriement des capitaux de RioCan Living est présenté sous la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

RC-HBC LP

En 2025, HBC, unique locataire de 10 immeubles appartenant à RC-HBC LP et locataire principal de deux immeubles à locataires multiples, s'est placée sous la protection de la LACC. Par la suite, le tribunal a approuvé la mise sous séquestre de RC-HBC LP à la demande de RioCan (les « procédures en vertu de la mise sous séquestre »). À la suite de la mise sous séquestre, RC-HBC LP a été reclassée, passant de coentreprise à entreprise associée, car RioCan n'exerçait plus de contrôle conjoint sur RC-HBC LP, mais collaborait avec le séquestre, de concert avec d'autres parties prenantes, en vue d'élaborer et de mettre en œuvre des solutions relatives aux immeubles de RC-HBC LP au bénéfice des parties prenantes.

Au cours de 2025, le Fonds a réduit la valeur de son investissement dans RC-HBC LP à néant. La quote-part de RioCan des pertes attribuables à RC-HBC LP a dépassé sa valeur comptable en 2025 et, par conséquent, RioCan a cessé de comptabiliser d'autres pertes à l'égard de son placement net. Pour obtenir plus de renseignements sur RC-HBC LP, se reporter à la rubrique « Partenariats » du dernier rapport de gestion de RioCan, lequel est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

Placements de titres

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 avait 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.

Le 1^{er} octobre 2025, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AP d'un capital de 200 millions de dollars par voie de placement privé. Le Fonds a affecté le produit net de ces placements au remboursement de dettes existantes arrivées à échéance ou avant leur échéance. Le solde du produit net a été affecté à des fins commerciales générales.

Se reporter à la rubrique « Emprunts » de la présente notice annuelle pour plus de précisions sur chaque débenture au 31 décembre 2025.

Le 11 mars 2026, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AQ 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 arrivées à échéance ou avant leur échéance. Le solde du produit net, s'il y a lieu, sera affecté à des fins commerciales générales.

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 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.

Le 6 février 2026, RioCan a remboursé, intégralement, ses débentures de premier rang non garanties de série I à 5,95 % d'un capital de 100,0 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.

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 efficace 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 inefficace 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 du conseil des fiduciaires et de la haute direction

Guy Metcalfe a été nommé à titre de fiduciaire avec effet le 1^{er} février 2024. M^{me} Bonnie Brooks n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat à titre de fiduciaire à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de RioCan tenue le 10 juin 2025. Avec prise d'effet le 30 juin 2025, Richard Dansereau a démissionné de son poste de fiduciaire du conseil des fiduciaires de RioCan.

Avec prise d'effet le 23 mars 2026, M^{me} Franca Smith, vice-présidente principale, Finances, a été nommée chef des finances par intérim du Fonds pendant le congé médical temporaire de M. Dennis Blasutti, chef des finances du Fonds.

Nomination d'un nouvel auditeur

Le 1^{er} décembre 2025, RioCan a annoncé l'achèvement d'un processus exhaustif de demande de propositions pour des services d'audit externe. À la suite de ce processus, le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé la nomination de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. (« **PwC** ») à titre d'auditeur externe du Fonds pour l'exercice 2026. À la demande du Fonds, Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. (« **EY** ») a démissionné de ses fonctions d'auditeur externe avec effet le premier jour ouvrable suivant le dépôt des états financiers consolidés audités du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et du rapport de l'auditeur d'EY y afférent. PwC a été nommé le même jour pour combler la vacance et demeurera en poste jusqu'à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de 2026 du Fonds. Lors de cette assemblée, RioCan a l'intention de proposer la nomination de PwC en tant qu'auditeur externe pour l'année à venir.

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 « 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

Les facteurs fondamentaux liés à la location de locaux pour la vente au détail restent solides et durables, soutenus par une demande saine de location et une offre limitée de locaux de grande qualité bien situés. Les valeurs des immeubles sur le marché privé demeure solides, ce qui témoigne des occasions limitées en termes de qualité et d'envergure. Le volume des opérations dans le secteur canadien de l'immobilier commercial demeure limité, car les propriétaires d'actifs de grande qualité les conservent généralement à long terme, bien que, lorsque ces actifs sont mis sur le marché, les prix demeurent à un niveau solide.

Lors de sa réunion du 18 mars 2026, la Banque du Canada a maintenu le taux de financement à un jour à 2,25 %, ce qui correspond à la modération continue de l'inflation fondamentale. La croissance économique à court terme est inférieure aux attentes, du fait, principalement, qu'elle est influencée par l'incertitude entourant la politique commerciale américaine et la prochaine révision de l'ACEUM. Les risques élevés à l'échelle mondiale ont fait grimper les prix de l'énergie, ce qui augmente la possibilité de pressions inflationnistes à court terme; toutefois, les décideurs politiques soulignent qu'il est trop tôt pour évaluer l'impact économique global.

Dans ce contexte, plusieurs facteurs émergents contribuent à stabiliser les perspectives. La position favorable du gouvernement fédéral en place à l'égard de l'investissement étranger et son initiative relative aux grands projets devraient stimuler l'activité économique et inciter les investissements en capital à long terme. On constate également de plus en plus que les secteurs des ressources naturelles et de l'énergie du Canada sont robustes. Par ailleurs, la vague

de renouvellements de prêts hypothécaires à taux fixe à des taux plus élevés, qui était auparavant considérée comme un risque majeur, semble avoir une incidence plus modérée que prévu, ce qui réduit la pression sur les ménages canadiens.

Les rendements des obligations à long terme du gouvernement du Canada ont généralement augmenté au cours du premier semestre de 2025, puis se sont modérés et ont récemment recommencé à augmenter en raison d'une incertitude macroéconomique et géopolitique renouvelée. De même, les écarts entre les taux consentis aux sociétés du secteur canadien des FPI, qui s'étaient creusés en raison de la volatilité observée en début d'année, se sont depuis resserrés de manière significative. Le crédit demeure facilement accessible sur les marchés financiers canadiens, même si les prêteurs sont devenus plus sélectifs, faisant la distinction entre les catégories d'actifs, les emplacements et les profils des emprunteurs.

En raison de l'imprévisibilité de la politique commerciale américaine, l'incertitude et la volatilité économique se sont accentuées au Canada, ce qui a entraîné une exposition plus élevée au risque de taux d'intérêt. Pour atténuer ce risque, RioCan maintient un ratio équilibré entre taux fixes et taux variables, utilise des dérivés pour obtenir des taux fixes à long terme et s'assure que le calendrier d'échéances de la dette est bien réparti. Grâce à des liquidités plus que suffisantes de 1,5 milliard de dollars et à des actifs non grevés de 9,2 milliards de dollars au 31 décembre 2025, le Fonds dispose d'une souplesse financière accrue dans le contexte économique actuel.

Le portefeuille de RioCan et sa situation financière lui procurent la souplesse nécessaire pour composer avec une conjoncture économique volatile. Grâce à son portefeuille d'immeubles commerciaux occupés par des locataires offrant des biens de première nécessité et bien situés au sein de communautés dynamiques, le Fonds est en bonne position pour faire face à l'incertitude économique et aux fluctuations des dépenses discrétionnaires.

