




RIO CAN
FONDATEURS SOLIDES. REGARD PRÉCIS.

PREMIER
TRIMESTRE
2025



LA VIGUEUR
DU COMMERCE
DE DÉTAIL

 East Hills
Calgary, AB

À PROPOS DE **RIOCAN**

RioCan détient, gère et aménage un portefeuille d'immeubles axés sur le commerce de détail et à usage mixte qui sont concentrés dans des secteurs de choix à forte densité, bien desservis par le transport en commun et où les Canadiens veulent vivre, travailler et magasiner.

Au 31 mars 2025, notre portefeuille se composait de 177 immeubles représentant une superficie locative nette d'environ 32 millions de pieds carrés.



TABLE DE MATIÈRES

2	Message du président et chef de la direction
3	RioCan en un coup d'œil
5	Excellence opérationnelle
6	Bilan équilibré
7	Programme dédié aux questions ESG
9	Indicateurs clés du rendement
13	Rapport de gestion
100	États financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

FAITS SAILLANTS FINANCIERS T1 2025



0,49 \$
FPA par part ^{1), 3)}



61,2 %
Ratio de distribution
des FPA ³⁾



202,1 M\$
Résultat d'exploitation



3,6 %
Croissance du REN lié aux
immeubles commerciaux
comparables ^{2), 3)}



8,96x
Ratio dette ajustée /
BAIIA ajusté ^{3), 4)}



1,4 G\$
Liquidités
disponibles ^{3), 4)}



8,5 G\$
Actifs non grevés ^{3), 4)}



85,1 %
Produits de location
bruts contractuels
annualisés tirés du
portefeuille de
commerces de détail

1) FPA : fonds provenant des activités.

2) REN lié aux immeubles commerciaux comparables : résultat d'exploitation net lié aux immeubles commerciaux comparables.

3) Mesure non conforme aux PCGR. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique *Mesures non conformes aux PCGR* du rapport de gestion pour les trois mois clos le 31 mars 2025.

4) Quote-part de RioCan.

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

Chers porteurs de parts,

Le portefeuille de RioCan a dégagé des résultats qui démontrent la vigueur des centres commerciaux non fermés offrant des biens de première nécessité. La nature de notre portefeuille permet à l'entreprise de composer avec la volatilité des marchés. Même si RioCan n'est pas entièrement à l'abri des effets de cette turbulence macroéconomique, nous sommes convaincus que notre stratégie et la solidité de nos activités principales nous permettent de connaître du succès, peu importe le contexte économique.

Avant de présenter une mise à jour des résultats d'exploitation exceptionnels de RioCan pour le T1 2025, je veux prendre acte de la perturbation causée par la demande de HBC le 7 mars 2025 de se placer sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

À la clôture de l'exercice 2024, le placement de RioCan dans la **coentreprise RioCan-HBC** (la « coentreprise ») représentait 3,3 % des capitaux propres de RioCan, et l'apport de la coentreprise au REN et aux FPA était de respectivement 3,2 % et 4,4 %, compte tenu des produits d'intérêts et des frais. Au T1 2025, nous avons radié notre placement dans la coentreprise afin de rendre compte des hypothèses actuelles portant sur la relocation. Même si nous comprenons que l'incertitude entourant cette situation crée une certaine appréhension, nous sommes d'avis que la réaction du marché à l'égard de RioCan est disproportionnée compte tenu de notre exposition à HBC et de notre capacité de préserver à tout le moins une partie de la valeur et des produits.

Nous nous engageons à protéger l'intérêt de nos porteurs de parts et nous faisons appel à notre solide expérience afin d'assurer un résultat optimal pour les propriétés de la coentreprise. Pour la majorité des emprunts de la coentreprise, il n'y a aucun recours contre RioCan. Nous affecterons de manière responsable du capital aux propriétés qui ont le potentiel de générer de la valeur sur ce capital. Nous considérons comme positif le fait que la dissolution de la coentreprise supprime une partie auparavant discutable du portefeuille, et le modèle d'affaires qui en découlera sera encore plus simplifié, solide et résilient. Nous continuerons de faire le point sur cette question à mesure que nous en saurons davantage.

Les **résultats d'exploitation et les résultats financiers solides de RioCan au premier trimestre** ont été soutenus par le portefeuille d'immeubles de grande qualité dans les principaux marchés du Fonds et des caractéristiques démographiques favorables. Le taux d'occupation ferme de notre portefeuille de commerces de détail s'est établi à 98,7 % pour un deuxième trimestre consécutif. Nous avons constaté un essor des activités de location, ce qui s'est traduit par un cinquième trimestre consécutif de différentiels de loyer à deux chiffres. Pour le trimestre considéré, le REN lié aux immeubles commerciaux comparables a grimpé à 3,6 %, soutenu en partie par la vigueur des activités de location de l'exercice précédent, notamment la relocation à des loyers plus élevés. Ces résultats démontrent clairement le grand attrait de nos immeubles de commerce de détail bien situés pour des locataires résilients entraînant un achalandage important, ce qui est particulièrement important dans l'environnement macroéconomique actuel.

J'ai le plaisir d'annoncer que nous avons **continué de tirer profit de la demande pour nos actifs de RioCan Living**, après avoir conclu une entente ferme visant la vente de notre participation dans Brio à Calgary ainsi que la vente conditionnelle de trois actifs supplémentaires, à des prix conformes à leurs valeurs selon les IFRS. Cela réaffirme notre stratégie et renforce la valeur de notre portefeuille de premier plan. Au premier trimestre, nous avons comptabilisé des profits liés au portefeuille de projets résidentiels de 22,2 millions \$, selon la quote-part de RioCan, et, **au 5 mai 2025, avons réalisé 96 % de l'occupation intermédiaire des logements en copropriété prévue au premier trimestre et 97 % du cumul de l'occupation intermédiaire prévue depuis le T4 2024.**

Nous sommes conscients de l'affaiblissement du marché des copropriétés en général et avons comptabilisé une provision de 2,9 millions \$ au titre des montants exigibles à la vente finale des copropriétés.

Notre bilan solide et notre souplesse financière sont des composantes essentielles de la résilience de notre entreprise.

Au 31 mars 2025, le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté s'est établi à 8,96x, ce qui est conforme à notre fourchette cible de 8,0x à 9,0x. Grâce à des liquidités plus que suffisantes de 1,4 milliard \$ et à des actifs non grevés de 8,5 milliards \$, RioCan dispose de la souplesse et de la capacité financières pour respecter ses obligations financières.

Enfin, la confiance que nous avons envers nos flux de trésorerie ainsi que notre faible ratio de distribution jumelé au capital engagé minimal au-delà de cette année permettront de conserver d'importants flux de trésorerie disponibles, de sorte que la distribution est bien protégée.

Nos prévisions à l'égard des FPA pour 2025 ont été modifiées afin de rendre compte de la perte prévue de FPA attribuable à la coentreprise RioCan-HBC et des coûts d'aménagement moins élevés que prévu liés au portefeuille de projets résidentiels.

Au cours des 30 dernières années, RioCan a surmonté les cycles économiques et les faillites de locataires, et en est sorti plus fort chaque fois. **Nos priorités demeurent inchangées, et nous porterons une attention soutenue sur la croissance et la gestion responsable du capital** afin de continuer d'optimiser la valeur pour nos porteurs de parts.

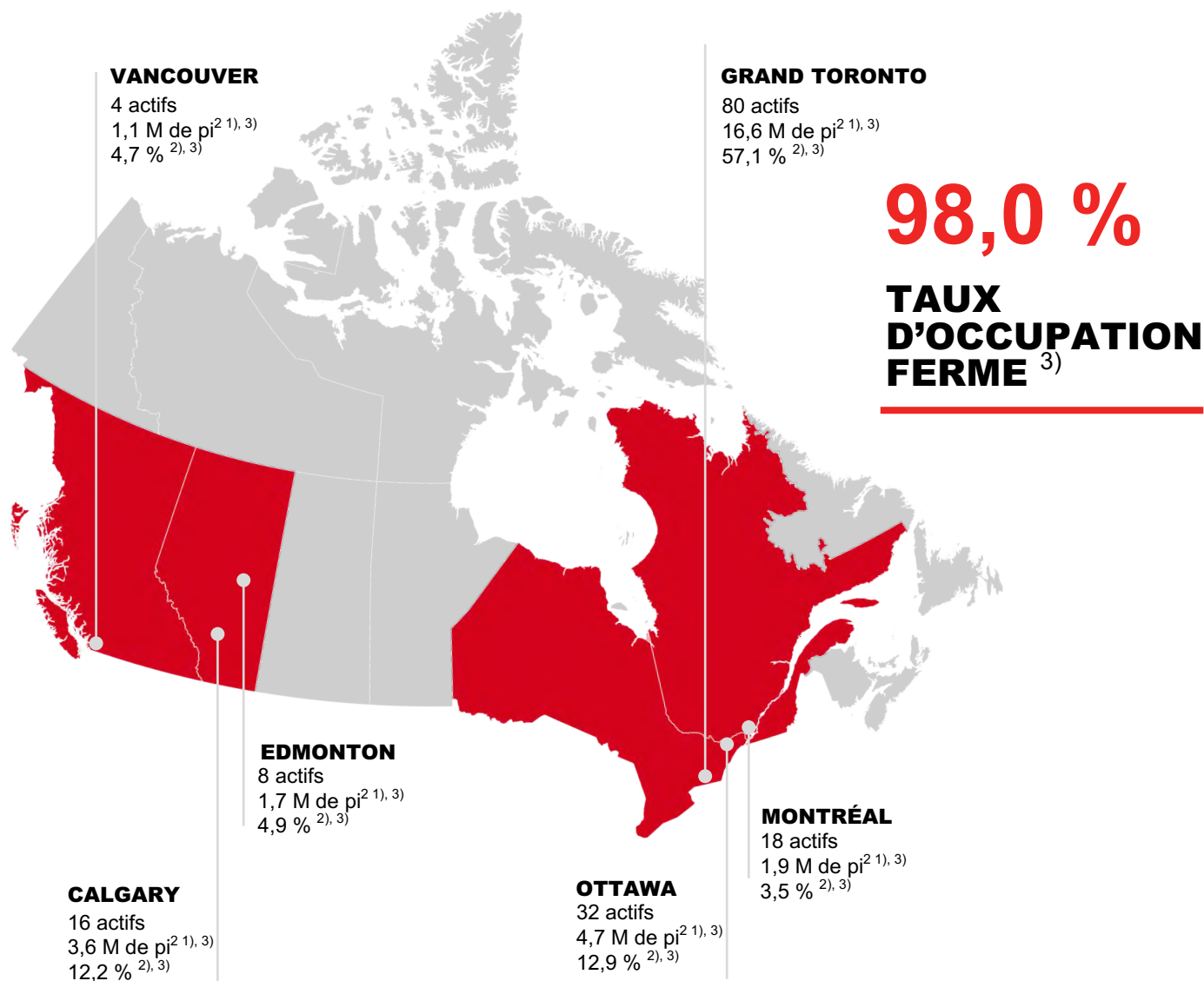
Je tiens à remercier les membres de l'équipe RioCan, nos locataires et nos porteurs de parts pour leur confiance et leur soutien.



Jonathan Gitlin

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier RioCan

RIOCAN EN UN COUP D'ŒIL



UN PROFIL DÉMOGRAPHIQUE SOLIDE

Dans un rayon de 5 km des centres de RioCan :



~273 000

Population moyenne⁴⁾

depuis 2017⁵⁾

+77 %



~148 000 \$

Revenu moyen des ménages⁴⁾

depuis 2017⁵⁾

+45 %



~94 % de loyer brut tiré des six principaux marchés du Canada

depuis 2017⁵⁾

+20 %

1) Immeubles productifs selon la quote-part de RioCan.

2) Pourcentage du total de la juste valeur des immeubles productifs selon la quote-part de RioCan.

3) Portefeuille d'immeubles commerciaux seulement. Compte non tenu des immeubles productifs détenus par les coentreprises, notamment RioCan-HBC, et présentés à titre de placements mis en équivalence.

4) Les données sont mises à jour une fois par année au deuxième trimestre, et les informations présentées reflètent les nouvelles statistiques rendues disponibles chaque printemps. Source : 2024 - Trends, 2024 Environics Analytics.

5) L'année de référence aux fins de comparaison est 2017, puisqu'il s'agit de l'année précédant le début du programme de RioCan visant la cession d'actifs secondaires et situés dans les marchés secondaires.

COMPOSITION DES IMMEUBLES ¹⁾

SELON LA JUSTE VALEUR

Centres commerciaux avec magasins d'alimentation clé



Immeubles à usage mixte / en milieu urbain



Centres commerciaux non fermés et autres



COMPOSITION DES LOCATAIRES COMME MOTEUR D'ACHALANDAGE ^{1), 2)}

PAR PRODUITS DE LOCATION NETS ANNUALISÉS

20,0 %
Magasins d'alimentation / pharmacies / vins et spiritueux

Loblaws, Sobeys, Metro, Walmart, Costco, Shoppers Drug Mart, Rexall Pharma Plus, LCBO, Jean Coutu, SAQ

24,0 %
Détaillants de biens et services essentiels

Canadian Tire, PetSmart, Bell, Rogers, Banque de Montréal, CIBC, Banque Royale du Canada, Banque TD, Banque Scotia, services médicaux, services dentaires, optométriste

13,0 %
Détaillants à bas prix

Dollarama, Winners, HomeSense, Village des Valeurs

10,1 %
Expérientiel et restaurants avec service aux tables

Cineplex, The Keg, Cactus Club

7,5 %
Détaillants spécialisés

Sephora, Sport Chek, Indigo

7,7 %
Restaurants rapides

Chipotle, Tim Hortons, McDonald's

7,1 %
Entraînement et services personnels

GoodLife Fitness, LA Fitness, Healthy Planet

5,0 %
Meubles et décoration intérieure

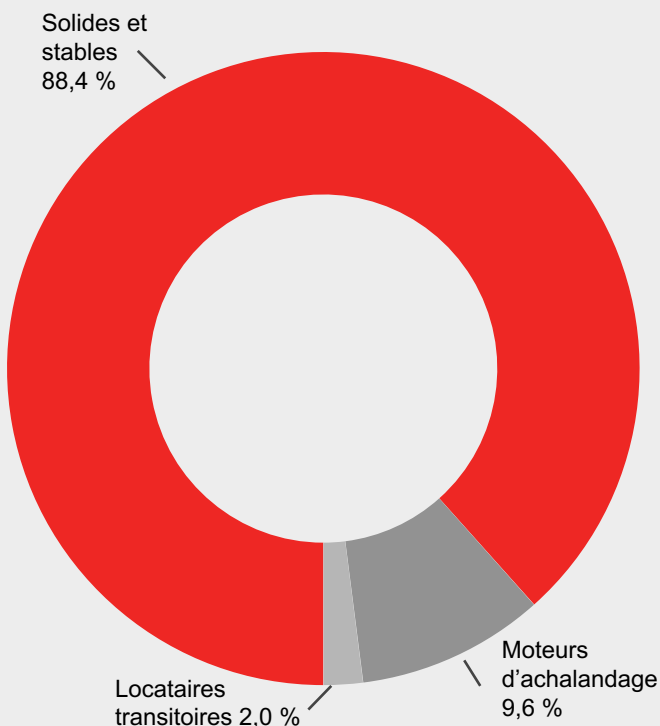
The Brick, Sleep Country, Structube

5,6 %
Autres locataires

Magasins de vêtements et autres détaillants

COMPOSITION DES LOCATAIRES ¹⁾

PAR PRODUITS DE LOCATION NETS ANNUALISÉS



1) Portefeuille d'immeubles commerciaux seulement. Compte non tenu des immeubles productifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises, notamment la coentreprise RioCan-HBC, et présentés à titre de placements mis en équivalence.

2) Détaillants mentionnés à titre d'exemples.

PORTEFEUILLE DE GRANDE QUALITÉ

EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE

98,7 %

Taux d'occupation
ferme des commerces
de détail ^{1), 3)}

19,8 %

Différentiel combiné
de loyer des contrats
de location ^{2), 3)}

88,4 %

Locataires solides
et stables ^{1), 3)}

39,4 %

Différentiel de loyer
des nouveaux contrats
de location ^{2), 3)}

30,27 \$

Loyer net moyen par pied
carré des nouveaux
contrats de location ^{1), 3)}

14,5 %

Différentiel de loyer des
contrats de location
renouvelés ^{2), 3)}

7,67 \$ ↑ de plus que le loyer net
moyen du portefeuille de
22,60 \$ ^{1), 3), 4)}

1) Au T1 2025.

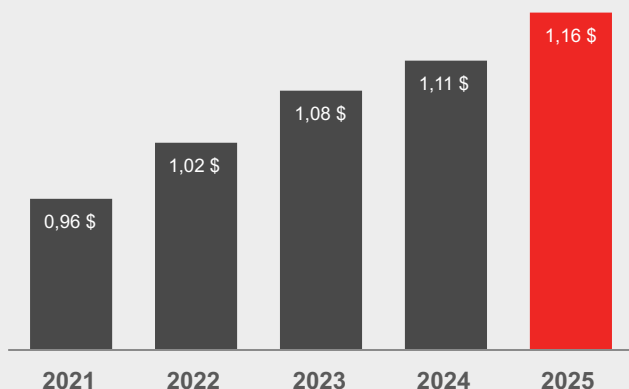
2) Derniers douze mois.

3) Portefeuille d'immeubles commerciaux seulement. Compte non tenu des immeubles productifs détenus par les coentreprises, notamment RioCan-HBC, et présentés à titre de placements mis en équivalence.

4) Par pied carré occupé.



CROISSANCE DURABLE DES DISTRIBUTIONS



20,8 %

Croissance des distributions

quatre années consécutives d'augmentations annuelles

1,16 \$

Distribution annualisée par part ¹⁾

6,7 %

Rendement des distributions ^{1), 2)}

~62 %

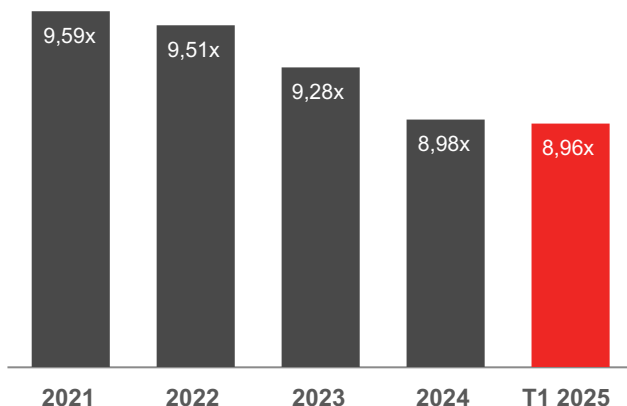
Ratio de distribution des FPA, cible

72,8 %

Ratio de distribution des FPA, moyenne du groupe de référence ³⁾

BILAN ÉQUILIBRÉ

RATIO DETTE/BAIIA À L'INTÉRIEUR DE LA FOURCHETTE CIBLE DE 8,0x À 9,0x



Principaux facteurs :

- **Accroissement du BAIIA** - réduction normale de l'endettement attribuable à la croissance interne et aux nouveaux produits tirés des livraisons récentes et à court terme de projets d'aménagement
- **Capital rapatrié sur les copropriétés et maisons en rangées visées par des contrats de vente** - Environ 83 % des unités restantes sont prévendues
- **Remboursement des emprunts à la construction** - associés aux projets de copropriétés au moyen des fonds reçus des préventes
- **Répartition du capital prudente** - réduction des dépenses de construction

1) Correspondent aux totaux annualisés compte tenu de distributions mensuelles de 0,0965 \$.

2) Le rendement des distributions est établi d'après la distribution annualisée et le cours de clôture au 2 mai 2025.

3) Les ratios de distribution des FPA sont calculés en tenant compte des ratios de distribution annualisés et du consensus des analystes de Bloomberg pour 2025.

ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (« ESG »)

PILIERS EN MATIÈRE D'ESG DE RIOCAN



ENTREPRISE RÉSILIENTE

Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone en favorisant l'avenir de notre entreprise grâce à des principes de gouvernance exemplaires et à des actifs résilients aux changements climatiques.

Gouvernance : Exercer nos activités selon les pratiques de pointe en matière de gouvernance et de gestion des risques, et présenter régulièrement de l'information transparente et de grande qualité.

Changements climatiques : Veiller à ce que nos activités, portefeuilles et aménagements soient résilients face aux effets des changements climatiques et soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone.

Finance : User de stratégies durables pour générer de la valeur à long terme pour nos investisseurs et pour accéder à de nouvelles sources de capitaux.



INCIDENCE RÉSOLUE

Poursuivre notre croissance économique durable en tenant compte de notre incidence sur l'environnement tout en créant de la valeur pour nos gens et les collectivités que nous servons.

Environnement : Concevoir et exploiter des actifs de grande qualité, qui réduisent notre empreinte écologique, soutiennent le milieu naturel et contribuent à l'économie circulaire.

Gens : Attirer, maintenir en poste et perfectionner une main-d'œuvre diversifiée et de talent, et créer un environnement de travail où tous les employés se sentent valorisés, inclus et aptes à donner le meilleur d'eux-mêmes. Soutenir activement la santé, la sécurité et le bien-être de nos employés.

Collectivités : Améliorer les collectivités dans lesquelles nous exerçons nos activités grâce à une conception résolue et à des initiatives de croissance économique et sociale.



PARTENARIATS STRATÉGIQUES

Collaborer avec les partenaires de RioCan afin de surmonter les principaux défis auxquels notre société fait face.

Locataires : Améliorer continuellement l'expérience des locataires ainsi que leur bien-être et leur sécurité, et cibler les occasions leur permettant de déterminer et d'atteindre des objectifs ESG communs.

Fournisseurs : Appliquer les critères d'approvisionnement et de sélection des partenaires qui soutiennent la résilience de la chaîne d'approvisionnement et favorisent un changement environnemental et social positif.

Secteur : Collaborer aux initiatives du secteur ainsi qu'avec ses groupes afin de traiter les risques importants liés au développement durable et les occasions auxquels fait face notre secteur.

TABLE DES MATIÈRES

Indicateurs clés du rendement	9	Partenariats	39
Rapport de gestion	13	Dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs	42
Introduction	13	Activités d'aménagement	44
À propos du rapport de gestion	13	Projets en cours d'aménagement	45
Avis concernant les informations prospectives	13	Projets d'aménagement achevés	46
Activités et contexte commercial	15	Livraisons de projets d'aménagement entre 2025 et 2027	47
Aperçu des activités	15	Projets d'aménagement en cours de construction	48
Stratégie	15	Projets d'aménagement en phase de planification	49
Contexte d'exploitation	17	Sources de financement et trésorerie	50
Perspective	19	Cadre de gestion du capital	50
Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	20	Indicateurs liés à la dette	51
Aperçu du portefeuille d'immeubles	21	Notes de crédit	52
Activités immobilières – Total du portefeuille	21	Profil de la dette totale	52
Activités immobilières – Portefeuille commercial	23	Liquidités	55
Activités immobilières – Portefeuille locatif résidentiel	27	Arrangements hors bilan	58
Résultat d'exploitation	28	Activités de couverture	59
Sommaire des principales informations financières	28	Parts de fiducie	59
Produits	29	Distributions aux porteurs de parts	60
Résultat d'exploitation et résultat d'exploitation net (« REN »)	29	Autres informations à fournir	62
Autres produits (pertes)	30	Transactions entre parties liées	62
Autres charges	31	Principaux résultats trimestriels et analyse des tendances	63
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	33	Méthodes comptables et estimations	64
Fonds provenant des activités (« FPA »)	33	Modifications futures de méthodes comptables	64
Fonds provenant des activités ajustés (« FPA ajustés »)	34	Contrôles et procédures	65
Profil de l'actif	36	Information financière relative aux changements climatiques	65
Évaluation des immeubles	36	Mesures non conformes aux PCGR	66
Acquisitions et cessions	37	Risques et incertitudes	98
Prêts et prêts hypothécaires	38		

INDICATEURS CLÉS DU RENDEMENT

(en milliers de dollars, sauf les pourcentages, les données par pied carré et les montants par part)

RÉSULTATS FINANCIERS

Produits de location

T1 2025

296 741 \$

T1 2024 288 380 \$ **+2,9 %**

L'augmentation des produits de location est essentiellement attribuable à la hausse des loyers, à l'achèvement de projets d'aménagement et à l'acquisition d'actifs, à la hausse des frais de résiliation de contrats de location et à la hausse des recouvrements nets, le tout contrebalancé en partie par la baisse des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et l'incidence des cessions d'actifs.

REN lié aux immeubles commerciaux comparables i)

T1 2025

147 881 \$

T1 2024 142 810 \$ **+3,6 %**

Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables a augmenté de 3,6 %, renforcé en partie par les avantages tirés de l'activité de location en 2024 en raison de la relocation de locaux à des commerces de détail offrant des biens de première nécessité à des loyers plus élevés, la majorité produisant dorénavant des loyers en trésorerie. Les hausses de loyers contractuels, les augmentations de loyer au renouvellement et la hausse du taux d'occupation actuel ont également contribué à l'augmentation.

Résultat d'exploitation

T1 2025

202 079 \$

T1 2024 176 415 \$ **+14,5 %**

Le résultat d'exploitation a augmenté de 14,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation du résultat d'exploitation découle de la hausse des profits liés au portefeuille de projets résidentiels en raison essentiellement du moment des ventes de copropriétés et de maisons en rangée et de la hausse du résultat d'exploitation net⁽ⁱ⁾.

FPA par part – dilué i)

T1 2025

0,49 \$

T1 2024 0,45 \$ **+8,9 %**

Les FPA par part ont augmenté de 0,04 \$, ou 8,9 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse découle d'un solide rendement opérationnel et de l'augmentation des profits liés au portefeuille de projets résidentiels. L'amélioration des facteurs fondamentaux liés aux immeubles a favorisé l'augmentation du REN lié aux immeubles commerciaux comparables. La hausse des frais de résiliation de contrats de location et celle du REN tiré des projets d'aménagement achevés ont également contribué à cette augmentation. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par une baisse des FPA des placements mis en équivalence et une baisse du REN en raison de la cession d'actifs, déduction faite de l'incidence des acquisitions. L'augmentation de la charge d'intérêts a été compensée en partie par le produit d'intérêts. Le REN généré par FourFifty The Well™, mené à terme en 2024, a favorisé la hausse du REN lié aux immeubles résidentiels.

Ratio de distribution des FPA i), vii)

T1 2025

61,2 %

T1 2024 60,7 % **+0,5 %**

Le faible ratio de distribution permet au Fonds de conserver des flux de trésorerie disponibles et ainsi de s'assurer que sa distribution est bien protégée. Le ratio de distribution des FPA est calculé sur une période de douze mois continus et se situe à l'intérieur de la fourchette cible à long terme du Fonds de 55 % à 65 %. Le ratio de distribution des FPA a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison d'une hausse des distributions annuelles de respectivement 0,0300 \$ et 0,0480 \$ par part en vigueur depuis février 2024 et février 2025.

Ratio de distribution des FPA ajustés i), vii)

T1 2025

71,6 %

T1 2024 70,6 % **+1,0 %**

Le ratio de distribution des FPA ajustés a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent pour les raisons dont il a été question plus haut concernant le ratio de distribution des FPA et il est également calculé sur une période de douze mois continus.

INDICATEURS CLÉS DU RENDEMENT

(en milliers de dollars, sauf les pourcentages, les données par pied carré et les montants par part)

Résultat net

T1 2025

(84 156) \$

T1 2024 128 596 \$ **-165,4 %**

La baisse du résultat net par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est essentiellement attribuable aux mêmes facteurs qui ont eu une incidence sur les FPA par part – dilué. De plus, une perte de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 14,8 millions \$, comparativement à un profit de réévaluation à la juste valeur de 3,3 millions \$ en 2024, et des pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC¹⁾ de 208,8 millions \$ attribuables au dépôt par la Compagnie de la Baie d'Hudson (« HBC ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») ont été comptabilisées au cours du trimestre.

LOCATION – COMPOSANTE COMMERCIALE

Taux d'occupation ferme iii), vii)

T1 2025

98,0 %

T1 2024 97,1 % **+0,9 %**

Le taux d'occupation ferme et le taux d'occupation ferme des commerces de détail sont demeurés à un sommet historique à respectivement 98,0 % et 98,7 %, pour un deuxième trimestre consécutif, ce qui rend compte de la demande sans précédent pour les immeubles du portefeuille de commerces de détail de première qualité de RioCan. À ces taux d'occupation, le portefeuille est essentiellement plein, ce qui offre une grande flexibilité pour composer avec les inoccupations causées par le roulement des locataires.

Taux d'occupation actuel iii), vii)

T1 2025

97,4 %

T1 2024 96,0 % **+1,4 %**

L'augmentation de 140 points de base du taux d'occupation actuel est attribuable en grande partie aux nouveaux contrats de location conclus en 2024. Ces nouveaux contrats de location assuraient la prise de possession, par des locataires plus solides, de neuf des dix locaux laissés vacants au début de 2024, en raison de cas de défaut de deux locataires.

Différentiel de loyer des nouveaux contrats de location iv), vii)

T1 2025

18,3 %

T1 2024 19,7 % **-1,4 %**

Le Fonds a généré des différentiels de loyer impressionnants des nouveaux contrats de location grâce à des locataires de grande qualité recherchant des emplacements dans un secteur de choix dans un marché où l'offre est restreinte. Les nouveaux contrats de location ont été répartis entre un certain nombre de locataires de détail solides et stables.

Différentiel de loyer des contrats de location renouvelés iv), vii)

T1 2025

17,3 %

T1 2024 11,5 % **+5,8 %**

Pour le trimestre, près de 614 000 pieds carrés étaient assortis de loyers du marché, soit 80 % de l'ensemble des renouvellements, tandis que le reste était à des taux fixes. Le taux de conservation du T1 2025 a été solide, soit à 93,5 %. Ce taux de conservation et le différentiel de loyer des contrats de location renouvelés du trimestre reflètent la demande pour les actifs de qualité du Fonds et la rareté des locaux. Le loyer net moyen par pied carré pour les renouvellements a été supérieur au loyer en vigueur, ce qui rend compte de cette forte demande.

Différentiel combiné de loyer des contrats de location iv), vii)

T1 2025

17,5 %

T1 2024 14,0 % **+3,5 %**

De solides différentiels de loyer des nouveaux contrats de location et des contrats de location renouvelés à deux chiffres ont favorisé la hausse du différentiel combiné de loyer des contrats de location. Les emplacements de choix des immeubles du portefeuille, caractérisé par une composition judicieuse de locataires, et l'offre limitée de locaux de commerce de détail de grande qualité ont maintenu l'élan des activités de location.

INDICATEURS CLÉS DU RENDEMENT

(en milliers de dollars, sauf les pourcentages, les données par pied carré et les montants par part)

AMÉNAGEMENT

Dépenses d'aménagement i), viii)

T1 2025

93 130 \$

T1 2024 89 470 \$ +4,1 %

Les dépenses d'aménagement de 93,1 millions \$ ont été légèrement supérieures à celles du trimestre correspondant de l'exercice précédent, les dépenses étant axées sur l'achèvement des aménagements à usage mixte en cours ainsi que sur des projets intercalaires d'immeubles qui ajoutent de la densité dans les centres commerciaux. Nous maintenons une approche prudente en matière de construction, aucune mise en chantier d'immeuble à usage mixte n'étant prévue dans un avenir proche. Pour en savoir plus, se reporter à la rubrique « Dépenses d'aménagement pour 2025 » du présent rapport de gestion.

SLN de projets d'aménagement achevés (en pieds carrés) v), vi), viii)

T1 2025

26 000

T1 2024 54 000 -51,9 %

Les projets d'aménagement achevés tiennent compte de la livraison de 18 000 pieds carrés d'espace commercial au T1 2025 et de 3 000 pieds carrés d'espace commercial à The Well™. Outre ces projets d'aménagement achevés, 313 copropriétés d'U.C. Tower 2 et de 11YV ont été achevées et vendues. Un profit de 22,2 millions \$ lié au portefeuille de projets résidentiels, selon la quote-part de RioCan, a été comptabilisé pour le trimestre.

BILAN

Liquidités i), ii), iii)

T1 2025

1 429 109 \$

T4 2024 1 694 049 \$ -15,6 %

Le Fonds continue de maintenir des liquidités suffisantes pour respecter ses obligations financières. La diminution des liquidités par rapport au T4 2024 découle du calendrier du recyclage des capitaux ainsi que des activités d'investissement et de financement. Se reporter à la rubrique « Sources de financement et trésorerie – Liquidités » du présent rapport de gestion pour plus de détails.

Actifs non grevés i), ii), iii)

T1 2025

8 461 326 \$

T4 2024 8 201 345 \$ +3,2 %

Le portefeuille d'actifs non grevés a augmenté par rapport au T4 2024, le Fonds ayant remboursé certains emprunts hypothécaires à leur échéance, ce qui accroît la souplesse financière. Le ratio immeubles non grevés sur dette non garantie s'est établi à 1,8x. Par suite du remboursement des emprunts hypothécaires venus à échéance après la clôture du trimestre, les actifs non grevés de RioCan ont augmenté de 344,9 millions \$.

Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté i), ii)

T1 2025

8,96x

T4 2024 8,98x -0,02x

La diminution du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté découle essentiellement d'une hausse du BAIIA ajusté contrebalancée en partie par la hausse de la dette ajustée. Le BAIIA ajusté est plus élevé pour la période de douze mois continus close le T1 2025 par rapport à la période close le T4 2024 en raison de la hausse du REN découlant de la croissance des loyers et des projets d'aménagement achevés, de la hausse des profits liés au portefeuille de projets résidentiels et de la hausse du produit d'intérêts, le tout contrebalancé en partie par la baisse du REN découlant des cessions d'actifs, déduction faite des acquisitions.

INDICATEURS CLÉS DU RENDEMENT

(en milliers de dollars, sauf les pourcentages, les données par pied carré et les montants par part)

Dette totale i), ii)

T1 2025

7 753 343 \$

T4 2024 7 683 297 \$ **+0,9 %**

La dette totale a augmenté par rapport au T4 2024, en raison surtout des activités d'aménagement et des activités d'investissement qui ont été financées en partie au moyen de la dette.

- i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.
- ii) Selon la quote-part de RioCan.
- iii) Information à la date de clôture de la période respective.
- iv) Selon le loyer de base contractuel annualisé.
- v) La SLN liée à l'achèvement de projets d'aménagement comprend uniquement les immeubles en cours d'aménagement et ne tient pas compte du portefeuille de projets résidentiels.
- vi) Nombre d'unités détenues à 100 %.
- vii) Les changements d'un trimestre à l'autre et d'un exercice à l'autre reposent sur des changements absolus.
- viii) Informations présentées selon la quote-part dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

INTRODUCTION

À propos du rapport de gestion

Le présent rapport de gestion est fourni pour permettre au lecteur d'évaluer notre résultat d'exploitation et notre situation financière pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (« T1 2025 »). Le présent rapport de gestion est daté du 5 mai 2025 et doit être lu avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités et les notes connexes pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (les « états financiers consolidés résumés ») et le rapport annuel 2024. Sauf indication contraire, les termes « RioCan », « Fonds », « nous », « notre » et « nos » qui figurent dans le présent rapport de gestion renvoient au Fonds de placement immobilier RioCan et à ses activités consolidées. À moins d'indication contraire, tous les montants sont fondés sur les états financiers qui ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Ces documents, ainsi que les renseignements additionnels relatifs à RioCan, y compris la dernière notice annuelle déposée, ont été déposés électroniquement auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières par l'entremise du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ ») et sont disponibles à l'adresse www.sedarplus.com ou sur le site Web de RioCan à l'adresse www.riocan.com.

Outre les mesures de performance déterminées en conformité avec les IFRS, RioCan évalue aussi sa performance au moyen de certaines mesures additionnelles non conformes aux IFRS et présente ces mesures dans le présent rapport de gestion afin de permettre aux investisseurs de faire de même. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée en vertu des IFRS, les principes comptables généralement reconnus (« PCGR »), et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres fonds de placement immobilier ou sociétés. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour connaître les mesures financières non conformes aux PCGR et les rapprochements.

À moins d'indication contraire, les montants sont en milliers de dollars canadiens et les variations en pourcentage sont calculées en milliers de dollars.

Avis concernant les informations prospectives

Certains renseignements figurant dans le présent rapport de gestion constituent des informations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. 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. Parmi celles-ci, mentionnons notamment des informations présentées aux rubriques « Indicateurs clés du rendement », « Activités et contexte commercial », « Aperçu du portefeuille d'immeubles », « Profil de l'actif », « Activités d'aménagement » et « Sources de financement et trésorerie » du présent rapport de gestion. Le présent rapport de gestion comprend des informations prospectives concernant notamment : les augmentations du REN lié aux immeubles comparables; les taux d'occupation, les dépenses d'aménagement annuelles et les dépenses d'investissement prévues pour 2025; les coûts d'achèvement de la construction et les coûts estimés des produits et des projets liés au portefeuille de projets résidentiels et aux immeubles en cours d'aménagement; le montant estimé des FPA par part et la croissance FPA par part et le ratio de distribution des FPA estimé; la demande soutenue pour des espaces dans nos marchés cibles; les prévisions internes de RioCan; la création de valeur future; le REN et la croissance liée aux immeubles en cours d'aménagement; la composition des immeubles et des locataires de RioCan; le rendement des investissements; les tendances du marché et la demande anticipée pour des immeubles de commerce de détail et résidentiels; nos attentes quant à toute densité supplémentaire potentielle; l'activité de location nette et les loyers anticipés; les attentes de la direction à l'égard de distributions futures; la conclusion de financements futurs, le coût et la disponibilité du capital et les niveaux de dettes; ainsi que d'autres informations sur les objectifs de RioCan, sur les stratégies adoptées pour les atteindre ainsi que sur les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des informations similaires concernant les événements, les circonstances, le rendement ou les résultats futurs prévus ou encore les attentes qui ne constituent pas des déclarations de fait. Ces informations prospectives traduisent les opinions actuelles de la direction et reposent sur les renseignements dont elle dispose pour la période considérée. Les informations prospectives du présent rapport de gestion sont visées par ces mises en garde.

Les informations prospectives ne constituent pas une garantie des événements ou du rendement à venir. Par leur nature, elles reposent sur les estimations et hypothèses actuelles de RioCan quant à des événements et à des tendances financières futurs qui, de l'avis de RioCan, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses activités et son exploitation et ses résultats financiers, y compris notamment : une croissance du secteur de la vente au détail; la conjoncture de variation des taux d'intérêt; l'optimisation de l'utilisation des terrains à des coûts raisonnables et des rendements des aménagements, y compris l'aménagement résidentiel dans les marchés urbains; la capacité du Fonds à réaménager ou à vendre des immeubles ou à conclure des partenariats visant la densité supplémentaire future qu'il a identifiée dans son portefeuille; 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. Les risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou événements réels diffèrent sensiblement des informations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion comprennent notamment ceux décrits à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion et à la notice annuelle du Fonds, ainsi que ceux liés aux éléments suivants : le risque de taux d'intérêt et risque lié au financement; les tarifs commerciaux; 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,

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

y compris le non-respect d'obligations contractuelles par le locataire ou une partie qui lui est liée; les renouvellements de contrats de location et les augmentations de loyer; la capacité de relouer et de trouver de nouveaux locataires pour des locaux vacants; la concurrence dans le secteur du détail; l'illiquidité relative des immeubles; la capacité de RioCan à vendre certains immeubles à un moment donné; les montants qui seront réalisés à la vente d'immeubles par rapport aux valeurs actuelles selon les IFRS; le risque lié à la réglementation, y compris les modifications aux lois touchant le contrôle des loyers; le risque lié à l'aménagement associé aux engagements en matière de construction, aux coûts et au calendrier des projets, aux autorisations de zonage connexes et autres permis, et au rythme de la location initiale ou de la prévente; les risques liés aux activités de location résidentielle; le risque de crédit lié aux prêts et prêts hypothécaires, l'accès au financement par capitaux d'emprunt ou capitaux propres; les notations de crédit; les coentreprises et les partenariats; la capacité du Fonds d'utiliser le mécanisme de remboursement de gains en capital; les modifications apportées à la législation fiscale; les frais ou les éléments de passif imprévus liés aux acquisitions et aux cessions; les questions environnementales; les changements climatiques; les litiges; les sinistres non assurés; la dépendance à l'égard des membres clés du personnel; la responsabilité des porteurs de parts; les impôts sur le résultat, les taxes de vente et les droits de cession immobilière; et la cybersécurité.