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

RioCan intègre ses priorités en matière de durabilité dans tous les aspects de ses activités, intégration qui constitue un outil important pour 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, contribuer à la satisfaction des parties prenantes et stimuler 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 de durabilité, RioCan met en œuvre un plan pluriannuel qui prévoit des engagements, 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 2025 son septième 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 haute direction et des cadres provenant d'unités interfonctionnelles qui supervisent la mise en œuvre de la stratégie du Fonds en matière de durabilité et améliorent la performance. Les membres du conseil ESG parrainent diverses 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 durabilité, 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 adéquates 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.

RioCan a lancé son programme en matière d'ESG en 2016. Voici les principales réalisations accomplies récemment :

Questions environnementales

- RioCan a augmenté le nombre d'immeubles conformes aux normes de certification Building Owners and Managers Association Building Environmental Standards (BOMA BEST), qui représentent 80 % de la SLN (100 % pour la composante commerciale, déduction faite des aliénations).
- 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 (RioCan Yonge Eglinton Centre (YEC)) et Centres commerciaux fermés (RioCan Empress) pour les immeubles de plus de 500 000 pieds carrés. De plus, le YEC a également obtenu un prix dans la catégorie Excellence dans la collaboration.
- Le RioCan Yonge Eglinton Centre s'est vu remettre le prestigieux prix TOBY® 2025 (The Outstanding Building of the Year) décerné par BOMA dans la catégorie Commerce de détail (construction fermée de moins de 1 million de pieds carrés).
- Le premier système solaire photovoltaïque de RioCan dans l'un de nos emplacements en Ontario est opérationnel et produit de l'électricité.
- RioCan installe de façon continue des bornes de recharge de véhicules électriques de niveau 2 et 3 pour améliorer l'engagement des clients dans nos emplacements. Plus de 300 places de stationnement réparties dans plus de 40 emplacements sont équipées d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques.

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 quatrième année de suite.
- RioCan figure au palmarès des 100 meilleurs employeurs du Grand Toronto de Mediacorp Canada Inc.
- En collaboration avec RioCan, l'Hôpital général de North York a organisé trois foires communautaires de santé et d'information entre septembre et novembre 2025.

Questions de gouvernance

- RioCan conservé son premier rang, obtenant la note « A », parmi ses pairs canadiens pour la communication de renseignements au public selon le GRESB 2025.
- RioCan a obtenu le premier rang parmi ses pairs du secteur nord-américain du commerce de détail et a obtenu le titre de leader du secteur régional (secteur commerce de détail) dans les Amériques selon le GRESB 2025 pour le secteur immobilier – investissements permanents.
- Jennifer Suess, vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale, a été décorée de l'Ordre de l'Ontario, la plus haute distinction civile de la province.

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 2025, le calendrier de remboursement de la dette contractuelle totale :

Remboursements futurs par année d'échéance	Amortissement du capital prévu (en milliers de dollars)	Échéances du capital (en milliers de dollars)	Dette contractuelle totale ⁱ⁾ (en milliers de dollars)	Pourcentage de l'encours total de la dette	Échéances du capital : taux d'intérêt moyen pondéré (contractuel)
2026	43 157	934 870	978 027	13,6 %	3,27 %
2027	42 424	1 008 832	1 051 256	14,6 %	3,36 %
2028	34 391	1 026 723	1 061 114	14,8 %	3,18 %
2029	24 868	1 110 506	1 135 374	15,8 %	4,81 %
2030	11 818	1 150 275	1 162 093	16,2 %	4,58 %
2031	5 967	940 157	946 124	13,2 %	4,64 %
2032	4 738	515 781	520 519	7,2 %	4,52 %
2033	4 660	138 854	143 514	2,0 %	4,54 %
2034	2 312	181 195	183 508	2,6 %	4,34 %
Total	174 335 \$	7 007 193 \$	7 181 529 \$	100,0 %	4,05 %

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 :

- a) 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, débiteures 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, débiteures 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, retranche 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 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'acheter 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 remettre des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP, au cours de la période 12 mois commençant 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'acheter 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 remettre des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP au cours de la période 12 mois commençant 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 a pour but de 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 d'opérations 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. En dehors des périodes d'interdiction d'opérations 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.

Le 10 novembre 2025, RioCan a annoncé que la TSX a approuvé le renouvellement de son OPRCNA (l'« OPRCNA de 2025-2026 ») l'autorisant à acheter jusqu'à concurrence de 29 319 995 parts ou environ 10 % du flottant au 31 octobre 2025, aux fins d'annulation ou de règlement de son obligation de remettre des parts dans le cadre des plans d'UPI et d'UPLP, au cours de la période de 12 mois commençant le 12 novembre 2025. Le PRPA a également été renouvelé pour une période de 12 mois commençant le 10 novembre 2025.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Fonds a acheté et annulé 6 884 821 parts au prix moyen pondéré de 18,11 \$ par part, pour un coût total de 127,2 millions de dollars, y compris l'impôt sur le rachat de capitaux propres estimatif de 2,5 millions de dollars.

Après le 31 décembre 2025, le Fonds a racheté et annulé 2 580 749 parts au prix moyen pondéré de 19,51 \$ par part, pour un coût total de 51,4 millions de dollars, y compris l'impôt sur le rachat de capitaux propres de 1,0 million de dollars. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et par la suite, les parts ont été achetées et annulées conformément aux OPRCNA du Fonds et au PRPA adopté en lien avec ces OPRCNA.

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 2025, selon une étude démographique des porteurs de parts du Fonds effectuée à partir de leurs adresses postales, on estime qu'environ 30,4 % des parts de RioCan sont détenues par des non-résidents canadiens et que les 69,6 % 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 2025, 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 2025
I	6 février 2026	5,95 %	Semestrielle	100 000 \$
AD	15 juin 2026	1,97 %	Semestrielle	500 000
AN	1 ^{er} mars 2027	CORRA plus 0,85 %	Trimestrielle	250 000
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
AO	1 ^{er} mars 2032	4,67 %	Semestrielle	300 000
AP	1 ^{er} octobre 2032	4,42 %	Semestrielle	200 000
Total des obligations contractuelles				4 350 000 \$

Le 6 février 2026, RioCan a remboursé la totalité de ses débentures de premier rang non garanties de série I à 5,95 % d'un capital de 100,0 millions de dollars à leur échéance.

Le 11 mars 2026, RioCan a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série AQ d'un capital de 200 millions de dollars par voie de placement privé. Ces débentures ont été émises au taux nominal annuel de 4,308 %, payable semestriellement à terme échu, et viendront à échéance le 11 mars 2033. Le Fonds a affecté le produit net de ce placement au remboursement de dettes existantes à leur échéance ou avant celle-ci. Le solde du produit net, s'il y a lieu, a été affecté à des fins commerciales générales.

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 2025 :

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

Après la fin de l'exercice, DBRS a changé la tendance de la notation de l'émetteur et des débentures de premier rang non garanties de RioCan, qui est passée de positive à stable.