Même si les informations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont fondées sur des hypothèses raisonnables selon la direction, rien ne garantit que les résultats réels y seront conformes. Certaines informations figurant dans le présent rapport de gestion peuvent être considérées comme des « perspectives financières » au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables, et ces perspectives financières peuvent ne pas être appropriées à des fins autres que celles du présent rapport de gestion. Les informations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion sont présentées en date du présent rapport de gestion, et il ne faut pas croire qu'elles représentent les points de vue de RioCan à compter de toute date postérieure à celle du présent rapport de gestion. 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.

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

ACTIVITÉS ET CONTEXTE COMMERCIAL

Aperçu des activités

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

RioCan détient, gère et aménage un portefeuille d'immeubles axés sur le commerce de détail et à usage mixte qui sont situés dans des secteurs de choix à forte densité, bien desservis par le transport en commun et où les Canadiens veulent vivre, travailler et magasiner.

Le portefeuille d'immeubles de RioCan comprend des centres commerciaux en milieu urbain et à usage mixte, des centres commerciaux pourvus d'un magasin d'alimentation clé et des centres commerciaux non fermés et autres, qui sont définis à la rubrique « Aperçu du portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

Au 31 mars 2025, le portefeuille se composait d'immeubles détenus en propriété exclusive et d'immeubles codétenus, comme suit :

<i>(en milliers de pieds carrés, à moins d'indication contraire)</i>	SLN – selon la participation de RioCan	Nombre d'immeubles
Immeubles détenus en propriété exclusive	27 085	133
Immeubles codétenus	5 103	44
Total	32 188	177

En outre, le Fonds a des participations dans 16 immeubles par l'entremise de 7 coentreprises, représentant 1,4 million de pieds carrés, qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. RioCan conclut des ententes de copropriété et de coentreprise afin de tirer parti d'un solide portefeuille d'immeubles situés dans des emplacements de choix pour lever des capitaux de manière efficace, atténuer les risques liés à l'aménagement et à la concentration, et toucher des honoraires de gestion en contrepartie de son expertise en matière de gestion d'immeubles productifs et de projets d'aménagement. Au 31 mars 2025, le Fonds tirait 85,1 % de ses produits de location bruts contractuels annualisés de son portefeuille de commerces de détail, 10,5 %, d'immeubles de bureaux, et 4,4 %, d'immeubles résidentiels.

Stratégie

La stratégie de RioCan repose sur ses avantages distinctifs, notamment l'équilibre exceptionnel entre la qualité et la croissance. Le portefeuille de grande qualité du Fonds est composé d'actifs bien positionnés qui sont desservis par le transport en commun et qui sont situés dans les six marchés les plus densément peuplés du Canada. La population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres des immeubles du Fonds est d'environ 273 000 personnesⁱ⁾ avec un revenu moyen des ménages de 148 000 \$ⁱ⁾, soit une hausse de plus de 5 % par rapport à respectivement 260 000 personnes et 140 000 \$ pour l'exercice précédent. Ces hausses rendent compte de l'attrait des emplacements de RioCan, du rythme rapide de la croissance dans ces marchés servis par le Fonds et de l'incidence des nouveaux projets à usage mixte.

La stratégie de RioCan est fondée sur quatre piliers : **une base de commerce de détail productive, une gestion stratégique du capital, une maximisation de la valeur de la plateforme et une croissance responsable**. Le Fonds vise principalement à favoriser la croissance interne au moyen d'actifs de commerce de détail axés sur les biens de première nécessité dans les meilleurs marchés au Canada afin d'offrir une source de revenus fiable. Cela est en partie réalisé par l'amélioration continue de la composition de ses locataires et le dessaisissement opportuniste d'actifs à faible croissance. Avec des contraintes liées à l'offre qui créent un marché fort et une favorable dynamique de demande, le Fonds continue de renforcer son attention sur sa base de commerce de détail en monétisant ses immeubles locatifs résidentiels et en achevant ses projets de copropriétés. Cette simplification de nos activités repose sur la solidité de notre base et sur les relations établies depuis plus de trente ans.

La **base de commerce de détail productive** de RioCan assure une source de revenus fiable et une croissance interne soutenue grâce à des actifs résilients, des locataires solides, stables et axés sur les biens de première nécessité, un engagement indéfectible envers la clientèle et une excellence opérationnelle.

i) Les données sont mises à jour chaque année, au deuxième trimestre, l'information rendant compte de nouvelles statistiques disponibles chaque printemps.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Le portefeuille de RioCan génère des revenus résilients et croissants grâce à un bassin de locataires solides et stables qui comprend des détaillants de biens de première nécessité, notamment des magasins d'alimentation, des pharmacies et des détaillants à bas prix. Les détaillants de biens de première nécessité sont essentiels dans un contexte où l'économie pourrait avoir à composer avec des tarifs commerciaux ou d'autres perturbations du marché. Les centres commerciaux pourvus d'un magasin d'alimentation clé et les immeubles à usage mixte en milieu urbain constituent environ 90 % de la juste valeur des immeubles productifs de RioCan. Les locataires solides et stables qui sont capables de payer leur loyer malgré des cycles économiques difficiles génèrent 88,4 % des produits de location nets annualisés de RioCan.

En plus d'attirer l'achalandage et des locataires hors pair, les emplacements attrayants de RioCan offrent une croissance interne soutenue grâce à un différentiel de loyer solide et des hausses de loyers contractuels. Le portefeuille de RioCan se compose principalement d'actifs résilients et de locataires diversifiés qui suivent les habitudes d'achat des consommateurs.

RioCan accroît sa solidité et sa souplesse financières, et la résilience de son bilan grâce à une **gestion stratégique du capital**. RioCan maintient des liquidités suffisantes et gère son bilan et sa structure de capital de façon prudente. Le Fonds cherche à maintenir les indicateurs clés de crédit à l'intérieur des fourchettes cibles tout en maintenant de nombreux actifs non grevés et des niveaux de liquidité qui assurent une souplesse financière.

Le Fonds met l'accent sur le maintien d'une bonne répartition des échéances de la dette et la limitation de son exposition à la dette à taux variable de manière à réduire les risques de refinancement et de taux d'intérêt. Le Fonds s'appuie sur les relations établies avec les prêteurs et cherche à utiliser de multiples sources de financement afin de maintenir la souplesse et la capacité financières nécessaires à la croissance dans un marché en évolution. Le Fonds a un ratio de distribution des FPA qui est parmi les plus bas de l'industrie, ce qui permet de réinvestir les résultats non distribués, renforçant ainsi la situation financière de RioCan tout en soutenant sa stratégie de croissance.

L'accent mis par RioCan sur la **maximisation de la valeur de la plateforme** lui permet de renforcer sa croissance en tirant parti de l'expertise de son personnel et de la valeur intrinsèque du portefeuille du Fonds. Pour améliorer la qualité, la stabilité et la croissance de ses produits, RioCan tire parti de l'attrait de ses actifs et de ses emplacements pour dégager des produits supplémentaires et d'autres sources de produits. Le Fonds continue également de monétiser ses immeubles locatifs résidentiels et achève la vente de ses projets de copropriétés en construction. Bien que le Fonds ait suspendu toute nouvelle construction au cours des dernières années, il continue d'avancer les droits de zonage des immeubles situés dans des emplacements de choix de notre portefeuille de projets d'aménagement à usage mixte afin d'optimiser la densité et l'utilisation. Notre stratégie d'aménagement privilégie une approche allégée du bilan.

Le recyclage des capitaux est un moyen pour le Fonds d'améliorer la qualité de ses actifs et de renforcer sa situation financière. RioCan prévoit continuer d'établir des relations à long terme avec ses partenaires dans le cadre du recyclage des capitaux par les ventes de densité et la création de partenariats avec des investisseurs reconnus. Cette stratégie donne des avantages à RioCan, notamment un risque diversifié, une affectation efficace du capital et la réalisation de la valeur de sa densité excédentaire zonée.

La **croissance responsable** englobe les pratiques de pointe du secteur en matière de ressources humaines et de culture, de technologie et d'initiatives environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») qui soutiennent la stratégie d'affaires et les cibles de croissance de RioCan. RioCan encourage une culture d'excellence qui favorise les résultats et maintient, forme et attire le talent. Le Fonds réalise sa feuille de route sur le plan de la culture en améliorant continuellement ses processus, ses politiques et ses initiatives afin de créer un effectif plus productif, plus diversifié et plus uni.

RioCan est également un chef de file du secteur de l'immobilier au Canada par ses pratiques exemplaires en matière d'ESG. Le Fonds prend des mesures pour s'améliorer constamment et évaluer ses progrès, et intègre les 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. De plus, RioCan poursuit la mise en œuvre de sa feuille de route en matière de technologie et de cybersécurité afin d'atténuer les risques, de soutenir les activités et d'améliorer l'efficacité des processus et des systèmes.

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Contexte d'exploitation

Secteur de la vente au détail au Canada

Les solides actifs de commerce de détail bien positionnés, comme ceux de RioCan, continuent de faire preuve de résilience. Les immeubles de RioCan, qui sont situés dans d'importants marchés en croissance, se composent surtout de détaillants nationaux de biens de première nécessité présentant des garanties financières solides. Il est à noter que 88,4 % des locataires du Fonds sont considérés comme solides et stables. Ces locataires bien établis ont la capacité de bien s'adapter aux divers cycles économiques.

Les priorités des consommateurs demeurent articulées autour des biens de première nécessité, de la valeur et des produits de base, alors que les détaillants améliorent l'expérience omnicanal et ont recours aux établissements de détail classiques qui leur servent de réseau de distribution efficace. Les détaillants qui offrent des produits de base et des biens et services essentiels continuent d'élargir leur empreinte physique. Par contre, l'imposition de tarifs commerciaux sur une période prolongée pourrait entraîner une instabilité économique, avoir une incidence défavorable sur certaines catégories de locataires et pourrait exercer une pression à la baisse sur les taux d'occupation et les différentiels de loyer. Certaines faiblesses de détaillants sont évidentes sur le marché, c'est le cas pour HBC, Comark et Toys « R » Us, et dans une économie plus faible, les petites entreprises qui offrent des biens et des services discrétionnaires sont également plus vulnérables. Ces défis sont contrebalancés par l'offre limitée de locaux de commerce de détail de grande qualité et par un groupe solide et résilient de détaillants au Canada, qui s'assure que tout local vacant est rapidement comblé de locataires de grande qualité. À titre de propriétaire commercial responsable et prévoyant, RioCan soutient les détaillants afin de leur permettre d'adapter leurs magasins de façon à offrir des environnements de magasinage pertinents et résilients.

La demande pour des locaux de commerce de détail de grande qualité continue d'être robuste, les locataires ayant pour but de servir une clientèle élargie. Le gouvernement du Canada réduit temporairement l'afflux de nouveaux résidents permanents et temporaires, ce qui devrait entraîner une baisse mineure de la population en 2025 et 2026, avant une reprise de la croissance en 2027. Depuis 2020, la population du Canada a augmenté de près de 2 millions de personnes, surtout dans les grands marchés, principalement dans la région du Grand Toronto. Toutefois, le développement de nouveaux immeubles de commerce de détail et des logements résidentiels n'a pas suivi le rythme de cette croissance, ce qui a soutenu la forte demande. En outre, le contexte d'exploitation de la vente au détail favorable au Canada, caractérisé par un faible taux d'espace de détail par habitant et un nombre limité de détaillants dans chaque catégorie de la vente au détail, contribue à un écosystème de détail plus stable. Au cours de la dernière année, la superficie de commerce de détail par habitant a diminué de 2 %, resserrant encore davantage le marché.

L'insuffisance des investissements des dernières années, qui découle des contrôles serrés du zonage des bâtiments et des coûts élevés des constructions, persistera, les coûts de remplacement étant supérieurs aux valeurs du marché. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande crée une tension positive durant les négociations, dont profite RioCan, car elle peut donner lieu à une hausse des loyers à des conditions de location plus favorables. Les détaillants hésitent à se relocaliser étant donné que leur clientèle apprécie la commodité et la familiarité des emplacements existants. Cette situation donne souvent lieu à des taux de conservation plus élevés, ce qui permet d'éviter de coûteux réaménagements des locaux.

Ces facteurs permettent à RioCan de tirer avantage de la résilience et de la durabilité de la croissance de sa base de commerces de détail de qualité. Les caractéristiques du portefeuille de RioCan, comme la proximité des transports, un profil démographique exceptionnel ainsi qu'une grande visibilité aux intersections clés et aux principaux axes de circulation, demeurent attrayantes et ne sont pas faciles à reproduire.

Environnement pour l'aménagement

Le Fonds surveille de près les tendances du marché et ajuste son programme d'aménagement en conséquence. La disponibilité limitée de terrains, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, la hausse de la charge d'intérêts et l'augmentation des droits par les municipalités ont posé des défis pour les projets de construction d'immeubles résidentiels, ce qui a entraîné une pénurie de logements. Dans certaines régions, les taux de location ont plafonné ou diminué, ce qui a eu une incidence sur la rentabilité des nouveaux projets. Les différents ordres de gouvernement ont mis en œuvre plusieurs initiatives afin de favoriser une offre de logements accrue. Toutefois, ces mesures n'ont pas suffi à empêcher le report ou l'annulation de certains projets.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

RioCan n'a entrepris aucune nouvelle construction d'immeubles à usage mixte en 2024 et ne prévoit pas le faire au cours des 12 à 18 prochains mois, pour se concentrer sur d'autres besoins prioritaires en matière de répartition du capital. RioCan a la possibilité de choisir à quel moment entreprendre les travaux de construction, car les terrains sous-jacents sont habituellement occupés par des immeubles de commerce de détail actifs et productifs, et ces terrains exigent de faibles coûts d'investissement. RioCan continue de chercher à créer de la valeur en suivant l'avancement des projets tout au long du processus d'admissibilité et de modification du zonage afin d'optimiser la densité et l'utilisation. Ces activités exigent un investissement en capital beaucoup moins important que des projets de construction.

Environ 83 % des copropriétés ou maisons en rangée en cours de construction sont prévendus, et des dépôts importants procurent une garantie en cas de défaut de paiement des acheteurs.

Se reporter à la rubrique « Activités d'aménagement » du présent rapport de gestion pour en apprendre davantage sur le portefeuille de projets d'aménagement.

Environnement de location résidentielle

Le marché de la location résidentielle au Canada est caractérisé par une forte demande de logements locatifs et une dynamique de marché changeante. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») estime que 3,5 millions de nouvelles unités seront requises d'ici 2030 pour rétablir les niveaux d'abordabilité, ce qui rend compte du déficit important de l'offre de logements au pays. L'achèvement de nouvelles copropriétés a atténué la pression sur l'offre de logements, surtout dans la région du Grand Toronto. Cependant, l'afflux de nouvelles unités n'a pas complètement comblé le déficit d'offre de logements et a exercé une pression à la hausse sur les loyers à court terme à mesure qu'ils sont livrés et occupés.

Compte tenu du maintien de l'offre limitée de logements dans les principaux marchés, les immeubles de RioCan Living™ sont très en demande. Le portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels de RioCan est composé de 13 nouveaux immeubles qui sont supervisés par une équipe dédiée aux immeubles résidentiels. Le portefeuille de RioCan Living offre d'importants avantages attrayants pour les locataires. Ces immeubles sont des lieux accueillants qui offrent d'excellentes commodités et favorisent un esprit de communauté. Leur emplacement dans un secteur de choix assure un accès facile aux transports en commun, ce qui accroît leur attrait dans des marchés compétitifs. La récente volatilité économique et la hausse des taux d'intérêt ont rendu l'accès à la propriété moins réalisable pour plusieurs, entraînant ainsi une hausse de la demande pour les logements locatifs. Fait à noter, près de 98 % du portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels du Fonds ne fait pas l'objet de contrôles ou de taux prescrits, donnant au Fonds toute la souplesse requise pour fixer les loyers en fonction des tendances du marché, ce qui accroît du même coup la performance financière globale du portefeuille.

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

Environnement économique

Lors de sa dernière réunion, la Banque du Canada a maintenu son taux de financement à un jour à 2,75 %, après avoir réduit ce taux en mars 2025. La Banque du Canada a souligné que le grand changement dans la politique commerciale américaine et l'imprévisibilité des tarifs douaniers avaient une forte incidence sur les perspectives économiques mondiales et les attentes à l'égard de l'inflation. Au Canada, ces faits nouveaux ont donné lieu à des rajustements des indices de confiance des ménages et des entreprises, ainsi qu'à une plus grande incertitude quant au cycle d'assouplissement monétaire de la Banque du Canada. Malgré ces défis, la Banque du Canada demeure déterminée à préserver la stabilité des prix, équilibrant les répercussions d'un ralentissement économique et la pression à la hausse des coûts plus élevés découlant des tarifs douaniers et des changements à la chaîne d'approvisionnement.

Depuis le début de 2025, dans un contexte de volatilité persistante des marchés et de discussions portant sur les tarifs douaniers imposés par les États-Unis, les rendements des obligations du gouvernement du Canada à long terme ont en général augmenté et les écarts de taux des obligations de sociétés du secteur des fiducies de placement immobilier (« FPI ») au Canada se sont élargis. Un niveau suffisant de crédit demeure accessible sur les marchés des capitaux canadiens, même si les prêteurs adoptent une démarche plus sélective entre les catégories d'actifs, les emplacements et les emprunteurs. Par contre, RioCan, grâce à ses solides facteurs fondamentaux liés à l'exploitation et la vigueur de son bilan, continue d'être intéressant pour les prêteurs. Pour le T1 2025, RioCan a accédé de manière proactive aux marchés de capitaux d'emprunt avant la récente volatilité, obtenant ainsi des taux favorables pour un nombre important de ses échéances de 2025.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

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

La hausse des taux d'intérêt a fait augmenter le coût du capital, ce qui a donné lieu à un ralentissement du marché des transactions. La croissance soutenue du REN attribuable à de solides facteurs fondamentaux liés à l'exploitation et au nombre limité d'actifs de qualité supérieure contrebalance les fluctuations des pressions liées aux taux d'intérêt. Nous avons ajusté la valeur selon les IFRS de nos immeubles de placement en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et comptabilisé des pertes nettes de réévaluation à la juste valeur cumulatives de 14,8 millions \$ en 2025.

Le grand changement dans la politique commerciale américaine et l'imprévisibilité des tarifs douaniers ont accru l'incertitude et entraîné une volatilité de l'économie au Canada. Ce contexte de taux d'intérêt volatil a augmenté le risque de taux d'intérêt. Pour gérer cette volatilité, nous maintenons un ratio taux fixe/taux variable équilibré, nous avons recours à des dérivés pour établir des taux fixes à long terme et nous nous assurons que le calendrier d'échéances de la dette est bien réparti. Grâce à des liquidités plus que suffisantes de 1,4 milliard \$ et à des actifs non grevés de 8,5 milliards \$, le Fonds dispose de davantage de souplesse financière dans le contexte économique actuel.

Perspective

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

Les prévisions à l'égard des FPA par part pour 2025 ont été modifiées, pour s'établir entre 1,85 \$ et 1,88 \$ par rapport à la fourchette précédente de 1,89 \$ à 1,92 \$, en raison de la perte prévue des FPA attribuable aux activités de RioCan-HBC, déduction faite de l'avantage de la hausse des profits liés au portefeuille de projets résidentiels découlant de l'économie de coûts engagés dans les projets d'aménagement.

Selon nos prévisions modifiées à l'égard des FPA de 2025, nous prévoyons maintenir un ratio de distribution à l'intérieur de notre fourchette cible à long terme de 55 % à 65 % :

Perspectives pour 2025 i)	
FPA par part ii)	1,85 \$ à 1,88 \$
Ratio de distribution des FPA	~62 %
Croissance du REN lié aux immeubles commerciaux comparables iii)	~3,5 %

- i) Le Fonds revoit régulièrement ses cibles à long terme dans les contextes macroéconomique et d'affaires en constante évolution. Les prévisions à l'égard des FPA pour 2025 ont été modifiées afin de rendre compte de l'incidence défavorable prévue de la baisse de l'apport de RioCan-HBC aux FPA. Ces perspectives ne reflètent pas les incidences défavorables possibles des tarifs, qui pourraient nuire à la conjoncture économique et à la dynamique du marché.
- ii) Suppose un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 5 % pour les activités de financement de 2025, comparativement à environ 3 % pour la dette arrivant à échéance.
- iii) La croissance du REN lié aux immeubles commerciaux comparables devrait résulter de l'augmentation des loyers contractuels, de l'incidence sur l'exercice 2024 des contrats de location signés et des activités de location de 2025 en supposant des différentiels combinés de loyer des contrats de location d'environ 13 % à 15 %, et un taux d'occupation ferme d'environ 98 %.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	---	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

INITIATIVES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE

RioCan intègre ses priorités en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») dans tous les aspects de ses activités, y compris ses activités d'aménagement, d'exploitation et de placement ainsi que du siège social. Pour le suivi de la performance et la présentation des résultats, l'organisme GRESB, la référence mondiale en matière d'ESG pour les actifs immobiliers, fournit au Fonds un cadre d'analyse comparative de la performance de l'organisation afin d'assurer la transparence et l'amélioration continue.

En ce qui a trait aux données sur le climat en particulier, RioCan présente ses résultats au chapitre des émissions de gaz à effet de serre (« GES »), sur une base annuelle, et la superficie locative brute des propriétés situées dans des zones de crues à récurrence de 100 ans. Pour consulter la politique de RioCan en matière de développement durable et une description détaillée des programmes et stratégies d'ESG de RioCan, se reporter au rapport annuel 2024 et à la section « Responsabilité d'entreprise » du site Web de RioCan à l'adresse www.riocan.com.

Parmi les principales initiatives et réalisations du trimestre, mentionnons notamment les suivantes :

- RioCan a été lauréat en 2024 du programme Cultures d'entreprise les plus admirées du Canada de Waterstone Human Capital. Ce programme prestigieux reconnaît les entreprises canadiennes de premier plan ayant instauré des cultures exceptionnelles qui augmentent la performance et assurent un avantage concurrentiel.
- Les membres de l'équipe RioCan, ainsi que des partenaires de SickKids et de la Fondation SickKids, ont célébré l'ouverture de la première unité de soins pédiatriques virtuels au Canada au Lawrence Allen Centre. Cette utilisation novatrice d'espace de détail assure un accès aux services de soins d'urgence virtuels de SickKids dans une région mal servie, offrant la possibilité aux patients et aux membres de leur famille d'obtenir des soins pédiatriques et des services de traduction.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Activités immobilières – Total du portefeuille

Les statistiques sur l'exploitation de la présente rubrique sont fondées sur des immeubles détenus en propriété exclusive et des immeubles codétenus, et ne rendent pas compte des placements mis en équivalence, tels que RioCan-HBC.

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

Au 31 mars 2025, le portefeuille d'immeubles de RioCan et sa superficie locative nette se présentaient comme suit :

(en milliers de pieds carrés, à moins d'indication contraire)	SLN – selon la participation de RioCan				Total du portefeuille	
	Commerce de détail	Bureau	Total commercial	Locatif résidentiel iii)	SLN	Nombre d'immeubles
SLN totale i, ii)	28 035	2 639	30 674	1 514	32 188	177

- Comprend la SLN occupée ou disponible pour la location des immeubles productifs jusqu'au 31 mars 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 mars 2025.
- Compte non tenu de 12 immeubles productifs ou d'une SLN d'immeubles productifs de 0,8 million de pieds carrés détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements mis en équivalence. Comprend la SLN de 0,8 million de pieds carrés des projets d'aménagement en cours de construction, compte non tenu de la SLN de 0,4 million de pieds carrés des immeubles en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de coentreprises et présentés à titre de placements mis en équivalence ainsi que la SNL des copropriétés et des maisons en rangée codétenues.
- Se reporter à la rubrique « Aperçu du portefeuille d'immeubles – Activités immobilières – Portefeuille locatif résidentiel » du présent rapport de gestion pour un complément d'information. Compte tenu d'une SLN de 74 000 pieds carrés de logements résidentiels locatifs déjà détenus qui sont exclus des mesures présentées à la rubrique « Aperçu du portefeuille d'immeubles – Activités immobilières – Portefeuille locatif résidentiel » du présent rapport de gestion.

Total du portefeuille

Selon la participation de RioCan	% de SLN des immeubles productifs		% de la juste valeur du portefeuille d'immeubles productifs total	
	2025	2024	2025	2024
Aux 31 mars				
Grand Toronto i)	52,1 %	51,8 %	57,1 %	57,4 %
Ottawa ii)	14,8 %	14,8 %	12,9 %	12,8 %
Calgary	11,4 %	11,2 %	12,2 %	12,1 %
Montréal	6,0 %	6,0 %	3,5 %	3,3 %
Edmonton	5,2 %	5,5 %	4,9 %	5,0 %
Vancouver iii)	3,5 %	3,4 %	4,7 %	4,6 %
Autres	7,0 %	7,3 %	4,7 %	4,8 %
Total du portefeuille	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

- La région s'étend de Newmarket (Ontario), au nord, à Hamilton (Ontario), à l'ouest, et à Oshawa (Ontario), à l'est.
- La région s'étend de Nepean et Vanier à Gatineau, au Québec.
- La région s'étend vers l'est jusqu'à Abbotsford, en Colombie-Britannique.

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. Le Fonds a cerné trois principales catégories d'immeubles :

Catégorie	Description
Centres commerciaux avec un magasin d'alimentation clé	Actifs pourvus d'un magasin d'alimentation clé comme principal locataire ou comme magasin pilier ⁹⁾ . Les actifs qui ont comme locataire clé ou comme magasin pilier Walmart ou Costco sont inclus dans cette catégorie. Par exemple : Clarkson Crossing et RioCan Durham Centre.
Immeuble à usage mixte / en milieu urbain	Actifs à usage multiple (commerces de détail, bureaux, logements) situés dans les principaux marchés et actifs à usage unique situés dans des zones urbaines à forte densité. Par exemple : The Well et Yonge Eglinton Centre.
Centres commerciaux non fermés et autres	Centres commerciaux communautaires avec peu ou pas de composantes fermées. Ils comprennent souvent d'autres locataires clés de grande qualité comme des pharmacies, des magasins de vins et spiritueux, des magasins de rénovations domiciliaires ou des succursales bancaires. Par exemple : RioCan Warden et RioCan Thickson Ridge.

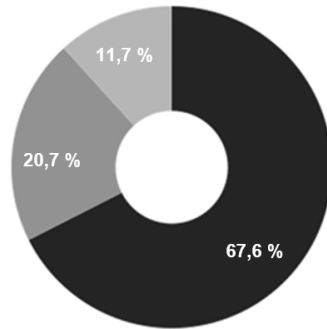
- Un magasin pilier est un magasin de détail adjacent ou à proximité d'un immeuble détenu générant un fort achalandage et attirant des entreprises vers un immeuble du Fonds, mais dont l'espace ou le terrain sous-jacent n'appartient pas au Fonds.

RAPPORT DE GESTION

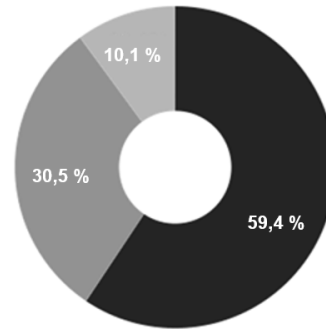
Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Au 31 mars 2025, le portefeuille d'immeubles productifs de RioCan était composé de ce qui suit :

SLN selon le type d'immeuble



Juste valeur selon le type d'immeuble



■ Centres commerciaux avec magasin d'alimentation clé ■ Usage mixte / en milieu urbain i) ■ Centres commerciaux non fermés

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

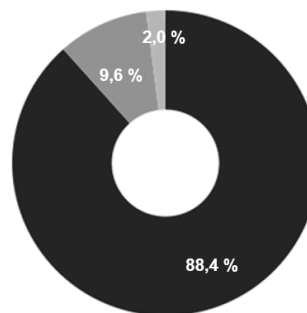
Dans l'ensemble, le portefeuille du Fonds est en grande partie composé de formats qui sont attrayants pour les locataires, et s'adaptent aux fluctuations économiques et à l'évolution des tendances du commerce de détail.

Composition des locataires

Le Fonds gère la composition de ses locataires de façon stratégique en divisant ses locataires en trois catégories : solides et stables, moteurs d'achalandage et locataires transitoires. Définir la composition de nos locataires à l'aide de ces trois catégories nous permettra d'orienter les prises de décisions en ce qui a trait aux locataires.

En fonction des produits de location nets annualisés au 31 mars 2025, 88,4 % des locataires du Fonds sont classés dans la catégorie Solides et stables, une amélioration de 40 points de base par rapport au T4 2024.

% des produits de location nets annualisés par catégorie de locataires



■ Solides et stables i) ■ Moteurs d'achalandage ii) ■ Locataires transitoires iii)

i) La catégorie Solides et stables correspond aux locataires dont la capacité de payer le loyer est stable, qui présentent des garanties financières solides et une clientèle fiable. Cette catégorie se compose surtout de locataires de locaux de commerce de détail d'envergure nationale offrant des biens de première nécessité.

ii) La catégorie Moteurs d'achalandage comprend les locataires qui favorisent l'achalandage ou les visites répétées à nos immeubles, soit des fournisseurs de services, des locataires axés sur l'expérience et des fournisseurs de services alimentaires indépendants dont les garanties sont de qualité inférieure à celles de la catégorie des locataires solides et stables.

iii) La catégorie Locataires transitoires comprend les locataires qui respectent à l'heure actuelle leurs obligations aux termes des contrats de location, mais qui pourraient être remplacés par des locataires présentant des garanties financières solides qui favorisent l'achalandage.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Activités immobilières – Portefeuille commercial

Les 30 locataires de locaux commerciaux les plus importants

RioCan réduit le risque lié aux produits de location en veillant à une diversification géographique dans les principaux marchés, en échelonnant les échéances des contrats de location, en augmentant la taille du portefeuille d'immeubles, en diversifiant les sources de produits, en évitant de dépendre d'un seul locataire qui représenterait un pourcentage important du chiffre d'affaires brut et en s'assurant qu'une partie importante des produits de location provient de locataires clés et nationaux. Au 31 mars 2025, les 30 locataires commerciaux les plus importants de RioCan, selon les produits de location bruts contractuels annualisés, étaient les suivants :

Rang	Locataire	Pourcentage du total des produits bruts de location contractuels annualisés	Nombre d'emplacements	SLN (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLN totale des immeubles productifs	Moyenne pondérée de la durée restante du contrat de location (en années) i)
1	The TJX Companies, Inc. ii)	4,4 %	62	1 781	5,8 %	5,0
2	La Société Canadian Tire iii)	4,3 %	55	1 603	5,3 %	5,9
3	Loblaws/Shoppers Drug Mart iv)	4,2 %	54	1 369	4,5 %	8,5
4	Metro/Jean Coutu v)	2,6 %	33	1 283	4,2 %	7,3
5	Cineplex vi)	2,5 %	15	882	2,9 %	4,9
6	Sobeys/Safeway vii)	2,0 %	24	825	2,7 %	11,6
7	Walmart	2,0 %	11	1 399	4,6 %	5,5
8	Dollarama	1,8 %	66	641	2,1 %	6,7
9	Shopify	1,5 %	2	263	0,9 %	11,0
10	GoodLife Fitness	1,4 %	23	516	1,7 %	8,7
11	Michaels	1,4 %	22	481	1,6 %	4,7
12	Recipe Unlimited viii)	1,2 %	59	284	0,9 %	6,5
13	Banque TD	1,2 %	44	225	0,7 %	5,3
14	Bureau en Gros	1,2 %	23	470	1,5 %	6,2
15	PetSmart	1,0 %	22	333	1,1 %	5,8
16	Village des Valeurs	1,0 %	16	405	1,3 %	8,2
17	Rona Inc.	1,0 %	6	780	2,6 %	5,2
18	Chapters/Indigo	1,0 %	13	280	0,9 %	6,5
19	Régie des alcools de l'Ontario (« LCBO »)	0,8 %	22	179	0,6 %	7,3
20	DSW/The Shoe Company	0,7 %	27	214	0,7 %	4,2
21	Restaurant Brands International ix)	0,7 %	60	139	0,5 %	6,2
22	Banque de Montréal	0,7 %	27	138	0,5 %	4,4
23	LA Fitness	0,7 %	6	265	0,9 %	11,7
24	Best Buy	0,7 %	11	218	0,7 %	4,9
25	Léon/The Brick	0,6 %	8	226	0,7 %	4,5
26	La Banque de Nouvelle-Écosse	0,6 %	23	114	0,4 %	4,1
27	Gap Inc. x)	0,6 %	20	188	0,6 %	4,0
28	Banque Canadienne Impériale de Commerce	0,5 %	18	101	0,3 %	4,1
29	Banque Royale du Canada	0,5 %	16	91	0,3 %	3,6
30	Stern Partners xi)	0,5 %	29	143	0,5 %	3,8
Les 30 locataires de locaux commerciaux les plus importants		43,3 %	817	15 836	52,0 %	6,5
Total du portefeuille commercial						7,9

i) Moyenne pondérée de la durée restante du contrat de location en fonction des produits de location bruts contractuels annualisés.

ii) TJX Companies, Inc. comprend Winners, HomeSense et Marshalls.

iii) La Société Canadian Tire comprend Canadian Tire, PartSource, L'Équipeur, Sport Chek, Sports Experts, National Sports, Atmosphère et Party City.

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.

viii) Recipe Unlimited comprend notamment Montana's, Harvey's, Swiss Chalet, Kelseys, The Keg et East Side Mario's.

ix) Restaurant Brands International comprend Tim Hortons, Burger King, Popeyes et Firehouse Subs.

x) Gap Inc. comprend les bannières The Gap, Old Navy et Banana Republic.

xi) Stern Partners comprend Bootlegger, George Richards, Mr. Big & Tall, Suzanne's, Tip Top Tailors, Urban Barn et Warehouse One.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

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	
	2025	2024	2025	2024
Aux 31 mars				
Grand Toronto i)	97,6 %	96,9 %	96,8 %	95,5 %
Ottawa ii)	98,3 %	98,8 %	98,1 %	98,1 %
Calgary	98,9 %	98,2 %	98,4 %	97,0 %
Montréal	97,5 %	93,5 %	96,9 %	93,5 %
Edmonton	98,9 %	97,0 %	98,4 %	96,1 %
Vancouver iii)	99,1 %	99,5 %	98,4 %	99,2 %
Autres	98,9 %	94,7 %	98,1 %	94,5 %
Taux d'occupation total des immeubles commerciaux	98,0 %	97,1 %	97,4 %	96,0 %

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.

Le tableau qui suit présente les taux d'occupation ferme et actuel du Fonds pour les commerces de détail et les bureaux aux 31 mars 2025 et 2024.

Aux	31 mars 2025			31 mars 2024			
	Commerce de détail	Bureau	Total commercial	Commerce de détail	Bureau	Total commercial	
Total du portefeuille commercial	Taux d'occupation ferme	98,7 %	91,2 %	98,0 %	97,9 %	88,2 %	97,1 %
	Taux d'occupation actuel	98,1 %	90,5 %	97,4 %	96,9 %	86,2 %	96,0 %

Le taux d'occupation ferme et le taux d'occupation actuel ont augmenté respectivement de 90 points de base et 140 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Par rapport au T4 2024, le taux d'occupation ferme et le taux d'occupation actuel sont demeurés inchangés.

Les taux d'occupation ferme et actuel des commerces de détail ont augmenté de respectivement 80 et 120 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le cas de défaut de deux locataires au T1 2024 a fait en sorte que dix unités ont été laissées vacantes et entraîné une baisse du taux d'occupation pour ce trimestre. Au 5 mai 2025, les dix unités vacantes avaient été louées à de nouveaux locataires. Les locataires ont pris possession de neuf des dix unités, et les locataires de sept de ces unités versent des paiements de loyers en trésorerie. Le versement des loyers en trésorerie des trois autres emplacements commencera au cours des trois à six prochains mois.

Par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, le taux d'occupation ferme des bureaux a augmenté de 300 points de base, tandis que leur taux d'occupation actuel a augmenté de 430 points de base. Par rapport au T4 2024, le taux d'occupation ferme des bureaux a augmenté de 110 points de base, tandis que leur taux d'occupation actuel a augmenté de 90 points de base. La cession d'un immeuble de bureaux secondaire au taux élevé d'inoccupation situé sur un marché secondaire au T4 2024 et les activités de location au Yonge Eglinton Centre ont contribué à l'augmentation d'un exercice à l'autre.

L'écart de 60 points de base entre le taux d'occupation ferme et le taux d'occupation actuel rend compte de l'incidence des ententes conclues avant la prise de possession par les locataires. Nous prévoyons que cet écart se resserrera à mesure que de nouveaux locataires prendront possession de leurs locaux au cours de l'année.

Date de début des loyers futurs

De façon prospective, nous prévoyons dégager des loyers bruts additionnels selon les IFRS d'environ 9,6 millions \$ sur une base annualisée auprès des locataires qui avaient un contrat de location signé, mais qui n'avaient pas pris possession de leurs locaux au 31 mars 2025. Cela comprend les loyers de base, le recouvrement de coûts d'exploitation et les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, mais ne tient pas compte des coûts d'exploitation incorporés dans le coût de l'actif lorsqu'un immeuble est en cours de réaménagement.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Loyer net moyen

Le tableau suivant présente le loyer net moyen pondéré par pied carré occupé du portefeuille pour nos immeubles productifs :

Aux 31 mars	2025	2024
Loyer net moyen par pied carré occupé i)	22,60 \$	21,83 \$
Commerce de détail	22,26 \$	21,50 \$
Bureau	26,90 \$	26,04 \$

i) Le loyer net est principalement le loyer contractuel de base prévu dans un contrat de location.

Le loyer net moyen par pied carré occupé a augmenté par rapport à l'exercice précédent du fait surtout des hausses de loyers contractuels, des augmentations de loyer au renouvellement, des loyers nets moyens par pied carré occupé plus élevés dans les nouvelles ententes, des départs et des immeubles vendus durant la période intercalaire dont le loyer net moyen par pied carré était inférieur. Notre stratégie de location rend compte d'une attention particulière portée sur l'intégration des hausses de loyers contractuels dans chaque contrat de location.

Nouveaux contrats de location

(en milliers, sauf les données par pied carré)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
SLN des nouveaux contrats à 100 % – immeubles productifs et immeubles en cours d'aménagement	235	482
Loyer net moyen par pied carré – immeubles productifs et immeubles en cours d'aménagement i)	30,27 \$	23,62 \$
Immeubles productifs	28,16 \$	22,66 \$
Immeubles en cours d'aménagement	56,17 \$	53,72 \$

i) Le loyer net est principalement le loyer contractuel de base prévu dans un contrat de location. Comprend la nouvelle superficie qui n'a pas été louée antérieurement et la superficie existante louée à un nouveau locataire.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, les nouveaux contrats de location ont totalisé 235 000 pieds carrés à un taux moyen de 30,27 \$ par pied carré.

Le loyer net moyen par pied carré pour les nouveaux contrats de location du trimestre a été supérieur de 7,67 \$ au loyer net moyen du portefeuille par pied carré occupé.

Contrats de location renouvelés

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

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Pieds carrés renouvelés aux loyers du marché (à 100 %)	614	565
Pieds carrés renouvelés à loyers fixes (à 100 %)	156	292
Total des pieds carrés renouvelés (à 100 %)	770	857
Loyer net moyen par pied carré i)	28,56 \$	23,60 \$
Différentiel de loyer net moyen des contrats de location renouvelés ii)	4,20 \$	2,44 \$
Taux de conservation	93,5 %	91,5 %

i) Le loyer net est principalement le loyer contractuel de base prévu dans un contrat de location.

ii) Représente l'augmentation du loyer net moyen par pied carré pour les contrats de location renouvelés.

Une proportion élevée de contrats de location échéant au cours du trimestre a été renouvelée aux loyers du marché, contribuant à un solide différentiel de loyer des contrats de location renouvelés. Le solide taux de conservation du trimestre, de 93,5 %, rend compte de l'attrait des nombreuses caractéristiques de nos immeubles pour nos locataires existants. Malgré son intention de recycler certains contrats de location plus faibles, le Fonds tire parti d'un équilibre approprié entre le roulement productif (amélioration de la qualité des locataires et des taux de location) et la conservation de locataires solides pour lesquels il n'y a pas de besoins en capital ou de temps d'arrêt. Compte tenu des différentiels de loyer des contrats de location plus élevés réalisés, nous sommes convaincus que cet équilibre a été atteint.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Différentiels de loyer

	Trois mois clos les 31 mars		Douze mois clos les 31 mars	
	2025	2024	2025	2024
Différentiel de loyer des nouveaux contrats de location i)	18,3 %	19,7 %	39,4 %	16,5 %
Différentiel de loyer des contrats de location renouvelés	17,3 %	11,5 %	14,5 %	9,8 %
Différentiel combiné de loyer des contrats de location ii)	17,5 %	14,0 %	19,8 %	11,2 %

- i) Le différentiel de loyer des nouveaux contrats de location ne tient pas compte des locaux qui n'ont jamais été loués auparavant (par exemple des locaux nouvellement aménagés) ou qui ont été vacants pendant plus de deux ans. Le différentiel trimestriel de loyer des nouveaux contrats de location est calculé pour les immeubles que le Fonds possède à la date de clôture de chaque trimestre. Le différentiel de loyer des contrats de location pour la période de douze mois continus est le loyer net moyen pondéré des différentiels trimestriels de loyer des nouveaux contrats de location, tels qu'ils seront présentés pour ces périodes. Pour plus de clarté, le loyer net applicable aux nouveaux contrats de location conclus pour la nouvelle superficie créée par les nouveaux projets d'aménagement est inclus dans le loyer net moyen par pied carré pour les nouveaux contrats, mais est exclu du calcul du différentiel de loyer des nouveaux contrats étant donné qu'il n'existe pas de base de comparaison pour ces nouveaux projets d'aménagement.
- ii) Le différentiel combiné de loyer des contrats de location correspond à la moyenne pondérée du différentiel de loyer net moyen des contrats de location renouvelés et des nouveaux contrats de location pour chacune des périodes indiquées.