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 2025 :

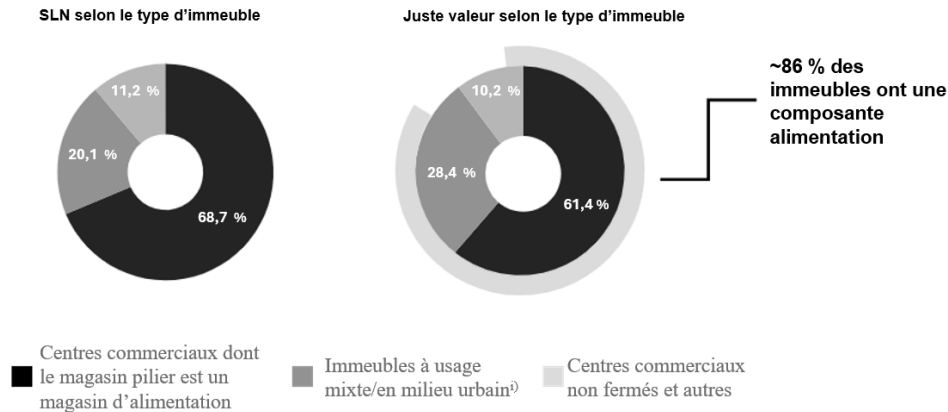
<i>(en milliers de pieds carrés, sauf avis contraire)</i>	SLN selon participation de RioCan				Total du portefeuille	
	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial	Logements locatifs ⁱⁱⁱ⁾	SLN	Nombre d'immeubles
SLN totale ^{i) ii)}	27 886	2 506	30 392	1 003	31 395	168

- i) Comprend la SLN des immeubles productifs occupée ou disponible pour la location jusqu'au 31 décembre 2025. 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 2025.
- ii) Exclut deux immeubles productifs ou la SLN de 31 100 pieds carrés des immeubles productifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements mis en équivalence. Comprend 453 000 pieds carrés de SLN des projets d'aménagement en cours de construction, compte non tenu de 45 000 pieds de SLN des immeubles en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements mis en équivalence et de la SLN des copropriétés et des maisons en rangée codétenues.
- iii) Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Aperçu du portefeuille d'immeubles – Activités immobilières – Portefeuille résidentiel » du rapport de gestion pour de plus amples renseignements à ce sujet. Comprend 71 000 pieds carrés de SLN des logements locatifs déjà détenus qui sont exclus des données figurant sous la rubrique « Activités immobilières – Immeubles locatifs résidentiels » du rapport de gestion, qui est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle.

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. Dans tous les types d'actifs, RioCan intègre des détaillants de biens de première nécessité afin d'offrir aux collectivités un emplacement pratique pour leurs achats de tous les jours.

Les immeubles productifs au 31 décembre 2025, 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 :



- i) Les immeubles à usage mixte / en milieu urbain comprennent la SLN des logements locatifs d'environ 1,0 million de pieds carrés et la juste valeur correspondante.

Le portefeuille du Fonds est principalement composé de formules qui sont attrayantes pour les locataires et s'adaptent aux fluctuations économiques et à l'évolution des tendances du commerce de détail. Les immeubles avec une composante magasin d'alimentation représentent environ 86 %, contre environ 83 % pour l'exercice clos en 2024. Cette augmentation s'explique par la plus grande présence des magasins d'alimentation dans des propriétés comme Georgian Mall, Oakville Place et Clarkson Village.

Concentration dans les six principaux marchés et la région du Grand Toronto

Selon la participation de RioCan	% de la SLN		% de la juste valeur totale des immeubles productifs	
	2025	2024	2025	2024
Aux 31 décembre				
Région du Grand Toronto ⁱ⁾	53,4 %	51,9 %	58,0 %	57,1 %
Ottawa ⁱⁱ⁾	13,8 %	14,9 %	11,9 %	13,0 %
Calgary	11,8 %	11,3 %	12,5 %	12,1 %
Montréal	5,4 %	6,0 %	2,9 %	3,5 %
Edmonton	5,3 %	5,4 %	5,0 %	5,0 %
Vancouver ⁱⁱⁱ⁾	3,5 %	3,5 %	4,9 %	4,6 %
Autre	6,8 %	7,0 %	4,8 %	4,7 %
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.

Au 31 décembre 2025, les trois plus importantes catégories de locataires en fonction des produits de location nets annualisés étaient les suivantes : les magasins d'alimentation, les pharmacies et les détaillants de vins et spiritueux (20 %), les détaillants de biens et services essentiels (24 %) et les détaillants à bas prix (13 %).

Les sources de produits de location du Fonds sont très variées, ce qui permet d'éviter la dépendance envers un seul locataire et de faire en sorte 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 2025, 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⁾	4,6 %	5,2
2	The TJX Companies, Inc. ⁱⁱⁱ⁾	4,5 %	5,8
3	Loblaws / Shoppers Drug Mart ^{iv)}	4,2 %	8,3
4	Métro / Jean Coutu ^{v)}	2,5 %	7,7
5	Cineplex ^{vi)}	2,4 %	4,4
6	Walmart	1,9 %	5,3
7	Sobeys / Safeway ^{vii)}	1,9 %	11,1
8	Dollarama	1,9 %	6,9
9	Shopify	1,4 %	10,4
10	GoodLife Fitness	1,4 %	8,1
Total		26,7 %	6,9

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

vi) Cineplex comprend Galaxy Cinemas.

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		
	Aux 31 décembre	2025	2024	2025	2024
Région du Grand Toronto ⁱ⁾		97,3 %	97,5 %	96,1 %	96,9 %
Ottawa ⁱⁱ⁾		98,0 %	99,2 %	97,9 %	99,2 %
Calgary		98,2 %	98,4 %	98,2 %	97,2 %
Montréal		99,6 %	95,7 %	98,5 %	95,1 %
Edmonton		97,3 %	98,5 %	97,1 %	98,0 %
Vancouver ⁱⁱⁱ⁾		99,6 %	99,1 %	99,4 %	97,5 %
Autres		98,6 %	99,2 %	97,4 %	99,2 %
Total – espace commercial		97,8 %	98,0 %	97,0 %	97,4 %

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 2025 et 2024.

Au	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial	Commerces de détail	Bureaux	Total – espace commercial
Taux d'occupation ferme	98,5 %	90,0 %	97,8 %	98,7 %	90,1 %	98,0 %
Total du portefeuille commercial	97,8 %	88,3 %	97,0 %	98,2 %	89,6 %	97,4 %

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						
		2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite	Vacant
Pieds carrés	30 062	2 670	3 829	3 624	4 875	3 380	11 026	658
Ratio nombre de pieds carrés venant à échéance / SLN du portefeuille		8,9 %	12,7 %	12,1 %	16,2 %	11,2 %	36,7 %	2,2 %
Loyer net moyen par pied carré occupé à l'échéance		22,73 \$	23,36 \$	24,45 \$	23,98 \$	24,70 \$	26,08 \$	-

La direction est d'avis que l'adoption d'une stratégie proactive et axée sur les données en matière de location est fondamentale pour la poursuite des activités et la situation financière de RioCan. En s'appuyant sur les données de l'ensemble du portefeuille et les analyses du marché, RioCan évalue la performance et le potentiel de croissance de chaque immeuble afin de repérer des occasions à valeur élevée, d'accorder la priorité aux efforts de location et aux capitaux et de combler les écarts entre les loyers en vigueur et ceux du marché. RioCan maintient des contacts réguliers avec des détaillants, des agents de location et des professionnels du secteur de l'immobilier afin d'avoir un portrait à jour des conditions de marché et des besoins des locataires. Les stratégies en matière de location sont réexaminées de façon continue afin de s'assurer que les immeubles occupent une position concurrentielle sur le marché et ont accès à un grand bassin de locataires potentiels. Toutes les activités de location se font en interne, ce qui permet un plus grand contrôle sur l'exécution, favorise la fidélisation des locataires et permet une relocation efficace et une optimisation du portefeuille.