Le contexte de vente au détail favorable, de forte demande pour les locaux bien situés et d'espace limité s'est poursuivi au T1 2025, ce qui a eu une incidence positive sur les différentiels de loyer pour le trimestre.

Échéances de contrats de location

Le tableau suivant présente les échéances de contrats de location pour les cinq prochains exercices :

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

	SLN totale des immeubles commerciaux productifs	Exercices se terminant en				
		2025 i)	2026	2027	2028	2029
Selon la participation de RioCan						
Pieds carrés	30 518	2 211	3 915	3 782	3 678	4 856
Ratio nombre de pieds carrés venant à échéance/ SLN du portefeuille		7,2 %	12,8 %	12,4 %	12,1 %	15,9 %
Loyer net moyen par pied carré occupé		22,38 \$	20,98 \$	22,84 \$	24,46 \$	24,05 \$

- i) Échéances des contrats de location pour les neuf derniers mois de 2025.

Augmentations des loyers contractuels

Certains de nos contrats de location permettent des augmentations périodiques des loyers pendant la durée des contrats, ce qui contribue 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 :

(en milliers de dollars)

	Exercices se terminant en				
	2025 i)	2026	2027	2028	2029
Selon la participation de RioCan					
Augmentations des loyers contractuels	8 163 \$	7 967 \$	7 254 \$	5 499 \$	4 262 \$

- i) Augmentations pour les neuf derniers mois de 2025.

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

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Activités immobilières – Portefeuille locatif résidentiel

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

Le portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels de RioCan Living offre des logements bien situés, gérés par des professionnels, riches en commodités et avec un accès facile au transport en commun, et il se compose de 13 immeubles ou de 3 099 unités locatives résidentielles en exploitation d'une juste valeur de 0,9 milliard \$.

Environ 98 % des unités du portefeuille locatif résidentiel ne font pas l'objet de contrôles de loyers ou sont à des taux prescrits.

Aux termes d'un accord d'achat à terme, RioCan a acquis une participation de 50 % dans un immeuble locatif résidentiel à usage mixte de 272 unités à Calgary, en Alberta, au T1 2025. La construction devrait être terminée d'ici juin 2025 et la prélocation a commencé en avril 2025. Le 1^{er} avril 2025, à la stabilisation de l'immeuble, RioCan a acquis une participation de 90 % dans 297 unités aux deuxième et troisième phases de Market, à Laval, au Québec pour un prix d'acquisition de 125,4 millions \$. Cette acquisition était un accord d'achat à terme, qui avait été annoncé au moment de l'achat de la première phase du projet en 2022. RioCan s'est également engagé à faire l'acquisition en totalité de 60 unités supplémentaires à la troisième phase de Bellevue, sous réserve de certaines conditions. La transaction devrait être close au troisième trimestre de 2025.

Au T1 2025, RioCan a conclu un accord ferme visant la vente de sa participation de 50 % dans Brio, un immeuble locatif résidentiel de 163 logements situé à Calgary, en Alberta. La vente devrait se conclure dans les prochains mois à la cession de l'emprunt hypothécaire assuré par la SCHL. RioCan a également conclu un accord conditionnel visant la vente de sa participation de 50 % dans trois autres immeubles de RioCan Living.

Pour plus de détails, se reporter aux rubriques « Acquisitions et cessions » et « Engagements contractuels » du présent rapport de gestion.

Taux d'occupation et location

	Nombre total d'unités i)	Taux d'occupation au 31 mars 2025 % d'unités occupées	Taux de location au 5 mai 2025 % d'unités louées
Immeubles locatifs résidentiels en exploitation			
<u>Immeubles stabilisés (12 immeubles)</u>	2 507	94,4 %	95,7 %
<u>En phase de location initiale</u>			
FourFifty The Well (Toronto) ii)	592	92,9 %	94,6 %

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

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

Loyer moyen selon le marché

Aux 31 mars	2025	2024
<u>Loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé i), ii)</u>	3,37 \$	3,27 \$

i) Le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé correspond aux loyers bruts mensuels au 31 mars 2025 (excluant les services publics qui sont payés par les locataires) des unités résidentielles louées divisés par le total de la superficie locative nette de ces unités résidentielles. Il ne comprend pas les produits tirés des droits de stationnement et d'autres sources.

ii) Le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé comprend uniquement les immeubles détenus et stabilisés aux dates de clôture présentées. Un immeuble est considéré comme stabilisé i) lorsque 95 % de sa superficie est occupée ou ii) 24 mois après la première location à compter de la clôture du trimestre, selon la première des éventualités. Les immeubles cédés au cours du trimestre sont exclus de ce calcul comparatif. Aux 31 mars 2025 et 2024, dix immeubles (eCentral™, Pivot™ et Litho™ à Toronto, en Ontario, Frontier™, Latitude™ et Luma™ à Ottawa, en Ontario, Brio™ à Calgary, en Alberta, et Market, Bellevue (phases 1 et 2) à Montréal, au Québec, sont pris en compte.

Pour les immeubles énumérés à la note ii) ci-dessus, le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé a augmenté de 3,1 % par rapport au 31 mars 2024 en raison de nouveaux contrats de location et de contrats de location renouvelés à des loyers plus élevés. L'augmentation du loyer mensuel moyen des unités selon le marché dont le locataire a changé ou qui ont été renouvelées s'est établie à 1,1 % pour les trois mois clos le 31 mars 2025.

Dans le Grand Toronto, le loyer mensuel moyen des unités selon le marché par pied carré occupé du portefeuille stabilisé total s'est établi à 4,19 \$ au 31 mars 2025, une hausse de 1,0 % d'un exercice à l'autre.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Sommaire des principales informations financières

Le tableau ci-après présente un résumé des principales informations financières qui sont fondées sur les états financiers consolidés résumés du Fonds ou qui en sont dérivées et qui doivent être lues avec ceux-ci pour les périodes indiquées.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Produits	355 831 \$	303 387 \$
Résultat net	(84 156)	128 596
Résultat d'exploitation	202 079	176 415
Résultat d'exploitation net (« REN ») i)	178 685	170 125
REN (quote-part de RioCan) i)	183 684	176 445
FPA i)	145 564	135 955
Montant ajusté des FPA i)	145 819	136 601
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers)		
De base	297 663	300 459
Dilué	297 688	300 469
Par part		
Résultat net – de base	(0,28) \$	0,43 \$
Résultat net – dilué	(0,28) \$	0,43 \$
FPA – dilué i)	0,49 \$	0,45 \$
Montant ajusté des FPA – dilué i)	0,49 \$	0,45 \$
Distributions aux porteurs de parts iii)	0,2855 \$	0,2750 \$
Ratio de distribution des FPA i), ii)	61,2 %	60,7 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA i), ii)	60,4 %	60,5 %
Ratio de distribution des FPA ajustés i), ii)	71,6 %	70,6 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés i), ii)	70,4 %	70,4 %

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Immeubles de placement	13 867 148 \$	13 839 154 \$
Total de l'actif	15 311 560	15 472 044
Dette totale	7 403 536	7 323 914
Total des capitaux propres	7 317 898	7 558 338
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (quote-part de RioCan) i), ii)	8,96	8,98
Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré iv)	4,01 %	3,89 %
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré iv), v)	4,00 %	3,90 %
Valeur comptable nette par part	24,62 \$	25,16 \$

- i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.
- ii) Calculés sur une période de douze mois continus. Pour de plus amples informations sur les ratios de distribution des FPA et des FPA ajustés et le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan), se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.
- iii) En date de février 2025, les distributions ont été augmentées, passant de 1,1100 \$ à 1,1580 \$ sur une base annualisée.
- iv) Pour la dette à taux variable couverte, le taux d'intérêt reflète le taux fixe du swap de taux d'intérêt.
- v) Compte tenu de la couverture des obligations à terme.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Les écarts pour le T1 2025 présentés aux sections suivantes comparent les résultats respectifs de 2025 à ceux des périodes comparables de 2024, sauf indication contraire.

Produits

Les produits pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Produits de location	296 741 \$	288 380 \$	8 361 \$
Ventes du portefeuille de projets résidentiels	54 942	10 468	44 474
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	4 148	4 539	(391)
Produits	355 831 \$	303 387 \$	52 444 \$

Les produits de location pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Loyer de base	178 408 \$	172 413 \$	5 995 \$
Recouvrements d'impôts fonciers et de primes d'assurance	53 705	56 465	(2 760)
Recouvrements liés à l'entretien des parties communes	56 795	53 328	3 467
Loyers en pourcentage	1 580	1 527	53
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	2 239	3 247	(1 008)
Frais de résiliation de contrats de location	2 207	111	2 096
Produits tirés des stationnements	1 807	1 289	518
Produits de location	296 741 \$	288 380 \$	8 361 \$

T1 2025

L'augmentation des produits est essentiellement attribuable à la hausse des ventes du portefeuille de projets résidentiels et à celle des produits de location.

Les ventes du portefeuille de projets résidentiels ont augmenté en raison surtout du calendrier des ventes de copropriétés et de maisons en rangée.

Les produits de location ont augmenté essentiellement en raison des hausses respectives des loyers de base, des recouvrements nets et des frais de résiliation de contrats de location ainsi que de la baisse des loyers comptabilisés selon le mode linéaire. Les hausses des loyers de base attribuables à la croissance des loyers, des projets d'aménagement achevés et de l'acquisition d'actifs ont été contrebalancées en partie par l'incidence des cessions d'actifs.

Résultat d'exploitation et résultat d'exploitation net (« REN »)

Le tableau suivant présente le résultat d'exploitation et le REN pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Résultat d'exploitation	202 079 \$	176 415 \$	25 664 \$
REN i)	178 685 \$	170 125 \$	8 560 \$
REN (quote-part de RioCan) i)	183 684 \$	176 445 \$	7 239 \$

REN

Commercial	171 200 \$	163 765 \$	7 435 \$
Résidentiel ii)	7 485	6 360	1 125
Total du REN	178 685 \$	170 125 \$	8 560 \$

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.

ii) Rend compte de coûts d'exploitation non recouvrables des activités liées aux immeubles résidentiels de 5,1 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (4,5 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

L'augmentation du résultat d'exploitation découle en grande partie d'une hausse de 18,1 millions \$ des profits liés au portefeuille de projets résidentiels, en raison surtout du calendrier des ventes de copropriétés et de maisons en rangée, et d'une hausse de 8,6 millions \$ du REN.

L'augmentation du REN lié aux immeubles commerciaux est surtout attribuable à la croissance de 3,6 %, ou 5,1 millions \$, du REN lié aux immeubles commerciaux comparables, à la hausse de 2,1 millions \$ des frais de résiliation de contrats de location et à la hausse de 1,7 million \$ du REN lié aux projets d'aménagement achevés. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par une baisse de 1,5 million \$ du REN en raison de la cession d'actifs, déduction faite de l'incidence des acquisitions.

La hausse du REN des activités résidentielles est principalement attribuable à la progression des activités de location des projets d'aménagement achevés.

REN lié aux immeubles comparables

Le tableau suivant présente le REN lié aux immeubles comparables tiré des portefeuilles d'immeubles commerciaux et résidentiels pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation (%)
REN lié aux immeubles commerciaux comparables i)	147 881 \$	142 810 \$	3,6 %
REN lié aux immeubles résidentiels comparables i)	5 094 \$	5 111 \$	(0,3) %
REN lié aux immeubles comparables i)	152 975 \$	147 921 \$	3,4 %

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.

T1 2025

Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables a augmenté de 3,6 % en raison de la croissance interne, qui a tiré avantage du roulement des locataires au T1 2024. Le roulement des locataires au T1 2024 rend compte de dix commerces de détail laissés vacants en raison de cas de défaut de deux locataires. Au 31 mars 2025, les dix emplacements ont été reloués à de meilleurs locataires, dont des magasins d'alimentation, et sept de ces dix emplacements génèrent des loyers en trésorerie. Le versement des loyers en trésorerie des trois autres emplacements commencera au cours des trois à six prochains mois. Se reporter à l'analyse de la variation du taux d'occupation à la rubrique « Aperçu du portefeuille d'immeubles – Activités immobilières – Portefeuille commercial » du présent rapport de gestion pour plus de détails. Les hausses de loyers contractuels, les augmentations de loyer au renouvellement et la hausse du taux d'occupation actuel ont également contribué à l'amélioration.

Le REN lié aux immeubles résidentiels comparables a diminué de 0,3 % en raison de l'afflux de nouvelles offres dans le Grand Toronto et d'une légère hausse de la provision pour pertes de crédit. Ces deux facteurs devraient entraîner des fluctuations temporaires.

Autres produits (pertes)

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Produit d'intérêts	11 402 \$	8 947 \$	2 455 \$
Résultat provenant des placements mis en équivalence	(204 066)	16 706	(220 772)
(Pertes) profits de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	(14 778)	3 251	(18 029)
Produits de placement et autres produits, montant net	2 424	3 030	(606)
Autres produits (pertes)	(205 018) \$	31 934 \$	(236 952) \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

La hausse du produit d'intérêts découle surtout de la hausse de l'encours moyen des prêts et prêts hypothécaires, contrebalancée en partie par la baisse des taux d'intérêt effectifs.

La quote-part de RioCan des FPA des placements mis en équivalence s'est établie à 6,1 millions \$, une baisse de 12,5 millions \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en grande partie attribuable à un profit de 12,1 millions \$ à la cession d'une participation de 12,5 % dans le projet 11YV au cours de la période correspondante de l'exercice précédent et à la baisse de 0,9 million \$ de l'apport des activités de RioCan-HBC aux FPA attribuable à une provision pour créances irrécouvrables découlant des procédures de la Compagnie de la Baie d'Hudson (« HBC »), le principal locataire de la coentreprise, en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC »). Outre les variations visant les FPA, la quote-part de RioCan du résultat tiré des placements mis en équivalence a été touchée par sa quote-part des pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC de 208,8 millions \$ (il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR; pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion), attribuables aux procédures de HBC en vertu de la LACC susmentionnée. Se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

Le Fonds a comptabilisé des pertes nettes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 14,8 millions \$, y compris sur les actifs détenus en vue de la vente, comparativement à des profits nets de réévaluation à la juste valeur de 3,3 millions \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour en savoir plus, se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Évaluation des immeubles » du présent rapport de gestion.

Les produits de placement et autres ont diminué en raison d'une baisse de 1,4 million \$ des profits sur transactions et autres produits, compensée en partie par une hausse de 1,1 million \$ au titre de la variation de la juste valeur latente des titres négociables (qui n'a pas d'incidence sur les FPA).

Autres charges

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Charge d'intérêts, montant net	66 680 \$	61 439 \$	5 241 \$
Frais d'administration	10 393	13 916	(3 523)
Frais de location internes	3 256	3 593	(337)
Coûts de transaction et autres coûts	888	1 599	(711)
Autres charges	81 217 \$	80 547 \$	670 \$

Charge d'intérêts

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Total des intérêts	73 895 \$	69 102 \$	4 793 \$
Intérêts incorporés dans le coût de l'actif i)	(7 215)	(7 663)	448
Charge d'intérêts, montant net	66 680 \$	61 439 \$	5 241 \$
Intérêts incorporés dans le coût de l'actif en pourcentage du total des intérêts	9,8 %	11,1 %	(1,3) %

i) Comprennent les montants incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement et des projets résidentiels.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

Le total de la charge d'intérêts a augmenté principalement en raison de la hausse de l'encours moyen de la dette et du coût moyen de la dette.

Les intérêts ont été incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement et des projets résidentiels à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 4,19 % pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (3,92 % pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

Frais d'administration

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Salaires et avantages sociaux non recouvrables, montant net	4 893 \$	6 448 \$	(1 555) \$
Charge de rémunération fondée sur les parts	1 963	1 954	9
Amortissement	315	280	35
Autres frais d'administration i)	3 222	2 698	524
Frais d'administration avant les coûts de mise en place du système de planification des ressources (« système ERP »)	10 393	11 380	(987)
Coûts de mise en place du système ERP ii)	—	2 536	(2 536)
Total des frais d'administration iii)	10 393 \$	13 916 \$	(3 523) \$

Frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location iv)	3,5 %	3,6 %	(0,1) %
--	-------	-------	---------

- Comprennent principalement les coûts liés aux technologies de l'information, au fait d'être une société ouverte, aux déplacements et au marketing, les honoraires juridiques et professionnels ainsi que les coûts liés aux fiduciaires.
- Les coûts de mise en place du système ERP rendent compte des salaires et des avantages du personnel, des frais des services-conseils et des coûts liés aux licences.
- Les frais d'administration sont présentés déduction faite des charges recouvrables et des charges incorporées dans le coût des immeubles en cours d'aménagement et des projets d'immeubles résidentiels.
- Les frais d'administration ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.

T1 2025

La baisse des frais d'administration découle surtout de la diminution de 1,5 million \$ de la charge de rémunération et d'une baisse de 2,5 millions \$ des coûts de mise en place du système ERP, le tout contrebalancé en partie par une augmentation de 0,5 million \$ des autres frais d'administration.

La charge de rémunération a diminué en raison surtout de la restructuration organisationnelle réalisée au T3 2024, laquelle a réduit de près de 9,5 % l'effectif de RioCan et devrait générer des économies annualisées en frais d'administration nets d'environ 4 millions \$ et des économies annualisées en trésorerie de près de 8 millions \$.

Les coûts de mise en place du système ERP ont diminué après le déploiement réussi par le Fonds de son nouveau système ERP au T2 2024.

Les frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location ont diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Frais de location internes et coûts de transaction

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Frais de location internes i)	3 256 \$	3 593 \$	(337) \$
Coûts de transaction et autres coûts ii)	888 \$	1 599 \$	(711) \$

- Comprennent les charges de personnel du groupe de location interne du Fonds ainsi que les frais d'administration correspondants.
- Comprennent les coûts de marketing liés à des projets de copropriétés et de maisons en rangée qui sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés avant la comptabilisation en résultat net des produits tirés des ventes de copropriétés.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

Les coûts de transaction et autres coûts ont diminué en raison de la baisse respective des coûts de cession et des coûts de marketing. Le Fonds a engagé des coûts de marketing de 0,4 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (0,6 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

Résultat net attribuable aux porteurs de parts

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(84 156) \$	128 596 \$	(212 752) \$
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – de base	(0,28) \$	0,43 \$	(0,71) \$
Résultat net attribuable aux porteurs de parts – dilué	(0,28) \$	0,43 \$	(0,71) \$

T1 2025

Le résultat net attribuable aux porteurs de parts a diminué surtout en raison d'une hausse de 25,7 millions \$ du résultat d'exploitation, qui a été plus que contrebalancé par une baisse de 237,0 millions \$ des autres produits, y compris une variation défavorable de 18,0 millions \$ de la juste valeur des immeubles de placement et une baisse de 220,8 millions \$ des produits provenant des placements mis en équivalence, dont des pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC de 208,8 millions \$ attribuables aux procédures de HBC en vertu de la LACC. Pour en apprendre davantage, se reporter aux rubriques « Résultat d'exploitation – Résultat d'exploitation et résultat d'exploitation net (« REN ») », « Résultat d'exploitation – Autres produits (pertes) », « Résultat d'exploitation – Autres charges » et « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

Fonds provenant des activités (« FPA »)

Les FPA constituent une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
FPA	145 564 \$	135 955 \$	9 609 \$
Montant ajusté des FPA	145 819 \$	136 601 \$	9 218 \$
FPA par part – de base	0,49 \$	0,45 \$	0,04 \$
FPA par part – dilué	0,49 \$	0,45 \$	0,04 \$
Montant ajusté des FPA par part – dilué	0,49 \$	0,45 \$	0,04 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	297 663	300 459	(2 796)
Nombre moyen pondéré de parts – dilué (en milliers)	297 688	300 469	(2 781)
Ratio de distribution des FPA i)	61,2 %	60,7 %	0,5 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA i)	60,4 %	60,5 %	(0,1) %

i) Calculé sur une période de douze mois continus. Pour la définition des distributions aux porteurs de parts du Fonds en pourcentage des FPA et du montant ajusté des FPA, se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

Les FPA et le montant ajusté des FPA ont augmenté de respectivement 9,6 millions \$ et 9,2 millions \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Après dilution, les FPA et le montant ajusté des FPA ont tous deux augmenté de 0,04 \$, ou 8,9 %.

L'augmentation de 9,2 millions \$ du montant ajusté des FPA découle surtout de la hausse de 25,7 millions \$ du résultat d'exploitation et de la hausse de 2,5 millions \$ du produit d'intérêts, le tout contrebalancé en partie par une baisse de 12,5 millions \$ des FPA liés aux placements mis en équivalence, une hausse de 5,2 millions \$ de la charge d'intérêts nette et une baisse de 2,1 millions \$ des produits de placement et autres. L'augmentation du résultat d'exploitation découle en grande partie d'une hausse de 18,1 millions \$ des profits liés au portefeuille de projets résidentiels, en raison surtout du calendrier des ventes de copropriétés et de maisons en rangée, et d'une hausse de 8,6 millions \$ du REN. L'augmentation du REN tiré des immeubles commerciaux est surtout attribuable à la croissance de 3,6 %, ou de 5,1 millions \$, du REN lié aux immeubles commerciaux comparables et aux hausses respectives de 1,7 million \$ du REN lié aux projets d'aménagement achevés et de 2,1 millions \$ des frais de résiliation de contrats de location. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par une baisse de 1,5 million \$ du REN en raison de la cession d'actifs, déduction faite de l'incidence des acquisitions. Le maintien de l'excellent rendement et le contexte favorable à la location de nos immeubles résidentiels et de nos immeubles résidentiels en exploitation acquis ont donné lieu à une hausse de 1,1 million \$ du REN tiré des immeubles résidentiels.

Ratio de distribution des FPA

Pour les douze mois clos le 31 mars 2025, le ratio de distribution des FPA s'est chiffré à 61,2 %, contre 60,7 % en 2024. Le ratio de distribution des FPA a augmenté par rapport à l'exercice précédent en raison surtout d'une hausse des distributions annuelles de 0,0300 \$ et de 0,0480 \$ par part en vigueur respectivement depuis février 2024 et février 2025.

Fonds provenant des activités ajustés (« FPA ajustés »)

Les FPA ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
FPA ajustés	126 183 \$	115 795 \$	10 388 \$
Montant ajusté des FPA ajustés	126 438 \$	116 441 \$	9 997 \$
FPA ajustés par part – de base	0,42 \$	0,39 \$	0,03 \$
FPA ajustés par part – dilué	0,42 \$	0,39 \$	0,03 \$
Montant ajusté des FPA ajustés par part – dilué	0,42 \$	0,39 \$	0,03 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	297 663	300 459	(2 796)
Nombre moyen pondéré de parts – dilué (en milliers)	297 688	300 469	(2 781)
Ratio de distribution des FPA ajustés i)	71,6 %	70,6 %	1,0 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés i)	70,4 %	70,4 %	— %

i) Calculé sur une période de douze mois continus. Pour la définition des distributions aux porteurs de parts du Fonds en pourcentage des FPA ajustés et du montant ajusté des FPA ajustés, se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

T1 2025

Les FPA ajustés ont augmenté de 10,4 millions \$ et le montant ajusté des FPA ajustés a augmenté de 10,0 millions \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Après dilution, les FPA ajustés et le montant ajusté des FPA ajustés ont augmenté de 0,03 \$, ou 7,7 %.

L'augmentation de 10,0 millions \$ du montant ajusté des FPA ajustés est essentiellement attribuable aux raisons susmentionnées pour le montant ajusté des FPA, sauf en ce qui concerne l'incidence de la baisse des loyers comptabilisés selon le mode linéaire, et tient compte des avantages tirés de la baisse des frais de location internes. Pour un complément d'information, se reporter à la rubrique « Résultat d'exploitation – Fonds provenant des activités (« FPA ») » du présent rapport de gestion.

Ratio de distribution des FPA ajustés

Pour les douze mois clos le 31 mars 2025, le ratio de distribution des FPA ajustés s'est chiffré à 71,6 %, contre 70,6 % en 2024. La hausse par rapport à l'exercice précédent découle surtout d'une augmentation des distributions annuelles de 0,0300 \$ et de 0,0480 \$ par part en vigueur respectivement depuis février 2024 et février 2025.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

PROFIL DE L'ACTIF

Évaluation des immeubles

Se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés pour consulter un calendrier de continuité sur la variation de la valeur comptable consolidée selon les IFRS de nos immeubles de placement.

Évaluation des immeubles de placement

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a comptabilisé des pertes de réévaluation à la juste valeur, montant net, de 14,8 millions \$, y compris les actifs détenus en vue de la vente. Les pertes de réévaluation à la juste valeur du trimestre considéré découlent surtout de l'incidence des ajustements liés aux coûts d'achèvement des immeubles en cours d'aménagement, compensée en partie par la hausse du REN stabilisé et les variations des taux de capitalisation.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation moyen pondéré est établi selon l'emplacement et la qualité des immeubles, et tient compte des données du marché à la date d'évaluation. Le tableau suivant présente des renseignements détaillés de la variation des taux de capitalisation moyens pondérés (pondérés en fonction du REN stabilisé) :

	Taux de capitalisation moyen pondéré	
	Trimestre clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Début de la période	5,41 %	5,41 %
Incidence des cessions	— %	(0,01) %
Incidence des acquisitions	— %	(0,01) %
Rendement de l'aménagement	— %	(0,01) %
Autres ajustements	(0,01) %	0,03 %
Fin de la période	5,40 %	5,41 %

Au 31 mars 2025, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille de placements du Fonds a diminué par rapport au 31 décembre 2024. La valeur comptable des immeubles de placement reflète l'estimation la plus appropriée du Fonds de l'utilisation optimale au 31 mars 2025.

L'évaluation des immeubles de placement est soumise à un certain nombre de facteurs qui expliquent les flux de trésorerie et les taux de capitalisation estimatifs utilisés dans le processus d'évaluation. Ces facteurs comprennent notamment l'emplacement géographique, le type d'immeubles, le caractère avantageux des clauses restrictives sous-jacentes en matière de location, les possibilités d'intensification futures, les provisions pour inoccupation estimées et les frais de relocation connexes. La valeur des immeubles peut également être touchée par les variations des taux d'intérêt étant donné qu'elles ont tendance à exercer une pression sur les taux de capitalisation. En outre, la volatilité macroéconomique découlant des tarifs commerciaux peut avoir une incidence sur les taux d'intérêt, ce qui toucherait considérablement la valeur des immeubles. Par contre, les taux d'intérêt constituent uniquement un des nombreux facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur d'un immeuble. La dynamique favorable de l'offre et de la demande, la solidité des facteurs fondamentaux liés aux immeubles, la livraison de projets d'aménagement résidentiel à usage mixte de grande valeur et la hausse des coûts de remplacement, qui limitent encore davantage l'offre de centres commerciaux non fermés, peuvent toutes soutenir la juste valeur. Malgré la faible visibilité dans un marché désorganisé présentant peu de transactions, nos évaluations ont été validées par des évaluateurs tiers et soutenues par des données observables de marché, y compris les transactions récentes auxquelles nous avons pris part. Se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés pour une analyse de sensibilité aux variations des trois données clés des évaluations des immeubles de placement, soit le REN stabilisé, les taux de capitalisation et les coûts d'achèvement des immeubles.

En raison de la volatilité du contexte macroéconomique actuel, il est difficile d'apprécier et de prévoir l'incidence sur l'évaluation des immeubles de placement du Fonds. Veuillez consulter les rubriques « Risques et incertitudes – Risque de taux d'intérêt et risque lié au financement » et « Risques et incertitudes – Tarifs commerciaux » du présent rapport de gestion pour une analyse de ces risques et incertitudes.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Processus d'évaluation

Évaluations internes

Pour évaluer la majorité de ses immeubles de placement, y compris les immeubles codétenus, RioCan a recours aux évaluations préparées par son équipe d'évaluation interne, laquelle utilise des méthodes d'évaluation largement conformes aux pratiques utilisées par les évaluateurs tiers. Elle est formée de personnes ayant une vaste expérience dans le secteur des évaluations immobilières et relève directement d'un membre de la haute direction du Fonds. Les processus et les résultats de l'équipe d'évaluation interne sont passés en revue et approuvés par le comité d'évaluation tous les trimestres.

Le comité d'évaluation du Fonds est chargé d'approuver tout changement à la juste valeur des immeubles de placement. Il est composé de membres de la haute direction du Fonds, entre autres, du chef des finances, du chef de l'exploitation, du chef de l'investissement et d'autres membres de la direction.

Évaluations externes

Pour certains immeubles, selon leur type et leur emplacement, la direction peut choisir d'avoir recours à des évaluations externes indépendantes réalisées par des professionnels accrédités et chevronnés afin de déterminer la valeur d'évaluation de parcelles de terrain ou d'évaluer le caractère raisonnable de ses évaluations internes des immeubles de placement.

Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a obtenu un total de cinq évaluations externes d'immeubles qui justifiaient une juste valeur selon les IFRS d'environ 0,4 milliard \$, ou 2,5 % de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement du Fonds au 31 mars 2025. Notre mandat consiste à mener en moyenne 5 évaluations externes d'immeubles de placement par trimestre, ou 20 par année, en plus d'une sélection d'évaluations externes de nos terrains excédentaires et sites vierges réalisées tous les quatre trimestres.

Acquisitions et cessions

Acquisitions

Les acquisitions réalisées au cours des trois mois clos le 31 mars 2025 se présentent comme suit :

<i>(en milliers de dollars ou en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)</i>				Prix d'acquisition i) (selon la participation de RioCan)				Prêt hypothécaire accordé par le vendeur, prix d'achat à payer et/ou dette prise en charge	SLN acquise (en milliers de pieds carrés)
Nom et emplacement de l'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Portefeuille de projets résidentiels	Placements mis en équivalence	Total des acquisitions ii)		
T1 2025									
Terrain loué aux Galeries Laurentides, Saint-Jérôme, QC iii)	17 mars	100,0 %	393 \$	— \$	— \$	— \$	393 \$	— \$	—
4th Street Lofts, Calgary, AB iv)	3 février	50,0 %	—	53 851	—	—	53 851	37 107	104
Densité de copropriétés au RioCan Leaside Centre, Toronto, ON	1 ^{er} janvier	75,0 %	—	—	—	59 308	59 308	—	—
Total des acquisitions – T1 2025			393 \$	53 851 \$	— \$	59 308 \$	113 552 \$	37 107 \$	104

- Le prix d'acquisition rend compte de coûts de transaction totaux de 0,6 million \$.
- Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.
- RioCan a exercé l'option d'achat visant un terrain loué en vue d'acquérir une parcelle de terrain de la propriété.
- Le prix d'acquisition, avant les coûts de transaction de 0,4 million \$, s'est établi à 53,5 millions \$. À la clôture, RioCan a pris en charge un emprunt à la construction de 34,1 millions \$ et des crédettes à la construction de 3,0 millions \$, et a comptabilisé une contrepartie éventuelle de 0,7 million \$. Un financement mezzanine de 15,7 millions \$ à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture.

Le total des acquisitions de RioCan rend compte d'une participation de 50 % dans un immeuble locatif résidentiel à usage mixte dans le quartier de Beltline à Calgary, en Alberta, aux termes d'un accord d'achat à terme, et de la participation de 75 % de son partenaire dans la densification de copropriétés au RioCan Leaside Centre à Toronto, en Ontario.

Après la clôture du trimestre, le Fonds a acquis une participation de 90 % dans un immeuble locatif résidentiel de Laval, au Québec, pour un prix d'acquisition de 125,4 millions \$, y compris les coûts de transaction. Cette acquisition s'inscrit dans un accord d'achat à terme qui avait été annoncé au moment de l'acquisition de la première phase du projet en 2022.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Cessions

Les cessions réalisées au cours des trois mois clos le 31 mars 2025 se présentent comme suit :

<i>(en milliers de dollars ou en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)</i>				Produit brut total (selon la participation de RioCan) i)				
Nom et emplacement de l'immeuble	Date de cession	Participation cédée	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Portefeuille de projets résidentiels	Total	Dette liée à l'immeuble iii)	SLN cédée selon la participation de RioCan
T1 2025								
1946 Robertson Road, Ottawa, ON ii)	28 février	100,0 %	1 700 \$	— \$	— \$	1 700 \$	— \$	3
North Edmonton Cineplex, Edmonton, AB	20 février	100,0 %	15 000	—	—	15 000	—	76
Total des cessions – T1 2025			16 700 \$	— \$	— \$	16 700 \$	— \$	79

- i) Le produit tiré du portefeuille de projets résidentiels correspond aux cessions de participation dans des projets et il ne rend pas compte de la vente d'unités à des acheteurs.
 ii) RioCan a accordé un prêt hypothécaire de 0,9 million \$ en tant que vendeur.
 iii) Exclut la dette liée à l'immeuble payée avant ou à la clôture de la transaction.

Au 5 mai 2025, les cessions conditionnelles, fermes et conclues ont totalisé 240,6 millions \$ et sont conformes ou supérieures aux valeurs selon les IFRS. Au T1 2025, nous avons cédé des immeubles à croissance moindre de 16,7 millions \$, notamment dans le cadre de la vente d'un immeuble pourvu d'un cinéma Cineplex et d'un immeuble à locataire unique. Après la clôture du trimestre, nous avons également vendu une partie d'un site de commerce de détail non fermé au Québec à un promoteur industriel pour 37,5 millions \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré du total des cessions de 54,2 millions \$ jusqu'au 5 mai 2025 s'est établi à 4,42 %. Au cours du trimestre, le Fonds et son copropriétaire ont conclu un accord ferme visant la vente de Brio, un immeuble résidentiel de Calgary, en Alberta, pour un produit de vente de 37,4 millions \$ pour la participation de 50 % de RioCan. La vente devrait se conclure dans les prochains mois à la cession de l'emprunt hypothécaire de 22,4 millions \$, selon la quote-part de RioCan, assuré par la SCHL au taux contractuel de 2,71 %. Après la clôture du trimestre, RioCan a également conclu un accord conditionnel visant la vente de sa participation de 50 % dans trois autres immeubles de RioCan Living.

Le programme de cession de RioCan est un moyen efficace de mobiliser des capitaux pouvant être mis à profit, notamment le renforcement de son bilan et d'autres investissements relutifs, tels que l'achat de ses parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des affaires (« OPRCNA »). Dans certains cas, les cessions permettent aussi de sortir des actifs à faible croissance du portefeuille du Fonds.

Prêts et prêts hypothécaires

Les prêts et prêts hypothécaires contractuels au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 se composaient de ce qui suit :

<i>(en milliers de dollars, sauf indication contraire)</i>	Moyenne pondérée			31 mars 2025	31 décembre 2024
	Taux d'intérêt contractuels i)	Taux d'intérêt effectif i)	Durée jusqu'à l'échéance (en années) i)		
Aux					
Financement mezzanine et autres	10,08 %	10,08 %	1,7	306 521 \$	367 731 \$
Prêts hypothécaires accordés par le vendeur	5,08 %	6,51 %	1,5	105 086	102 998
Total				411 607 \$	470 729 \$
Prêts à taux variable ii)	10,77 %	10,77 %	1,6	210 111 \$	256 600 \$
Prêts à taux fixe iii), iv)	6,75 %	7,49 %	1,7	201 496	214 129
Total				411 607 \$	470 729 \$
Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré				8,77 %	8,81 %
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré				9,17 %	9,13 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)				1,6	1,5

- i) Information présentée au 31 mars 2025.
 ii) Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt contractuel et le taux d'intérêt effectif se sont établis respectivement à 10,21 % et 10,21 %.
 iii) Au 31 mars 2025, 12,2 millions \$ compris dans les prêts à taux fixe portaient intérêt à un taux variable par rapport au taux préférentiel, dont le plancher était fixé à 3,95 %, et le plafond, à 4,95 % (12,1 millions \$ au 31 décembre 2024).
 iv) Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif se sont établis respectivement à 7,13 % et 7,83 %.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Au 31 mars 2025, tous les prêts et prêts hypothécaires, totalisant 411,6 millions \$, étaient comptabilisés au coût amorti. Les prêts et les prêts hypothécaires sont garantis directement ou indirectement par des biens immobiliers et, au 31 mars 2025, un montant de 153,1 millions \$ était garanti par un plein recours contre les emprunteurs ou garanti par les promoteurs d'immeubles ou de projets. Le tableau ci-dessus rend compte de deux financements mezzanine garantis de 38,6 millions \$ à recevoir de RioCan-HBC. Au 31 mars 2025, les justes valeurs actuelles estimées des immeubles sous-jacents permettent le remboursement ou le règlement intégral de ces prêts mezzanine. Se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

La déclaration de fiducie et certaines ententes de crédit de RioCan renferment des dispositions ayant pour effet de limiter sa part de prêts hypothécaires dans certaines circonstances. Pour un complément d'information, se reporter à la note 26 des états financiers consolidés annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (les « états financiers consolidés annuels audités de 2024 »).

Partenariats

Les activités exercées dans le cadre de partenariats représentent des placements immobiliers dans lesquels RioCan exerce un contrôle conjoint et détient une participation indivise sur les actifs et les passifs avec ses copropriétaires (copropriété ou entreprise commune) ou des droits de propriété sur les capitaux propres résiduels d'une entité détenant les participations (coentreprise) qui constituent des placements mis en équivalence. RioCan a 44 immeubles dans le cadre d'entreprises communes et 16 immeubles dans le cadre de 7 coentreprises. Les principales ententes de copropriété de RioCan ont été conclues avec Allied Properties REIT (« Allied »), Boardwalk REIT (« Boardwalk »), Le Groupe immobilier Broccolini (« Broccolini »), l'Office d'investissement du Régime de pensions du Canada (« OIRPC »), Killam Apartment REIT (« Killam »), KingSett Capital (« KingSett »), Tanger Factory Outlet Centres, Inc. (« Tanger »), Woodbourne Capital Management (« Woodbourne ») et Financière Sun Life. Le Fonds a aussi des participations dans 16 immeubles détenus par l'entremise de coentreprises avec HBC, Marketvest Corporation, Fieldgate Urban (« Fieldgate »), Parallax Properties Inc. (« Parallax »), Lee Chow Group, et certains investisseurs de RC (Queensway) LP et RC Yorkville LP. Ces participations sont incluses dans nos placements mis en équivalence dans les états financiers consolidés résumés. Les ententes de copropriété du Fonds sont régies par des conventions de copropriété conclues avec divers copropriétaires. Les ententes de coentreprise du Fonds sont habituellement gérées par des conventions de société en commandite ou des conventions des actionnaires. Les partenariats standard de RioCan prévoient des dispositions sur la sortie et le transfert, notamment des transactions d'achat et de vente et le droit de première offre ou de premier refus, qui permettent de dénouer ces partenariats 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 quote-part de telles obligations. Les partenariats prévoient généralement la possibilité pour RioCan de remédier à toute non-exécution de la part d'un copropriétaire ou d'un partenaire. Les risques de crédit sont atténués, puisque le Fonds possède un droit sur les actifs en vertu des partenariats si les copropriétaires ou les partenaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, le Fonds a des droits sur les placements immobiliers sous-jacents ainsi qu'un recours contre les copropriétaires ou les partenaires qui sont en défaut. Outre ce qui précède, RioCan a fourni, au nom des copropriétaires ou des partenaires, des garanties au titre de la dette totalisant 567,2 millions \$ au 31 mars 2025 (600,7 millions \$ au 31 décembre 2024). Ces garanties devraient diminuer à mesure que certains projets d'aménagement seront achevés. Se reporter à la rubrique « Sources de financement et trésorerie – Arrangements hors bilan – Garanties » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

En plus des sept coentreprises, le Fonds a une influence significative sur quatre sociétés en commandite qui, par conséquent, constituent également des placements mis en équivalence. Au 31 mars 2025, la valeur comptable totale des placements mis en équivalence s'élevait à 195,6 millions \$ (408,6 millions \$ au 31 décembre 2024). Les plus importants de ces placements étaient les suivants : RioCan-HBC (41,4 millions \$), PR Bloor Street LP (53,5 millions \$) et la combinaison des WhiteCastle New Urban Fund LP (53,6 millions \$) (respectivement 249,0 millions \$, 52,6 millions \$ et 50,7 millions \$ au 31 décembre 2024). Outre sa participation nette dans les placements mis en équivalence, RioCan a fourni aux tiers prêteurs une garantie à l'égard de certaines dettes proportionnellement à sa participation dans les placements mis en équivalence, pour un montant global de 153,8 millions \$ (160,1 millions \$ au 31 décembre 2024). Pour plus de clarté, le montant de cette dette de 153,8 millions \$ a été pris en compte dans le calcul de la dette totale (quote-part de RioCan).

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Principales informations financières des coentreprises et des autres placements mis en équivalence

Total de l'actif

(en milliers de dollars) Au 31 mars 2025	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Portefeuille de projets résidentiels	Autres i)	Total de l'actif	Total de l'actif au 31 décembre 2024
Entreprises communes :						
Total de l'actif des entreprises communes proportionnellement consolidées	2 674 907 \$	305 211 \$	243 139 \$	161 016 \$	3 384 273 \$	3 274 307 \$
Coentreprises mises en équivalence :						
RioCan-HBC iii), iv)	199 204 \$	— \$	— \$	6 686 \$	205 890 \$	416 806 \$
Dawson-Yonge LP	9 980	—	—	193	10 173	10 050
RioCan-Fieldgate LP	—	2 241	17 213	125	19 579	19 428
RC (Queensway) LP	—	3 888	52 617	2 526	59 031	54 768
RC (Leaside) LP – catégorie B	—	—	—	—	—	10 441
PR Bloor Street LP	—	2 395	99 169	640	102 204	103 204
RC Yorkville LP	3 427	2 515	41 857	24 495	72 294	70 260
RCLC King and Sherbourne LP	14 989	1 907	—	6 007	22 903	23 839
Total de l'actif des coentreprises mises en équivalence ii)	227 600 \$	12 946 \$	210 856 \$	40 672 \$	492 074 \$	708 796 \$
Autres placements mis en équivalence ii)	—	—	114 304	15 067	129 371	136 956
Total des actifs des placements mis en équivalence ii)	227 600 \$	12 946 \$	325 160 \$	55 739 \$	621 445 \$	845 752 \$
Total des entreprises communes et des placements mis en équivalence ii)	2 902 507 \$	318 157 \$	568 299 \$	216 755 \$	4 005 718 \$	4 120 059 \$

- Rend compte surtout des montants exigibles à la vente finale de copropriétés, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des loyers à recevoir et d'autres dépenses d'exploitation recouvrables auprès des locataires.
- Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.
- Se reporter à la rubrique « Coentreprise RioCan-HBC » ci-après pour plus de détails.
- Se reporter à la note 4 des états financiers consolidés résumés pour plus de détails.

Total du REN

Le REN des entreprises communes proportionnellement consolidées et le REN des entreprises communes et des placements mis en équivalence sont des mesures financières non conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Entreprises communes :		
Total du REN des entreprises communes proportionnellement consolidées	31 392 \$	29 072 \$
Placements mis en équivalence :		
Coentreprises :		
RioCan-HBC i)	4 799 \$	5 875 \$
Dawson-Yonge LP	120	127
RioCan-Fieldgate LP	(1)	1
RC (Queensway) LP	(6)	—
PR Bloor Street LP	(77)	236
RC Yorkville LP	(10)	—
RCLC King and Sherbourne LP	67	—
Total du REN des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4 892 \$	6 239 \$
Autres placements mis en équivalence	107	81
Total du REN des placements mis en équivalence ii)	4 999 \$	6 320 \$
Total du REN des entreprises communes et des placements mis en équivalence	36 391 \$	35 392 \$

- Se reporter à la rubrique « Coentreprise RioCan-HBC » ci-après pour plus de détails.
- Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le total des FPA provenant des placements mis en équivalence s'est élevé à 6,1 millions \$ (18,7 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024). Les FPA comprennent 1,8 million \$ liés au profit à la vente de copropriétés pour les trois mois clos le 31 mars 2025. Les autres FPA des placements mis en équivalence découlent principalement de RioCan-HBC, qui a fourni un apport de 2,5 millions \$ aux FPA pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (3,4 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Coentreprise RioCan-HBC

RioCan et HBC sont partenaires dans RioCan-HBC. Par le biais de son placement dans RioCan-HBC, RioCan détient indirectement une participation de 22 % dans dix immeubles dont HBC est le seul locataire et une participation de 11 % dans deux immeubles à locataires multiples (RioCan-HBC détient une participation de 50 % dans ces deux immeubles à locataires multiples et RioCan détient une participation directe de 50 %).

Le 7 mars 2025, HBC, le principal locataire de RioCan-HBC et des membres de son groupe (collectivement, les « requérants de HBC ») ont soumis avec succès une demande auprès de la Cour supérieure de justice de l'Ontario (Rôle commercial) conformément à une ordonnance initiale (l'« ordonnance initiale ») en vertu de la LACC. Le tribunal, aux termes de l'ordonnance initiale, a nommé Alvarez & Marsal Canada Inc. à titre de contrôleur des requérants de HBC aux termes de ces procédures en vertu de la LACC (les « procédures en vertu de la LACC visant HBC »). RioCan-HBC n'est pas un requérant dans le cadre des procédures en vertu de la LACC visant HBC, étant entendu que l'ordonnance initiale prévoit certaines protections en faveur de RioCan-HBC à titre de partie non requérante.

Une ordonnance d'un tribunal datée du 21 mars 2025 exige que HBC paie 7,0 millions \$ du montant d'environ 10,0 millions \$ (à 100 %) du loyer mensuel d'occupation dû à RioCan-HBC. Ce paiement génère des flux de trésorerie suffisants pour couvrir les charges, le service de la dette et les honoraires, y compris les honoraires et le service de la dette à payer à RioCan. Le montant restant sera comptabilisé avec une charge sur le patrimoine de HBC et sera prioritaire par rapport aux créanciers antérieurs aux procédures. RioCan a comptabilisé une provision d'environ 1,0 million \$ (selon la quote-part de RioCan de 22 %), relative à la tranche non recouvrée.

Les pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC de 208,8 millions \$ sont incluses dans la perte nette pour le trimestre clos le 31 mars 2025 et sont établies d'après les estimations les plus appropriées de la direction en utilisant l'information à disposition du Fonds au 31 mars 2025, et ce, afin de rendre compte de l'hypothèse de la relocation des immeubles de placement et des créances au titre de contrats de location-financement de RioCan-HBC aux nouveaux locataires à des loyers selon le marché inférieurs aux loyers existants, dans des emplacements à locataire unique. Les pertes d'évaluation comprennent une perte de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 152,5 millions \$, d'une provision pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement de 24,5 millions \$, d'une dépréciation de 23,3 millions \$ des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire compte tenu de la quote-part de 22 % de RioCan et d'une perte de valeur de 8,5 millions \$ sur la valeur comptable de RioCan-HBC. Les changements apportés aux hypothèses et aux estimations, ainsi que la résolution des procédures en vertu de la LACC de HBC, pourraient se traduire par la nécessité d'apporter un ajustement important à la valeur comptable des actifs détenus au sein de RioCan-HBC et du placement net dans RioCan-HBC de 41,4 millions \$.

Le placement net de RioCan dans RioCan-HBC est résumé dans le tableau ci-après.

Placement net dans RioCan-HBC

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Placement net dans RioCan-HBC	41 406 \$	248 979 \$
% du total des capitaux propres de RioCan	0,6 %	3,3 %

En raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC, certaines dettes concernant RioCan-HBC constituent un manquement technique; par contre, la période de sursis en vertu de la LACC a été prolongée en faveur de RioCan-HBC, à titre d'emprunteur. En date du présent rapport de gestion, le service de la dette de RioCan-HBC est maintenu et la dette est à jour.

RioCan a consenti deux prêts mezzanine à RioCan-HBC. Au 31 mars 2025, ces derniers comprenaient un montant de 24,4 millions \$ venant à échéance le 12 février 2029 et un montant de 14,3 millions \$ venant à échéance le 3 octobre 2029, tous deux au taux moyen des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 7,75 %, les taux CORRA planchers étant de 5,00 % et de 4,25 %, respectivement. Les deux prêts sont garantis par une hypothèque de deuxième rang sur l'immeuble productif connexe. La juste valeur estimative actuelle des immeubles productifs connexes soutient le remboursement ou le règlement intégral des prêts mezzanine.

RioCan a également fourni à des tiers prêteurs des garanties visant deux emprunts hypothécaires de RioCan-HBC. Dans le cadre du refinancement du bail principal de Yorkdale Shopping Centre de RioCan-HBC, RioCan a fourni une garantie à 100 % sur un emprunt hypothécaire de 75,0 millions \$, compte tenu de la participation de 22 % de RioCan. Dans le cadre du refinancement de l'immeuble Downtown Ottawa de RioCan-HBC, RioCan a fourni une garantie de 12,3 millions \$, correspondant

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

à sa quote-part de l'emprunt hypothécaire de premier rang sous-jacent de RioCan-HBC. En échange de ces garanties, RioCan a reçu des sûretés sur plusieurs autres actifs de RioCan-HBC. La juste valeur estimative actuelle des sûretés soutient le recouvrement intégral de tout paiement éventuel versé aux termes des garanties consenties aux tiers prêteurs. En plus d'obtenir des sûretés liées aux garanties et aux prêts mezzanine, RioCan a également obtenu des droits de résiliation liés aux contrats de location de HBC pour trois propriétés, qui sont actuellement à un loyer inférieur à celui du marché. Se reporter à la rubrique « Sources de financement et trésorerie – Arrangements hors bilan – Garanties » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

RioCan garantit également 50 % des emprunts hypothécaires sur Georgian Mall et Oakville Place, les deux immeubles à locataires multiples, correspondant à son pourcentage de copropriété directe.

La dette restante de RioCan-HBC est sans recours à l'égard du Fonds.

Le Fonds continue à avoir recours à tous les mécanismes juridiques et commerciaux disponibles, et il tirera parti de ses capacités étendues en matière de location et d'aménagement pour obtenir les meilleurs résultats possibles pour chacun des immeubles de RioCan-HBC.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a gagné des honoraires de 1,8 million \$ dans le cadre de services de financement fournis à RioCan-HBC (1,7 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

RioCan a préparé cette information relativement à la valeur comptable de RioCan-HBC, à son placement dans RioCan-HBC, à la recouvrabilité des financements mezzanine et au statut de sa garantie en vertu de données financières non auditées limitées dont la direction dispose en date des présentes, et compte tenu d'estimations et hypothèses de RioCan que la direction considère comme raisonnables. Les lecteurs sont avisés que l'information provisoire concernant RioCan-HBC peut varier considérablement en raison notamment des procédures en vertu de la LACC de HBC.

Se reporter à la note 4 des états financiers consolidés résumés pour les trois mois clos le 31 mars 2025 pour plus de détails.

RC (Leaside) LP – catégorie B

Le 1^{er} janvier 2025, RioCan a acquis de son partenaire sa part de 75 % dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP pour un prix d'acquisition de 59,3 millions \$, compte tenu des coûts de transaction, et pris en charge un solde net déficitaire du fonds de roulement de 0,3 million \$. Un financement mezzanine de 59,1 millions \$ à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture. Par suite de l'acquisition, RioCan détient une participation de 100 % dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP et dans la densité des copropriétés du RioCan Leaside Centre à Toronto, en Ontario. RioCan a mis fin à la comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence des parts de catégorie B du RC (Leaside) LP et comptabilisé 70,0 millions \$ au titre des projets résidentiels et 0,4 million \$ au titre du solde net déficitaire du fonds de roulement à la consolidation dans le cadre de l'acquisition d'actifs, compte tenu de la participation initiale de 25 % de RioCan dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP.

Dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs

Dépenses d'investissement affectées à l'entretien

Les dépenses d'investissement affectées à l'entretien comprennent principalement les améliorations locatives, les commissions de location à des tiers, et certaines dépenses d'investissement recouvrables et non recouvrables. Les dépenses d'investissement affectées à l'entretien assurent la rentabilité de notre portefeuille immobilier et reposent sur de nombreux facteurs. Ces facteurs comprennent notamment le profil d'expiration des contrats de location, les départs de locataires, l'âge et l'emplacement des immeubles productifs ainsi que la conjoncture économique et les conditions du marché générales, qui influent sur le nombre de faillites des locataires.

Les dépenses d'investissement réelles affectées à l'entretien peuvent varier grandement d'une période à l'autre en fonction des facteurs susmentionnés, ainsi qu'en raison des activités d'acquisition et de cession. Par conséquent, la direction est d'avis que pour déterminer les FPA ajustés qui, tel qu'il est analysé à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion, sont une donnée servant à évaluer les bénéfices économiques récurrents d'un FPI, il est plus pertinent d'utiliser la mesure des dépenses d'investissement normalisées que celle des dépenses d'investissement réelles. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour savoir comment la direction estime les dépenses d'investissement normalisées utilisées pour déterminer les FPA ajustés.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Améliorations locatives et commissions de location externes

Des dépenses d'investissement continues à l'égard du portefeuille du Fonds doivent être engagées pour couvrir les améliorations locatives, les commissions de courtage versées pour les nouveaux contrats de location et les renouvellements, ainsi que d'autres frais de location à des tiers. Le montant et le calendrier des dépenses d'investissement pour couvrir les améliorations locatives dans le portefeuille d'immeubles productifs du Fonds dépendent de plusieurs facteurs, notamment le profil d'échéance des contrats de location, les faillites imprévues de locataires et l'emplacement des immeubles productifs.

Dépenses d'investissement recouvrables et non recouvrables

Le Fonds engage périodiquement des dépenses d'investissement afin de veiller à l'entretien physique de ses immeubles productifs. Les frais habituellement engagés se rapportent à des charges telles que les programmes de remplacement des toitures et le resurfaçage des stationnements. Les contrats de location permettent généralement de récupérer, au fil du temps, une tranche importante de ces coûts auprès des locataires à titre de coûts d'exploitation des immeubles. Le Fonds passe ces montants en charges ou les incorpore dans le coût des immeubles productifs, selon le cas. RioCan effectue la majorité de ces activités quand les conditions météorologiques sont favorables. Ainsi, ces dépenses ne sont habituellement pas uniformes tout au long de l'exercice.

Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits

Les dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs nouveaux ou existants en vue de créer une rentabilité globale pour le portefeuille d'immeubles, ou encore de l'améliorer, sont considérées comme visant l'augmentation des produits. RioCan considère que ces montants constituent des activités d'investissement. Par conséquent, il ne prévoit pas financer ces dépenses au moyen des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et ne considère pas ces montants comme un élément clé du calcul du montant distribué aux porteurs de parts. Le calcul des FPA ajustés ne tient pas compte des dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits.

Sommaire des dépenses d'investissement

Le tableau ci-dessous fait état des dépenses relatives aux commissions de location des tiers et aux améliorations locatives, des dépenses d'investissement recouvrables et non recouvrables, et des dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits attribuables aux immeubles productifs :

(en milliers de dollars)	Trois mois clos les 31 mars			Dépenses d'investissement normalisées i)
	2025	2024	Variation	T1 2025
Dépenses d'investissement affectées à l'entretien :				
Améliorations locatives et commissions de location externes	18 038 \$	11 623 \$	6 415 \$	8 000 \$
Recouvrables auprès des locataires	4 073	(90)	4 163	4 500
Non recouvrables	970	2 759	(1 789)	1 250
	23 081 \$	14 292 \$	8 789 \$	13 750 \$
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	8 446	17 669	(9 223)	
	31 527 \$	31 961 \$	(434) \$	

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour savoir comment la direction estime les dépenses d'investissement normalisées.

Les dépenses d'investissement affectées à l'entretien de RioCan ont totalisé 23,1 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2025, en hausse de 9,3 millions \$ par rapport aux dépenses d'investissement normalisées estimées à 13,8 millions \$, en raison surtout de l'augmentation des améliorations locatives et des commissions de location externes, contrebalancée en partie par la diminution des dépenses recouvrables auprès des locataires et des dépenses d'investissement non recouvrables. Pour 2025, les prévisions de dépenses d'investissement normalisées affectées à l'entretien ont été fixées à 55,0 millions \$ et réparties également entre les trimestres, même si on s'attend à des écarts entre les dépenses estimées et les dépenses réelles. Le Fonds réévaluera les dépenses d'investissement normalisées estimées affectées à l'entretien au besoin à l'avenir. Des dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits de 10,0 millions \$ et 20,0 millions \$ sont prévues en 2025.

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

ACTIVITÉS D'AMÉNAGEMENT

Occasions d'aménagement

L'important portefeuille de RioCan offre son propre lot d'occasions d'appréciation de la valeur à long terme. Les centres commerciaux bien situés du Fonds couvrent habituellement environ 25 % des terrains sous-jacents, offrant ainsi une densité excédentaire pour une éventuelle densification. Tous les sites d'aménagement sont desservis par le transport en commun et bien situés dans les six plus grands marchés métropolitains du Canada. Plus de 79,4 % des projets se trouvent dans la région du Grand Toronto.

Expertise établie en matière d'aménagement

RioCan possède une équipe d'aménagement interne ayant une vaste expérience qui lui permet de réaliser toutes les étapes du cycle d'aménagement à partir de la détermination du site jusqu'à son exploitation, en passant par la planification de l'aménagement, le zonage, la conception, la surveillance de la gestion de la construction et la livraison du produit. Le Fonds a une capacité confirmée de réaliser des projets d'aménagement et compte plus de 30 ans d'expérience dans l'aménagement en immobilier résidentiel au pays.

Gestion financière stratégique et gestion des risques

L'équipe de direction de RioCan gère activement ses besoins en capital pour les aménagements et s'adapte aux conditions du marché en constante évolution. RioCan poursuit la préparation d'immeubles pour les rendre prêts à construire. RioCan n'a pas l'intention d'entreprendre de nouvelle construction d'immeubles à usage mixte pour les 12 à 18 prochains mois, alors qu'il se concentre sur d'autres besoins prioritaires en matière de répartition du capital. Étant donné que les projets en cours d'aménagement de RioCan sont aménagés principalement sur de la densité excédentaire d'actifs productifs existants, le Fonds est en mesure de gérer le calendrier de lancement de ses projets d'aménagement. Au besoin, les actifs du Fonds peuvent continuer de générer des produits jusqu'à ce qu'il soit opportun d'entreprendre la construction pour produire de solides rendements additionnels et faire augmenter la valeur de l'actif net du Fonds. Nous continuerons d'intensifier nos actifs de vente au détail actuels grâce à l'ajout stratégique de centres commerciaux linéaires et de développements sur des parcelles de terrain adjacentes. Alors que les taux de location du marché augmentent et que les coûts de construction diminuent, cette approche demeure hautement relative. Ces améliorations permettent non seulement d'optimiser l'utilisation des terrains, mais également de stimuler la croissance de la valeur de l'actif net et du REN lié aux immeubles commerciaux comparables. Se reporter aux rubriques « Activités et contexte commercial » et « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements sur le secteur de l'aménagement et les risques qui y sont associés.

Le Fonds classe les projets du portefeuille de projets d'aménagement dans les catégories suivantes :

Catégorie	Description
Projets en cours de construction	Projets d'aménagement dont la construction est en cours ou doit commencer dans les trois prochains mois.
Sites prêts à construire	Règlement de zonage approuvé, obligations légales accomplies, charges liées à l'environnement et aux locataires acquittées. Une fois l'engagement financier et le plan de chantier approuvés, la construction pourra commencer.
Zonage approuvé	Modification du règlement de zonage entièrement approuvée.
Demandes de zonage soumises	Le Fonds a soumis une demande pour modifier le zonage municipal ou pour faire augmenter la densité d'occupation liée au zonage.
Aménagements futurs	Sites ciblés sur les principaux marchés urbains ayant du potentiel pour un aménagement à usage mixte, de commerce de détail ou résidentiel. Le Fonds examine activement la stratégie de réaménagement pour ces sites, y compris la modification du zonage et le processus d'admissibilité pour demander une augmentation de densité.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Projets en cours d'aménagement

Les projets en cours d'aménagement de RioCan, selon sa quote-part dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 mars 2025 se résumaient comme suit :

<i>(en milliers de dollars ou en milliers de pieds carrés, et selon la participation de RioCan, sauf indication contraire)</i>	SLB estimative i)				Investissement			
	Commercial	Résidentiel ii)	Total iii)	Unités résidentielles détenues à 100 % i), ii)	Coût du portefeuille de projets résidentiels à ce jour iv), v)	Coût des immeubles en cours d'aménagement à ce jour	Coût estimé d'achèvement	Total des coûts estimés
Projets en construction vi)	159	712	871	2 413	292 793 \$	241 728 \$	144 221 \$	678 742 \$
Sites prêts à construire	873	801	1 674	1 389	6 456	192 746	—	199 202
Zonage approuvé vii)	1 734	16 427	18 161	20 259	225 675	223 276	—	448 951
Demandes de zonage soumises	54	2 975	3 029	5 661	50 513	78 147	—	128 660
Aménagements futurs	1 788	18 251	20 039	15 453	4 282	81 594	—	85 876
Terrains destinés à l'aménagement et autres	—	—	—	—	—	85 306	—	85 306
Total des projets en cours d'aménagement au coût	4 608	39 166	43 774	45 175	579 719 \$	902 797 \$	144 221 \$	1 626 737 \$
Total des projets en cours d'aménagement à la juste valeur						892 454 \$		

- i) La superficie locative brute (« SLB ») estimative et le nombre d'unités résidentielles se fondent sur les plans d'aménagement actuels, et la superficie finale et le nombre d'unités peuvent différer.
- ii) Comprennent les copropriétés, les maisons en rangée et les immeubles locatifs résidentiels.
- iii) La superficie estimative totale inclut les 4,7 millions de pieds carrés de SLN déjà productive.
- iv) Mesures non conformes aux PCGR présentées selon la quote-part de RioCan dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.
- v) Le coût du portefeuille de projets résidentiels à ce jour comprend les commissions.
- vi) La SLN estimative des projets en cours de construction est d'environ 0,8 million de pieds carrés en appliquant un facteur de conversion de la SLB de 90 %.
- vii) Au cours du T1 2025, le zonage approuvé de la SLB estimative a augmenté à l'égard de 0,4 million de pieds carrés par suite de l'acquisition d'une participation de 75 % dans un projet de densité de copropriétés au RioCan Leaside Centre, à Toronto.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Projets d'aménagement achevés

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a transféré de nouveaux aménagements pour un total de 26 000 pieds carrés de SLN, notamment 18 000 pieds carrés de superficie de détail au T1 2025.

Le tableau ci-dessous présente les projets d'aménagement achevés, selon la quote-part de RioCan dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au cours des trois mois clos le 31 mars 2025 :

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

Projet/Emplacement	Participation en %	Unités résidentielles détenues à 100 %	SLN (en milliers de pi ²)		Locataires dignes de mention
			T1	Total	
Projets à usage mixte					
The Well, Toronto, ON	50 %	s. o.	3	3	Espace pour événements
11YV, Toronto, ON i), ii)	50 %	58	4	4	Unités résidentielles
11YV, Toronto, ON i)	50 %	s. o.	1	1	11YV Smiles
Total partiel – projets à usage mixte		58	8	8	
Commerce de détail					
Méga Centre Notre-Dame, Laval, QC	50 %	s. o.	6	6	Agrandissement du magasin Winners
Signal Hill, Calgary, AB	100 %	s. o.	9	9	The Keg
East Hills Shopping Centre, Calgary, AB	40 %	s. o.	3	3	Mr. Lube + Tires & Chick-fil-A
Total partiel – commerces de détail		—	18	18	
Total des projets d'aménagement achevés		58	26	26	

- i) Coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.
 ii) Des transactions fermes visant à céder la totalité des unités locatives de remplacement de tous les propriétaires dont la clôture est prévue au T2 2025.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a achevé 313 copropriétés, comptabilisant des profits liés au portefeuille de 22,2 millions \$, selon sa quote-part. Le profit lié au portefeuille rend compte de l'avantage de 11,2 millions \$ d'une décharge des coûts éventuels sur les phases achevées d'U.C. menées à terme et d'une provision de 2,9 millions \$ au titre des montants exigibles à la vente finale.

Le tableau ci-dessous présente les copropriétés achevées, selon la quote-part de RioCan dans les coentreprises mises en équivalence, au cours des trois mois clos le 31 mars 2025 :

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

Projet/Emplacement	Participation en %	Unités détenues à 100 %	Produits	Coût	Commissions	Provision pour créances irrécouvrables au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés	Décharge des coûts éventuels sur les projets menés à terme iii)	Profit lié au portefeuille
Maisons en rangée / copropriétés								
U.C. Tower 2, Oshawa, ON i)	50,0 %	218	54 942	(40 510)	(1 809)	(2 252)	—	10 371
11YV, Toronto, ON i), ii)	12,5 %	95	11 166	(9 594)	(237)	(690)	—	645
Phases achevées d'U.C., Oshawa, ON	50,0 %	s. o.	—	—	—	—	11 214	11 214
Total des projets d'aménagement de maisons en rangée et de copropriétés		313	66 108 \$	(50 104) \$	(2 046) \$	(2 942) \$	11 214 \$	22 230 \$

- i) Les projets d'aménagement U.C. Tower 2 et 11YV se composent respectivement de 606 et de 617 copropriétés. Au 31 mars 2025, respectivement 452 et 215 copropriétés sont en occupation intermédiaire. L'occupation intermédiaire des autres copropriétés devrait commencer en 2025.
 ii) Coentreprise mise en équivalence.
 iii) Se rapporte aux phases achevées suivantes : U.C. Towns, U.C. Uptowns, U.C. Tower 1 et U.C. Towns 2.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Livraisons de projets d'aménagement entre 2025 et 2027

Le portefeuille de projets d'aménagement de RioCan devrait permettre la livraison d'une SLB de 0,6 million de pieds carrés entre 2025 à 2026, avec des projets d'aménagement à usage mixte, de commerces de détail et d'immeubles locatifs résidentiels. Au cours de cette période, nous prévoyons réaliser un coût de transfert selon les IFRS de 450 millions \$ à 500 millions \$ des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs, ou un transfert des coûts nets de 350 millions \$ à 400 millions \$ des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifsⁱ⁾. Sur une base pro forma, nous prévoyons générer un REN stabilisé en trésorerie de 16,0 millions \$ à 17,5 millions \$, ce qui se traduira par des rendements du REN au comptant à l'entrée de 4 % à 5 % selon le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs. Par la suite, le REN en trésorerie devrait croître d'au moins 3 % chaque année en raison surtout des hausses de loyers contractuels et des différentiels de loyer favorables. De plus, entre 2025 et 2027, nous prévoyons livrer 2 186 unités et 0,6 million de pieds carrés de SLB pour le portefeuille de projets résidentiels, et enregistrer des produits tirés des ventes d'immeubles du portefeuille des projets résidentiels de 340 millions \$ à 350 millions \$ en 2025 et de 180 millions \$ à 190 millions \$ en 2026 et 2027.

- i) Le transfert des coûts nets est exprimé selon la méthode de comptabilité de trésorerie. Il exclut le coût des terrains vacants et le coût investi sur le réaménagement des commerces de détail à la date du transfert. Il est également présenté déduction faite du produit tiré de la vente de terrains, des honoraires applicables reçus au cours de la période d'aménagement, des intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence et des composantes de la juste valeur qui ont été incluses dans les montants initiaux transférés aux immeubles en cours d'aménagement. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus sur le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs pour 2024 et 2023.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Projets d'aménagement en cours de construction

En date des présentes, RioCan a neuf projets d'aménagement à usage mixte et quatre projets d'aménagement de commerces de détail en cours de construction. RioCan a conclu l'acquisition précédemment annoncée de 4th Street Lofts, un actif locatif résidentiel à usage mixte à Calgary, en Alberta, au coût de 53,9 millions \$. La construction de cet actif locatif à usage mixte devrait être menée à terme d'ici juin 2025 et la prélocation a commencé en avril 2025. À l'achèvement de ces projets d'aménagement en cours de construction, le Fonds prévoit livrer environ 159 000 pieds carrés de locaux commerciaux et 2 413 unités résidentielles, dont 1 873 copropriétés selon une participation de 100 %.

Le tableau suivant présente les projets d'aménagement en cours de construction de RioCan, selon sa quote-part, y compris les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 mars 2025 :

(en milliers de dollars et selon la participation de RioCan, sauf indication contraire)			SLB estimative (en milliers de pi ²) i)		Investissement			Produits estimatifs tirés des ventes d'immeubles du portefeuille des projets résidentiels			% du portefeuille de projets d'immeubles résidentiels prévus		Période prévue de l'achèvement
Participation en %	Nombre estimatif d'unités résidentielles détenues à 100 % i)	Résidentiel	Commercial	Total des coûts à ce jour ii, iii)	Coût estimé d'achèvement	Total des coûts estimés iii)	du portefeuille des projets résidentiels	vii)	viii)	ix)	x)	xi)	xii)
Projets à usage mixte													
11YV, Toronto, ON (copropriétés v) ix)	12,5 %	402	40	—	43 006 \$	5 586 \$	48 592 \$	59 000 \$	— 61 000 \$	100 %		T2 2025	— T3 2025
U.C. Tower 2, Oshawa, ON (copropriétés ix)	50,0 %	154	68	—	24 979	10 584	35 563	42 000 \$	— 44 000 \$	86 %		T2 2025	
Queen & Ashbridge, Toronto, ON (copropriétés)	50,0 %	399	144	—	115 884	16 630	132 514	153 000 \$	— 155 000 \$	96 %		T2 2025	— T1 2026
U.C. Tower 3, Oshawa, ON (copropriétés)	50,0 %	386	138	—	54 598	31 797	86 395	126 000 \$	— 128 000 \$	40 %		T2 2025	— T4 2025
Verge, Toronto, ON (copropriétés v)	20,0 %	532	85	—	54 326	13 928	68 254	78 000 \$	— 80 000 \$	90 %		T3 2025	— T1 2026
Total partiel – portefeuille de projets d'immeubles résidentiels		1 873	475	—	292 793 \$	78 525 \$	371 318 \$	458 000 \$	— 468 000 \$				
The Well, Toronto, ON	50,0 %	—	—	71	78 302 \$	10 161 \$	88 463 \$	s. o.	s. o.			T2 2025	— T4 2025
11YV, Toronto, ON (immeuble locatif v, viii)	12,5 %	23	2	3	5 180	6 490	11 670	s. o.	s. o.			T2 2025	
Queen & Ashbridge, Toronto, ON (immeuble locatif)	50,0 %	233	104	10	68 313	15 340	83 653	s. o.	s. o.			T2 2025	— T3 2026
Verge, Toronto, ON (immeuble locatif v)	20,0 %	12	2	6	3 818	1 481	5 299	s. o.	s. o.			T4 2025	— T1 2026
4th Street Lofts, Calgary, AB (immeuble locatif)	50,0 %	272	129	2	55 188	7 999	63 187	s. o.	s. o.			T2 2025	— T4 2025
Autres	Divers	—	—	14	10 467	2 945	13 412	s. o.	s. o.			T2 2025	— T4 2025
Total partiel – immeubles locatifs commerciaux et résidentiels		540	237	106	221 268 \$	44 416 \$	265 684 \$	s. o.	s. o.				
Total partiel – projets à usage mixte		2 413	712	106	514 061 \$	122 941 \$	637 002 \$	458 000 \$	— 468 000 \$				
Commerce de détail													
Méga Centre Notre-Dame, Laval, QC	50,0 %	s. o.	—	14	1 673 \$	10 159 \$	11 832 \$	s. o.	s. o.			T2 2025	— T4 2025
Clarkson Crossing, Mississauga, ON vi)	100,0 %	s. o.	—	25	11 367	1 183	12 550	s. o.	s. o.			T2 2025	
RioCan Windfields Phase 2, Oshawa, ON	100,0 %	s. o.	—	11	6 435	1 885	8 320	s. o.	s. o.			T3 2025	
South Edmonton Common, Edmonton, AB vi)	100,0 %	s. o.	—	3	985	8 053	9 038	s. o.	s. o.			T4 2025	
Total partiel – commerces de détail		—	—	53	20 460 \$	21 280 \$	41 740 \$	s. o.	s. o.				
Total des projets en construction		2 413	712	159	534 521 \$	144 221 \$	678 742 \$	458 000 \$	— 468 000 \$				

- i) La SLB et les unités résidentielles se fondent sur les plans d'aménagement actuels; la superficie finale et les unités peuvent différer.
- ii) Mesures non conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.
- iii) Comprend les commissions de vente, lesquelles sont incluses dans les charges payées d'avance et autres actifs. Les coûts sont transférés aux coûts des ventes à l'occupation intermédiaire des logements par les acheteurs.
- iv) La période prévue d'achèvement des projets d'aménagement de copropriétés repose sur la période d'occupation intermédiaire des logements prévus. La vente finale des logements prévus est prévue de six à neuf mois suivant la première occupation intermédiaire. La vente finale des autres logements surviendra en temps opportun selon les conditions du marché.
- v) Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- vi) Le total des coûts estimés comprend des valeurs comptables de 6,7 millions \$ transférées depuis les immeubles productifs aux fins de réaménagement.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

- vii) Ces produits tiennent compte d'une réduction de 66,0 millions \$ par rapport au 31 décembre 2024, principalement en raison de produits tirés de la vente finale de copropriétés d'U.C. Tower 2 de 54,9 millions \$ et du projet 11YV de 11,2 millions \$. Par rapport aux produits tirés des ventes prévues initiales de 800 millions \$ des projets en cours de construction de copropriétés et de maisons en rangée au début de 2024, une réduction de 332 millions \$ a été enregistrée, y compris 152,3 millions \$ attribuables aux acheteurs qui ont pris possession de leur logement en 2024 et 2025 et 180,2 millions \$ des produits tirés des ventes accélérées par rapport à la vente en 2024 d'une participation partielle de 25 % dans le projet de 11YV, contrebalancée en partie par une hausse nette de 0,5 million \$ des produits estimatifs tirés des ventes d'immeubles du portefeuille des projets résidentiels pour d'autres projets.
- viii) Des transactions fermes visant à céder la totalité des unités locatives de remplacement de tous les propriétaires dont la clôture est prévue au T2 2025.
- ix) L'information représente toutes les unités prévendues et les dernières unités non vendues.

Projets d'aménagement en phase de planification

RioCan cherche activement des occasions d'aménagement de grande qualité dans son portefeuille. Le Fonds se concentre sur des projets d'aménagement à usage mixte qui se trouvent presque tous dans les six plus grands marchés urbains du Canada. Le Fonds vise à générer une plus-value des terrains en en modifiant le zonage de façon à augmenter la densité de ses actifs actuels.

Le tableau suivant présente les projets d'aménagement en phase de planification de RioCan, selon sa quote-part, y compris les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 mars 2025 :

(en milliers de dollars et selon la participation de RioCan, sauf indication contraire)	Densité potentielle i) (en milliers de pi ²)						Total	Potentiel d'unités résidentielles détenues à 100 %	Coût de possession
	Grand Toronto	Grand Ottawa	Grand Montréal	Grand Calgary	Grand Edmonton	Grand Vancouver			
Sites prêts à construire	1 246	282	—	111	35	—	1 674	1 389	199 202 \$
Sites d'aménagement au zonage approuvé	11 084	5 112	—	810	1 155	—	18 161	20 259	448 951
Projets d'aménagement dont la demande de zonage a été soumise	3 029	—	—	—	—	—	3 029	5 661	128 660
Aménagements futurs	18 860	—	1 179	—	—	—	20 039	15 453	85 876
Total	34 219	5 394	1 179	921	1 190	—	42 903	42 762	862 689 \$

- i) Comprend 38,5 millions de pieds carrés de densité résidentielle et 4,4 millions de pieds carrés de densité commerciale.

Dépenses d'aménagement pour 2025

Pour 2025, les dépenses d'aménagement prévues s'établissent comme suit :

	2025 i)
Dépenses d'aménagement liées à ce qui suit :	
Portefeuille de projets résidentiels	105 millions \$ – 115 millions \$
Projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail	65 millions \$ – 75 millions \$
Projets d'immeuble à usage mixte ii)	45 millions \$ – 55 millions \$
Progression du portefeuille de projets	40 millions \$ – 45 millions \$

- i) Le Fonds revoit de façon continue ses cibles à long terme dans les contextes macroéconomique et d'affaires en constante évolution.
- ii) Aucun projet de construction de nouveaux immeubles à usage mixte n'est prévu au cours des 12 à 18 prochains mois.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

SOURCES DE FINANCEMENT ET TRÉSORERIE

Cadre de gestion du capital

RioCan définit le capital comme le total de l'avoir des porteurs de parts et de parts privilégiées et de la dette. Voici le portrait du capital de RioCan :

(en milliers de dollars)	IFRS		Quote-part de RioCan i)	
	31 mars 2025	31 décembre 2024	31 mars 2025	31 décembre 2024
Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024	31 mars 2025	31 décembre 2024
Dette totale	7 403 536 \$	7 323 914 \$	7 753 343 \$	7 683 297 \$
Total des capitaux propres	7 317 898	7 558 338	7 317 898	7 558 338
Total du capital	14 721 434 \$	14 882 252 \$	15 071 241 \$	15 241 635 \$

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » pour plus de détails sur chaque mesure financière non conforme aux PCGR.

Le cadre de gestion du capital du Fonds vise à maintenir un niveau de capital qui :

- respecte les restrictions relatives aux placements et à la dette énoncées dans la déclaration de fiducie du Fonds;
- respecte les clauses restrictives;
- permet à RioCan d'obtenir les notations de crédit visées; et
- finance les stratégies d'affaires du Fonds et produit de la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Les principaux éléments du cadre de gestion du capital de RioCan sont énoncés dans la déclaration de fiducie du Fonds et approuvés par le conseil des fiduciaires au cours de la revue annuelle du plan stratégique et du budget, complétée par des réunions périodiques du conseil et des comités du conseil. La direction surveille l'adéquation du capital en comparant tout au long de l'exercice le rendement avec le plan annuel approuvé, lequel est mis à jour en conséquence, et en veillant à la conformité aux restrictions relatives aux placements et à la dette énoncées dans la déclaration de fiducie, ainsi que dans les clauses restrictives. Le choix approprié du mode de financement permet à RioCan de diversifier les sources de financement tout en réduisant au minimum les coûts et les risques liés au financement. RioCan prévoit répondre à toutes les exigences liées au financement en ayant recours à une partie ou à la totalité des éléments suivants : les fonds en caisse, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, le refinancement de la dette, la ligne de crédit d'exploitation, les facilités de crédit, les facilités de crédit à la construction, les emprunts hypothécaires traditionnels et le financement assuré par la SCHL, la vente de propriétés secondaires et la vente de participations partielles ou totales dans les projets d'aménagement ou les droits de superposition, la vente de copropriétés et de maisons en rangée, ainsi que des appels publics à l'épargne visant l'émission de dettes et de titres de capitaux propres ordinaires ou des parts privilégiées.

Les objectifs de RioCan liés à la gestion de la dette totale visent à modifier la pondération de sa dette non garantie à 70 % et celle de sa dette garantie à 30 % et de prolonger la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance du total du portefeuille de dettes au-delà des 4,00 ans actuels, si le marché est favorable. La transition devrait se faire sur une longue période et devra tenir compte des incidences sur les notes de crédit, du coût de la dette, du calendrier d'échéances de la dette et des besoins de liquidités. Se reporter à la rubrique « Sources de financement et trésorerie – Indicateurs liés à la dette » du présent rapport de gestion pour en apprendre davantage sur la progression de ces objectifs.