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				
	2026	2027	2028	2029	2030
Selon la participation de RioCan					
Augmentations des loyers contractuels	11 912 \$	9 077 \$	7 383 \$	6 077 \$	4 769 \$

Les augmentations des loyers contractuels ci-dessus sont fondées sur le calcul des contrats de location en vigueur au 31 décembre 2025 et reflètent l'augmentation d'une année par rapport à l'année précédente. Les augmentations des loyers contractuels en 2026 reflètent davantage de variations que pour les années ultérieures en raison des nouveaux contrats de location et de contrats de location renouvelés en 2025. 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).

Information 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 2025 :

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 & 3rd - EAST VILLAGE Calgary, AB	100 %	150 269	150 269	Real Canadian Superstore, TD Bank, Winners	96,0 %
EAST HILLS Calgary, AB	40 %	182 330	455 826	Walmart, Staples, Sport Chek, Marshalls, HomeSense, Michaels, Cineplex, Costco*	99,8 %
EDMONTON WALMART CENTRE Edmonton, AB	40 %	128 196	320 490	Walmart, Goodwill, Golf Town	98,4 %

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⁾
FOURTH STREET LOFTS (RÉSIDENTIEL) Calgary, AB	50 %	101 580	203 160		32,0 %
FOURTH STREET LOFTS (DÉTAIL) Calgary, AB	50 %	845	1 690		100,0 %
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 %
NORTHGATE VILLAGE SHOPPING CENTRE Calgary, AB	100 %	276 789	276 789	Safeway, Gold's Gym, Centre for Newcomers, Home Depot*	90,2 %
RIOCAN BEACON HILL Calgary, AB	100 %	527 874	527 874	H Mart, Canadian Tire, PetSmart, Mark's Work Wearhouse, Sport Chek, The Brick, Winners / HomeSense, Michaels, Crunch Fitness, Costco*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN BRENTWOOD Calgary, AB	100 %	292 767	292 767	Safeway, London Drugs, HomeSense, Ashley Home Furniture	97,6 %
RIOCAN GLENMORE Calgary, AB	50 %	73 583	147 165	Safeway	91,5 %
RIOCAN MAYFIELD Edmonton, AB	100 %	433 876	433 876	Save-on-Foods, Value Village, Winners / HomeSense, JYSK, Pro Hockey Life	100,0 %
RIOCAN MEADOWS Edmonton, AB	100 %	325 349	325 349	Home Depot, PetSmart, Staples, Value Village, Winners, Real Canadian Superstore*	100,0 %
RIOCAN SHAWNESSY Calgary, AB	100 %	306 489	306 489	Staples, Best Buy, Sport Chek, Winners, Michaels, Walmart*, Co-op*, Canadian Tire*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN SHOPPES AT SHAWNESSY Calgary, AB	100 %	157 244	157 244	London Drugs, Value Village, The Brick	100,0 %
RIOCAN SIGNAL HILL CENTRE Calgary, AB	100 %	481 743	481 743	Rona +, Staples, Winners, Marshalls, Indigo, Michaels, Real Canadian Superstore*	99,5 %
RIVERBEND SQUARE SHOPPING CENTRE Edmonton, AB	100 %	138 799	138 799	Safeway	99,3 %

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⁾
SAGE HILL CROSSING Calgary, AB	100 %	390 278	390 278	T&T Supermarket (Loblaws), Walmart, Liquor Depot	99,2 %
SOUTH EDMONTON COMMON Edmonton, AB	100 %	394 370	394 370	London Drugs, Old Navy, The Brick, Michaels, Real Canadian Superstore*, Walmart*, Canadian Tire*, Home Depot*, Staples*, Best Buy*, Cineplex*	93,0 %
SOUTH TRAIL CROSSING Calgary, AB	100 %	309 820	309 820	Staples, Sport Chek, Winners, Marshalls, HomeSense	97,2 %
SOUTHBANK CENTRE Calgary, AB	75 %	108 908	145 210	Winners, GoodLife Fitness, Michaels, Save-On-Foods*, Costco*, Home Depot*	100,0 %
SUMMERWOOD CENTRE Edmonton, AB	100 %	84 132	84 132	Save-On-Foods, Shoppers Drug Mart	94,0 %
THE UNDERWOOD (RÉSIDENTIEL) Calgary, AB	50 %	79 413	158 826		82,7 %
THE UNDERWOOD (DÉTAIL) Calgary, AB	50 %	7 189	14 377		100,0 %
TIMBERLEA LANDING (DÉTAIL) Fort McMurray, AB	100 %	57 425	57 425		97,8 %
TIMBERLEA LANDING (RÉSIDENTIEL) Fort McMurray, AB	100 %	29 434	29 434		100,0 %
Colombie-Britannique					
GRANDVIEW CORNERS Surrey, BC	100 %	530 958	530 958	Walmart, Best Buy, Indigo, The Brick, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN CLEARBROOK Abbotsford, BC	100 %	189 475	189 475	Safeway, Staples, GoodLife Fitness	97,8 %
RIOCAN LANGLEY NORTH Langley, BC	100 %	151 737	151 737	PetSmart, Leon's, Chapters	100,0 %
RIOCAN LANGLEY SOUTH Langley, BC	100 %	228 490	228 490	No Frills, HomeSense, Marshalls, Michaels	100,0 %
Nouveau-Brunswick					
CORBETT CENTRE Fredericton, NB	100 %	237 287	237 287	No Frills, Princess Auto, Winners, Michaels, NB Liquor, Costco*, Home Depot*	99,2 %
Ontario					
11 YORKVILLE AVENUE Toronto, ON	100 %	2 753	2 753		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⁾
1208 DUNDAS STREET EAST Whitby, ON	100 %	7 263	7 263		100,0 %
1293 BLOOR STREET WEST Toronto, ON	100 %	7 105	7 105		100,0 %
1301 BLOOR ST (RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	100 %	18 918	18 918		100,0 %
1650-1660 CARLING AVENUE Ottawa, ON	100 %	147 032	147 032	Altea	100,0 %
1860 BAYVIEW AVENUE Toronto, ON	100 %	74 155	74 155	Whole Foods (Dark), Shoppers Drug Mart	100,0 %
1910 BANK STREET Ottawa, ON	100 %	8 709	8 709		100,0 %
2323 YONGE STREET Toronto, ON	50 %	99 753	199 506	Shoppers Drug Mart	100,0 %
2950 CARLING AVENUE Ottawa, ON	100 %	10 500	10 500	Dollarama	100,0 %
2955 BLOOR STREET WEST Toronto, ON	100 %	19 087	19 087		100,0 %
2990 EGLINTON AVENUE EAST Toronto, ON	100 %	20 018	20 018		100,0 %
3180 DUFFERIN STREET Toronto, ON	50 %	25 280	50 559		100,0 %
3302 DUFFERIN STREET Toronto, ON	100 %	10 027	10 027		100,0 %
404 TOWN CENTRE Newmarket, ON	100 %	265 490	265 490	Metro, Walmart, Shoppers Drug Mart, SVP Sports	99,2 %
450 THE WELL (RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	196 483	392 966		94,4 %
491 COLLEGE STREET Toronto, ON	50 %	12 218	24 436	LCBO	100,0 %
555 COLLEGE STREET Toronto, ON	50 %	26 537	53 073		69,0 %
620 KING STREET WEST Toronto, ON	50 %	26 807	53 613		31,3 %
642 KING STREET WEST Toronto, ON	50 %	12 312	24 624		30,0 %