Déclaration de fiducie et clauses restrictives

Tel qu'il a été mentionné, le Fonds est assujéti à certaines restrictions relativement à ses placements et à sa dette. Ces restrictions comprennent notamment l'endettement total, la dette garantie, le ratio de couverture du service de la dette, l'avoir des porteurs de parts minimum, le ratio des immeubles non grevés sur la dette non garantie et les immeubles détenus en vue de l'aménagement en pourcentage de la valeur comptable brute consolidée des actifs. De plus, la déclaration de fiducie limite les placements directs et indirects dans de nouveaux projets d'aménagement et des immeubles en cours d'aménagement détenus en vue de la revente (dans chacun des cas, déduction faite des emprunts hypothécaires, mais incluant le financement mezzanine connexe servant à financer la part des copropriétaires dans ces projets) à au plus 15 % de l'avoir des porteurs de parts ajusté du Fonds (désigné ci-après comme le « ratio global » qui, avec l'avoir des porteurs de parts ajusté, est défini dans la déclaration de fiducie). Au 31 mars 2025, le ratio global était de 7,1 %. Ces éléments ainsi que les autres clauses restrictives et restrictions sont décrites en détail à la note 26 des états financiers consolidés annuels audités de 2024.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immuables	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Au 31 mars 2025, le Fonds se conformait aux restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie et aux clauses restrictives de ses diverses conventions d'emprunts du Fonds et de ses filiales. En raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC, certains emprunts de RioCan-HBC, mis en équivalence, constituent un manquement technique. Par contre, la période de sursis en vertu de la LACC a été prolongée en faveur de RioCan-HBC, à titre d'emprunteur. Le service de la dette de RioCan-HBC demeure à jour. Se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

Indicateurs liés à la dette

Outre les clauses restrictives financières et non financières et les restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie et les diverses conventions d'emprunt, le Fonds utilise certains indicateurs liés à la dette ciblés par la direction et indiqués ci-après pour évaluer le rendement par rapport aux objectifs de RioCan et le respect de son cadre de gestion du capital. Le ratio d'endettement total et le ratio de couverture du service de la dette, gérés aux termes des conventions de facilité de crédit non garantie, et le ratio de couverture des intérêts, aux termes des actes de fiducie, sont définis dans le présent rapport de gestion. Se reporter à la note 25 des états financiers consolidés résumés pour les trois mois clos le 31 mars 2025.

Le tableau qui suit résume les cibles de gestion de la dette à long terme du Fonds selon les IFRS et la quote-part de RioCan :

	Cibles à long terme	IFRS		Quote-part de RioCan i)	
		31 mars 2025	31 décembre 2024	31 mars 2025	31 décembre 2024
BAIIA ajusté i), iv)		820 670 \$	805 211 \$	834 795 \$	820 217 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté i), iv)	8,0x – 9,0x	8,69	8,71	8,96	8,98
Ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté i), iv)	8,0x – 9,0x	8,95	8,86	9,21	9,12
Ratio dette à taux variable/dette totale ii)	<15,0 %	4,3 %	2,0 %	6,9 %	4,3 %
Ratio dette non garantie/dette contractuelle totale i), ii)	70,0 %	60,0 %	58,4 %	57,3 %	55,7 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années) ii)		4,00	3,73	3,88	3,72
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré ii), iii)		4,00 %	3,90 %	4,06 %	3,99 %

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur chaque mesure non conforme aux PCGR.

ii) Information à la date de clôture de la période respective.

iii) Tient compte des couvertures.

iv) Le BAIIA ajusté et la dette ajustée sont calculés sur une base de douze mois continus. La dette au comptant ajustée est au 31 mars 2025.

La baisse du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté, selon la quote-part de RioCan, au 31 mars 2025 par rapport au 31 décembre 2024 est principalement attribuable à la hausse du BAIIA ajusté contrebalancée en partie par la hausse de la dette ajustée. Au 31 mars 2025, le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté, selon la quote-part de RioCan, se situait à l'intérieur de la fourchette cible à long terme entre 8,0x et 9,0x.

La hausse du ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté selon la quote-part de RioCan au 31 mars 2025 par rapport au 31 décembre 2024 est attribuable à la hausse de la dette au comptant ajustée, contrebalancée en partie par la hausse du BAIIA ajusté. Au 31 mars 2025, le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté, selon la quote-part de RioCan, se situait à l'extérieur de la fourchette cible à long terme de 8,0x à 9,0x. Toutefois, cette mesure devrait revenir dans la fourchette cible au cours des prochains trimestres.

Le BAIIA ajusté, selon la quote-part de RioCan, est plus élevé pour la période de douze mois continus close le 31 mars 2025 par rapport à celle close le 31 décembre 2024 en raison de l'augmentation du REN découlant de la croissance des loyers et des projets d'aménagement achevés, de la hausse des profits liés au portefeuille de projets résidentiels et de la hausse du produit d'intérêts, le tout contrebalancé en partie par la baisse du REN découlant des cessions d'actifs, déduction faite des acquisitions.

La dette ajustée a augmenté par rapport au 31 décembre 2024 en raison surtout d'activités d'aménagement et d'activités d'investissement supplémentaires financées en partie au moyen de dette.

L'exposition aux dettes à taux d'intérêt variable a augmenté par rapport au 31 décembre 2024, principalement en raison de l'augmentation des montants prélevés aux termes de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable du Fonds.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Notes de crédit

RioCan s'engage à maintenir de solides ratios 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. Une note de BBB (bas) ou plus élevée accordée par DBRS est considérée comme une note de première qualité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit de RioCan au 31 mars 2025 :

	DBRS	
	Note de crédit	Tendance
Agence de notation	BBB	Stable
Débiteures de premier rang non garanties	BBB	Stable

Profil de la dette totale

Les échéances et les remboursements futurs de la dette de RioCan se présentent comme suit :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Échéances de capital et taux d'intérêt							
	Débiteures à payer	Taux d'intérêt moyen pondéré iii)	Emprunts hypothécaires	Taux d'intérêt moyen pondéré iii)	Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	Taux d'intérêt moyen pondéré iii)	Dette totale	Taux d'intérêt moyen pondéré iii)
Année d'échéance de la dette								
2025 i)	— \$	— %	394 445 \$	3,34 %	10 000 \$	5,25 %	404 445 \$	3,38 %
2026	600 000	2,64 %	151 918	3,61 %	99 503	4,81 %	851 421	3,06 %
2027	800 000	3,47 %	242 059	2,92 %	95 087	4,80 %	1 137 146	3,46 %
2028	650 000	3,19 %	413 600	3,20 %	—	— %	1 063 600	3,19 %
2029	550 000	5,36 %	637 585	4,36 %	115 000	4,55 %	1 302 585	4,80 %
Par la suite	1 550 000	5,04 %	887 600	3,88 %	242 797	4,22 %	2 680 397	4,58 %
Dette contractuelle totale ii), iii)	4 150 000 \$	4,14 %	2 727 207 \$	3,71 %	562 387 \$	4,51 %	7 439 594 \$	4,01 %
Coûts du financement de la dette non amortis, primes et escomptes au montage ainsi que dette reprise et modifications	(12 750)		(21 145)		(2 163)		(36 058)	
Dette totale iv)	4 137 250 \$	4,15 %	2 706 062 \$	3,67 %	560 224 \$	4,53 %	7 403 536 \$	4,00 %

i) Les montants ont trait aux neuf derniers mois de 2025.

ii) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur chaque mesure non conforme aux PCGR.

iii) Pour la dette à taux variable couverte, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré annuel reflète le taux fixe dans les swaps de taux d'intérêt. Si l'on tient compte des couvertures des obligations à terme, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré s'établit à 4,05 % pour le total des débiteures, à 3,58 % pour le total des emprunts hypothécaires et à 3,91 % pour la dette totale.

iv) Le taux d'intérêt moyen pondéré reflète le taux d'intérêt effectif, compte tenu de la couverture des obligations à terme au titre des débiteures à payer et des emprunts hypothécaires.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Le calendrier de continuité de la dette contractuelle totale pour les trois mois clos le 31 mars 2025 se présente comme suit :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos le 31 mars 2025	Débetures à payer	Emprunts hypothécaires	Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	Total
Dette contractuelle totale au début de la période	4 100 000 \$	2 873 368 \$	386 036 \$	7 359 404 \$
Emprunts	550 000	1 400	142 267	693 667
Dette prise en charge et prêt hypothécaire accordé par le vendeur	—	—	34 084	34 084
Amortissement prévu	—	(13 979)	—	(13 979)
Remboursements	(500 000)	(133 582)	—	(633 582)
Dette contractuelle totale à la fin de la période	4 150 000 \$	2 727 207 \$	562 387 \$	7 439 594 \$
Taux d'intérêt des nouveaux emprunts, de la dette prise en charge et du prêt hypothécaire accordé par le vendeur				
Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré i)	4,05 %	4,54 %	4,66 %	4,20 %
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré ii)	4,16 %	4,58 %	4,66 %	4,29 %

- i) Pour la dette à taux variable couverte, le taux d'intérêt contractuel annuel reflète le taux fixe dans le swap de taux d'intérêt. Pour les nouveaux emprunts à taux variables, le taux d'intérêt reflète le taux variable à la fin de la période.
- ii) Le taux d'intérêt moyen pondéré reflète le taux d'intérêt effectif, compte tenu des contrats à terme sur obligations utilisés comme couvertures et des escomptes ou primes à l'émission ou la prise en charge.

Au 31 mars 2025, une tranche de 642,2 millions \$ de la dette totale avait trait aux actifs du portefeuille d'immeubles locatifs résidentiels de RioCan Living, notamment des emprunts hypothécaires à taux fixe de 560,4 millions \$ assurés par la SCHL, une ligne de crédit à la construction à taux fixe de 42,8 millions \$ assurée par la SCHL ainsi que d'autres lignes de crédit à la construction à taux variable et des emprunts hypothécaires conventionnels de 39,0 millions \$.

Débetures à payer

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Débetures à payer i)	4 137 250 \$	4 088 654 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré ii)	4,15 %	3,97 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,9	3,6

- i) L'encours déduit un total de 12,7 millions \$ au 31 mars 2025 (11,3 millions \$ au 31 décembre 2024) au titre des coûts de financement non amortis.
- ii) Compte tenu de la couverture des obligations à terme.

Émissions

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

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Rachats

Le 12 février 2025, RioCan a remboursé la totalité de ses débetures de premier rang non garanties de série AB à 2,576 % d'un capital de 500,0 millions \$ à leur échéance.

Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Aux			31 mars 2025	31 décembre 2024
	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré i), iv)	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années) i)	Total	Total
Emprunts hypothécaires à taux fixes – conventionnels ii), iii)	3,70 %	3,4	2 145 652 \$	2 289 034 \$
Emprunts hypothécaires à taux fixes – SCHL iii)	3,57 %	7,5	560 410	562 568
Total iii)			2 706 062 \$	2 851 602 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré iv), ii)	3,67 %			3,68 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)		4,2		4,2

i) Information présentée au 31 mars 2025.

ii) Comprennent les emprunts hypothécaires à taux variables couverts. Le taux d'intérêt reflète le taux fixe dans le swap de taux d'intérêt.

iii) L'encours porte en diminution un total de 21,1 millions \$ au 31 mars 2025 (21,8 millions \$ au 31 décembre 2024) au titre des coûts de financement non amortis, déduction faite de l'écart non amorti entre les taux d'intérêt contractuels et les taux d'intérêt du marché sur les obligations prises en charge à l'acquisition d'immeubles et des pertes non amorties liées à la modification de dette.

iv) Compte tenu de la couverture des obligations à terme.

Au début de 2025, RioCan avait des emprunts hypothécaires d'un montant en capital de 572,6 millions \$ venant à échéance en 2025 et portant intérêt au taux contractuel moyen pondéré de 3,32 %. Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a refinancé un emprunt hypothécaire arrivant à échéance de 33,6 millions \$ au moyen d'un emprunt hypothécaire de 35,0 millions \$ au taux contractuel de 4,54 % sur une durée de 4,0 ans, et a remboursé le solde d'emprunts hypothécaires et l'amortissement prévu de 147,6 millions \$.

La maximisation des emprunts hypothécaires assurés par la SCHL constitue un élément clé de la stratégie d'emprunt du Fonds, car elle permet d'accéder à une autre source de financement et de réduire le coût total de la dette.

La majorité de nos emprunts hypothécaires confèrent des droits sur les actifs du Fonds ou de certaines filiales du Fonds, plutôt que sur les immeubles concernés seulement. Le Fonds suit cette politique, car elle lui permet en général de réduire les taux d'intérêt pour le Fonds.

Après la clôture du trimestre, le Fonds a remboursé à leur échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de 167,4 millions \$.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Lignes de crédit et autres emprunts bancaires

Les lignes de crédit et autres emprunts bancaires se composent de ce qui suit :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Aux				31 mars 2025	31 décembre 2024
	Facilité disponible i)	Taux d'intérêt moyen pondéré i), iii)	Date d'échéance i)	Montants prélevés	Montants prélevés
Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable ii), iv)	1 250 000 \$	4,55 %	31 mai 2029	115 000 \$	— \$
Facilités de crédit non garanties et non renouvelables ii)	200 000	4,47 %	31 janvier 2030	200 000	200 000
Lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires v)	374 060	4,52 %	Juin 2025 à mars 2033	247 387	186 036
Dette contractuelle totale	1 824 060 \$			562 387 \$	386 036 \$
Coûts du financement de la dette non amortis, primes et escomptes au montage ainsi que dette reprise et modifications				(2 163)	(2 378)
Total	1 824 060 \$			560 224 \$	383 658 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré iii)				4,53 %	4,73 %

i) Information présentée au 31 mars 2025.

ii) Les taux d'intérêt sous-jacents sur les montants prélevés aux termes de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable se fondent sur les taux variables, et les taux sous-jacents sur les montants prélevés aux termes des facilités de crédit non garanties et non renouvelables sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les écarts de crédit sur la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et les facilités de crédit non garanties et non renouvelables sont fondés sur la note de crédit attribuée au Fonds.

iii) Compte tenu des swaps de taux d'intérêt utilisés pour couvrir la dette à taux variable.

iv) Le taux d'intérêt moyen pondéré rend compte des avances en cours au 31 mars 2025. Le Fonds peut effectuer des prélèvements au taux CORRA, au taux du financement à un jour garanti et au taux préférentiel, majorés des écarts de crédit applicables.

v) Comprennent des facilités de crédit à la construction de 63,0 millions \$ à taux fixe, aux termes desquelles 42,8 millions \$ avaient été prélevés à un taux d'intérêt fixe moyen pondéré de 3,07 %.

Liquidités

Les liquidités du Fonds correspondent à sa capacité d'obtenir du crédit en vertu des facilités de crédit consenties ou de générer suffisamment de trésorerie et d'équivalents de trésorerie pour financer les engagements opérationnels courants, y compris les dépenses d'investissement affectées à l'entretien et les dépenses d'investissement affectées à l'aménagement, les distributions aux porteurs de parts et la croissance prévue des activités.

Pour ses besoins en matière de flexibilité et de liquidités, RioCan dispose d'une facilité de crédit d'exploitation non garantie renouvelable consentie, qui peut être utilisée et remboursée moyennant un préavis à court terme, réduisant ainsi la nécessité de détenir des ressources liquides sous forme de trésorerie et de dépôts.

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds n'ait pas accès à des emprunts et à des capitaux propres suffisants pour respecter ses obligations financières à leur échéance. Le Fonds atténue son risque de liquidité en étalant les dates d'échéance de sa dette à long terme, en renouvelant activement les contrats de crédit venant à échéance, en utilisant les lignes de crédit d'exploitation disponibles, en maintenant un grand nombre d'actifs qui ne sont grevés d'aucune dette et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'il le juge approprié.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Au 31 mars 2025, RioCan avait 1,4 milliard \$ de liquidités comme le montre le tableau suivant :

<i>(en milliers de dollars)</i>	IFRS		Quote-part de RioCan i)	
	31 mars 2025	31 décembre 2024	31 mars 2025	31 décembre 2024
Aux				
Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable disponible	1 135 000 \$	1 250 000 \$	1 135 000 \$	1 250 000 \$
Lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires disponibles	126 673	146 024	227 480	243 916
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 492	190 243	66 629	200 133
Liquidités i)	1 321 165 \$	1 586 267 \$	1 429 109 \$	1 694 049 \$

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur chaque mesure non conforme aux PCGR.

La baisse de 264,9 millions \$ des liquidités, selon la quote-part de RioCan, par rapport à l'exercice précédent découle essentiellement de l'utilisation de la trésorerie et des facilités de crédit aux fins d'investissement, notamment des activités d'acquisition et d'aménagement ainsi que des activités liées au fonds de roulement et dans le cadre de l'achèvement de projets d'aménagement.

Aux termes de sa convention de crédit, le Fonds peut augmenter de 250,0 millions \$ le maximum disponible aux termes de sa ligne de crédit renouvelable.

Actifs non grevés

Grâce à ses immeubles de placement non grevés, RioCan peut obtenir des emprunts hypothécaires supplémentaires en vue de générer des liquidités, au besoin, et emprunter aux termes de sa ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable, tout en continuant de respecter les clauses restrictives des diverses facilités de crédit. Les immeubles de placement non grevés au 31 mars 2025 se présentaient comme suit :

<i>(en milliers de dollars)</i>	IFRS		Quote-part de RioCan i)	
	31 mars 2025	31 décembre 2024	31 mars 2025	31 décembre 2024
Aux				
Actifs non grevés	8 429 979 \$	8 135 120 \$	8 461 326 \$	8 201 345 \$

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur chaque mesure non conforme aux PCGR.

Par suite du remboursement des emprunts hypothécaires venus à échéance après la clôture du trimestre, les actifs non grevés de RioCan ont augmenté de 344,9 millions \$. Le Fonds gère le ratio immeubles non grevés sur dette non garantie calculé aux termes des conventions de facilité de crédit non garantie. Se reporter à la note 25 des états financiers consolidés résumés. Au 31 mars 2025, le Fonds respectait les clauses restrictives.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Engagements contractuels

Les liquidités du Fonds sont touchées par les engagements de dette contractuelle et les dépenses engagées pour les projets d'aménagement en cours. Les engagements de dette contractuelle et de dépenses d'aménagement pour les cinq prochains exercices s'établissent comme suit :

(en milliers de dollars)	2025 i)	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Obligations contractuelles :							
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	10 000 \$	99 503 \$	95 087 \$	— \$	115 000 \$	242 797 \$	562 387 \$
Emprunts hypothécaires	394 445	151 918	242 059	413 600	637 585	887 600	2 727 207
Débitures à payer	—	600 000	800 000	650 000	550 000	1 550 000	4 150 000
Obligations locatives ii)	1 301	1 822	1 928	1 978	2 076	17 539	26 644
Autres obligations découlant de contrats de location simple	274	255	134	96	35	—	794
Total des obligations contractuelles	406 020 \$	853 498 \$	1 139 208 \$	1 065 674 \$	1 304 696 \$	2 697 936 \$	7 467 032 \$
Total des coûts estimés pour l'achèvement des projets en cours de construction iii), iv)	135 380	8 841	—	—	—	—	144 221
Total des engagements v)	541 400 \$	862 339 \$	1 139 208 \$	1 065 674 \$	1 304 696 \$	2 697 936 \$	7 611 253 \$

i) Les montants ont trait aux neuf derniers mois de 2025.

ii) Représentent les paiements de loyers minimaux actualisés des obligations locatives en vertu d'IFRS 16.

iii) Comprend la quote-part de RioCan des placements dans des coentreprises mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Activités d'aménagement – Projets d'aménagement en cours de construction » du présent rapport de gestion.

iv) Comprend des coûts pour lesquels des contrats de construction ne sont pas signés.

v) Le tableau précédent ne tient pas compte des engagements d'investissement non capitalisés de 82,7 millions \$ liés aux placements mis en équivalence et aux autres placements dont le calendrier est inconnu.

Les obligations contractuelles au titre de la dette et le total des coûts estimés pour l'achèvement des projets en cours de construction du Fonds peuvent être financées par les fonds en caisse, le produit net tiré de la vente d'actifs, le prélèvement sur les lignes de crédit à la construction, le produit du refinancement des emprunts hypothécaires, la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable, le produit de l'émission de débiteures non garanties et d'autres instruments d'emprunt similaires ou l'émission de parts.

RioCan a également conclu des obligations d'achat fermes visant l'acquisition de participations dans certains immeubles de placement au cours de périodes futures, comme il est expliqué ci-après.

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition de la totalité de la composante commerce de détail du projet 11YV à l'achèvement, actuellement prévu en 2025, selon un taux de capitalisation de 6,0 % ou selon l'estimation actuelle du prix d'achat, soit entre 24 millions \$ et 26 millions \$, de la participation de 87,5 % dont le Fonds fera l'acquisition. Le Fonds détient à l'heure actuelle une participation de 12,5 % dans le projet par le biais d'un placement mis en équivalence. Pour un complément d'information, se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion.

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition de la participation de ses partenaires dans la composante commerce de détail et la composante locative résidentielle de Queen & Ashbridge™ lorsque l'immeuble sera stabilisé, actuellement prévu en 2026, à des taux de capitalisation prédéterminés respectivement de 4,75 % et 4,15 %, ou au coût total majoré de 5 % s'il est plus élevé.

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition d'une participation de 100 % dans la phase 3 de Bellevue, sous réserve du respect de certaines conditions, ce qui est actuellement prévu pour le troisième trimestre de 2025, pour un prix d'acquisition estimatif de 28,0 millions \$.

RioCan entend, à titre de fiduciaire de fonds commun de placement, verser des distributions mensuelles aux porteurs de parts à partir des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation courantes. Pour plus de détails sur les distributions mensuelles, se reporter à la rubrique « Sources de financement et trésorerie – Distributions aux porteurs de parts » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Arrangements hors bilan

Garanties

Au 31 mars 2025, l'exposition maximale au risque de perte découlant des garanties du Fonds à l'égard de la dette de certaines participations de copropriétaires et sur des emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs d'immeubles cédés s'élevait à 567,2 millions \$ (600,7 millions \$ au 31 décembre 2024), ces garanties venant à échéance entre 2025 et 2027. Le Fonds prévoit une diminution significative des garanties à l'égard de la dette avant la fin de 2025 à mesure de l'achèvement des projets d'aménagement, notamment le projet 11YV, et du remboursement de la dette connexe des tiers. Le risque de crédit maximal lié à une garantie correspond au risque maximal de perte en cas de défaut complet, compte non tenu des montants qui pourraient être recouverts à même les garanties données par les parties susmentionnées ou les immeubles garantis.

Au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date, un des principaux débiteurs des prêts pour lesquels nous avons fourni des garanties était en situation de défaut, et aucune provision pour pertes attendues à l'égard de ces garanties n'a été comptabilisée dans les états financiers consolidés résumés. Le 7 mars 2025, HBC s'est placée à l'abri de ses créanciers en vertu de la LACC, ce qui a donné lieu à un cas de défaut d'un emprunt hypothécaire à l'égard duquel le Fonds avait fourni une garantie pour le compte de RioCan-HBC. En raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC, ce prêt constitue un manquement technique; par contre, la période de sursis en vertu de la LACC a été prolongée en faveur de RioCan-HBC, à titre d'emprunteur. Le service de la dette est à jour et le tiers prêteur, avec qui le Fonds a continué de participer activement à des discussions, a indiqué qu'il n'avait pas l'intention de déclencher la déchéance du terme du prêt en date des présentes. Au 31 mars 2025, le Fonds estime que les sûretés qu'il a reçues en échange de la garantie fournie sont suffisantes pour couvrir tout paiement devant être versé au titre de la garantie.

Les parties en faveur desquelles RioCan a fourni des garanties sont les suivantes :

(en milliers de dollars)

Aux			31 mars 2025	31 décembre 2024
Type de bien immobilier	Partenaires et copropriétaires	Date d'échéance prévue i)		
Projets d'aménagement :				
Projet 11YV	Metropia, Capital Development et autres partenaires	T2 2025 – T3 2025	322 928 \$	322 022 \$
Verge	Divers partenaires	T3 2025 – T1 2026	70 932	120 136
Queen & Ashbridge ii)	Context Development	T1 2025 – T4 2026	107 207	92 416
			501 067	534 574
Centres commerciaux avec un magasin d'alimentation clé	Harden	T4 2026	7 575	7 575
Coentreprise RioCan-HBC iii)	HBC	T1 2027	58 510	58 510
			567 152 \$	600 659 \$

- i) Pour les projets d'aménagement, la date d'échéance prévue est fondée sur la date d'achèvement estimée des projets, et elle traduit les meilleures estimations de la direction fondées sur la progression des constructions à la date de publication du présent rapport de gestion. Le remboursement de la dette connexe des tiers et la levée des garanties respectives devraient avoir lieu environ 6 à 9 mois après les dates d'achèvement de ces projets. La dernière échéance contractuelle est en 2027.
- ii) Compte tenu d'une garantie de 42,8 millions \$ liée à des engagements solidaires se rapportant aux emprunts entre RioCan Living et Context Development portant sur la composante locative du projet, qui devrait être libérée au T4 2026 à l'atteinte de certains seuils de revenus.
- iii) En contrepartie d'une garantie de RioCan envers un tiers prêteur visant un prêt de RioCan-HBC, le Fonds a reçu des sûretés sur plusieurs immeubles de la coentreprise, notamment un important immeuble bien situé présentant un potentiel de réaménagement, un actif non grevé et un immeuble à locataires multiples dans lesquels le Fonds détient une participation directe de 50 % hors de la coentreprise. Le Fonds a également obtenu des parts de société en commandite données en garantie sur certains immeubles dans la région du Grand Toronto en guise de garantie supplémentaire. Comme il a été énoncé précédemment, ce prêt constitue un manquement technique en raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC.

Facilités de lettres de crédit et cautionnements

Le Fonds dispose de facilités de lettres de crédit auprès de banques de l'annexe I pour un total de 75,3 millions \$ (75,3 millions \$ au 31 décembre 2024). Au 31 mars 2025, l'encours des lettres de crédit émises par le Fonds aux termes de ces facilités s'élevait à 32,8 millions \$ (34,5 millions \$ au 31 décembre 2024).

Le Fonds pourrait être tenu responsable des cautionnements qui ont été fournis pour soutenir des projets d'aménagement de copropriétés et des garanties d'un montant de 233,6 millions \$ (219,1 millions \$ au 31 décembre 2024).

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Activités de couverture

Risque de taux d'intérêt

Le Fonds est exposé à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts et pourrait s'en ressentir s'il ne parvenait pas à obtenir du financement à un coût avantageux. La majorité de la dette du Fonds est assortie de taux fixes et comporte des échéances étalées sur un certain nombre d'années, atténuant ainsi le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt et le risque de financement. Au 31 mars 2025, environ 4,3 % (2,0 % au 31 décembre 2024) de la dette du Fonds (y compris les emprunts hypothécaires sur les immeubles détenus en vue de la vente, le cas échéant, et compte non tenu de la dette qui a été couverte au moyen de taux fixes) était financée à des taux variables, exposant le Fonds au risque de taux d'intérêt. De plus, le Fonds est exposé au risque de taux d'intérêt sur la dette à taux fixe au moment du refinancement à l'échéance. La tranche courante de la dette à long terme à taux fixe s'élève à 0,5 milliard \$ au 31 mars 2025 (1,1 milliard \$ au 31 décembre 2024).

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. Le Fonds envisagera habituellement de conclure des contrats à terme sur obligations pour réduire le risque de taux d'intérêt durant les périodes de volatilité des taux d'intérêt.

Au 31 mars 2025, l'encours du notionnel des swaps de taux d'intérêt variable contre taux fixe était de 570,0 millions \$ (300,0 millions \$ au 31 décembre 2024) et l'échéance de ces contrats s'échelonnait de mars 2026 à janvier 2030.

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt correspondait à un passif financier d'environ 4,4 millions \$ (actif financier net d'environ 0,1 million \$ au 31 décembre 2024).

Le Fonds n'avait aucun contrat à terme sur obligations latent en vigueur au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024.

Le Fonds évalue l'efficacité de ses relations de couverture continues tous les trimestres et a établi que toutes ces relations de couverture désignées étaient efficaces au 31 mars 2025. Se reporter à la note 24 des états financiers consolidés résumés pour plus de détails.

Risque de change sur les emprunts libellés en dollars américains

À l'occasion, le Fonds finance ses actifs canadiens en utilisant la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable libellée en dollars américains qui porte intérêt au taux du financement à un jour garanti en dollars américains lorsqu'il est établi que cette approche est avantageuse sur le plan économique. Le Fonds conclura simultanément des swaps de devises servant à couvrir le risque de change sur les emprunts libellés en dollars américains. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le Fonds n'avait aucun swap de devises en cours.

Parts de fiducie

Au 31 mars 2025, il y avait 297,2 millions de parts en circulation, compte tenu des parts échangeables de sociétés en commandite. Les parts en circulation accordent les mêmes droits et privilèges, et confèrent à leur porteur un droit de vote pour chaque part aux assemblées des porteurs de parts. Au cours des trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024, nous avons émis et racheté des parts comme suit :

(en milliers)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Parts en circulation au début de la période i)	300 469	300 455
Parts émises :		
Régime d'achat direct	2	5
Parts rachetées et annulées	(3 241)	—
Parts en circulation à la fin de la période i)	297 230	300 460

i) Les parts en circulation comprennent des parts échangeables de trois sociétés en commandite qui sont des filiales du Fonds (les « parts de société en commandite »), qui ont été émises aux vendeurs à titre de contrepartie partielle pour l'acquisition d'immeubles de placement par RioCan (499 754 parts de société en commandite au 31 mars 2025 et 499 754 parts de société en commandite au 31 mars 2024).

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Au 5 mai 2025, il y avait 297,2 millions de parts émises et en circulation. En outre, 3,1 millions d'options sur parts ont été attribuées en vertu du régime incitatif d'options sur parts du Fonds, et 0,7 million de parts différées ont été émises et sont en circulation en vertu du régime de parts différées à l'intention des fiduciaires du Fonds. Les titres convertibles peuvent être convertis en parts du Fonds, ou être exercés contre de telles parts, dont 3,1 millions d'options sur parts étaient susceptibles d'être exercées au 31 mars 2025 au prix d'exercice moyen pondéré de 22,76 \$.

Au 31 mars 2025, le Fonds avait aussi 0,5 million de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles (« DVPTI ») du régime de DVPTI à l'intention des hauts dirigeants, 0,8 million de DVPTI du régime de DVPTI à l'intention des employés et 0,5 million de parts du régime de parts liées au rendement (« PLR ») qui étaient en cours et qui, dans le cours normal des activités, seront réglés trois ans après la date d'attribution par la livraison d'un nombre équivalent de parts achetées sur le marché secondaire, déduction faite des retenues d'impôt applicables.

Pour plus de détails sur le régime incitatif d'options sur parts, le régime de parts différées à l'intention des fiduciaires, le régime de DVPTI à l'intention des hauts dirigeants, le régime de DVPTI à l'intention des employés, le régime de PLR, les critères de rendement connexes et les autres modalités de ces régimes, se reporter à la circulaire de la direction du Fonds.

Offre publique de rachat dans le cours normal des affaires

Le 8 novembre 2024, RioCan a annoncé qu'elle avait reçu l'approbation de la TSX concernant son avis d'intention de renouveler son OPRCNA (l'« OPRCNA 2024/2025 ») pour acquérir au maximum 29 878 867 de ses parts, ou environ 10 % du flottant total au 31 octobre 2024, aux fins d'annulation ou du respect de l'obligation de RioCan de fournir des parts en vertu des régimes de DVPTI et de PLR au cours des 12 prochains mois à compter du 12 novembre 2024.

En vertu de l'OPRCNA 2024/2025, 209 391 parts, au maximum, peuvent être acquises quotidiennement (soit 25 % du volume moyen quotidien de 837 564 parts négociées au cours des six mois précédant le 31 octobre 2024), mais RioCan peut toutefois effectuer une acquisition de parts en bloc par semaine civile en sus de ces limites. RioCan prévoit financer ces acquisitions au moyen surtout de ses liquidités disponibles et de ses facilités de crédit non utilisées.

RioCan a mis en place un programme de rachat de parts automatique (« PRPA ») en lien avec l'OPRCNA 2024/2025 applicable à ses parts en circulation. Le PRPA est conçu pour permettre l'achat de parts en vertu de l'OPRCNA lorsque RioCan ne serait normalement pas autorisé à acheter des parts en raison de restrictions réglementaires ou de périodes d'interdiction de transactions que le Fonds s'impose. En vertu du PRPA, les achats seront faits par le courtier désigné de RioCan en fonction de paramètres d'achat préétablis, conformément aux règles de la Bourse de Toronto et de la législation sur les valeurs mobilières applicable. Hors des périodes d'interdiction de transactions prédéterminées, les parts peuvent être achetées en vertu de l'OPRCNA au moment jugé approprié par RioCan, conformément aux règles de la Bourse de Toronto et de la législation sur les valeurs mobilières applicable.

Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a acheté et annulé 3 240 849 parts au prix moyen pondéré de 18,51 \$ par part pour un coût total de 61,2 millions \$, y compris l'impôt sur le rachat de capitaux propres estimé de 1,2 million \$. Ces achats ont été effectués conformément au PRPA en lien avec l'OPRCNA 2024/2025 du Fonds.

Distributions aux porteurs de parts

RioCan est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fonds de placement immobilier (exemption en matière de FPI) à des fins fiscales canadiennes. Nous prévoyons distribuer tout le bénéfice imposable aux porteurs de parts et avons le droit de déduire ces distributions à des fins fiscales canadiennes. À l'occasion, RioCan peut conserver un montant de bénéfice imposable et des gains en capital nets afin d'utiliser les remboursements au titre de gains en capital disponibles pour les fiducies de fonds commun de placement sans avoir à payer d'impôt. Par conséquent, aucune charge d'impôt exigible n'est nécessaire, sauf pour les montants engagés par nos filiales canadiennes constituées en société.

Le Fonds consolide certaines entités en propriété exclusive constituées en société qui demeurent assujetties à l'impôt. Les informations fiscales, la charge d'impôt et les soldes d'impôt différé ne concernent que ces entités.

Si le Fonds n'était plus admissible à l'exemption en matière de FPI à des fins fiscales canadiennes, il pourrait ne pas pouvoir déduire certaines distributions (distributions imposables) dans le calcul du bénéfice à des fins fiscales canadiennes et serait assujéti à l'impôt sur ces distributions à un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général des sociétés. Les autres distributions, autres que les distributions imposables, continueraient d'être traitées comme un remboursement de capital aux porteurs de parts. D'un exercice à l'autre, l'assujettissement à l'impôt des distributions du Fonds peut fluctuer selon le moment de la comptabilisation de certains profits et pertes en fonction des activités du Fonds.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

La distribution mensuelle du Fonds à compter de février 2025 s'est établie à 0,0965 \$ par part, en hausse par rapport à 0,0925 \$ par part. Les distributions déclarées aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Distributions déclarées aux porteurs de parts	84 859 \$	82 626 \$

Le total des distributions déclarées a augmenté pour les trois mois clos le 31 mars 2025 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de l'augmentation des distributions en vigueur en février 2025.

Écart entre les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les distributions aux porteurs de parts

Le tableau ci-dessous présente une comparaison des distributions aux porteurs de parts avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les distributions :

(en milliers de dollars)	Trois mois clos les 31 mars		Douze mois clos les 31 mars	
	2025	2024	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	71 245 \$	88 085 \$	361 440 \$	387 615 \$
Ajouter (déduire) la diminution (l'augmentation) des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie	62 679	21 004	112 996	79 292
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie	133 924	109 089	474 436	466 907
Déduire : distributions déclarées aux porteurs de parts	(84 859)	(82 626)	(334 996)	(325 955)
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, déduction faite des distributions déclarées i)	49 065 \$	26 463 \$	139 440 \$	140 952 \$

i) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour en savoir plus.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, à l'exclusion des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, ont été supérieurs de 49,1 millions \$ aux distributions déclarées aux porteurs de parts pendant cette période. Pour les douze mois clos le 31 mars 2025, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, à l'exclusion des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, ont été supérieurs de 139,4 millions \$ aux distributions déclarées aux porteurs de parts pour cette période.

La variation des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie pour les trois mois et les douze mois clos le 31 mars 2025 tient compte d'une diminution des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie découlant des variations liées au portefeuille de projets résidentiels respectivement de 49,3 millions \$ et 134,9 millions \$ (respectivement 13,2 millions \$ et 64,9 millions \$ pour les trois mois et les douze mois clos le 31 mars 2024).

Augmentation des distributions en vigueur en février 2025

Le conseil des fiduciaires de RioCan a approuvé une augmentation de ses distributions mensuelles aux porteurs de parts de 4,3 %, qui sont passées de 0,0925 \$ par part à 0,0965 \$ par part, à compter de la distribution de février 2025, à payer en mars 2025, ce qui porte la distribution annualisée de RioCan à 1,1580 \$ par part. Cette augmentation est conforme aux objectifs du Fonds d'assurer des augmentations durables des distributions soutenues par la croissance des FPA par part, tout en maintenant un ratio de distribution des FPA à long terme d'environ 55 % à 65 %. Les flux de trésorerie accumulés serviront à soutenir la croissance future et à rembourser la dette. Le Fonds prévoit atteindre son objectif en termes de ratio de distribution. Pour établir le niveau des distributions aux porteurs de parts, le Fonds ne se sert pas du résultat net comme il est défini dans les IFRS, 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 de façon continue le niveau des distributions aux porteurs de parts en tenant compte de divers facteurs, notamment les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les informations prospectives sur les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets ainsi que les perspectives commerciales du Fonds, le contexte actuel 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, ainsi que les frais de location liés au portefeuille d'immeubles productifs, le revenu imposable et les clauses restrictives.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------

AUTRES INFORMATIONS À FOURNIR

Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, nous pouvons conclure des transactions avec des entités dont les administrateurs ou les fiduciaires sont également des fiduciaires ou des membres de la haute direction de RioCan. Toutes ces transactions font partie du cours normal des affaires et sont évaluées en fonction des valeurs d'échange du marché.

Les parties liées de RioCan comprennent les personnes ou entités suivantes :

- les entreprises associées, les coentreprises ou les entités sous le contrôle ou l'influence notable du Fonds;
- Les principaux dirigeants, y compris les fiduciaires et les personnes qui détiennent l'autorité et à qui incombe la responsabilité, directe ou indirecte, de planifier, diriger et contrôler les activités de RioCan.

Les activités des entreprises associées et des coentreprises ainsi que les transactions avec celles-ci sont présentées à la note 4 des états financiers consolidés résumés et à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion.

Aux 31 mars 2025 et 2024, les principaux dirigeants du Fonds comprennent les fiduciaires et les dirigeants suivants : président et chef de la direction, chef des services financiers, chef des investissements et chef de l'exploitation.

La rémunération des fiduciaires et des dirigeants clés du Fonds pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 se présente comme suit :

Trois mois clos les 31 mars	Fiduciaires		Dirigeants clés	
	2025	2024	2025	2024 i)
Rémunération et avantages sociaux	107 \$	107 \$	1 459 \$	1 404 \$
Rémunération fondée sur les parts	362	322	1 069	1 058
Coûts liés aux avantages postérieurs à l'emploi	—	—	56	55
	469 \$	429 \$	2 584 \$	2 517 \$

i) Les informations comparatives portant sur la charge de rémunération fondée sur les parts et les coûts liés aux avantages postérieurs à l'emploi pour les trois mois clos le 31 mars 2024 ont été retraitées.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Principaux résultats trimestriels et analyse des tendances

(en millions de dollars, sauf indication contraire)	2025		2024			2023		
À ces dates et pour les trimestres clos i)	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Produits	356 \$	358 \$	286 \$	292 \$	303 \$	297 \$	271 \$	276 \$
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(84) \$	126 \$	97 \$	122 \$	129 \$	(118) \$	(74) \$	112 \$
REN ii)	179 \$	184 \$	179 \$	179 \$	170 \$	176 \$	175 \$	175 \$
FPA ii)	146 \$	134 \$	138 \$	128 \$	136 \$	133 \$	135 \$	132 \$
Montant ajusté des FPA ii)	146 \$	142 \$	137 \$	128 \$	137 \$	133 \$	136 \$	132 \$
FPA ajustés ii)	126 \$	113 \$	118 \$	109 \$	116 \$	114 \$	117 \$	114 \$
Montant ajusté des FPA ajustés ii)	126 \$	121 \$	118 \$	109 \$	116 \$	114 \$	118 \$	114 \$
Distributions aux porteurs de parts	85 \$	83 \$	83 \$	83 \$	83 \$	81 \$	81 \$	81 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (en milliers)	297 688	300 524	300 486	300 463	300 469	300 417	300 471	300 500
Données par part (diluées)								
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(0,28) \$	0,42 \$	0,32 \$	0,41 \$	0,43 \$	(0,39) \$	(0,24) \$	0,37 \$
FPA ii)	0,49 \$	0,45 \$	0,46 \$	0,43 \$	0,45 \$	0,44 \$	0,45 \$	0,44 \$
Montant ajusté des FPA ii)	0,49 \$	0,47 \$	0,46 \$	0,43 \$	0,45 \$	0,44 \$	0,45 \$	0,44 \$
Distributions aux porteurs de parts	0,2855 \$	0,2775 \$	0,2775 \$	0,2775 \$	0,2750 \$	0,2700 \$	0,2700 \$	0,2700 \$
Valeur comptable nette par part	24,62 \$	25,16 \$	25,01 \$	25,02 \$	24,89 \$	24,76 \$	25,49 \$	26,00 \$
Cours de clôture par part	17,15 \$	18,28 \$	20,38 \$	16,81 \$	18,47 \$	18,62 \$	18,07 \$	19,28 \$
Indicateurs clés du rendement (ratios)								
Ratio de distribution des FPA ii)	61,2 %	61,9 %	61,7 %	61,5 %	60,7 %	60,5 %	60,4 %	59,7 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ii)	60,4 %	61,0 %	61,7 %	61,4 %	60,5 %	60,3 %	60,1 %	59,6 %
Ratio de distribution des FPA ajustés ii)	71,6 %	72,8 %	72,1 %	71,8 %	70,6 %	70,0 %	69,5 %	68,3 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés ii)	70,4 %	71,5 %	72,1 %	71,6 %	70,4 %	69,7 %	69,2 %	68,1 %
Total de l'actif	15 312 \$	15 472 \$	15 285 \$	15 223 \$	15 037 \$	14 842 \$	15 086 \$	15 523 \$
Dette totale	7 404 \$	7 324 \$	7 192 \$	7 141 \$	6 998 \$	6 861 \$	6 889 \$	7 087 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (quote-part de RioCan) ii)	8,96	8,98	9,11	9,18	9,17	9,28	9,45	9,49
Autres								
SLN totale du portefeuille (en milliers)	32 188	32 179	32 516	32 631	32 603	32 586	33 583	33 545
Nombre d'immeubles	177	178	186	187	188	188	192	193
Nombre d'employés iii)	496	500	543	554	565	568	565	581
Statut des porteurs de parts iv)								
– Résidents canadiens	69,8 %	68,9 %	70,2 %	69,2 %	67,9 %	68,4 %	67,3 %	68,3 %
– Non-résidents	30,2 %	31,1 %	29,8 %	30,8 %	32,1 %	31,6 %	32,7 %	31,7 %

i) Voir les rapports de gestion intermédiaires et annuels de RioCan pour une analyse de ces périodes.

ii) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur chaque mesure non conforme aux PCGR.

iii) Le nombre d'employés déclaré ne rend pas compte des personnes travaillant exclusivement pour des tiers gestionnaires d'immeubles locatifs résidentiels. Au 31 mars 2025, 33 personnes travaillaient exclusivement pour des tiers gestionnaires d'immeubles locatifs résidentiels.

iv) Estimations fondées sur les adresses postales des porteurs de parts inscrits à la fin de chaque période de présentation de l'information financière.

Les facteurs saisonniers ne touchent pas de façon importante nos produits ni notre résultat d'exploitation. Cependant, les tendances macroéconomiques et les tendances du marché ont une incidence sur la demande de locaux, les taux d'occupation et le coût des fonds et, en conséquence, sur les produits, la performance financière et les évaluations des immeubles de placement du Fonds.

Les variations trimestrielles des produits, des FPA, des FPA ajustés et du résultat net du Fonds ont été principalement touchées par les acquisitions et les cessions, le moment et l'importance des clôtures de projets de copropriétés et de maisons en rangée, l'ampleur et le rythme des dépenses d'aménagement, l'achèvement des projets et les coûts de financement et de refinancement de la dette.

Le résultat net a davantage été touché par les variations de la juste valeur des immeubles de placement. Au T1 2025, le résultat net a également été touché par les pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC. Se reporter à la rubrique « Profil de l'actif – Partenariats » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Méthodes comptables et estimations

Les principales méthodes comptables sont décrites à la note 2 des états financiers consolidés résumés. La préparation d'états financiers exige que la direction fasse des estimations et pose des jugements qui influent sur les montants des actifs et des passifs, sur la présentation d'information à l'égard des actifs éventuels et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants des produits et des charges au cours de la période de présentation de l'information financière. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations si les hypothèses et les situations sont différentes.

Incertitudes relatives aux estimations

Dans la préparation de ses états financiers consolidés résumés, le Fonds a intégré l'incidence possible du contexte macroéconomique actuel dans ses estimations et hypothèses significatives qui ont un effet sur les montants des actifs, des passifs, du résultat net et des informations à fournir en utilisant les informations disponibles au 31 mars 2025. Pour connaître les estimations et les hypothèses qui font l'objet d'une plus grande incertitude attribuable au contexte macroéconomique actuel et portant sur l'évaluation des immeubles de placement, se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés. En raison des risques et incertitudes découlant du contexte macroéconomique actuel, les résultats réels peuvent différer de ces estimations et hypothèses.

Placements mis en équivalence

Le Fonds est tenu d'évaluer ses placements mis en équivalence pour déterminer s'il y a perte de valeur lorsque des faits ou des circonstances indiquent que la valeur comptable des placements pourrait avoir perdu de la valeur en comparant sa valeur recouvrable avec sa valeur comptable. Pour déterminer la valeur recouvrable, les estimations et les hypothèses rendent compte du calendrier des flux de trésorerie et de la valeur des immeubles de placement sous-jacents. Un changement apporté aux hypothèses pourrait modifier de manière significative la valeur recouvrable et la perte de valeur.

Modifications futures de méthodes comptables

RioCan effectue un suivi des modifications possibles des normes proposées par l'IASB et analyse l'incidence qu'elles pourraient avoir sur ses activités d'exploitation. Les normes publiées mais non encore en vigueur à la date de publication des états financiers consolidés résumés pour les trois mois clos le 31 mars 2025 sont décrites ci-après. Cette description concerne les normes et interprétations publiées qui, selon nous, devraient vraisemblablement s'appliquer à l'avenir. Nous avons l'intention d'adopter ces normes au moment de leur entrée en vigueur.

IFRS 18, Présentation et informations à fournir dans les états financiers

L'IASB a publié IFRS 18, *Présentation et informations à fournir dans les états financiers*, qui met l'accent sur les modifications apportées à l'état du résultat, y compris les totaux et totaux partiels définis. Les nouvelles notions clés présentées dans IFRS 18 ont trait à ce qui suit :

- La structure de l'état du résultat dans l'une des cinq catégories suivantes : exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat et activités abandonnées, les trois premières catégories étant nouvelles
- Les informations à fournir dans les états financiers concernant certaines mesures du rendement des résultats qui ne font pas partie des états financiers d'une entité (à savoir les mesures de rendement définies par la direction)
- Les principes améliorés sur le regroupement et la ventilation qui s'appliquent aux états financiers de base et aux notes en général

De plus, des modifications de portée limitée ont été apportées à IAS 7, *Tableau des flux de trésorerie*, qui comprennent la modification du point de départ utilisé pour déterminer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon la méthode indirecte, de « résultat » à « résultat d'exploitation », et l'élimination des options relatives au classement des flux de trésorerie liés aux dividendes et aux intérêts. Des modifications corrélatives ont également été apportées à plusieurs normes.

IFRS 18 remplacera IAS 1. Bon nombre des autres principes existants d'IAS 1 sont conservés et ont fait l'objet de modifications limitées. IFRS 18 n'aura pas d'incidence sur la constatation ou l'évaluation des éléments des états financiers, mais peut modifier ce qu'une entité présente en tant que « résultat d'exploitation ». IFRS 18 s'appliquera aux périodes de présentation de l'information financière ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027, ainsi qu'aux informations comparatives. La direction évalue actuellement l'incidence de cette norme.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Contrôles et procédures

Contrôles et procédures de communication de l'information

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et procédures de communication de l'information conçu pour fournir une assurance raisonnable que toute l'information significative concernant RioCan est recueillie et présentée en temps opportun à la haute direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, pour que des décisions appropriées concernant les informations à fournir au public puissent être prises.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Il incombe également à la direction d'établir et de maintenir des contrôles internes à l'égard de l'information financière pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière de RioCan et à la préparation de ses états financiers consolidés aux fins de la publication de l'information financière conformément aux normes IFRS.

Tous les systèmes de contrôle interne, peu importe la qualité de leur conception et de leur fonctionnement, comportent des limites intrinsèques. Par conséquent, ces systèmes, qui n'en sont pas moins jugés efficaces, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable relativement à la préparation et à la présentation des états financiers et pourraient ne pas prévenir ou détecter certaines inexactitudes ou fournir une assurance raisonnable que tous les problèmes liés aux contrôles, notamment des cas de fraude, le cas échéant, ont été détectés.

Changements dans les contrôles internes à l'égard de l'information financière

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, aucun changement aux contrôles internes à l'égard de l'information financière n'a été rapporté qui aurait eu une incidence importante ou dont on peut raisonnablement penser qu'il pourrait avoir une incidence importante sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de RioCan.

Statut de FPI canadien et suivi de l'admissibilité

RioCan est actuellement admissible à l'exemption en matière de FPI aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Ainsi, RioCan continuera de verser des bénéfices imposables aux porteurs de parts d'une manière avantageuse sur le plan fiscal. En général, pour être admissibles à l'exemption en matière de FPI, les actifs de RioCan au Canada doivent essentiellement comprendre des immeubles, et pratiquement tous nos produits canadiens doivent provenir des produits de location, des gains en capital et des honoraires tirés des immeubles dans lesquels nous détenons une participation.

RioCan effectue un suivi de son statut d'exemption en matière de FPI au Canada afin de s'assurer d'y demeurer admissible. De temps à autre, les membres du conseil des fiduciaires, du comité d'audit et de la haute direction sont informés de l'évolution des événements quant à l'admissibilité continue de RioCan à l'exemption en matière de FPI ainsi que des dernières nouveautés législatives importantes.

Information financière relative aux changements climatiques

Engagement à l'égard des changements climatiques

Les changements climatiques posent des risques sur le plan environnemental, social et commercial. RioCan comprend que d'investir dans des biens immobiliers résilients aux changements climatiques est essentiel à la croissance durable, au respect des objectifs de développement durable de l'ONU, à la réduction des risques liés aux changements climatiques et à l'accroissement de la valeur d'entreprise. Depuis 2020, nous tenons compte des recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques du Conseil de stabilité financière pour nous orienter dans le cadre de notre traitement des risques auxquels nous devons faire face et les occasions qui s'offrent à nous en raison des changements climatiques. Nous continuons également à surveiller la mise en application de nouvelles lois dans ce secteur et l'évolution des exigences en matière de communication d'information des émetteurs publics tels que RioCan, notamment les normes de communication de l'information en matière de développement durable de l'International Sustainability Standards Board : IFRS S1, *Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité*, et IFRS S2, *Informations à fournir en lien avec les changements climatiques*, ainsi que les exposés-sondages du Conseil canadien des normes d'information relative à la durabilité, soit les Normes canadiennes d'information sur la durabilité (« NCID ») 1 et 2. Pour obtenir une description détaillée de l'information financière relative aux changements climatiques en ce qui concerne la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques, les mesures et les cibles de RioCan, veuillez consulter le rapport annuel de 2024 et la notice annuelle de RioCan, qui sont disponibles sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com ou sur le site Web de RioCan à l'adresse www.riocan.com.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

Les états financiers de RioCan sont préparés conformément aux IFRS. Outre les mesures conformes aux IFRS présentées, les pratiques du secteur consistent à évaluer les sociétés immobilières en tenant compte, en partie, de mesures financières du rendement non conformes aux PCGR décrites ci-après. La direction estime que ces mesures sont utiles pour les investisseurs, car il s'agit de mesures du rendement d'un FPI largement reconnues qui constituent une base de comparaison pertinente entre les sociétés immobilières. En plus des résultats selon les IFRS, nous utilisons également ces mesures en interne pour évaluer le rendement opérationnel du portefeuille d'immeubles de placement. Les mesures non conformes aux PCGR, ainsi que les montants par part connexes, ne doivent pas être considérées comme des mesures remplaçant le résultat net ou des indicateurs comparables déterminés selon les IFRS pour évaluer le rendement, la liquidité, les flux de trésorerie et la rentabilité de RioCan. Les mesures non conformes aux PCGR ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS, et pourraient ne pas être comparables à des mesures financières similaires présentées par d'autres émetteurs. Ces mesures non conformes aux PCGR sont définies ci-dessous et renvoient, le cas échéant, à un rapprochement de la mesure la plus comparable selon les IFRS du présent rapport de gestion. 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	Rapprochement quantitatif
<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>	<i>j) Quote-part de RioCan</i>
<p><i>Quote-part de RioCan dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i></p> <p>ou</p> <p><i>Quote-part de RioCan dans des coentreprises mises en équivalence</i></p>	<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>	<p>Rubriques « <i>Profil de l'actif – Partenariats</i> »</p> <p>et</p> <p>« <i>Activités d'aménagement</i> »</p>

RAPPORT DE GESTION

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

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR		Description							Rapprochement quantitatif	
<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 à compter de la clôture du trimestre, selon la première des éventualités.</p> <p>Le REN lié aux immeubles commerciaux comparables et le REN lié aux immeubles résidentiels comparables constituent des mesures significatives du rendement opérationnel puisqu'elles permettent à la direction d'évaluer la croissance des loyers et l'activité de location du portefeuille pour des immeubles comparables, y compris l'incidence des investissements en immobilisations.</p>							<p><i>iii) REN lié aux immeubles comparables</i></p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR		Description							Rapprochement quantitatif	
<p><i>Fonds provenant des activités (« FPA »)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Montant ajusté des FPA</i></p>		<p>Les FPA constituent une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel qui est très utilisée dans le secteur immobilier canadien, selon la définition donnée par l'Association des biens immobiliers du Canada (« ABIC »). De l'avis de RioCan, le résultat net selon les IFRS ne fournit pas nécessairement une mesure exhaustive du rendement opérationnel récurrent de RioCan, principalement parce que le résultat net selon les IFRS comprend des éléments comme les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui sont assujetties aux conditions du marché et aux fluctuations du taux de capitalisation, les profits ou pertes latents sur les titres négociables, les profits et pertes à la cession d'immeubles de placement, y compris les coûts de transaction. Les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) et les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC, 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) et les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC dans son calcul des FPA. Le Fonds estime que le fait d'inclure ces profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables, les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) et les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC dans les FPA ne reflète pas le rendement opérationnel récurrent du Fonds.</p> <p>Le montant ajusté des FPA est calculé à partir des FPA, mais on y ajoute les frais (le profit) de remboursement anticipé de la dette, montant net, et les frais de restructuration pour normaliser les FPA. (Le profit) les frais 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>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>							<p><i>iv) FPA</i></p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR		Description							Rapprochement quantitatif	
<p><i>Fonds provenant des activités ajustés (« FPA ajustés »)</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Montant ajusté des FPA ajustés</i></p>		<p>Les FPA ajustés constituent une mesure financière non conforme aux PCGR du rendement opérationnel qui est très utilisée dans le secteur immobilier canadien. Les FPA ajustés correspondent aux FPA moins les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, les dépenses d'investissement normalisées et les frais de location internes. RioCan calcule les FPA ajustés conformément aux recommandations de l'ABIC dans sa directive de janvier 2022, sauf que RioCan exclut les profits ou pertes latents de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables, les coûts de mise en place du système ERP (déduction faite de l'amortissement) et les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC des FPA et, par extension, des FPA ajustés. La direction est d'avis que les FPA ajustés constituent une mesure significative des résultats économiques récurrents et pertinente en ce qu'elle permet de comprendre la capacité de RioCan d'assurer le service de sa dette, de financer ses dépenses d'investissement et de déterminer le niveau approprié de distributions durables à long terme.</p> <p>Le montant ajusté des FPA ajustés est calculé à partir des FPA ajustés, mais on y ajoute (les profits) les frais de remboursement anticipé de la dette, montant net, et les frais de restructuration pour normaliser les FPA ajustés. Les (profits) frais de remboursement anticipé de la dette et les frais de restructuration sont décrits ci-dessus pour les FPA.</p>							<p>v) <i>FPA ajustés</i></p>	
<p><i>Autres pertes d'évaluation RioCan-HBC</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC</i></p>		<p>Les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC sont une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme de la provision totale pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement, de la dépréciation des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et de la perte de valeur sur la valeur comptable de RioCan-HBC. Les pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC sont une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC et des pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement dans RioCan-HBC.</p> <p>Les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC et les pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC correspondent aux effets de l'évaluation sur RioCan-HBC découlant des procédures de HBC en vertu de la LACC, fondées sur les informations dont le Fonds dispose et les estimations et hypothèses de RioCan, qui sont raisonnables selon la direction.</p>							<p>vi) <i>Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC</i></p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<p><i>Ratios de distribution des FPA et des FPA ajustés</i></p> <p>et</p> <p><i>Ratios de distribution des FPA et du montant ajusté des FPA ajustés</i></p>	<p>Les ratios de distribution des FPA et des FPA ajustés et les ratios de distribution des FPA et du montant ajusté des FPA ajustés sont des mesures non conformes aux PCGR complémentaires servant à évaluer la capacité d'un FPI à verser des distributions. Ces ratios de distribution sont calculés sur une période de douze mois continus en divisant le total des distributions versées aux porteurs de parts (y compris les distributions versées dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de RioCan) par respectivement les FPA et les FPA ajustés, et le montant ajusté des FPA et le montant ajusté des FPA ajustés pour la même période.</p> <p>La direction de RioCan se sert du ratio de distribution des FPA ainsi que du ratio de distribution des FPA ajustés pour évaluer sa capacité de verser des distributions.</p>								<p>iv) FPA et</p> <p>v) FPA ajustés</p>	
<p><i>Frais d'administration ajustés</i></p> <p>et</p> <p><i>Frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location</i></p>	<p>Les frais d'administration ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR et sont calculés comme le total des frais d'administration, selon la quote-part de RioCan, diminué des coûts de mise en place du système ERP, déduction faite de l'amortissement du système ERP, et des frais de restructuration. Les frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location sont un ratio non conforme aux PCGR qui sont calculés comme les frais d'administration ajustés, selon la quote-part de RioCan, divisés par les produits de location, selon la quote-part de RioCan, compte tenu de la dépréciation des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire à l'égard de RioCan-HBC, laquelle n'est pas représentative des activités récurrentes normales. Ce ratio est une mesure utile des frais d'administration continus en pourcentage des produits de location.</p>								<p>vii) Frais d'administration ajustés</p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<i>Dépenses d'investissement normalisées</i>	<p>Les dépenses d'investissement normalisées représentent une estimation faite par la direction des investissements en immobilisations nécessaires de façon continue pour maintenir l'état physique des immeubles et les produits de location actuels. La direction évalue certains facteurs dans son estimation des dépenses d'investissement normalisées en ce qui a trait à l'augmentation de l'âge et de la taille du portefeuille d'immeubles du Fonds. Ces facteurs comprennent notamment une évaluation du portefeuille de façon à déterminer les actifs et dépenses d'investissement prioritaires, l'examen et l'analyse des dépenses d'investissement historiques, une comparaison des dépenses réelles annualisées de chaque trimestre par rapport aux dépenses d'investissement prévues au budget qui ont été approuvées par le conseil des fiduciaires au début de chaque exercice ainsi que les prévisions et les plans de la direction à l'égard des immeubles. Les dépenses d'investissement liées aux immeubles qui devraient généralement améliorer la rentabilité de l'immeuble sont considérées par la direction comme étant des dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits et sont aussi éliminées du calcul des dépenses d'investissement normalisées estimatives.</p> <p>RioCan n'obtient pas de soutien de sources indépendantes pour estimer ses dépenses d'investissement normalisées, mais fait plutôt appel à une approche qui combine diligence et expertise interne pour établir cette estimation. Les membres de l'équipe de direction de longue date de RioCan possèdent une vaste expérience de l'immobilier commercial et une solide connaissance du portefeuille d'immeubles. Par conséquent, RioCan estime que la direction est plus en mesure de faire l'évaluation des dépenses d'investissement normalisées sans source tierce indépendante.</p> <p>Étant donné que les dépenses d'investissement réelles peuvent varier grandement d'un trimestre à l'autre en fonction de plusieurs facteurs, la direction croit que les dépenses d'investissement normalisées constituent une donnée plus pertinente que les dépenses d'investissement réelles pour évaluer le ratio de distribution d'un FPI et déterminer le niveau approprié de distributions durables à long terme.</p> <p>Pour 2024, le Fonds a déterminé qu'un montant de 55,0 millions \$ était une estimation raisonnable de ses dépenses d'investissement normalisées. À l'instar de l'exercice précédent, l'estimation des dépenses d'investissement normalisées du Fonds pour 2025 rend compte de sa poursuite des objectifs stratégiques visant à renforcer la résilience des commerces de détail et à mieux servir ses locataires. Le Fonds a déterminé que des dépenses d'investissement normalisées estimatives de 55,0 millions \$ sont raisonnables pour 2025, même si des écarts entre les dépenses d'investissement normalisées trimestrielles engagées de 13,8 millions \$ et les dépenses d'investissement réelles sont prévus. Les dépenses d'investissement normalisées ne comprennent pas les dépenses d'investissement pour les projets résidentiels à usage mixte étant donné qu'il s'agit d'immeubles nouvellement construits.</p>								<p>Rubrique « <i>Profil de l'actif – Dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs</i> »</p>	
<i>Total des entreprises communes et des placements mis en équivalence – Immeubles productifs, immeubles en cours d'aménagement, portefeuille de projets résidentiels, autres actifs, total de l'actif, total du REN</i>	<p>Il s'agit de mesures non conformes aux PCGR qui correspondent à la somme des participations de RioCan dans les entreprises communes et sa quote-part des placements mis en équivalence.</p> <p>Il s'agit de mesures utiles de la part des immeubles productifs, des immeubles en cours d'aménagement, du portefeuille de projets résidentiels, des autres actifs, du total de l'actif et du total du REN qui est contrôlée conjointement ou à l'égard de laquelle RioCan a une influence significative.</p>								<p>Rubrique « <i>Profil de l'actif – Partenariats</i> »</p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<i>Dépenses d'aménagement</i>	<p>Les dépenses d'aménagement sont une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspond à la somme de l'ensemble des dépenses d'aménagement engagées pour divers immeubles en cours d'aménagement et pour le portefeuille de projets résidentiels et de la quote-part de RioCan des dépenses d'aménagement des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les dépenses d'aménagement sont ventilées entre les projets à usage mixte (généralement le réaménagement complet ou partiel d'un immeuble, qui comprend des commerces de détail, des bureaux, des immeubles locatifs résidentiels ou des copropriétés) et les projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail (généralement, l'ajout d'une aire ou d'un immeuble ou le réaménagement d'une section d'un immeuble de détail existant).</p> <p>Les dépenses d'aménagement sont une mesure utile de la progression des projets d'aménagement et des placements dans des immeubles en cours d'aménagement et le portefeuille de projets résidentiels.</p>								<i>viii) Dépenses d'aménagement</i>	
<i>Transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs</i>	<p>Le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs est une mesure non conforme aux PCGR définie comme étant le coût de transfert selon les IFRS des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs, déduction faite des ajustements à la méthode de comptabilité de trésorerie. Il exclut le coût des terrains vacants et le coût investi sur le réaménagement des commerces de détail à la date du transfert. Il est également présenté déduction faite du produit tiré de la vente de terrains, des honoraires applicables reçus au cours de la période d'aménagement, des intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence et des composantes de la juste valeur qui ont été incluses dans les montants initiaux transférés aux immeubles en cours d'aménagement.</p> <p>Le transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs est une mesure utile de l'investissement en trésorerie dans les projets d'aménagement.</p>								<i>ix) Transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs</i>	
<i>Total des projets en cours d'aménagement au coût</i>	<p>Le total des projets en cours d'aménagement au coût est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant à la somme des éléments suivants : le portefeuille de projets résidentiels et des commissions de vente payées d'avance connexes et les immeubles en cours d'aménagement; ainsi que la quote-part de RioCan du portefeuille de projets résidentiels et des commissions payées d'avance connexes et les immeubles en cours d'aménagement par des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</p> <p>Cette mesure est utile pour déterminer les dépenses d'aménagement engagées par RioCan.</p>								<i>x) Total des projets en cours d'aménagement au coût</i>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<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'acquisitions de RioCan.</p>								<i>xi) Total des acquisitions</i>	
<p><i>Dettes contractuelle totale</i></p> <p><i>et</i></p> <p><i>Dettes totale (selon la quote-part de RioCan) et dettes contractuelle totale (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 emprunts hypothécaires, aux lignes de crédit et autres emprunts bancaires, aux emprunts hypothécaires sur les immeubles détenus en vue de la vente et aux débentures à payer.</p> <p>La dette totale (selon la quote-part de RioCan) et la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui tiennent compte de la quote-part de RioCan dans la dette totale et la dette contractuelle totale de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Ces mesures sont utiles, car elles nous permettent de surveiller les diverses caractéristiques de la dette garantie et non garantie de notre portefeuille de dettes.</p>								<i>xii) Dette totale et dette contractuelle totale</i>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR		Description							Rapprochement quantitatif	
<p><i>BAlIA ajusté</i></p> <p>et</p> <p><i>BAlIA ajusté (selon la quote-part de RioCan)</i></p>		<p>Le BAlIA ajusté et le BAlIA 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 BAlIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) comprend la quote-part de RioCan dans le BAlIA ajusté de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence.</p> <p>Le BAlIA ajusté et le BAlIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont employés au lieu du résultat net selon les IFRS, puisqu'ils excluent la majorité des éléments sans effet de trésorerie (notamment l'amortissement, la charge de rémunération fondée sur les parts, les profits et pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, les variations des profits ou pertes latents sur les titres négociables), la charge d'intérêts, les charges et recouvrements d'impôt, les profits et pertes sur transactions à la cession d'immeubles de placement, les coûts liés aux transactions, les coûts de mise en place du système ERP ainsi que d'autres éléments jugés par la direction comme non liés aux activités d'exploitation ou liés au coût en capital des immeubles de placement, déduction faite des frais de remboursement anticipé de la dette, montant net et les 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 BAlIA ajusté ne rend également pas compte des pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC, et le BAlIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) exclut les autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC, car elles ne sont pas considérées comme faisant partie des activités récurrentes normales.</p>							<p><i>xvi) BAlIA ajusté et ratios du BAlIA ajusté</i></p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR		Description							Rapprochement quantitatif	
<p><i>Dettes au comptant ajustées</i></p> <p><i>Ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté</i></p> <p><i>Ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté (quote-part de RioCan)</i></p> <p>et</p> <p><i>Dettes ajustées</i></p> <p><i>Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté</i></p> <p><i>Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (quote-part de RioCan)</i></p>		<p>La dette au comptant ajustée est une mesure non conforme aux PCGR correspondant à la dette totale, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.</p> <p>Le ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté et le ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont tous deux des ratios non conformes aux PCGR de notre levier financier et correspondent à la dette au comptant ajustée divisée par le BAIIA ajusté sur une période de douze mois continus.</p> <p>La dette ajustée est une mesure non conforme aux PCGR et correspond à la moyenne trimestrielle de la dette au comptant ajustée calculée sur une période de douze mois continus.</p> <p>Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté et le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) sont tous deux des ratios non conformes aux PCGR de notre levier financier calculés sur une période de douze mois continus et correspondent à la dette ajustée divisée par le BAIIA ajusté.</p> <p>Dans le cas du ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan) et le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté (selon la quote-part de RioCan), le numérateur et le dénominateur de l'ensemble de son portefeuille incluent les placements mis en équivalence.</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de la capacité du Fonds à satisfaire à ses obligations au titre de la dette.</p>							<p><i>xvi) BAIIA ajusté et ratios du BAIIA ajusté</i></p>	
<p><i>Ratio dette à taux variable/dette totale (selon la quote-part de RioCan)</i></p> <p>et</p> <p><i>Ratio dette à taux fixe/dette totale (selon la quote-part de RioCan)</i></p>		<p>Le ratio dette à taux variable/dette totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette à taux variable totale selon la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence, divisée par la dette totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Le ratio dette à taux fixe/dette totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette à taux fixe totale selon la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence, divisé par la dette totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de l'exposition relative du Fonds à la dette à taux fixe et à taux variable.</p>							<p><i>xiii) Dette à taux variable et dette à taux fixe</i></p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<i>Liquidités</i> <i>et</i> <i>Liquidités (selon la quote-part de RioCan)</i>	<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>								<i>xv) Liquidités</i>	
<i>Ratio dette non garantie/dette contractuelle totale et ratio dette garantie/dette contractuelle totale</i> <i>et</i> <i>Ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon quote-part de RioCan) et ratio dette garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan)</i>	<p>Le ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette non garantie totale (montant contractuel de la dette non garantie) divisée par la dette contractuelle totale.</p> <p>Le ratio dette garantie/dette contractuelle totale est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette garantie totale (montant contractuel de la dette garantie) divisée par la dette contractuelle totale.</p> <p>Le ratio dette non garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette non garantie totale selon la quote-part de RioCan (la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence), divisée par la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Le ratio dette garantie/dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan) est un ratio non conforme aux PCGR correspondant à la dette garantie totale selon la quote-part de RioCan (la quote-part de RioCan de l'ensemble de son portefeuille, y compris les placements mis en équivalence), divisée par la dette contractuelle totale (selon la quote-part de RioCan).</p> <p>Ces ratios sont des mesures utiles de l'exposition relative du Fonds à la dette garantie et à la dette non garantie.</p>								<i>xiv) Dette non garantie et dette garantie</i>	
<i>Actifs non grevés</i>	<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>								<i>xvii) Actifs non grevés</i>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
Mesure financière non conforme aux PCGR	Description								Rapprochement quantitatif	
<i>Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, déduction faite des distributions déclarées</i>	<p>Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR correspondant au total des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des éléments du fonds de roulement sans effet de trésorerie, déduction faite des distributions déclarées aux porteurs de parts.</p> <p>Il s'agit d'une mesure utile de l'excédent de la trésorerie que le Fonds a accumulé, déduction faite des distributions, pour financer ses activités, ses placements et ses dépenses d'investissement.</p>								<p>Rubrique « <i>Sources de financement et trésorerie – Distributions aux porteurs de parts</i> »</p>	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Des rapprochements quantitatifs des mesures non conformes aux PCGR indiquées sont présentés ci-après :

i) Quote-part de RioCan

Le tableau suivant présente un rapprochement des bilans consolidés selon les IFRS et de la quote-part de RioCan au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024			
	(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Actif							
Immeubles de placement	13 867 148 \$	240 546 \$	14 107 694 \$	13 839 154 \$	425 690 \$	14 264 844 \$	
Placements mis en équivalence	195 606	(195 606)	—	408 588	(408 588)	—	
Prêts et prêts hypothécaires	411 607	(8 445)	403 162	470 729	(5 321)	465 408	
Portefeuille de projets résidentiels	357 751	325 160	682 911	284 050	337 920	621 970	
Actifs détenus en vue de la vente	76 800	—	76 800	16 707	—	16 707	
Débiteurs et autres actifs	343 156	57 045	400 201	262 573	77 571	340 144	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 492	7 137	66 629	190 243	9 890	200 133	
Total de l'actif	15 311 560 \$	425 837 \$	15 737 397 \$	15 472 044 \$	437 162 \$	15 909 206 \$	
Passif							
Débiteures à payer	4 137 250 \$	— \$	4 137 250 \$	4 088 654 \$	— \$	4 088 654 \$	
Emprunts hypothécaires	2 706 062	155 799	2 861 861	2 851 602	160 701	3 012 303	
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	560 224	194 008	754 232	383 658	198 682	582 340	
Créditeurs et autres passifs	590 126	76 030	666 156	589 792	77 779	667 571	
Total du passif	7 993 662 \$	425 837 \$	8 419 499 \$	7 913 706 \$	437 162 \$	8 350 868 \$	
Capitaux propres							
Avoir des porteurs de parts	7 317 898	—	7 317 898	7 558 338	—	7 558 338	
Total du passif et des capitaux propres	15 311 560 \$	425 837 \$	15 737 397 \$	15 472 044 \$	437 162 \$	15 909 206 \$	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Quote-part de RioCan (suite)

Le tableau suivant présente un rapprochement des états du résultat consolidés selon les IFRS et de la quote-part de RioCan pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars <i>(en milliers de dollars)</i>	2025			2024		
	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Produits						
Produits de location	296 741 \$	(15 349)\$	281 392 \$	288 380 \$	8 171 \$	296 551 \$
Ventes du portefeuille de projets résidentiels	54 942	23 194	78 136	10 468	71 017	81 485
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	4 148	(389)	3 759	4 539	(249)	4 290
	355 831	7 456	363 287	303 387	78 939	382 326
Coûts d'exploitation						
Coûts d'exploitation des immeubles locatifs						
Recouvrables en vertu de contrats de location	109 995	965	110 960	111 199	925	112 124
Coûts n recouvrables	10 400	1 765	12 165	8 751	704	9 455
Coût des ventes du portefeuille de projets résidentiels	33 357	21 354	54 711	7 022	57 522	64 544
	153 752	24 084	177 836	126 972	59 151	186 123
Résultat d'exploitation	202 079	(16 628)	185 451	176 415	19 788	196 203
Autres produits (pertes)						
Produit d'intérêts	11 402	500	11 902	8 947	636	9 583
Résultat provenant des placements mis en équivalence	(204 066)	204 066	—	16 706	(16 706)	—
(Pertes) profits de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	(14 778)	(152 489)	(167 267)	3 251	(392)	2 859
Produits (pertes) de placement et autres, montant net	2 424	(33 033)	(30 609)	3 030	(448)	2 582
	(205 018)	19 044	(185 974)	31 934	(16 910)	15 024
Autres charges						
Charge d'intérêts, montant net	66 680	2 574	69 254	61 439	3 035	64 474
Frais d'administration	10 393	18	10 411	13 916	4	13 920
Frais de location internes	3 256	—	3 256	3 593	—	3 593
Coûts de transaction et autres coûts	888	(176)	712	1 599	(161)	1 438
	81 217	2 416	83 633	80 547	2 878	83 425
Résultat avant impôt sur le résultat	(84 156)\$	— \$	(84 156)\$	127 802 \$	— \$	127 802 \$
Recouvrement d'impôt exigible	—	—	—	(794)	—	(794)
Résultat net	(84 156)\$	— \$	(84 156)\$	128 596 \$	— \$	128 596 \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

ii) REN

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat d'exploitation et du REN pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Résultat d'exploitation	202 079 \$	176 415 \$
<i>Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :</i>		
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	(4 148)	(4 539)
Profits liés au portefeuille de projets résidentiels	(21 585)	(3 446)
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation, montant net i)	2 339	1 695
REN	178 685 \$	170 125 \$

i) Rend compte de produits de location de 0,6 million \$ des loyers comptabilisés selon le mode linéaire liés aux actifs au titre des droits d'utilisation pour les trois mois clos le 31 mars 2025.

REN selon la quote-part de RioCan

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat d'exploitation et du REN lié aux placements mis en équivalence pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
REN selon les IFRS	178 685 \$	170 125 \$
<i>Ajouter les placements mis en équivalence</i>		
Résultat d'exploitation	(16 628) \$	19 788 \$
<i>Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :</i>		
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	389	249
Profits liés au portefeuille de projets résidentiels	(1 840)	(13 495)
Radiation de loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire de RioCan-HBC	23 300	—
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation, montant net	(222)	(222)
REN lié aux placements mis en équivalence	4 999 \$	6 320 \$
REN selon la quote-part de RioCan	183 684 \$	176 445 \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

iii) REN lié aux immeubles comparables

Le tableau suivant présente un rapprochement du REN lié aux immeubles comparables et du REN pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Commercial		
REN lié aux immeubles commerciaux comparables	147 881 \$	142 810 \$
REN tiré des immeubles productifs :		
Acquis i)	886	719
Cédés i)	1 021	2 640
	1 907	3 359
REN tiré des projets d'aménagement d'immeubles commerciaux achevés	11 237	9 538
REN tiré des immeubles faisant l'objet d'une annulation de location ii)	5 132	4 700
Frais de résiliation de contrats de location	2 207	111
Ajustement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire iv)	2 836	3 247
REN tiré des immeubles commerciaux	171 200	163 765
Résidentiel		
REN lié aux immeubles résidentiels comparables	5 094	5 111
REN tiré des immeubles productifs :		
Acquis i)	478	342
Cédés i)	—	146
	478	488
REN tiré des projets d'aménagement d'immeubles résidentiels achevés	1 913	761
REN tiré des logements locatifs résidentiels	7 485	6 360
REN iii)	178 685 \$	170 125 \$

- i) Comprennent les immeubles acquis ou cédés au cours des périodes comparées.
- ii) 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.
- iii) Se reporter à ii) REN de la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement du REN et du résultat d'exploitation.
- iv) Rend compte de produits de location de 0,6 million \$ des loyers comptabilisés selon le mode linéaire liés aux actifs au titre des droits d'utilisation pour les trois mois clos le 31 mars 2025.