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⁾
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 %
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	No Frills, Canadian Tire	98,0 %
BATHURST COLLEGE CENTRE Toronto, ON	100 %	146 339	146 339	FreshCo, Winners, UHN, Uber	100,0 %
BRIDGE (RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	75 641	151 281		32,6 %
BRIDGE (DÉTAIL) Toronto, ON	50 %	750	1 500		100,0 %
BURLINGTON CENTRE Burlington, ON	50 %	299 337	598 674	Denninger's, Canadian Tire, PetSmart, Sport Chek, Winners, HomeSense, GoodLife Fitness, Indigo	95,1 %
CHAPMAN MILLS MARKETPLACE Ottawa, ON	100 %	451 523	451 523	Walmart, Staples, Winners, Indigo, Galaxy Cinemas (Cineplex), Loblaws*	100,0 %
CLARKSON VILLAGE SHOPPING CENTRE Mississauga, ON	100 %	62 187	62 187	Food Basics	94,8 %
DUFFERIN PLAZA Toronto, ON	50 %	33 333	66 665	Staples	90,0 %
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 %
E CENTRAL (RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	145 570	291 139		92,7 %
ELMVALE ACRES Ottawa, ON	100 %	141 778	141 778	Loblaws, Pharma Plus	92,7 %
EPLACE Toronto, ON	50 %	10 949	21 898	TD Bank	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⁾
GARRARD & TAUNTON Whitby, ON	100 %	146 835	146 835	Rona +	96,5 %
GEORGIAN MALL Barrie, ON	50 %	246 278	492 556	Sobey's, Mark's Work Wearhouse, Sport Chek, LL Bean, GoodLife Fitness, H&M, Structube	91,1 %
GLENDALE MARKETPLACE Pickering, ON	100 %	53 963	53 963	Loblaws, Pharma Plus	100,0 %
GRANT CROSSING Ottawa, ON	100 %	235 254	235 254	Green Fresh Supermarket, Value Village, Winners, HomeSense, Michaels, Rona+*	99,6 %
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, Staples, Winners, Canadian Tire*	95,6 %
HEART LAKE TOWN CENTRE Brampton, ON	100 %	106 593	106 593	Metro	100,0 %
HERONGATE SQUARE Ottawa, ON	100 %	139 926	139 926	Metro, PetSmart, GoodLife Fitness	99,2 %
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, Shoppers Drug Mart, Value Village	98,4 %
KING PORTLAND CENTRE Toronto, ON	50 %	136 691	273 381	Shopify (office), Indigo (office)	96,9 %
LAWRENCE ALLEN CENTRE Toronto, ON	100 %	570 227	570 227	Fortino's, Canadian Tire, PetSmart, Marshalls, HomeSense, Structube	97,0 %
LAWRENCE PLAZA Toronto, ON	50 %	133 277	266 553	Metro, Shoppers Drug Mart, Winners	95,8 %
LINCOLN FIELDS SHOPPING CENTRE Ottawa, ON	100 %	66 420	66 420	Metro, Pharma Plus	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, Value Village, Movati, Canadian Tire*	99,0 %

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⁾
OAKVILLE PLACE Oakville, ON	50 %	223 138	446 275	Nations Fresh Foods, Shoppers Drug Mart, PetSmart, L.L Bean, Sport Chek, GoodLife Fitness, H&M	97,3 %
PIVOT (RÉSIDENTIEL) Toronto, ON	50 %	128 885	257 769		96,1 %
RHYTHM (RÉSIDENTIEL) Ottawa, ON	50 %	72 791	145 581		93,4 %
RHYTHM (DÉTAIL) Ottawa, ON	50 %	8 570	17 139		100,0 %
RIOCAN BRISTOL Mississauga, ON	100 %	92 541	92 541	Value Village	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 +*	82,7 %
RIOCAN CENTRE BURLOAK Oakville, ON	100 %	281 652	281 652	Longo's, Costco, Winners, Cineplex, Home Depot*	97,2 %
RIOCAN CENTRE MILTON Milton, ON	100 %	171 063	171 063	LA Fitness, Cineplex, Longos*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN CENTRE SUDBURY Sudbury, ON	100 %	373 202	373 202	No Frills, Staples, Winners / HomeSense, Chapters, Michaels, Cineplex, Costco*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN CLARKSON Mississauga, ON	100 %	230 237	230 237	Metro, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, HomeSense	100,0 %
RIOCAN COLOSSUS Vaughan, ON	100 %	571 179	571 179	Longo's, PetSmart, Staples, Marshalls, HomeSense, Golf Town, Cineplex, 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	Food Basics, Adonis, Giant Tiger, Decathlon, Winners	100,0 %
RIOCAN DURHAM Ajax, ON	100 %	526 953	526 953	DSW, Sport Chek, Winners, Marshalls, HomeSense, Chapters, Michaels, Costco*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN ELGIN MILLS Richmond Hill, ON	100 %	320 395	320 395	Costco, PetSmart, Staples, Michaels, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN EMPRESS Toronto, ON	100 %	179 573	179 573	Shoppers Drug Mart, Cineplex, Loblaws*	98,0 %

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 FIVE POINTS Oshawa, ON	100 %	197 762	197 762	Metro, Value Village, JYSK, LA Fitness	100,0 %
RIOCAN GRAND PARK Mississauga, ON	100 %	118 681	118 681	Shoppers Drug Mart, Staples, Winners	100,0 %
RIOCAN GREEN LANE Newmarket, ON	100 %	176 326	176 326	PetSmart, Value Village, Michaels, Real Canadian Superstore*, Costco*	95,6 %
RIOCAN HALL Toronto, ON	100 %	227 326	227 326	No Frills, Marshalls, Michaels, GoodLife Fitness, Cineplex	100,0 %
RIOCAN HARWOOD Ajax, ON	100 %	65 141	65 141	Best Buy, Real Canadian Superstore*	100,0 %
RIOCAN KANATA Ottawa, ON	100 %	284 813	284 813	Walmart, Loblaws, Chapters	100,0 %
RIOCAN KINGSTON Kingston, ON	100 %	634 069	634 069	Food Basics, Staples, Best Buy, The Brick, Old Navy, SVP Sports, Winners / HomeSense, Michaels, Crunch Fitness, Cineplex, Home Depot*	99,6 %
RIOCAN LEASIDE CENTRE Toronto, ON	100 %	133 035	133 035	Canadian Tire	100,0 %
RIOCAN MARKETPLACE TORONTO Toronto, ON	100 %	171 654	171 654	Winners, Real Canadian Superstore*, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN MARKINGTON Toronto, ON	100 %	173 181	173 181	Metro, City of Toronto, GoodLife Fitness	100,0 %
RIOCAN MEADOWLANDS Ancaster, ON	100 %	145 605	145 605	Best Buy, Sport Chek, Michaels, Sobeys*, Costco*, Home Depot*, Staples*	100,0 %
RIOCAN MERIVALE PLACE Nepean, ON	100 %	200 158	200 158	Your Independent Grocer, Value Village, Winners	100,0 %
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, Staples, JYSK, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN SCARBOROUGH CENTRE Toronto, ON	100 %	335 527	335 527	Al Premium Food Market, Costco, PetSmart, Staples, LA Fitness	97,1 %
RIOCAN SOUTHGATE Ottawa, ON	100 %	72 627	72 627	Metro, Shoppers Drug Mart	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 THICKSON RIDGE Whitby, ON	100 %	473 062	473 062	PetSmart, Princess Auto, Best Buy, DSW, Winners, HomeSense, JYSK, Ashley Home Furniture, MEC, Golf Town, Team Town, Michaels, Home Depot*	100,0 %
RIOCAN THORNHILL Thornhill, ON	100 %	140 370	140 370	No Frills, Winners, HomeSense	100,0 %
RIOCAN UPPER JAMES Hamilton, ON	100 %	113 707	113 707	Mark's Work Wearhouse, Winners	100,0 %
RIOCAN WARDEN Toronto, ON	100 %	230 974	230 974	Rona +, Marshalls, Michaels	100,0 %
RIOCAN WINDFIELDS Oshawa, ON	100 %	168 075	168 075	FreshCo, Costco*	100,0 %
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 %	53 472	106 944	Food Basics, Shoppers Drug Mart	100,0 %
SHOPPERS CITY EAST Ottawa, ON	100 %	41 507	41 507	Shoppers Drug Mart, Costco*	100,0 %
SHOPPERS WORLD BRAMPTON Brampton, ON	100 %	691 189	691 189	Iqbal Foods, Giant Tiger, Canadian Tire, Staples, Healthy Planet, Value Village, Winners, JYSK, GoodLife Fitness	91,9 %
SHOPPERS WORLD DANFORTH Toronto, ON	100 %	326 323	326 323	Metro, Canadian Tire, Staples, LA Fitness	99,3 %
SHOPPES ON AVENUE Toronto, ON	100 %	20 884	20 884	Ambrosia	100,0 %
SILVER CITY GLOUCESTER Gloucester, ON	100 %	145 468	145 468	GoodLife Fitness, Chapters, Cineplex	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 %	293 744	293 744	Fortino's, JYSK, GoodLife Fitness	98,9 %
SPRING FARM MARKETPLACE Vaughan, ON	50 %	36 448	72 896	Sobeys, Shoppers Drug Mart	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⁾
STOCK YARDS VILLAGE Toronto, ON	100 %	519 222	519 222	Nations Fresh Foods, PetSmart, Sport Chek, Winners, Marshalls, HomeSense, Michaels	98,4 %
TANGER OUTLETS COOKSTOWN Cookstown, ON	50 %	155 231	310 461	Under Armour, Tommy Hilfiger, Polo, H&M, Coach	95,5 %
TANGER OUTLETS OTTAWA Ottawa, ON	50 %	181 086	362 171	Old Navy, Nike, Under Armour, Marshalls, Polo, Coach	99,6 %
THE WELL Toronto, ON	50 %	746 005	1 492 010	Shoppers Drug Mart, Intuit, Financeit, Quadrangle, Index Exchange, Dyson, Indigo Books, Sweat and Tonic	96,8 %
TRAFALGAR RIDGE SHOPPING CENTRE Oakville, ON	100 %	131 790	131 790	Winners / HomeSense, GoodLife Fitness	100,0 %
TRINITY COMMON BRAMPTON Brampton, ON	100 %	615 917	615 917	Metro, Staples, DSW, Sport Chek, Winners, Marshalls, HomeSense, Michaels, Cineplex, Canadian Tire*, Home Depot*	100,0 %
TRINITY CROSSING Ottawa, ON	100 %	191 332	191 332	Value Village, Winners / HomeSense, Michaels, Real Canadian Superstore*	97,1 %
UNIVERSITY PLAZA Dundas, ON	100 %	189 084	189 084	Shoppers Drug Mart, Canadian Tire	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	97,2 %
WALKER PLACE Burlington, ON	100 %	69 844	69 844	FreshCo	100,0 %
WESTGATE SHOPPING CENTRE Ottawa, ON	100 %	30 147	30 147	Shoppers Drug Mart	100,0 %
WHITE SHIELD PLAZA Toronto, ON	100 %	151 557	151 557	Lone Thai Supermarket	94,4 %
YONGE EGLINTON CENTRE Toronto, ON	100 %	1 052 654	1 052 654	Metro, RBC, Winners, GoodLife Fitness, Indigo, Cineplex	94,7 %
Québec					
279, RUE SAINT-CHARLES OUEST Longueuil, QC	100 %	5 015	5 015		100,0 %
BELLEVUE PHASE UN (RÉSIDENTIEL) Montréal, QC	100 %	65 587	65 587		88,6 %

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⁾
BELLEVUE PHASE DEUX (RÉSIDENTIEL) Montréal, QC	100 %	49 707	49 707		79,6 %
CENTRE CARNAVAL PIERREFONDS Pierrefonds, QC	100 %	132 122	132 122	Super C, Dollarama	100,0 %
CENTRE CONCORDE Laval, QC	50 %	31 649	63 298	IGA	79,7 %
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	100,0 %
CENTRE SICARD Sainte-Thérèse, QC	100 %	106 397	106 397	IGA	100,0 %
CENTRE ST-JEAN Saint-Jean-sur-Richelieu, QC	100 %	106 471	106 471	IGA	100,0 %
CENTRE STE-JULIE Sainte-Julie, QC	50 %	30 389	60 778	IGA	100,0 %
CENTRE ST-MARTIN Laval, QC	100 %	248 963	248 963	Provigo, Pharmaprix, Tigre Géant, World Gym	100,0 %
GALERIES MILLE-ÎLES Rosemère, QC	100 %	251 046	251 046	Maxi, Bureau en Gros, World Gym	100,0 %
LES GALERIES LACHINE Montréal, QC	50 %	62 733	125 465	Maxi, Pharmaprix, Rossy	100,0 %
MÉGA CENTRE NOTRE-DAME et DESSERTÉ OUEST Sainte-Dorothée, QC	50 %	127 710	255 420	Winners / HomeSense, Bureau en Gros, JYSK, Gold's Gym, Super C*, Pharmaprix*	100,0 %
PLACE CARNAVAL LAVAL Laval, QC	100 %	112 404	112 404	Adonis	100,0 %
PLACE LA PRAIRIE La Prairie, QC	50 %	35 570	71 140	IGA	100,0 %
RIOCAN GATINEAU Gatineau, QC	100 %	300 007	300 007	Super C, Walmart, Canadian Tire	98,4 %
RIOCAN LA GAPPE Gatineau, QC	100 %	373 071	373 071	Walmart, Winners, Michaels	97,0 %
VAUDREUIL SHOPPING CENTRE Vaudreuil-Dorion, QC	100 %	117 761	117 761	Bureau en Gros, Super C*, Canadian Tire*	100,0 %

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 2025, inclusivement. Comprend des

immeubles locatifs résidentiels. Exclut 2 immeubles productifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements mis 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

L'important portefeuille de RioCan permet une appréciation substantielle de la valeur à long terme grâce aux possibilités d'intensification qu'il comporte, en particulier au sein de ses centres commerciaux bien situés qui ne couvrent habituellement que 25 % des terrains sous-jacents. Environ 79,3 % de ses projets en cours d'aménagement se situent dans la région du Grand Toronto et tous les sites se trouvent dans des secteurs desservis par le transport en commun au sein des six plus grands marchés métropolitains du Canada.