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
REN lié aux immeubles commerciaux comparables	147 881 \$	142 810 \$
REN lié aux immeubles résidentiels comparables	5 094	5 111
REN lié aux immeubles comparables	152 975 \$	147 921 \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

iv) FPA

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat net attribuable aux porteurs de parts et des FPA pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(84 156) \$	128 596 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Pertes (profits) de réévaluation à la juste valeur, montant net	14 778	(3 251)
Pertes de réévaluation à la juste valeur incluses dans les résultats des placements mis en équivalence	152 489	392
Autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC	56 296	—
Frais de location internes	3 256	3 593
Profits sur transactions relatifs aux immeubles de placement, montant net i)	(433)	(51)
Profits sur transactions tirés des placements mis en équivalence	—	(31)
Coûts de transaction relatifs à la vente d'immeubles de placement	431	874
Coûts de mise en place du système ERP	—	2 536
Amortissement du système ERP	(434)	—
Variation de la juste valeur latente des titres négociables	—	1 118
Recouvrement d'impôt exigible	—	(794)
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation, montant net	1 907	1 345
Charges d'exploitation liées aux actifs au titre de droits d'utilisation des placements mis en équivalence, montant net	(18)	(17)
Intérêts incorporés dans le coût de l'actif des placements mis en équivalence ii)		
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement	39	132
Intérêts incorporés dans le coût du portefeuille de projets résidentiels	1 409	1 513
FPA	145 564 \$	135 955 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Frais de restructuration	255	646
Montant ajusté des FPA	145 819 \$	136 601 \$
FPA par part – de base	0,49 \$	0,45 \$
FPA par part – dilué	0,49 \$	0,45 \$
Montant ajusté des FPA par part – dilué	0,49 \$	0,45 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	297 663	300 459
Nombre moyen pondéré de parts – dilué (en milliers)	297 688	300 469

i) Représentent les profits ou pertes sur transactions, montant net, relatifs à certains immeubles de placement pendant la période.

ii) Se reporter au tableau ci-après.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

FPA liés aux placements mis en équivalence

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat provenant des placements mis en équivalence et des FPA liés aux placements mis en équivalence pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Résultat provenant des placements mis en équivalence	(204 066) \$	16 706 \$
Pertes de réévaluation à la juste valeur incluses dans les résultats des placements mis en équivalence	152 489	392
Autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC	56 296	—
Profits sur transactions tirés des placements mis en équivalence	—	(31)
Charges d'exploitation liées aux actifs au titre de droits d'utilisation des placements mis en équivalence, montant net	(18)	(17)
Intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence i)	1 448	1 645
FPA liés aux placements mis en équivalence	6 149 \$	18 695 \$

- i) Ce montant correspond aux intérêts incorporés dans le coût des placements de RioCan mis en équivalence dans WhiteCastle New Urban Fund 2, LP, WhiteCastle New Urban Fund 3, LP, WhiteCastle New Urban Fund 4, LP, WhiteCastle New Urban Fund 5, LP, RioCan-Fieldgate JV, RC (Queensway) LP, PR Bloor Street LP et RC Yorkville LP. Ce montant n'est pas incorporé dans le coût des projets d'aménagement selon les IFRS, mais constitue un ajustement autorisé en vertu de la définition donnée des FPA par l'ABIC.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

FPA trimestriels, montant ajusté des FPA, ratio de distribution des FPA et ratio de distribution du montant ajusté des FPA

Les tableaux suivants présentent un rapprochement du résultat net trimestriel attribuable aux porteurs de parts et des FPA pour les périodes de douze mois continus closes les 31 mars 2025 et 2024 :

<i>(en milliers de dollars, sauf indication contraire)</i>	T1 2025	T4 2024	T3 2024	T2 2024	Douze mois clos le 31 mars 2025
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(84 156) \$	125 648 \$	96 858 \$	122 363 \$	260 713 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>					
Pertes (profits) de réévaluation à la juste valeur, montant net	14 778	(2 004)	40 495	(5 887)	47 382
Pertes (profits) de réévaluation à la juste valeur inclus dans les placements mis en équivalence	152 489	1 855	(473)	1 810	155 681
Autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC	56 296	—	—	—	56 296
Frais de location internes	3 256	3 262	3 346	3 092	12 956
(Profits) pertes sur transactions relatifs aux immeubles de placement, montant net	(433)	(1 345)	422	1 508	152
Profits sur transactions tirés des placements mis en équivalence	—	—	(21)	—	(21)
Coûts de transaction relatifs à la vente d'immeubles de placement	431	2 435	284	73	3 223
Coûts de mise en place du système ERP	—	—	958	1 874	2 832
Amortissement du système ERP	(434)	(484)	(409)	(409)	(1 736)
Variation de la juste valeur latente des titres négociables	—	—	(5 908)	142	(5 766)
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation, montant net	1 907	3 534	1 508	1 427	8 376
Charges d'exploitation liées aux actifs au titre de droits d'utilisation des placements mis en équivalence, montant net	(18)	(18)	(17)	(17)	(70)
Intérêts incorporés dans le coût de l'actif des placements mis en équivalence, montant net					
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement	39	110	67	117	333
Intérêts incorporés dans le coût du portefeuille de projets résidentiels	1 409	1 386	741	1 693	5 229
FPA	145 564 \$	134 379 \$	137 851 \$	127 786 \$	545 580 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>					
Frais de remboursement anticipé de la dette, montant net	—	912	(457)	—	455
Frais de restructuration	255	7 202	4	—	7 461
Montant ajusté des FPA	145 819 \$	142 493 \$	137 398 \$	127 786 \$	553 496 \$
Distributions versées	83 970 \$	83 379 \$	83 380 \$	83 377 \$	334 106 \$
FPA des quatre derniers trimestres	545 580 \$	535 971 \$	534 482 \$	532 053 \$	
Montant ajusté des FPA des quatre derniers trimestres	553 496 \$	544 278 \$	534 699 \$	533 443 \$	
Distributions des quatre derniers trimestres	334 106 \$	332 011 \$	329 741 \$	327 471 \$	
Ratio de distribution des FPA					61,2 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA					60,4 %

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

FPA trimestriels, montant ajusté des FPA, ratio de distribution des FPA et ratio de distribution du montant ajusté des FPA (suite)

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	Douze mois clos le 31 mars 2024
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	128 596 \$	(117 659) \$	(73 510) \$	111 967 \$	49 394 \$
Ajouter (déduire) :					
Pertes (profits) de réévaluation à la juste valeur, montant net	(3 251)	222 921	199 528	10 594	429 792
Pertes de réévaluation à la juste valeur incluses dans les résultats des placements mis en équivalence	392	13 506	167	1 072	15 137
Frais de location internes	3 593	3 156	3 020	3 018	12 787
Pertes (profits) sur transactions relatifs aux immeubles de placement, montant net	(51)	1 147	(77)	176	1 195
(Profits) pertes sur transactions relatifs aux placements mis en équivalence	(31)	(14)	(69)	—	(114)
Coûts (recouvrements) de transaction relatifs à la vente d'immeubles de placement	874	5 094	(4)	344	6 308
Coûts de mise en place du système ERP	2 536	3 503	2 121	2 454	10 614
Variation de la juste valeur latente des titres négociables	1 118	(1 846)	1 898	(173)	997
(Recouvrement) charge d'impôt exigible	(794)	(18)	20	31	(761)
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation, montant net	1 345	1 283	1 283	1 196	5 107
Charges d'exploitation liées aux actifs au titre de droits d'utilisation des placements mis en équivalence, montant net	(17)	(16)	(14)	(13)	(60)
Intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence :					
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement	132	134	31	28	325
Intérêts incorporés dans le coût du portefeuille de projets résidentiels	1 513	1 699	1 028	938	5 178
FPA	135 955 \$	132 890 \$	135 422 \$	131 632 \$	535 899 \$
Ajouter :					
Frais de restructuration	646	24	720	11	1 401
Montant ajusté des FPA	136 601 \$	132 914 \$	136 142 \$	131 643 \$	537 300 \$
Distributions versées	81 875 \$	81 109 \$	81 110 \$	81 101 \$	325 195 \$
FPA des quatre derniers trimestres	535 899 \$	531 281 \$	526 034 \$	525 415 \$	
Montant ajusté des FPA des quatre derniers trimestres	537 300 \$	532 649 \$	527 888 \$	526 549 \$	
Distributions des quatre derniers trimestres	325 195 \$	321 414 \$	317 500 \$	313 887 \$	
Ratio de distribution des FPA					60,7 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA					60,5 %

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

v) FPA ajustés

Le tableau suivant présente un rapprochement des FPA et des FPA ajustés pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
FPA i)	145 564 \$	135 955 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(2 836)	(3 247)
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire des placements mis en équivalence	23 160	(233)
Radiation de loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire de RioCan-HBC	(23 300)	—
Dépenses d'investissement normalisées :		
Commissions de location et améliorations locatives	(8 000)	(6 500)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	(4 500)	(6 750)
Dépenses d'investissement non recouvrables auprès des locataires	(1 250)	(500)
Frais de location internes	(3 256)	(3 593)
Frais de location internes associés aux immeubles en cours d'aménagement	601	663
FPA ajustés	126 183	115 795
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Frais de restructuration	255	646
Montant ajusté des FPA ajustés	126 438 \$	116 441 \$

i) Se reporter à iv) FPA de la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement du résultat net et des FPA.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

FPA ajustés trimestriels, ratio de distribution des FPA ajustés et ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des FPA et des FPA ajustés pour les périodes de douze mois continus closes les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	T1 2025	T4 2024	T3 2024	T2 2024	Douze mois clos le 31 mars 2025
FPA i)	145 564 \$	134 379 \$	137 851 \$	127 786 \$	545 580 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>					
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(2 836)	(5 226)	(2 707)	(2 179)	(12 948)
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire des placements mis en équivalence	23 160	(139)	(169)	(235)	22 617
Radiation de loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire de RioCan-HBC	(23 300)	—	—	—	(23 300)
Dépenses d'investissement normalisées :					
Commissions de location et améliorations locatives	(8 000)	(6 500)	(6 500)	(6 500)	(27 500)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	(4 500)	(6 750)	(6 750)	(6 750)	(24 750)
Dépenses d'investissement non recouvrables auprès des locataires	(1 250)	(500)	(500)	(500)	(2 750)
Frais de location internes	(3 256)	(3 262)	(3 346)	(3 092)	(12 956)
Frais de location internes associés aux immeubles en cours d'aménagement	601	602	617	570	2 390
FPA ajustés	126 183 \$	112 604 \$	118 496 \$	109 100 \$	466 383 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>					
Frais de remboursement anticipé de la dette, montant net	—	912	(457)	—	455
Frais de restructuration	255	7 202	4	—	7 461
Montant ajusté des FPA ajustés	126 438 \$	120 718 \$	118 043 \$	109 100 \$	474 299 \$
Distributions versées	83 970 \$	83 379 \$	83 380 \$	83 377 \$	334 106 \$
FPA ajustés des quatre derniers trimestres	466 383 \$	455 995 \$	457 061 \$	455 852 \$	
Montant ajusté des FPA ajustés des quatre derniers trimestres	474 299 \$	464 302 \$	457 278 \$	457 242 \$	
Distributions des quatre derniers trimestres	334 106 \$	332 011 \$	329 741 \$	327 471 \$	
Ratio de distribution des FPA ajustés					71,6 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés					70,4 %

i) Se reporter à iv) FPA de la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement du résultat net et des FPA.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

FPA ajustés trimestriels, ratio de distribution des FPA ajustés et ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés (suite)

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	Douze mois clos le 31 mars 2024
FPA i)	135 955 \$	132 890 \$	135 422 \$	131 632 \$	535 899 \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>					
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(3 247)	(2 638)	(1 660)	(1 027)	(8 572)
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire des placements mis en équivalence	(233)	(258)	(262)	(353)	(1 106)
Dépenses d'investissement normalisées :					
Commissions de location et améliorations locatives	(6 500)	(7 075)	(7 075)	(7 075)	(27 725)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	(6 750)	(5 875)	(5 875)	(5 875)	(24 375)
Dépenses d'investissement non recouvrables auprès des locataires	(500)	(800)	(800)	(800)	(2 900)
Frais de location internes	(3 593)	(3 156)	(3 020)	(3 018)	(12 787)
Frais de location internes associés aux immeubles en cours d'aménagement	663	582	557	557	2 359
FPA ajustés	115 795 \$	113 670 \$	117 287 \$	114 041 \$	460 793 \$
<i>Ajouter :</i>					
Frais de restructuration	646	24	720	11	1 401
Montant ajusté des FPA ajustés	116 441 \$	113 694 \$	118 007 \$	114 052 \$	462 194 \$
Distributions versées	81 875 \$	81 109 \$	81 110 \$	81 101 \$	325 195 \$
FPA ajustés des quatre derniers trimestres	460 793 \$	459 483 \$	457 159 \$	459 483 \$	
Montant ajusté des FPA ajustés des quatre derniers trimestres	462 194 \$	460 851 \$	459 013 \$	460 617 \$	
Distributions des quatre derniers trimestres	325 195 \$	321 414 \$	317 500 \$	313 887 \$	
Ratio de distribution des FPA ajustés					70,6 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPA ajustés					70,4 %

i) Se reporter à iv) FPA de la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement du résultat net et des FPA.

vi) Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC

Le tableau suivant présente un rapprochement des pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC et des autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)	2025	2024
Trois mois clos les 31 mars		
Quote-part du résultat net tiré des placements mis en équivalence	204 066 \$	(16 706) \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Quote-part du résultat tiré des activités de RioCan-HBC	2 488	3 433
Quote-part des pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de RioCan-HBC avant les procédures en vertu de la LACC de HBC	—	(294)
Quote-part du résultat tiré des autres placements mis en équivalence	2 289	13 567
Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC	208 843 \$	— \$
<i>Déduire :</i>		
Quote-part des pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de RioCan-HBC après les procédures en vertu de la LACC de HBC	(152 547)	—
Autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC	56 296 \$	— \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Les pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC comprennent les éléments qui suivent pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Provision pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement de RioCan-HBC	24 517 \$	— \$
Radiation de loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire de RioCan-HBC	23 300	—
Pertes de valeur à l'égard de RioCan-HBC	8 479	—
Autres pertes d'évaluation de RioCan-HBC	56 296 \$	— \$
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de RioCan-HBC	152 547	—
Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC	208 843 \$	— \$

vii) Frais d'administration ajustés

Le tableau suivant présente les frais d'administration ajustés pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024	Variation
Total des frais d'administration, selon les IFRS	10 393 \$	13 916 \$	(3 523) \$
<i>Ajouter (déduire) :</i>			
Coûts de mise en place du système ERP	—	(2 536)	2 536
Amortissement du système ERP	434	—	434
Frais de restructuration	(255)	(646)	391
Frais d'administration ajustés, selon les IFRS	10 572	10 734	(162)
<i>Ajouter :</i>			
Frais d'administration liés aux placements mis en équivalence	18	4	14
Frais d'administration ajustés – quote-part de RioCan	10 590 \$	10 738 \$	(148) \$
Produits de location, selon les IFRS	296 741	288 380	8 361
<i>Ajouter (déduire) :</i>			
Produits de location liés aux placements mis en équivalence	(15 349)	8 171	(23 520)
Radiation de loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire de RioCan-HBC	23 300	—	23 300
Produits de location – quote-part de RioCan	304 692 \$	296 551 \$	8 141 \$
Frais d'administration ajustés en pourcentage des produits de location	3,5 %	3,6 %	(0,1) %

viii) Dépenses d'aménagement

Le tableau suivant présente le total des dépenses d'aménagement pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Dépenses d'aménagement comptabilisées au bilan :		
Immeubles en cours d'aménagement	41 441 \$	44 273 \$
Portefeuille de projets résidentiels	44 223	30 484
Quote-part de RioCan des dépenses d'aménagement engagées par des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7 466	14 713
Total des dépenses d'aménagement	93 130 \$	89 470 \$
(en milliers de dollars)		
Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Projets d'immeuble à usage mixte	71 277 \$	84 164 \$
Projets intercalaires d'immeubles de commerce de détail	21 853	5 306
Total des dépenses d'aménagement	93 130 \$	89 470 \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

ix) Transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs

(en milliers de dollars)

Exercices clos les 31 décembre	2024	2023
Transferts des coûts des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs selon les IFRS	291 500 \$	530 600 \$
Ajustement à la méthode de comptabilité de trésorerie i)	(46 900)	(63 800)
Transfert des coûts nets des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs	244 600 \$	466 800 \$

- i) Comprend le coût des terrains vacants, le coût investi sur le réaménagement des commerces de détail à la date du transfert, le produit tiré de la vente de terrains, les honoraires applicables reçus au cours de la période d'aménagement, les intérêts incorporés dans le coût des placements mis en équivalence et les composantes de la juste valeur qui ont été incluses dans les montants initiaux transférés aux immeubles en cours d'aménagement.

x) Total des projets en cours d'aménagement au coût

Le tableau suivant présente le total des projets en cours d'aménagement au coût au 31 mars 2025.

	Coût du portefeuille de projets résidentiels à ce jour			Coût à ce jour des immeubles en cours d'aménagement			Total des coûts liés au portefeuille de projets résidentiels et des coûts des immeubles en cours d'aménagement
	IFRS			IFRS			
(en milliers de dollars)	Coût	Commissions i)	Ajustements au titre des placements dans des coentreprises mis en équivalence ii)	Total	IFRS	Ajustements au titre des placements dans des coentreprises mis en équivalence	Total
Projets en cours de construction	188 359 \$	7 102 \$	97 332 \$	292 793 \$	232 661 \$	9 067 \$	241 728 \$
Sites prêts à construire	6 456	—	—	6 456	192 746	—	192 746
Zonage approuvé	126 506	—	99 169	225 675	220 813	2 463	223 276
Demandes de zonage soumises	32 148	1 152	17 213	50 513	76 162	1 985	78 147
Aménagements futurs	4 282	—	—	4 282	81 594	—	81 594
Terrains destinés à l'aménagement et autres	—	—	—	—	83 216	2 090	85 306
Total des projets en cours d'aménagement au coût	357 751 \$	8 254 \$	213 714 \$	579 719 \$	887 192 \$	15 605 \$	902 797 \$
Profits de réévaluation à la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement cumulatifs					(7 684)	(2 659)	(10 343)
Total des projets en cours d'aménagement à la juste valeur					879 508 \$	12 946 \$	892 454 \$

- i) Comprennent les commissions de vente, lesquelles sont incluses dans les charges payées d'avance et autres actifs.
 ii) Comprennent les commissions de 2,9 millions \$ au titre des placements dans des coentreprises mis en équivalence.

xi) Total des acquisitions

Le tableau suivant présente le total des acquisitions pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

(en milliers de dollars)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Immeubles productifs	393 \$	114 561 \$
Immeubles en cours d'aménagement	53 851	42 539
Quote-part de RioCan des acquisitions de coentreprises mises en équivalence	59 308	—
Total des acquisitions i)	113 552 \$	157 100 \$

- i) Comprend les coûts de transaction.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

xii) Dette totale et dette contractuelle totale

RioCan utilise la dette et les capitaux propres dans la structure de son capital, qui est résumée comme suit au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Débitures à payer	4 137 250 \$	— \$	4 137 250 \$	4 088 654 \$	— \$	4 088 654 \$
Emprunts hypothécaires	2 706 062	155 799	2 861 861	2 851 602	160 701	3 012 303
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	560 224	194 008	754 232	383 658	198 682	582 340
Dette totale	7 403 536 \$	349 807 \$	7 753 343 \$	7 323 914 \$	359 383 \$	7 683 297 \$
Total des capitaux propres	7 317 898	—	7 317 898	7 558 338	—	7 558 338
Total du capital	14 721 434 \$	349 807 \$	15 071 241 \$	14 882 252 \$	359 383 \$	15 241 635 \$

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Dette totale	7 403 536 \$	349 807 \$	7 753 343 \$	7 323 914 \$	359 383 \$	7 683 297 \$
Déduire :						
Coûts du financement de la dette non amortis, primes et escomptes au montage ainsi que dette reprise et modifications	(36 058)	(398)	(36 456)	(35 490)	(526)	(36 016)
Dette contractuelle totale	7 439 594 \$	350 205 \$	7 789 799 \$	7 359 404 \$	359 909 \$	7 719 313 \$

xiii) Dette à taux variable et dette à taux fixe

Le tableau suivant présente un rapprochement de la dette totale à taux fixe et de la dette totale à taux variable au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Dette totale à taux fixe	7 085 658 \$	132 346 \$	7 218 004 \$	7 177 150 \$	172 925 \$	7 350 075 \$
Dette totale à taux variable	317 878	217 461	535 339	146 764	186 458	333 222
Dette totale	7 403 536 \$	349 807 \$	7 753 343 \$	7 323 914 \$	359 383 \$	7 683 297 \$
Ratio dette à taux variable/dette totale	4,3 %		6,9 %	2,0 %		4,3 %

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

xiv) Dette non garantie et dette garantie

Le tableau suivant présente un rapprochement de la dette non garantie totale et de la dette garantie totale et de la dette contractuelle totale au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024						
	(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan			
Dette non garantie totale	4 465 000	\$	—	\$	4 300 000	\$	—	\$	4 300 000	\$
Dette garantie totale	2 974 594		350 205		3 059 404		359 909		3 419 313	
Dette contractuelle totale	7 439 594	\$	350 205	\$	7 359 404	\$	359 909	\$	7 719 313	\$
En pourcentage de la dette contractuelle totale :										
Dette non garantie			60,0 %						58,4 %	
Dette garantie			40,0 %						41,6 %	
									55,7 %	
									44,3 %	

xv) Liquidités

Au 31 mars 2025, RioCan avait 1,4 milliard \$ de liquidités comme le montre le tableau suivant :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024						
	(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan			
Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable disponible	1 135 000	\$	—	\$	1 250 000	\$	—	\$	1 250 000	\$
Lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires disponibles	126 673		100 807		146 024		97 892		243 916	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 492		7 137		190 243		9 890		200 133	
Liquidités	1 321 165	\$	107 944	\$	1 586 267	\$	107 782	\$	1 694 049	\$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

xvi) BAIIA ajusté et ratios du BAIIA ajusté

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat net consolidé attribuable aux porteurs de parts et du BAIIA ajusté :

Exercices clos les	31 mars 2025			31 décembre 2024								
	(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan					
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	260 713	\$	—	\$	260 713	\$	473 465	\$	—	\$	473 465	\$
<i>Ajouter (déduire) les éléments suivants :</i>												
Recouvrement d'impôt :												
Courants	—		—		(794)		—		(794)			
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	47 382		155 679		29 353		3 582		32 935			
Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC	208 843		(152 547)		—		—		—			
Variation de la juste valeur latente des titres négociables i)	(5 766)		—		(4 648)		—		(4 648)			
Frais de location internes	12 956		—		13 293		—		13 293			
Charge de rémunération fondée sur les parts hors trésorerie	10 404		—		10 385		—		10 385			
Charge d'intérêts, montant net	262 785		11 083		257 544		11 544		269 088			
Frais de remboursement anticipé de la dette, montant net	455		—		455		—		455			
Frais de restructuration	7 461		—		7 852		—		7 852			
Coûts de mise en place du système ERP	2 832		—		5 368		—		5 368			
Amortissement	1 485		—		1 450		—		1 450			
(Profits) pertes sur transactions liées à la vente d'immeubles de placement, montant net ii)	(485)		(21)		2		(52)		(50)			
Coûts de transaction sur les immeubles de placement	3 229		1		3 672		1		3 673			
Produits (charges) d'exploitation liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	8 376		(70)		7 814		(69)		7 745			
BAIIA ajusté	820 670	\$	14 125	\$	834 795	\$	805 211	\$	15 006	\$	820 217	\$

- i) Les profits et pertes de réévaluation à la juste valeur sur les titres négociables peuvent comprendre à la fois la variation de la juste valeur latente et les profits et pertes réalisés à la vente de titres négociables. En ajoutant la variation de la juste valeur latente des titres négociables, RioCan continue d'inclure de fait les profits et pertes réalisés à la vente de titres négociables dans le BAIIA ajusté et exclut les profits et pertes latents de réévaluation à la juste valeur des titres négociables du BAIIA ajusté.
- ii) Comprennent des profits et pertes sur transactions réalisés à la cession d'immeubles de placement.

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Ratios du BAIIA ajusté

Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté est calculé comme suit :

Exercices clos les	31 mars 2025			31 décembre 2024			
	(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté							
Encours moyen de la dette totale	7 211 717 \$	357 826 \$	7 569 543 \$	7 103 232 \$	365 916 \$	7 469 148 \$	
Déduire : trésorerie et équivalents de trésorerie moyens	(76 988)	(8 834)	(85 822)	(89 937)	(10 307)	(100 244)	
Dette ajustée	7 134 729 \$	348 992 \$	7 483 721 \$	7 013 295 \$	355 609 \$	7 368 904 \$	
BAIIA ajusté	820 670 \$	14 125 \$	834 795 \$	805 211 \$	15 006 \$	820 217 \$	
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté	8,69		8,96	8,71		8,98	

Le ratio dette au comptant ajustée /BAIIA ajusté est calculé comme suit :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024			
	(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté							
Encours de la dette totale	7 403 536 \$	349 807 \$	7 753 343 \$	7 323 914 \$	359 383 \$	7 683 297 \$	
Déduire : trésorerie et équivalents	(59 492)	(7 137)	(66 629)	(190 243)	(9 890)	(200 133)	
Dette au comptant ajustée	7 344 044 \$	342 670 \$	7 686 714 \$	7 133 671 \$	349 493 \$	7 483 164 \$	
BAIIA ajusté i)	820 670 \$	14 125 \$	834 795 \$	805 211 \$	15 006 \$	820 217 \$	
Ratio dette au comptant ajustée/BAIIA ajusté	8,95		9,21	8,86		9,12	

i) Le BAIIA ajusté est calculé sur une période de douze mois continus.

xvii) Actifs non grevés

Le tableau ci-dessous présente les actifs non grevés de RioCan au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024			
	(en milliers de dollars)	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan	IFRS	Placements mis en équivalence	Quote-part de RioCan
Immeubles de placement	13 867 148 \$	240 546 \$	14 107 694 \$	13 839 154 \$	425 690 \$	14 264 844 \$	
Déduire : Immeubles de placement grevés	5 437 169	209 199	5 646 368	5 704 034	359 465	6 063 499	
Actifs non grevés	8 429 979 \$	31 347 \$	8 461 326 \$	8 135 120 \$	66 225 \$	8 201 345 \$	

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Principales mesures non conformes aux PCGR trimestrielles

REN

(en milliers de dollars)	2025		2024			2023		
Trimestres clos les	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Résultat d'exploitation	202 079 \$	195 973 \$	182 873 \$	185 688 \$	176 415 \$	186 074 \$	176 255 \$	178 836 \$
<i>Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :</i>								
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	(4 148)	(4 606)	(5 303)	(3 469)	(4 539)	(6 611)	(2 408)	(5 139)
Profits liés au portefeuille de projets résidentiels	(21 585)	(11 026)	(356)	(5 266)	(3 446)	(4 795)	—	—
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation	2 339	3 889	1 850	1 783	1 695	1 638	1 650	1 571
REN	178 685 \$	184 230 \$	179 064 \$	178 736 \$	170 125 \$	176 306 \$	175 497 \$	175 268 \$

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté selon la quote-part de RioCan

Exercices clos les	2025	2024			2023			
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	260 713 \$	473 465 \$	230 158 \$	59 790 \$	49 394 \$	38 802 \$	151 500 \$	228 225 \$
<i>Ajouter (déduire) les éléments suivants :</i>								
(Recouvrement) charge d'impôt :								
Courants	—	(794)	(812)	(792)	(761)	(13 365)	(13 531)	(12 717)
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	47 382	29 353	254 278	413 311	429 792	450 408	342 994	262 249
Pertes d'évaluation totales de RioCan-HBC	208 843	—	—	—	—	—	—	—
Variation de la juste valeur latente des titres négociables	(5 766)	(4 648)	(6 494)	1 312	997	865	3 094	3 195
Frais de location internes	12 956	13 293	13 187	12 861	12 787	11 919	12 069	12 137
Charge de rémunération fondée sur les parts hors trésorerie	10 404	10 385	10 085	10 007	10 436	10 154	10 002	9 766
Charge d'intérêts, montant net	262 785	257 544	250 444	236 823	222 404	208 948	198 328	192 897
Perte (profit) de remboursement anticipé de la dette, montant net	455	455	(457)	—	—	—	—	—
Frais de restructuration	7 461	7 852	674	1 390	1 401	1 368	1 854	1 134
Coûts de mise en place du système ERP	2 832	5 368	8 870	10 034	10 614	12 032	8 530	6 408
Amortissement	1 485	1 450	1 737	2 057	2 251	2 632	2 712	4 201
Pertes sur transactions liées à la vente d'immeubles de placement, montant net	(485)	2	2 654	2 312	1 136	1 180	594	400
Coûts de transaction sur les immeubles de placement	3 229	3 672	6 331	6 043	6 314	5 606	3 162	4 935
Produits d'exploitation liés aux actifs au titre des droits d'utilisation	8 376	7 814	5 563	5 338	5 107	5 116	4 955	4 706
BAIIA ajusté – IFRS	820 670 \$	805 211 \$	776 218 \$	760 486 \$	751 872 \$	735 665 \$	726 263 \$	717 536 \$
<i>Ajouter : placements mis en équivalence</i>								
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de RioCan-HBC	(152 547)	—	—	—	—	—	—	—
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	155 679	3 582	15 233	15 874	15 136	14 123	9 023	12 393
Charge d'intérêts, montant net	11 083	11 544	11 929	12 023	11 879	11 339	10 624	9 812
Profits sur transactions tirés des placements mis en équivalence	(21)	(52)	(65)	(114)	(114)	(83)	(69)	—
Coûts de transaction sur les immeubles de placement	1	1	1	1	—	1	(1)	—
Charges d'exploitation liées aux actifs au titre de droits d'utilisation	(70)	(69)	(67)	(64)	(60)	(55)	(51)	(48)
BAIIA ajusté – selon la quote-part de RioCan	834 795 \$	820 217 \$	803 249 \$	788 206	778 713 \$	760 990 \$	745 789 \$	739 693 \$
IFRS :								
Encours moyen de la dette totale	7 211 717 \$	7 103 232 \$	7 016 318 \$	6 995 346 \$	6 930 252 \$	6 879 087 \$	6 875 311 \$	6 872 987 \$
Déduire : trésorerie et équivalents de trésorerie moyens	(76 988)	(89 937)	(60 532)	(103 374)	(112 642)	(120 952)	(106 768)	(112 497)
Dette ajustée	7 134 729 \$	7 013 295 \$	6 955 786 \$	6 891 972 \$	6 817 610 \$	6 758 135 \$	6 768 543 \$	6 760 490 \$
<i>Ajouter : placements mis en équivalence</i>								
Encours moyen de la dette totale	357 826 \$	365 916 \$	369 811 \$	358 122 \$	337 145 \$	317 231 \$	292 517 \$	268 708 \$
Déduire : trésorerie et équivalents de trésorerie moyens	(8 834)	(10 307)	(10 200)	(10 911)	(11 818)	(11 408)	(10 343)	(10 092)
Dette ajustée – placements mis en équivalence	348 992 \$	355 609 \$	359 611 \$	347 211 \$	325 327 \$	305 823 \$	282 174 \$	258 616 \$
Dette ajustée – selon la quote-part de RioCan	7 483 721 \$	7 368 904 \$	7 315 397 \$	7 239 183 \$	7 142 937 \$	7 063 958 \$	7 050 717 \$	7 019 106 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté – selon la quote-part de RioCan	8,96	8,98	9,11	9,18	9,17	9,28	9,45	9,49

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

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 divers facteurs, dont l'évolution de la conjoncture de l'économie générale et des marchés locaux, ainsi que des marchés des actions et des capitaux d'emprunt, les fluctuations des coûts financiers, l'attrait des immeubles pour les locataires, la concurrence d'autres locataires, la stabilité et la solvabilité des locataires, et divers autres facteurs.

Le 17 juin 2015, les porteurs de parts ordinaires ont autorisé et approuvé les modifications à la déclaration de fiducie du Fonds qui visaient à l'harmoniser davantage avec les pratiques exemplaires en matière de gouvernance qui sont en constante évolution. Les droits octroyés aux termes de la version modifiée de la déclaration le sont à titre de droits contractuels accordés aux porteurs de parts ordinaires (plutôt qu'à titre de droits prévus par la loi). Comme dans le cas d'autres droits existants prévus dans la déclaration de fiducie (soit les dispositions sur les offres publiques d'achat et les conflits d'intérêts), le fait que ces droits et recours et certaines procédures soient accordés par contrat représente une structure différente de celle des droits et recours ou procédures équivalents (y compris la procédure d'application de ces recours) à la disposition des actionnaires d'une société, qui bénéficient de ces droits, recours ou procédures en vertu de la loi sur les sociétés qui régit la société, comme la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, il n'existe aucune certitude quant à la façon dont ces droits, recours ou procédures seront traités par les tribunaux hors du contexte d'une société ni qu'un porteur de parts pourra faire appliquer les droits et recours de la façon envisagée dans les modifications. 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.

Pour une description détaillée des facteurs de risque répertoriés par RioCan, veuillez consulter le rapport annuel 2024 et la notice annuelle de RioCan, qui sont disponibles sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com ou sur le site Web de RioCan à l'adresse www.riocan.com, ainsi que les facteurs de risque ci-dessous.

Tarifs commerciaux

Les tarifs pourraient faire augmenter le prix des biens importés entre le Canada et les États-Unis, et entraîner une réduction des marges, une hausse des prix à la consommation, une baisse de la demande, de la volatilité économique et possiblement une baisse des taux d'intérêt de la part de la Banque du Canada, ce qui provoquerait également un risque de taux d'intérêt. Le portefeuille et la situation financière de RioCan lui procurent la souplesse nécessaire pour composer avec une conjoncture économique volatile. Les immeubles de RioCan, qui sont situés dans d'importants marchés en croissance, se composent surtout de détaillants nationaux de biens de première nécessité présentant des garanties financières solides, qui ont tendance à être moins sensibles à la volatilité économique. De plus, RioCan maintient un ratio taux fixe/taux variable équilibré, a recours à des dérivés pour fixer 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 1,4 milliard \$ et à des actifs non grevés de 8,5 milliards \$, le Fonds dispose de davantage de souplesse financière dans le contexte économique actuel.

Les risques et incertitudes découlant d'une période prolongée de tarifs comprennent sans s'y limiter l'instabilité économique qui peut avoir une incidence défavorable sur certaines catégories de locataires, ce qui pourrait 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 services des locataires; la capacité pour les locataires de payer leur loyer tel qu'il est requis dans leur contrat de location; une hausse des coûts liés aux projets d'aménagement du Fonds; et des perturbations des chaînes d'approvisionnement à l'échelle nationale et mondiale. La durée et la gravité des tarifs pourraient avoir une incidence défavorable sur les économies mondiales, notamment les marchés du crédit et les marchés boursiers, ce qui entraînerait un ralentissement de l'économie à court ou à long terme et réduirait possiblement l'accès aux capitaux et en augmenterait les coûts.

Risque de taux d'intérêt et risque lié au financement

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

RAPPORT DE GESTION

Introduction	Activités et contexte commercial	Initiatives en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)	Aperçu du portefeuille d'immeubles	Résultat d'exploitation	Profil de l'actif	Activités d'aménagement	Sources de financement et trésorerie	Autres informations à fournir	Mesures non conformes aux PCGR	Risques et incertitudes
--------------	----------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

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 \$ sert de sûreté pour le refinancement de la dette arrivant à échéance, procure 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 peuvent avoir une incidence sur les activités de RioCan, car les charges d'intérêts représentent une partie considérable du coût de possession de placements immobiliers. Même si la Banque du Canada a réduit le taux de financement à un jour de 225 points de base depuis juin 2024, elle l'a maintenu inchangé dans sa dernière décision le 16 avril 2025. Une hausse des taux d'intérêt pourrait entraîner une augmentation importante du montant que le Fonds doit verser pour le service de sa dette, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de RioCan. De plus, un contexte de taux d'intérêt élevés entraîne aussi l'augmentation des coûts d'acquisition, de financement, d'aménagement, d'agrandissement et de rénovation d'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 contre le risque de taux d'intérêt, notamment en échelonnant les dates d'échéance de sa dette à long terme et en limitant l'emploi de la dette à taux variable afin de réduire au minimum l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Au 31 mars 2025, 6,9 % de la dette totale du Fonds (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 mars 2025, la valeur comptable de notre dette à taux variables, non couverte par une stratégie de couverture, était de 317,9 millions \$ (146,8 millions \$ au 31 décembre 2024). 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 1,6 million \$ (0,7 million \$ au 31 décembre 2024).

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 engagés, notamment le fait que RioCan dépende de partenaires, colocataires ou 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 qui pourraient 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 l'intérêt propre de RioCan. Par conséquent, nous pourrions être dans l'impossibilité de résoudre en notre faveur tout problème découlant de ces décisions, ou nous pourrions avoir avec l'un de nos partenaires 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 une variété de dispositions contractuelles pour se protéger contre le risque lié aux coentreprises et aux copropriétés. Les ententes de coentreprise du Fonds sont habituellement gérées par des conventions de société en commandite ou des conventions des actionnaires. Les partenariats standards de RioCan prévoient des dispositions sur la sortie et le transfert, notamment des transactions d'achat et de vente et le droit de première offre ou de premier refus, qui permettent de dénouer ces partenariats au besoin. En outre, les partenariats prévoient généralement la possibilité pour RioCan de remédier à toute non-exécution de la part d'un copropriétaire ou d'un partenaire.

Le 7 mars 2025, la Compagnie de la Baie d'Hudson SRI, l'entité canadienne qui comprend le détaillant Compagnie de la Baie d'Hudson, annonçait qu'elle s'était placée à l'abri de ses créanciers en vertu de la LACC aux termes d'une ordonnance provisoire accordée par la Cour supérieure de justice de l'Ontario. RioCan aura recours à tous les mécanismes juridiques et commerciaux disponibles afin de protéger ses intérêts, et tirera parti de ses capacités étendues en matière de location et d'aménagement pour obtenir les meilleurs résultats possibles au profit de RioCan et de ses porteurs de parts. Pour obtenir de plus amples renseignements, se reporter au communiqué de presse daté du 18 mars 2025 disponibles sur le site Web de RioCan, à l'adresse www.riocan.com, et sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.com.

TABLE DES MATIÈRES

BILANS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	101
ÉTATS DU RÉSULTAT CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	102
ÉTATS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	103
ÉTATS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	104
TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	105
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS	106
1 . Information générale	106
2 . Informations significatives sur les méthodes comptables	106
3 . Immeubles de placement	107
4 . Placements mis en équivalence	112
5 . Portefeuille de projets résidentiels	116
6 . Prêts et prêts hypothécaires	117
7 . Débiteurs et autres actifs	117
8 . Contrats de location	118
9 . Débentures à payer	118
10 . Emprunts hypothécaires	119
11 . Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	119
12 . Crédoiteurs et autres passifs	120
13 . Avoir des porteurs de parts	121
14 . Régimes de rémunération fondée sur les parts	122
15 . Distributions aux porteurs de parts	124
16 . Produits	124
17 . Produits de placement et autres produits	125
18 . Produit d'intérêts	125
19 . Charge d'intérêts	125
20 . Frais d'administration	126
21 . Coûts de transaction et autres charges	126
22 . Résultat net par part	126
23 . Évaluation de la juste valeur	127
24 . Gestion des risques	128
25 . Gestion du capital	130
26 . Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	131
27 . Transactions entre parties liées	132
28 . Information sectorielle	133
29 . Éventualités et autres engagements	133
30 . Événements postérieurs à la date des bilans consolidés	134

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
BILANS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	31 mars 2025	31 décembre 2024
Actif			
Immeubles de placement	3	13 867 148 \$	13 839 154 \$
Placements mis en équivalence	4	195 606	408 588
Prêts et prêts hypothécaires	6	411 607	470 729
Portefeuille de projets résidentiels	5	357 751	284 050
Actifs détenus en vue de la vente	3	76 800	16 707
Débiteurs et autres actifs	7	343 156	262 573
Trésorerie et équivalents de trésorerie		59 492	190 243
Total de l'actif		15 311 560 \$	15 472 044 \$
Passif			
Débiteures à payer	9	4 137 250 \$	4 088 654 \$
Emprunts hypothécaires	10	2 706 062	2 851 602
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	11	560 224	383 658
Créditeurs et autres passifs	12	590 126	589 792
Total du passif		7 993 662 \$	7 913 706 \$
Capitaux propres			
Avoir des porteurs de parts		7 317 898	7 558 338
Total du passif et des capitaux propres		15 311 560 \$	15 472 044 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Approuvés au nom du conseil des fiduciaires,

(signé) Janice Fukakusa
 Janice Fukakusa
 Présidente du comité d'audit
 Fiduciaire

(signé) Jonathan Gitlin
 Jonathan Gitlin
 Président et chef de la direction
 Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
ÉTATS DU RÉSULTAT CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Trois mois clos les 31 mars	Note	2025	2024
Produits			
Produits de location	16	296 741 \$	288 380 \$
Ventes du portefeuille de projets résidentiels	5	54 942	10 468
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	16	4 148	4 539
		355 831	303 387
Coûts d'exploitation			
Coûts d'exploitation des immeubles locatifs			
Recouvrables en vertu de contrats de location		109 995	111 199
Coûts non recouvrables		10 400	8 751
Coût des ventes du portefeuille de projets résidentiels	5	33 357	7 022
		153 752	126 972
		202 079	176 415
Résultat d'exploitation			
Autres produits (pertes)			
Produit d'intérêts	18	11 402	8 947
Résultat provenant des placements mis en équivalence	4	(204 066)	16 706
(Pertes) profits de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	3	(14 778)	3 251
Produits de placement et autres produits, montant net	17	2 424	3 030
		(205 018)	31 934
Autres charges			
Charge d'intérêts, montant net	19	66 680	61 439
Frais d'administration	20	10 393	13 916
Frais de location internes		3 256	3 593
Coûts de transaction et autres coûts	21	888	1 599
		81 217	80 547
		(84 156)	127 802
Résultat avant impôt sur le résultat			
Recouvrement d'impôt exigible		—	(794)
		(84 156) \$	128 596 \$
Résultat net par part			
De base	22	(0,28) \$	0,43 \$
Dilué	22	(0,28) \$	0,43 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

ÉTATS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

(en milliers de dollars canadiens)

Trois mois clos les 31 mars	Note	2025	2024
Résultat net		(84 156) \$	128 596 \$
Autres éléments du résultat global			
Éléments qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net, déduction faite des impôts :			
Swaps de taux d'intérêt :			
(Perte latente) profit latent au cours de la période	13	(3 901)	3 749
Reclassé en résultat net au cours de la période	13	(629)	(3 616)
Contrats à terme sur obligations :			
Profit latent au cours de la période	13	—	1 997
Profit réalisé au cours de la période	13	—	945
Reclassé en résultat net au cours de la période	13	(1 854)	(2 073)
Autres éléments du résultat global attribuables aux placements mis en équivalence	4, 13	129	102
Autres éléments du résultat global, déduction faite des impôts		(6 255)	1 104
Résultat global, déduction faite des impôts		(90 411) \$	129 700 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

ÉTATS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Parts de fiducie	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2023		4 560 166	\$ 55 951	\$ 2 770 404	\$ 51 249	\$ 7 437 770
Variations au cours de la période :						
Résultat net		—	—	128 596	—	128 596
Autres éléments du résultat global	13	—	—	—	1 104	1 104
Exercice de droits rattachés à la rémunération fondée sur les parts, déduction faite des parts rachetées pour le règlement des droits exercés	13	(274)	(10 336)	—	—	(10 610)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	13	94	—	—	—	94
Rémunération fondée sur les parts	13	—	3 058	—	—	3 058
Distributions aux porteurs de parts	15	—	—	(82 626)	—	(82 626)
Solde au 31 mars 2024		4 559 986	\$ 48 673	\$ 2 816 374	\$ 52 353	\$ 7 477 386

	Note	Parts de fiducie	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2024		4 560 361	\$ 57 512	\$ 2 911 106	\$ 29 359	\$ 7 558 338
Variations au cours de la période :						
Résultat net		—	—	(84 156)	—	(84 156)
Autres éléments du résultat global	13	—	—	—	(6 255)	(6 255)
Exercice de droits rattachés à la rémunération fondée sur les parts, déduction faite des parts rachetées pour le règlement des droits exercés	13	2 595	(9 691)	—	—	(7 096)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	13	44	—	—	—	44
Parts acquises et annulées	13	(49 188)	—	(12 045)	—	(61 233)
Rémunération fondée sur les parts	13	—	3 115	—	—	3 115
Distributions aux porteurs de parts	15	—	—	(84 859)	—	(84 859)
Solde au 31 mars 2025		4 513 812	\$ 50 936	\$ 2 730 046	\$ 23 104	\$ 7 317 898

Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

(en milliers de dollars canadiens)

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Activités d'exploitation		
Résultat net	(84 156) \$	128 596 \$
Éléments sans effet de trésorerie :		
Amortissement	315	280
Amortissement des loyers sur une base linéaire	(2 239)	(3 247)
Amortissement du règlement de contrats à terme sur obligations utilisés comme couvertures	(1 854)	(2 073)
Amortissement de coûts de financement différés	1 284	1 229
Charge de rémunération fondée sur les parts	2 325	2 306
Résultat provenant des placements mis en équivalence	204 066	(16 706)
Pertes (profits) de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement, montant net	14 778	(3 251)
Pertes de réévaluation à la juste valeur des titres négociables	—	1 118
Profits sur transactions, déduction faite des cessions d'immeubles de placement	(595)	(108)
Produit du règlement de contrats à terme sur obligations utilisés comme réserve de couverture	—	945
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement	(62 679)	(21 004)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	71 245	88 085
Activités d'investissement		
Acquisition d'immeubles de placement	(16 069)	(38 058)
Dépenses de construction liées aux immeubles en cours d'aménagement	(37 864)	(54 556)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs	(31 527)	(31 961)
Produit de la vente d'immeubles de placement	25 044	19 490
Acquisitions ou apports aux placements mis en équivalence	(61 975)	(490)
Distributions reçues des placements mis en équivalence	1 466	3 543
Produit de la cession de placements mis en équivalence	—	15 000
Avances sur prêts et prêts hypothécaires	(19 867)	(77 838)
Remboursements de prêts et prêts hypothécaires	67 202	30 713
Achat d'autres placements	(20 450)	—
Produit tiré des autres placements	—	589
Paiements de loyers reçus au titre de contrats de location-financement	1 347	1 378
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(92 693)	(132 190)
Activités de financement		
Produit du financement par emprunts hypothécaires, déduction faite des frais d'émission	1 234	191 659
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(147 561)	(222 947)
Avances sur des lignes de crédit bancaire, déduction faite des frais d'émission	142 265	294 689
Remboursement de lignes de crédit bancaire	—	(350 000)
Produit de l'émission de débentures, déduction faite des frais d'émission	547 851	448 998
Remboursement de débentures non garanties	(500 000)	(300 000)
Distributions versées aux porteurs de parts	(83 970)	(81 875)
Parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(61 233)	—
Parts rachetées dans le cadre du règlement de l'exercice de droits rattachés à la rémunération fondée sur les parts et produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	(7 052)	(10 516)
Remboursement des obligations locatives	(837)	(5 456)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(109 303)	(35 448)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(130 751)	(79 553)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	190 243	124 234
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	59 492 \$	44 681 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

note 26

Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

1. INFORMATION GÉNÉRALE

Le Fonds de placement immobilier RioCan et ses filiales consolidées (collectivement, le « Fonds » ou « RioCan ») détiennent, aménagent et exploitent l'un des plus importants portefeuilles d'immeubles axés sur le commerce de détail et à usage mixte du Canada. Le Fonds de placement immobilier RioCan, qui est la fiducie mère, est un fonds de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale régi par les lois de l'Ontario, au Canada, et établi en vertu d'une déclaration de fiducie (la « déclaration ») datée du 30 novembre 1993, dans sa dernière version modifiée et mise à jour du 2 juin 2020. Le siège social et l'établissement principal du Fonds sont situés au RioCan Yonge Eglinton Centre, 2300, Yonge Street, Toronto, Ontario, Canada.