Étant donné la dynamique actuelle du marché, RioCan ne mène aucun projet d'aménagement à usage mixte distinct. L'aménagement d'un projet immobilier à usage mixte de manière indépendante n'est pas envisageable dans un avenir prévisible et ne fait pas partie des perspectives du Fonds. Le Fonds concentre donc ses efforts sur l'avancement de certains sites jusqu'à ce qu'ils soient prêts à être mis en service et sur l'intensification des actifs existants, en priorisant la monétisation et la création de valeur à court terme.

RioCan a six projets d'aménagement à usage mixte et cinq projets d'aménagement de commerces de détail en construction. Tous les projets d'aménagement à usage mixte ont été lancés avant 2025. À l'achèvement de ces projets d'aménagement en cours de construction, le Fonds prévoit livrer environ 283 000 pieds carrés de locaux commerciaux et 718 unités résidentielles, y compris 677 copropriétés.

Pour de plus amples renseignements sur le programme d'aménagement de RioCan, y compris les projets en cours d'aménagement, les aménagements achevés en 2025, les projets d'aménagement en cours de construction, les dépenses d'aménagement pour 2025 et 2026, et les projets d'aménagement de 2026 à 2031, 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 2025 :

Date	Haut (\$)	Bas (\$)	Clôture (\$)	Volume
Janvier 2025	18,92	18,08	18,48	13 724 559
Février 2025	20,08	17,72	19,39	12 307 572
Mars 2025	19,62	16,94	17,15	21 352 112
Avril 2025	17,44	15,46	17,44	18 940 908
Mai 2025	17,75	16,73	17,34	15 309 195
Juin 2025	17,85	17,10	17,71	12 956 396
Juillet 2025	18,32	17,51	17,65	14 171 983
Août 2025	18,49	17,48	18,48	14 442 204
Septembre 2025	19,29	18,17	18,95	11 771 270
Octobre 2025	19,61	18,52	18,77	11 841 434
Novembre 2025	19,07	18,32	18,94	12 928 822
Décembre 2025	18,92	18,06	18,70	14 832 012

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, augmenter 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 (un « 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
Janice Fukakusa, C.M. ^{1)*3)} Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 26 mai 2021	Actuelles : Administratrice de Brookfield Corporation; administratrice de Cineplex Inc.; administratrice de Les Compagnies Loblaw Limitée Antérieures : Chancelière de l'Université métropolitaine de Toronto, chef de l'administration et chef des finances de la Banque Royale du Canada
Jonathan Gitlin Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 1 ^{er} avril 2021	Actuelles : Président et chef de la direction du Fonds; fiduciaire du FPI RioCan Antérieures : Président et chef de l'exploitation du Fonds
Marie-Josée Lamothe ³⁾⁴⁾ Montréal (Québec) Canada	Depuis le 7 juin 2022	Actuelles : Présidente, Tandem International; administratrice d'Alimentation Couche-Tard Inc.; administratrice de Groupe Dynamite Inc.; professeure praticienne à l'Université McGill (Faculté de gestion Desautels) Antérieures : Directrice générale chez Google Canada; membre de la haute direction (plusieurs postes internationaux) chez L'Oréal
Dale H. Lastman, C.M., Ordre de l'Ontario Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 2 juin 2004	Actuelles : Président du conseil de 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	Actuelles : Présidente du conseil de BSR REIT; fiduciaire de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail/Plaza Retail REIT 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
Guy Metcalfe ²⁾⁴⁾ New York (New York) États-Unis	Depuis le 1 ^{er} février 2024	Actuelles : Administrateur de CBRE Group, Inc.; administrateur de Prologis, Inc.; conseiller principal chez KKR & Co. Inc. Antérieures : Président mondial (membre de la haute direction), Services bancaires d'investissement immobilier, Morgan Stanley
Edward Sonshine, Ordre de l'Ontario, c.r. Toronto (Ontario) Canada	Depuis le 14 décembre 1993	Actuelles : président du conseil non membre de la direction du FPI RioCan Antérieures : fondateur et chef de la direction du Fonds

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 20 personnes, en propriété véritable, environ 1 430 499 parts, ou exercent un contrôle sur ce nombre de parts, soit environ 0,49 % des parts en circulation au 27 mars 2026 (qui représentent un placement total pour ces personnes d'environ 26,96 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.
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. M. Blasutti est actuellement temporairement absent pour des raisons médicales.
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,

Nom et lieu de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
		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.
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	Cheffe des finances par intérim et vice-présidente principale, Finances	Depuis le 1 ^{er} janvier 2022, M ^{me} Smith est vice-présidente principale, Finances du Fonds. Depuis le 23 mars 2026, M ^{me} Smith occupe le poste de cheffe des finances par intérim du Fonds, en remplacement de M. Blasutti, qui est temporairement absent pour des raisons médicales. 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 Suess Toronto (Ontario) Canada	Vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale	Depuis le 22 octobre 2022, M ^{me} Suess est vice-présidente principale, avocate générale, responsable des questions ESG et secrétaire générale du Fonds. D'août 2017 à octobre 2022, M ^{me} Suess 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 trois membres ayant droit de vote, soit 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) et une expertise financière. 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
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

Nom du membre du comité d'audit	Études et expérience pertinentes
	agrés 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 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 2025 et 2024, ventilés en quatre catégories de services.

Type de services (en dollars)	Honoraires de 2025	Pourcentage total de 2025	Honoraires de 2024	Pourcentage total de 2024
Honoraires d'audit¹⁾	1 466 880	69,8 %	1 708 440	69,5 %
Honoraires pour services liés à l'audit²⁾	460 050	21,9 %	591 760	24,0 %
Honoraires pour services fiscaux³⁾	169 685	8,1 %	155 095	6,3 %
Autres honoraires⁴⁾	5 622	0,3 %	5 622	0,2 %
Total	2 102 237 \$	100,1 %	2 460 917 \$	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, et à la conversion au système ERP. 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 de durabilité. 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. Pour de plus amples renseignements sur les initiatives et les progrès réalisés dans le cadre de notre stratégie liée au climat, se reporter au rapport en matière d'ESG 2025 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 sur les questions en matière d'ESG, notamment les risques et les occasions liés aux changements climatiques. Six des neuf 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.

Trois comités du conseil assurent la surveillance des risques et des occasions liés aux changements climatiques. 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 2025, 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. 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 ») et aux exigences en matière d'information financière liée à la durabilité 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 liés à la performance financière, climatique et en matière d'ESG.

Direction

Notre président et chef de la direction est le responsable de la gestion des risques et de notre stratégie relative aux changements climatiques et à la durabilité 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 relative à la durabilité 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 et la chaîne de valeur 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 GTIFCC. 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. 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

Nous avons évalué les risques liés aux changements climatiques dans l'ensemble du portefeuille de RioCan, notamment les inondations, les grands vents, les tempêtes de grêle, la neige, les feux de forêt, les températures extrêmes, l'élévation du niveau de la mer et les tsunamis. Nous avons passé le portefeuille en revue en fonction de la situation actuelle 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 : la SSP1-2.6, qui correspond à un scénario de développement durable, la SSP2-4.5, qui correspond à un scénario de « milieu de route » et la SSP5-8.5, qui correspond à un scénario de développement fondé sur les combustibles fossiles ou sur un cas extrême. Selon les résultats de l'étude, les inondations constituent le risque physique le plus important pour nos actifs.

Pour de plus amples renseignements, se reporter au rapport ESG 2023 de RioCan.

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

RioCan met en œuvre une stratégie d'amélioration continue qui consiste notamment à faire avancer 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.

Nous avons élaboré un cadre consacré aux risques physiques liés aux changements climatiques. Ce cadre est spécialement conçu pour intégrer les risques physiques liés aux changements climatiques directement dans les activités d'exploitation de RioCan, garantissant ainsi que nos pratiques de gestion des risques sont à la fois proactives et conformes aux objectifs de notre entreprise.

Nous avons doté certains emplacements de systèmes CVAC hybrides sur les toits pour améliorer l'efficacité du chauffage et de la climatisation et continuons à surveiller leur performance afin d'optimiser la consommation d'énergie et de réduire les émissions. Nous avons également réalisé des audits énergétiques dans certains immeubles non clos de RioCan et examinons en ce moment les résultats afin de trouver des moyens de réduire les coûts et la consommation d'énergie.

Nous avons acheté des crédits d'énergie renouvelable (CER) pour compenser une partie de nos émissions de portée 2, démontrant notre engagement à réduire l'empreinte carbone liée à nos activités et à soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de carbone. Le premier système solaire photovoltaïque de RioCan dans l'un de nos emplacements en Ontario est opérationnel et produit de l'électricité. Ces initiatives s'inscrivent dans le cadre de la stratégie plus large d'amélioration continue de RioCan.

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. Au cours de l'exercice 2023-2024, nous avons défini et validé nos cibles des émissions de GES et organisé des séances de formation internes sur les émissions de RioCan et la contribution de différents services à leur réduction. Pour plus de renseignements sur nos cibles, veuillez consulter le rapport ESG 2024. Pour obtenir des renseignements sur notre performance en 2024, veuillez consulter notre Supplément ESG 2025 publié sur notre site Web. Les renseignements sur notre performance de 2025 figureront dans notre Supplément ESG 2026.

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 titres 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 d'autres exigences en matière 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 100 points de base depuis le 31 décembre 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 2025, 8,6 % de sa 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 2025, la valeur comptable de notre dette à taux variables, non couverte par une stratégie de couverture, était de 413,5 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 2,1 millions de dollars.

Droits de douane

Les 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 et de la volatilité économique. Même si la Banque du Canada pourrait baisser ses taux d'intérêt en raison de ces scénarios, l'incertitude que ceux-ci suscitent augmentent le risque de taux d'intérêt. Le portefeuille et la situation financière de RioCan lui procurent la souplesse nécessaire pour composer avec une conjoncture économique volatile. Les locataires des immeubles de RioCan sont surtout des détaillants nationaux de biens de première nécessité présentant des garanties financières solides, qui ont tendance à être moins sensibles à la volatilité économique. Par ailleurs, 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 1,5 milliard de dollars et à des actifs non grevés de 9,2 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; 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 des actions et des capitaux d'emprunt, 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. 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 2025, la dette totale de RioCan selon sa quote-part avait une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 3,40 ans et portait intérêt au taux contractuel moyen pondéré annuel de 4,08 %.

Notes de crédit

Toute modification réelle ou prévue des notes de crédit attribuées à nos débetures 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 débetures 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 attrayants. 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 privilégie la location à 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 2025, 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.

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 2025, RioCan disposait, selon sa quote-part, d'une SLN commerciale de 30 062 000 pieds carrés d'immeubles productifs et son portefeuille affichait un taux d'occupation actuel de 97,0 %. En fonction des produits de location commerciale moyens pondérés annualisés de notre portefeuille actuel qui s'élèvent à environ 39,13 \$ 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 11,8 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 439,1 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.

Autres risques

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.

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 une évaluation environnementale 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

L'évolution des régimes météorologiques et d'autres effets des changements climatiques ont rendu plus incertaines les tendances et les conditions futures du climat et pourraient avoir des incidences défavorables sur les immeubles et les résultats d'exploitation de RioCan. Les immeubles de RioCan, ses locataires et les collectivités dans lesquelles ils se trouvent pourraient être exposés à des phénomènes météorologiques et à des catastrophes naturelles plus fréquents ou plus graves. Au fil des ans, ces conditions pourraient réduire la demande d'espaces dans les immeubles touchés ou, dans des circonstances extrêmes, nuire à la capacité de RioCan d'exploiter certains immeubles.

Les changements climatiques pourraient également avoir des répercussions indirectes sur les activités de RioCan, notamment une augmentation des frais d'assurance immobilière, une réduction des possibilités de s'assurer selon des modalités raisonnables sur le plan commercial, ainsi qu'une majoration des frais de réparation, de remplacement ou de protection des immeubles contre les risques liés aux changements climatiques, autant de facteurs susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur les bénéfices, la liquidité ou les ressources en capital de RioCan. Les phénomènes météorologiques ou les catastrophes naturelles graves pourraient également retarder les projets d'aménagement et de réaménagement. En outre, la conformité aux lois, aux règlements ou aux politiques en vigueur ou à venir en lien avec les changements climatiques pourrait exiger des dépenses d'investissement liées aux immeubles existants ou entraîner une augmentation des taxes, des impôts et des frais, ce qui pourrait faire augmenter les frais d'exploitation, réduire la demande pour les immeubles de RioCan et avoir une incidence défavorable sur ses résultats d'exploitation et ses résultats financiers.

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.

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 actions en justice, 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 des actions en cours ou futures, 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 litiges.

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, le chef des finances, le chef de l'exploitation et le chef des investissements, 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 revenu imposable à ses porteurs de parts, de sorte qu'il ne sera pas assujéti à l'impôt. À l'occasion, RioCan peut conserver une tranche du revenu 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 lui 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)
2025	1,15 \$
2024	1,11 \$
2023	1,08 \$

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.

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.ca

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.ca. 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.ca. 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.ca 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 2025.

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 2023, en 2024 et en 2025, 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 (au sens attribué à ce terme dans la Circulaire de sollicitation de procurations par la direction pour l'exercice concerné);
- 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.ca. La circulaire de sollicitation de procurations par la direction, qui se trouvera sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca, 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 2026 et qui étaient encore en vigueur le 27 mars 2026 sont les suivants :

- a) le trente-septième acte de fiducie supplémentaire (le 11 mars 2026), intervenu entre le Fonds et Fiducie Computershare Avantage du Canada (auparavant appelée Compagnie Trust BNY Canada), portant sur les débetures de série AP, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;

- b) le trente-sixième acte de fiducie supplémentaire (le 1^{er} octobre 2025), intervenu entre le Fonds et Fiducie Computershare Advantage du Canada (auparavant appelée Compagnie Trust BNY Canada), portant sur les débentures de série AP, dont il est question à la rubrique « Description des autres titres et notes »;
- c) 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 »;
- d) 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 »;
- e) 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 »;
- f) 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 »;
- g) 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 »;
- h) 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 »;
- i) 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 »;
- j) 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 »;
- k) 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 »;
- l) 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 »;
- m) 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 »;
- n) 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 »;
- o) 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;
- p) 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 »;

- q) 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 »;
- r) 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 »;
- s) 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;
- t) 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;
- u) 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;
- v) 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;
- w) 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.ca.

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 2025 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.ca.

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 à ses créanciers, et la procédure de protection contre ses créanciers a pris fin. En juillet 2022, Aldo a procédé à une restructuration, et la procédure de protection contre ses créanciers a pris fin.

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 TSX 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 2025 est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle, dont un exemplaire est accessible sur le site de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca. Les états financiers consolidés de RioCan pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.ca. 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