Les parts de fiducie (les « parts ») de RioCan sont cotées à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole REI.UN.

La publication des présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (les « états financiers consolidés résumés ») a été autorisée par le comité d'audit de RioCan le 5 mai 2025.

2. INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés de RioCan ont été préparés par la direction conformément à la Norme comptable internationale IAS 34, *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). En vertu des Normes internationales d'information financière (« IFRS »), la présentation d'informations financières supplémentaires est requise pour les états financiers annuels et, par conséquent, les présents états financiers consolidés résumés et les notes ci-jointes doivent être lus avec les notes des états financiers consolidés annuels audités du Fonds aux 31 décembre 2024 et 2023 et pour les exercices clos à ces dates (les « états financiers annuels de 2024 »), lesquels se trouvent aux pages 125 à 189 du rapport annuel 2024.

2.2 Base d'établissement

Les méthodes comptables significatives adoptées pour la préparation des présents états financiers consolidés résumés sont conformes à celles qui ont été appliquées dans la préparation des états financiers annuels de 2024 du Fonds.

2.3 Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La préparation des états financiers consolidés résumés de RioCan exige que la direction fasse des estimations et formule des hypothèses qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs, des passifs, du résultat net et des informations à fournir au cours de la prochaine période de présentation de l'information financière. Les estimations faites par la direction sont fondées sur des faits et des circonstances et sur les dernières informations fiables qui étaient à la disposition de la direction aux dates des bilans consolidés. Par conséquent, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Compte tenu de la volatilité de l'environnement macroéconomique actuel, il est difficile de prédire avec certitude la nature et l'étendue ainsi que l'incidence de la variation de l'inflation et de la montée des taux d'intérêt ainsi que leurs effets conjugués sur la demande et la croissance économique. Les estimations et les hypothèses qui font l'objet d'une plus grande incertitude attribuable à l'environnement macroéconomique actuel portent sur l'évaluation des immeubles de placement (note 3).

Placements mis en équivalence

Le Fonds est tenu d'évaluer ses placements mis en équivalence pour déterminer s'il y a perte de valeur lorsque des faits ou des circonstances indiquent que la valeur comptable des placements pourrait avoir perdu de la valeur en comparant sa valeur recouvrable avec sa valeur comptable. Pour déterminer la valeur recouvrable, les estimations et les hypothèses rendent compte du calendrier des flux de trésorerie et de la valeur d'immeubles de placement sous-jacents. Un changement apporté aux hypothèses pourrait modifier de manière significative la valeur recouvrable et la perte de valeur.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

2.4 Changements de méthodes comptables à venir

IFRS 18, Présentation et informations à fournir dans les états financiers

L'IASB a publié IFRS 18, *Présentation et informations à fournir dans les états financiers*, qui met l'accent sur les modifications apportées à l'état du résultat, y compris les totaux et totaux partiels définis. Les nouvelles notions clés présentées dans IFRS 18 ont trait à ce qui suit :

- La structure de l'état du résultat dans l'une des cinq catégories suivantes : exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat et activités abandonnées, les trois premières catégories étant nouvelles
- Les informations à fournir dans les états financiers concernant certaines mesures du rendement des résultats qui ne font pas partie des états financiers d'une entité (à savoir les mesures de rendement définies par la direction)
- Les principes améliorés sur le regroupement et la ventilation qui s'appliquent aux états financiers de base et aux notes en général

De plus, des modifications de portée limitée ont été apportées à IAS 7, *Tableau des flux de trésorerie*, notamment la modification du point de départ utilisé pour déterminer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon la méthode indirecte, de « résultat » à « résultat d'exploitation », et l'élimination des options relatives au classement des flux de trésorerie liés aux dividendes et aux intérêts. Des modifications corrélatives ont également été apportées à plusieurs normes.

IFRS 18 remplacera IAS 1. Bon nombre des autres principes existants d'IAS 1 sont conservés et ont fait l'objet de modifications limitées. IFRS 18 n'aura pas d'incidence sur la constatation ou l'évaluation des éléments des états financiers, mais peut modifier ce qu'une entité présente en tant que « résultat d'exploitation ». IFRS 18 s'appliquera aux périodes de présentation de l'information financière ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027, ainsi qu'aux informations comparatives. La direction évalue actuellement l'incidence de cette norme.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Aux	31 mars 2025		31 décembre 2024	
Immeubles productifs	12 987 640	\$	12 994 238	\$
Immeubles en cours d'aménagement	879 508		844 916	
	13 867 148	\$	13 839 154	\$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

	Trois mois clos le 31 mars 2025			Exercice clos le 31 décembre	
	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Total iii)	Total iii)	
Solde au début de la période	13 010 945 \$	844 916 \$	13 855 861 \$	13 580 793 \$	
Acquisitions	393	53 851	54 244	160 731	
Cessions	(16 700)	—	(16 700)	(120 747)	
Dépenses d'aménagement	—	41 441	41 441	164 658	
Dépenses d'investissement :					
Dépenses recouvrables et non recouvrables	4 355	—	4 355	47 369	
Commissions de location et améliorations locatives	18 549	—	18 549	67 916	
Transferts, montant net i)	24 787	(24 787)	—	—	
Profits (pertes) de réévaluation à la juste valeur, montant net	21 135	(35 913)	(14 778)	(29 353)	
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire ii)	2 239	—	2 239	11 234	
Transferts aux créances au titre de contrats de location-financement	(1 403)	—	(1 403)	(10 150)	
Transferts aux placements mis en équivalence	—	—	—	(11 891)	
Autres variations	169	—	169	(4 432)	
Contrepartie liée aux profits	(29)	—	(29)	(267)	
Solde à la fin de la période	13 064 440 \$	879 508 \$	13 943 948 \$	13 855 861 \$	
Immeubles de placement	12 987 640 \$	879 508 \$	13 867 148 \$	13 839 154 \$	
Immeubles détenus en vue de la vente	76 800	—	76 800	16 707	
	13 064 440 \$	879 508 \$	13 943 948 \$	13 855 861 \$	

- i) Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, les transferts des immeubles en cours d'aménagement aux immeubles productifs en raison de l'achèvement des travaux ont totalisé 25,4 millions \$. Les transferts des immeubles productifs aux immeubles en cours d'aménagement témoignant du début de travaux d'aménagement à certains immeubles productifs au cours de la période ont totalisé 0,6 million \$.
- ii) Les immeubles de placement comprennent 133,2 millions \$ (130,7 millions \$ au 31 décembre 2024) de loyers nets à recevoir découlant de la comptabilisation des produits de location sur une base linéaire sur la durée des contrats de location.
- iii) Les immeubles de placement comprennent sept immeubles détenus comme des actifs au titre de droits d'utilisation au 31 mars 2025 (huit immeubles au 31 décembre 2024).

Acquisitions

Le tableau ci-après résume les acquisitions d'immeubles du Fonds :

Trois mois clos les 31 mars	Immeubles productifs		Immeubles en cours d'aménagement	
	2025	2024	2025	2024
Immeubles acquis au cours de la période :				
Contrepartie totale	393 \$	114 561 \$	53 851 \$	42 539 \$
Prêt hypothécaire accordé par le vendeur ou dette prise en charge	—	(73 146)	(34 084)	—
Prix d'acquisition à payer	—	—	(3 023)	—
Contrepartie totale, déduction faite du prêt hypothécaire accordé par le vendeur, du prix d'achat à payer et/ou de la dette prise en charge	393 \$	41 415 \$	16 744 \$	42 539 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Acquisitions d'immeubles de placement

Nom et emplacement de l'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise	Prix d'acquisition des immeubles productifs i)	Prix d'acquisition des immeubles en cours d'aménagement i)	Prêt hypothécaire accordé par le vendeur, prix d'achat à payer et/ou dette prise en charge
T1 2025					
Terrain loué à Galeries Laurentides, Saint-Jérôme, QC ii)	17 mars	100,0 %	393 \$	— \$	— \$
4th Street Lofts, Calgary, AB iii)	3 février	50,0 %	—	53 851	37 107
Total des acquisitions pour les trois mois clos le 31 mars 2025			393 \$	53 851 \$	37 107 \$

- i) Le prix d'acquisition comprend les coûts de transaction.
ii) RioCan a exercé l'option d'achat visant un terrain loué en vue d'acquérir une parcelle de terrain de la propriété. Se reporter à la note 8.
iii) Le prix d'acquisition, avant les coûts de transaction de 0,4 million \$, s'est établi à 53,5 millions \$. À la clôture, RioCan a pris en charge un prêt à la construction de 34,1 millions \$, un emprunt à la construction de 3,0 millions \$ et une contrepartie éventuelle de 0,7 million \$. Un financement mezzanine de 15,7 millions \$ à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture.

Obligations d'achat

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition de la totalité de la composante commerce de détail du projet 11YV à l'achèvement, actuellement prévu en 2025, selon un taux de capitalisation de 6,0 % ou selon l'estimation actuelle du prix d'achat, soit entre 24 millions \$ et 26 millions \$, de la participation de 87,5 % dont le Fonds fera l'acquisition. Le Fonds détient à l'heure actuelle une participation de 12,5 % dans le projet par le biais d'un placement mis en équivalence. Se reporter à la note 4 pour plus de renseignements.

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition de la participation de ses partenaires dans la composante commerce de détail et la composante locative résidentielle de Queen & Ashbridge™ lorsque l'immeuble sera stabilisé, actuellement prévu en 2026, à des taux de capitalisation prédéterminés respectivement de 4,75 % et 4,15 %, ou au coût total majoré de 5 % s'il est plus élevé.

Le Fonds s'est engagé à faire l'acquisition d'une participation de 100 % dans la phase 3 de Bellevue, sous réserve du respect de certaines conditions, ce qui est actuellement prévu pour le troisième trimestre de 2025, pour un prix d'acquisition estimatif de 28,0 millions \$.

Se reporter à la note 30 pour obtenir des renseignements sur les immeubles acquis après la date des bilans consolidés.

Cessions

Le tableau ci-après résume les cessions d'immeubles de placement du Fonds :

Cessions d'immeubles de placement

Nom et emplacement de l'immeuble	Date de cession	Participation cédée	Prix de vente des immeubles productifs	Prix de vente des immeubles en cours d'aménagement
T1 2025				
1946 Robertson Road, Ottawa, ON i)	28 février	100,0 %	1 700 \$	— \$
North Edmonton Cineplex, Edmonton, AB	20 février	100,0 %	15 000	—
Total des cessions pour les trois mois clos le 31 mars 2025			16 700 \$	— \$

- i) RioCan a accordé un prêt hypothécaire de 0,9 million \$ en tant que vendeur.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Immeubles détenus en vue de la vente

Le tableau ci-après présente les immeubles détenus en vue de la vente :

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Actif		
Immeubles productifs	76 800 \$	16 707 \$
Immeubles en cours d'aménagement	—	—
Total des actifs détenus en vue de la vente	76 800 \$	16 707 \$

Au 31 mars 2025, RioCan comptait trois immeubles de placement détenus en vue de la vente d'une valeur comptable de 76,8 millions \$. Au 31 décembre 2024, RioCan comptait deux immeubles de placement détenus en vue de la vente d'une valeur comptable de 16,7 millions \$.

Méthode d'évaluation

La majorité du portefeuille du Fonds est évaluée au moyen de la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat. Cette méthode utilise des données d'entrée, notamment le taux de capitalisation, le résultat d'exploitation net stabilisé et, le cas échéant, les coûts d'achèvement, qui sont considérés comme de niveau 3 puisque des données non observables importantes sont nécessaires pour déterminer la juste valeur.

Au 31 mars 2025, le taux de capitalisation moyen pondéré des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente du Fonds était de 5,40 % (5,41 % au 31 décembre 2024). La valeur comptable des immeubles de placement du Fonds rend compte de l'estimation la plus appropriée de l'utilisation optimale au 31 mars 2025.

Le Fonds a revu l'évaluation de ses immeubles pour tenir compte de la difficulté à anticiper l'incidence de l'environnement macroéconomique mondial actuel sur les flux de trésorerie des immeubles et les taux de capitalisation. L'incidence sur la demande et la croissance économique des variations de l'inflation, des fluctuations des taux d'intérêt et des tarifs douaniers demeurent incertaines. Ces conséquences pourraient avoir une incidence significative sur les évaluations des immeubles de placement. Au fil de l'évolution de l'environnement macroéconomique actuel, d'autres ajustements à la valeur des immeubles de placement du Fonds selon les IFRS, négatifs ou positifs, pourraient s'avérer nécessaires. Se reporter à l'analyse de sensibilité des évaluations des immeubles de placement ci-après.

Évaluations externes

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a obtenu un total de cinq évaluations externes d'immeubles qui justifiaient une juste valeur selon les IFRS d'environ 0,4 milliard \$, ou 2,5 % de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement du Fonds (selon une participation de 100 %) au 31 mars 2025. En 2025, le Fonds entend soumettre à une évaluation externe environ cinq immeubles productifs chaque trimestre.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Analyse de sensibilité aux variations du résultat d'exploitation net stabilisé, des taux de capitalisation et des coûts d'achèvement

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de sensibilité appliquée à la valeur comptable de la partie des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente du Fonds qui est établie au moyen de la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe et qui est, de ce fait, sensible aux variations des taux de capitalisation :

Sensibilité au taux de capitalisation – Hausse (baisse)	Taux de capitalisation moyen pondéré	Variation de la juste valeur
(1,00) %	4,40 %	3 307 175 \$
(0,75) %	4,65 %	2 300 890
(0,50) %	4,90 %	1 442 230
(0,25) %	5,15 %	682 300
31 mars 2025	5,40 %	—
0,25 %	5,65 %	(615 760)
0,50 %	5,90 %	(1 176 530)
0,75 %	6,15 %	(1 688 520)
1,00 %	6,40 %	(2 159 090)

Une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation entraînerait une baisse de 615,8 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. Une baisse de 0,25 % du taux de capitalisation entraînerait une hausse de 682,3 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. De plus, une hausse de 1 % du REN stabilisé entraînerait une hausse de 134,2 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. Une baisse de 1 % du REN stabilisé entraînerait une baisse de 133,5 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. Une hausse de 1 % du REN stabilisé jumelée à une baisse de 0,25 % des taux de capitalisation entraîneraient une hausse de 822,5 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. Une baisse de 1 % du REN stabilisé jumelée à une hausse de 0,25 % des taux de capitalisation entraîneraient une baisse de 743,6 millions \$ de la juste valeur du portefeuille. Une hausse de 1 % des coûts pour achever les immeubles en cours d'aménagement entraînerait une baisse de 1,5 million \$ de la juste valeur du portefeuille. Une baisse de 1 % des coûts pour achever les immeubles en cours d'aménagement entraînerait une hausse de 1,5 million \$ de la juste valeur du portefeuille.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

4. PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE

Placements mis en équivalence

Le Fonds détient certains placements mis en équivalence dans des entreprises associées et des coentreprises. Le tableau ci-dessous présente les participations du Fonds dans chaque entité émettrice :

Entité émettrice	Activité principale	31 mars 2025	31 décembre 2024
RC Yorkville LP i)	Aménagement à usage mixte et vente de projets résidentiels	25,0 %	25,0 %
PR Bloor Street LP	Aménagement à usage mixte et vente de projets résidentiels	50,0 %	50,0 %
RioCan-Fieldgate LP	Aménagement à usage mixte et vente de projets résidentiels	50,0 %	50,0 %
Dawson-Yonge LP	Détention et exploitation d'un immeuble productif	40,0 %	40,0 %
Coentreprise RioCan-HBC (« RioCan-HBC »)	Détention et exploitation d'immeubles productifs	22,0 %	22,0 %
RC (Queensway) LP	Aménagement et vente de projets résidentiels	20,0 %	20,0 %
RC (Leaside) LP – catégorie B	Aménagement et vente de projets résidentiels	— %	25,0 %
RCLC King and Sherbourne LP	Aménagement et vente d'unités locatives résidentielles	50,0 %	50,0 %
WhiteCastle New Urban Fund 2, LP (WNUF 2)		19,3 %	19,3 %
WhiteCastle New Urban Fund 3, LP (WNUF 3)		20,0 %	20,0 %
WhiteCastle New Urban Fund 4, LP (WNUF 4)	Aménagement à usage mixte et vente de projets résidentiels	18,4 %	18,4 %
WhiteCastle New Urban Fund 5, LP (WNUF 5)		14,2 %	14,2 %

i) La participation véritable de RioCan dans le projet 11YV sous-jacent s'établissait à 12,5 % au 31 mars 2025 (12,5 % au 31 décembre 2024).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Le tableau ci-dessous présente les variations de la valeur comptable totale des placements de RioCan dans des entreprises associées et des coentreprises :

	Trois mois clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde au début de la période	408 588 \$	383 883 \$
Acquisitions de ou apports aux placements mis en équivalence i), iii)	61 975	20 077
Distributions	(1 466)	(13 166)
Cession de parts	—	(29 601)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	60 509	(22 690)
Apports sans effet sur la trésorerie :		
Acquisitions ou montant à recevoir au titre des apports aux placements mis en équivalence	520	1 153
Nouvelle coentreprise liée à une filiale précédemment consolidée	—	9 262
Cessation de placements mis en équivalence iii)	(69 884)	—
Quote-part du résultat net tiré des placements mis en équivalence ii)	(204 066)	38 507
Autres éléments du résultat global attribuables aux placements mis	129	(769)
Autres	(190)	(758)
Solde à la fin de la période iv)	195 606 \$	408 588 \$

i) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds n'a versé aucun apport à RioCan-HBC, comparativement à 2,9 millions \$ aux autres placements mis en équivalence.

ii)

	Trois mois clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Quote-part du résultat net tiré des placements mis en équivalence		
Pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de RioCan-HBC	(152 547) \$	(2 105) \$
Radiation des loyers à recevoir calculée selon le mode linéaire et pertes de crédit attendues sur les contrats de location-financement de RioCan-HBC	(47 817)	—
Provenant des activités de RioCan-HBC	2 488	13 689
Autres placements mis en équivalence	2 289	3 058
Quote-part du résultat net tiré des placements mis en équivalence	(195 587) \$	14 642 \$
Perte de valeur de RioCan-HBC	(8 479)	—
Profits de la cession partielle de RC Yorkville LP	—	23 865
Quote-part du résultat net et des profits/pertes découlant des pertes de valeur et du rachat de parts	(204 066) \$	38 507 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2025, la quote-part du résultat net tiré des placements mis en équivalence en ce qui a trait au placement de RioCan dans RioCan-HBC selon sa quote-part de 22 % rend compte de pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 152,5 millions \$, d'une provision pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement de 24,5 millions \$ et d'une dépréciation de 23,3 millions \$ des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire. Compte tenu d'une perte de valeur sur son placement de 8,5 millions \$, le total des pertes d'évaluation de RioCan-HBC de 208,8 millions \$ est inclus dans le résultat net pour le trimestre clos le 31 mars 2025 (pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 2,1 millions \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

iii) Pour en apprendre davantage, se reporter à la rubrique *RC (Leaside) LP – catégorie B* ci-après.

iv) Outre sa participation nette dans les placements mis en équivalence, RioCan a fourni aux tiers prêteurs une garantie à l'égard de certaines dettes proportionnellement à sa participation dans les placements mis en équivalence, pour un montant global de 153,8 millions \$ (160,1 millions \$ au 31 décembre 2024), dont 28,8 millions \$ de dettes garanties de RioCan-HBC (28,8 millions \$ au 31 décembre 2024).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Résultats financiers des entités émettrices mises en équivalence

Les tableaux ci-dessous présentent les résultats financiers des entités émettrices de RioCan mises en équivalence, sur une base de 100 % :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
	RioCan-HBC vi)	Autres	Total	RioCan-HBC	Autres	Total
Actifs courants i)	15 749 \$	1 487 095 \$	1 502 844 \$	12 375 \$	1 537 047 \$	1 549 422 \$
Actifs non courants ii)	959 101	111 221	1 070 322	1 869 003	114 169	1 983 172
Passifs courants iii)	517 406	869 255	1 386 661	518 220	934 308	1 452 528
Passifs non courants iv)	269 101	205 998	475 099	269 288	173 840	443 128
Actifs nets	188 343 \$	523 063 \$	711 406 \$	1 093 870 \$	543 068 \$	1 636 938 \$
Placements mis en équivalence	41 410 \$	154 196 \$	195 606 \$	248 983 \$	159 605 \$	408 588 \$
Trois mois clos les 31 mars	2025			2024		
	RioCan-HBC vi)	Autres	Total	RioCan-HBC	Autres	Total
Produits	36 620 \$	54 472 \$	91 092 \$	36 577 \$	7 705 \$	44 282 \$
Coûts d'exploitation	(10 869)	(42 824)	(53 693)	(5 933)	(3 485)	(9 418)
(Pertes) profits de réévaluation à la juste valeur	(693 823)	(4)	(693 827)	(1 336)	12	(1 324)
Dépréciation des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire	(105 959)	—	(105 959)	—	—	—
Provision pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement	(111 508)	—	(111 508)	—	—	—
Charge d'intérêts	(14 449)	(109)	(14 558)	(15 028)	(98)	(15 126)
Résultat net	(899 988) \$	11 535 \$	(888 453) \$	14 280 \$	4 134 \$	18 414 \$
Résultat provenant des placements mis en équivalence v)	(206 355) \$	2 289 \$	(204 066) \$	3 139 \$	13 567 \$	16 706 \$

- i) Au 31 mars 2025, les actifs courants comprenaient des projets résidentiels totalisant 1,3 milliard \$ (1,3 milliard \$ au 31 décembre 2024), dont l'achèvement et la vente pourraient avoir lieu dans plus de 12 mois.
- ii) Au 31 mars 2025, les actifs non courants de RioCan-HBC comprenaient dix immeubles de placements, d'une valeur comptable de 0,9 milliard \$, et deux créances au titre de contrats de location-financement, d'une valeur comptable de 0,1 milliard \$ (respectivement 1,7 milliard \$ et 0,2 milliard \$ au 31 décembre 2024).
- iii) Au 31 mars 2025, les passifs courants comprenaient des emprunts hypothécaires et d'autres emprunts totalisant 1,2 milliard \$, desquels 498,7 millions \$ avaient trait à RioCan-HBC (1,2 milliard \$ au 31 décembre 2024, desquels 500,4 millions \$ avaient trait à RioCan-HBC).
- iv) Au 31 mars 2025, les passifs non courants comprenaient des emprunts hypothécaires et des lignes de crédit totalisant 356,2 millions \$ dont l'échéance est supérieure à 12 mois, desquels 221,4 millions \$ avaient trait à RioCan-HBC (0,3 milliard \$ au 31 décembre 2024, desquels 221,5 millions \$ avaient trait à RioCan-HBC).
- v) Comprend des pertes de valeur attribuables à RioCan-HBC de 8,5 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2025. (Rend compte d'un profit à la cession d'une participation dans le projet 11YV de 12,2 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024.)
- vi) Le 7 mars 2025, la Compagnie de la Baie d'Hudson SRI (« HBC ») et certains membres de son groupe (collectivement, les « requérants de HBC ») ont soumis avec succès une demande auprès de la Cour supérieure de justice de l'Ontario (Rôle commercial) conformément à une ordonnance initiale (l'« ordonnance initiale ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (S.R.C. 1985, c. C-36, dans sa version modifiée (la « LACC »)). Le tribunal, aux termes de l'ordonnance initiale, a nommé Alvarez & Marsal Canada Inc. à titre de contrôleur des requérants de HBC dans le cadre de ces procédures en vertu de la LACC (les « procédures en vertu de la LACC de HBC »). RioCan-HBC n'est pas un requérant dans le cadre des procédures en vertu de la LACC de HBC, étant entendu que l'ordonnance initiale prévoit certaines protections en faveur de RioCan-HBC à titre de partie non requérante.

RioCan-HBC a conclu une convention de gestion avec HBC aux termes de laquelle HBC fournit des services-conseils et des services administratifs à RioCan-HBC, notamment la préparation de ses états financiers consolidés. Compte tenu des procédures en vertu de la LACC de HBC, RioCan n'a pas reçu les états financiers consolidés audités annuels de HBC relativement à RioCan-HBC pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, et il a reçu uniquement de l'information financière limitée pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 mars 2025. Par conséquent, RioCan a préparé le présent tableau de données provisoires, qui est approximatif, en vertu de certaines données financières non auditées dont la direction dispose actuellement et de certaines estimations et hypothèses de RioCan qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables. Les lecteurs sont avisés que les données auxquelles il est fait référence dans ce tableau de données provisoires concernant RioCan-HBC peuvent varier considérablement en raison notamment des procédures en vertu de la LACC de HBC.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Coentreprise RioCan-HBC

RioCan et HBC sont partenaires dans la coentreprise RioCan-HBC (« RioCan-HBC »). Par le biais de son placement dans RioCan-HBC, RioCan détient indirectement une participation de 22 % dans dix immeubles à l'égard desquels HBC est le seul locataire et une participation de 11 % dans deux immeubles à locataires multiples (RioCan-HBC détient une participation de 50 % dans ces deux immeubles à locataires multiples et RioCan détient une participation directe de 50 %).

Le 7 mars 2025, HBC, le principal locataire de RioCan-HBC, a engagé des procédures en vertu de la LACC de HBC. RioCan-HBC n'est pas un requérant dans le cadre des procédures en vertu de la LACC de HBC, étant entendu que l'ordonnance initiale prévoit certaines protections en faveur de RioCan-HBC à titre de partie non requérante.

Une ordonnance d'un tribunal datée du 21 mars 2025 exige que HBC paie 7,0 millions \$ du montant d'environ 10,0 millions \$ (à 100 %) du loyer mensuel d'occupation dû à RioCan-HBC. Ce paiement génère des flux de trésorerie suffisants pour couvrir les charges, le service de la dette et les honoraires, y compris les honoraires et le service de la dette à payer à RioCan. Le montant restant sera comptabilisé avec une charge sur le patrimoine de HBC et sera prioritaire par rapport aux créanciers antérieurs aux procédures. RioCan a comptabilisé une provision d'environ 1,0 million \$ (selon la quote-part de RioCan de 22 %), relative à la tranche non recouvrée.

Dans l'application de la méthode de la mise en équivalence, RioCan apporte des ajustements à la valeur comptable de certains actifs en vue de rendre compte de transactions et de faits importants qui sont survenus entre le 31 janvier 2025, la date des derniers états financiers intermédiaires non audités, et le 31 mars 2025. Ces ajustements rendent compte de pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement de 152,5 millions \$, d'une provision pour pertes de crédit attendues à l'égard des créances au titre de contrats de location-financement de 24,5 millions \$ et d'une dépréciation de 23,3 millions \$ des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire compte tenu de la quote-part de 22 % de RioCan (ou respectivement 693,8 millions \$, 111,5 millions \$ et 106,0 millions \$ selon une participation de 100 %) afin de rendre compte de l'hypothèse de la relocation des immeubles de placement et des créances au titre de contrats de location-financement à de nouveaux locataires à des loyers selon le marché inférieurs aux loyers existants, dans des emplacements à locataire unique. De plus, RioCan a comptabilisé une perte de valeur de 8,5 millions \$ sur la valeur comptable de son placement net dans RioCan-HBC, reflétant une diminution de la valeur recouvrable de son placement dans la coentreprise en dessous de la valeur comptable, en raison des procédures en vertu de la LACC de HBC susmentionnées.

Ces pertes totalisant 208,8 millions \$ incluses dans la perte nette pour le trimestre clos le 31 mars 2025, relatives au placement de RioCan dans RioCan-HBC, sont calculées sur la base des meilleures estimations de la direction au 31 mars 2025, en utilisant les informations disponibles pour le Fonds. Les changements apportés aux hypothèses et aux estimations, ainsi que la résolution des procédures en vertu de la LACC de HBC, pourraient se traduire par la nécessité d'apporter un ajustement important à la valeur comptable des actifs détenus au sein de RioCan-HBC et du placement net de RioCan dans RioCan-HBC de 41,4 millions \$.

En raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC, certaines dettes concernant RioCan-HBC constituent un manquement technique; par contre, la période de sursis en vertu de la LACC a été prolongée en faveur de RioCan-HBC, à titre d'emprunteur. Le service de la dette de RioCan-HBC est maintenu et la dette est à jour.

RioCan a consenti deux prêts mezzanine à RioCan-HBC. Au 31 mars 2025, ces derniers comprenaient un montant de 24,4 millions \$ venant à échéance le 12 février 2029 et un montant de 14,3 millions \$ venant à échéance le 3 octobre 2029, tous deux au taux moyen des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 7,75 %, les taux CORRA planchers étant de 5,00 % et de 4,25 %, respectivement. Les deux prêts sont garantis par une hypothèque de deuxième rang sur l'immeuble productif connexe. La juste valeur estimative actuelle des immeubles productifs connexes soutient le remboursement ou le règlement intégral des prêts mezzanine.

RioCan a également fourni à des tiers prêteurs des garanties visant deux emprunts hypothécaires de RioCan-HBC. Dans le cadre du refinancement du bail principal de Yorkdale Shopping Centre de RioCan-HBC, RioCan a fourni une garantie à 100 % sur un emprunt hypothécaire de 75,0 millions \$, compte tenu de la participation de 22,0 % de RioCan. Dans le cadre du refinancement de l'immeuble Downtown Ottawa de RioCan-HBC, RioCan a fourni une garantie de 12,3 millions \$, correspondant à sa quote-part de l'emprunt hypothécaire de premier rang sous-jacent de RioCan-HBC. En échange de ces garanties, RioCan a reçu des sûretés sur plusieurs autres actifs de RioCan-HBC. La juste valeur estimative actuelle des sûretés soutient le recouvrement intégral de tout paiement éventuel versé aux termes des garanties consenties aux tiers prêteurs. En plus d'obtenir des sûretés liées aux garanties et aux prêts mezzanine, RioCan a également obtenu des droits de résiliation liés aux contrats de location de HBC pour trois propriétés, qui sont actuellement à un loyer inférieur à celui du marché.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

RioCan garantit également 50 % des emprunts hypothécaires sur Georgian Mall et Oakville Place, les deux immeubles à locataires multiples, correspondant à son pourcentage de copropriété directe.

La dette restante de RioCan-HBC est sans recours à l'égard du Fonds.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a gagné des honoraires de 1,8 million \$ dans le cadre de certains services de financement fournis à RioCan-HBC (1,7 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

RC (Leaside) LP – catégorie B

Le 1^{er} janvier 2025, RioCan a acquis de son partenaire sa part de 75 % dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP pour un prix d'acquisition de 59,3 millions \$, compte tenu des coûts de transaction, et pris en charge un solde net déficitaire du fonds de roulement de 0,3 million \$. Un financement mezzanine de 59,1 millions \$ à recevoir du vendeur a été réglé à la clôture. Par suite de l'acquisition, RioCan détient une participation de 100 % dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP et dans la densité des copropriétés du RioCan Leaside Centre à Toronto, en Ontario. RioCan a mis fin à la comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence des parts de catégorie B du RC (Leaside) LP et comptabilisé 70,0 millions \$ au titre des projets résidentiels et 0,4 million \$ au titre du solde net déficitaire du fonds de roulement à la consolidation dans le cadre de l'acquisition d'actifs, compte tenu de la participation initiale de 25 % de RioCan dans les parts de catégorie B du RC (Leaside) LP.

5. PORTEFEUILLE DE PROJETS RÉSIDENTIELS

Le portefeuille de projets résidentiels se compose d'actifs aménagés par RioCan en vue de les vendre dans le cours normal des activités. Lorsque les conditions du marché font en sorte que la valeur comptable excède la valeur nette de réalisation, une provision pour moins-value est établie. Au 31 mars 2025, aucune provision pour moins-value n'avait été comptabilisée.

Le tableau ci-dessous présente les variations de la valeur comptable totale du portefeuille de projets résidentiels de RioCan :

	Trois mois clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde au début de la période	284 050 \$	217 186 \$
Acquisition par étapes de parts de catégorie B de RC (Leaside) LP i)	69 988	—
Cessions	(40 510)	(61 350)
Dépenses d'aménagement	44 223	128 214
Solde à la fin de la période	357 751 \$	284 050 \$

i) Se reporter à la note 4 pour plus de renseignements.

Le tableau suivant présente les profits liés au portefeuille de projets résidentiels pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Ventes du portefeuille de projets résidentiels	54 942 \$	10 468 \$
Coût des ventes du portefeuille de projets résidentiels :		
Cessions	40 510	6 721
Commissions et autres	1 809	301
Provision pour créances irrécouvrables au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés	2 252	—
Décharge des coûts éventuels sur les projets menés à terme	(11 214)	—
Coût des ventes du portefeuille de projets résidentiels	33 357 \$	7 022 \$
Profits liés au portefeuille de projets résidentiels	21 585 \$	3 446 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Le tableau suivant présente les variations de la provision pour créances irrécouvrables du Fonds au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés :

	Trois mois clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Provision pour créances douteuses au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés, au début de la période	— \$	— \$
Provision pour pertes de crédit	2 252	—
Provision pour créances douteuses au titre des montants exigibles à la vente finale de copropriétés, à la fin de la période	2 252 \$	— \$

6. PRÊTS ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Courants	143 735 \$	218 495 \$
Non courants	267 872	252 234
Prêts et prêts hypothécaires évalués au coût amorti	411 607 \$	470 729 \$

Au 31 mars 2025, les prêts et prêts hypothécaires portaient intérêt à un taux effectif moyen pondéré et à un taux contractuel moyen pondéré respectivement de 9,17 % et 8,77 % par année (respectivement 9,13 % et 8,81 % au 31 décembre 2024), et les échéances s'échelonnaient de 2025 à 2033. Les prêts et les prêts hypothécaires sont garantis directement ou indirectement par des biens immobiliers et, au 31 mars 2025, un montant de 153,1 millions \$ était garanti par un plein recours contre les emprunteurs ou garanti par les promoteurs d'immeubles ou de projets.

Le tableau ci-dessus rend compte de deux prêts mezzanine garantis de 38,6 millions \$ à recevoir de RioCan-HBC. Au 31 mars 2025, la juste valeur estimative actuelle du bien immobilier sous-jacent soutient le remboursement ou le règlement intégral de ces prêts mezzanine. Se reporter à la note 4 pour plus de renseignements.

7. DÉBITEURS ET AUTRES ACTIFS

Le tableau ci-dessous présente les débiteurs et autres actifs du Fonds au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
	Courants	Non courants	Total	Courants	Non courants	Total
Charges payées d'avance et autres actifs i)	38 942 \$	79 170 \$	118 112 \$	20 685 \$	58 498 \$	79 183 \$
Loyers contractuels et autres montants à recevoir des locataires, montant net	50 427	—	50 427	45 856	—	45 856
Créances au titre des contrats de location-financement	5 914	38 575	44 489	5 327	39 106	44 433
Montants exigibles à la vente finale de copropriétés	97 011	—	97 011	51 619	—	51 619
Autres débiteurs ii)	8 852	15 547	24 399	19 182	13 569	32 751
Fonds détenus en fiducie	4 121	4 597	8 718	3 883	4 565	8 448
Swaps de taux d'intérêt	—	—	—	—	283	283
	205 267 \$	137 889 \$	343 156 \$	146 552 \$	116 021 \$	262 573 \$

i) Les charges payées d'avance et autres actifs se composent principalement d'autres placements de 65,6 millions \$ au 31 mars 2025 (44,5 millions \$ au 31 décembre 2024), d'impôts fonciers payés d'avance et de mobilier et matériel de bureau.

ii) Les autres débiteurs comprennent principalement des frais et des remboursements de coûts à recevoir de partenaires, et le produit de cessions à recevoir.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Loyers contractuels et autres montants à recevoir des locataires, montant net

Les loyers contractuels et autres montants à recevoir des locataires, montant net, comprennent les recouvrements liés à l'entretien des parties communes et les recouvrements d'impôts fonciers et de primes d'assurance et sont présentés déduction faite d'une provision pour créances douteuses de 9,2 millions \$ au 31 mars 2025 (8,5 millions \$ au 31 décembre 2024).

Le Fonds a comptabilisé une provision nette de 0,5 million \$ pour les réductions de loyer et les créances irrécouvrables pour les trois mois clos le 31 mars 2025 (reprise de provision nette de 0,4 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024). Ces provisions (reprises de provisions) ont été comptabilisées dans les coûts d'exploitation non recouvrables.

Le tableau ci-après résume la variation de la provision pour créances douteuses du Fonds :

	Trois mois clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Provision pour créances douteuses au début de la période	8 458 \$	9 643 \$
Provision pour pertes de crédit	508	1 082
Radiations, déduction faite des reprises de provisions	189	(2 267)
Provision pour créances douteuses à la fin de la période	9 155 \$	8 458 \$

8. CONTRATS DE LOCATION

À titre de preneur – Contrats de location immobiliers

Les immeubles de placement comprennent sept immeubles détenus comme des actifs au titre de droits d'utilisation découlant de contrats de location de terrains ou de bâtiments dans le cadre desquels RioCan est le preneur au 31 mars 2025 (huit immeubles au 31 décembre 2024). Le 17 mars 2025, RioCan a exercé une option d'achat visant un terrain loué à Galeries Laurentides et acquis un terrain qui était détenu comme un actif au titre du droit d'utilisation au coût de 0,4 million \$ (se reporter à la note 3). L'obligation locative et les actifs au titre de droits d'utilisation connexes de 0,7 million \$ ont été décomptabilisés à la clôture de l'acquisition.

À titre de preneur, RioCan peut constituer un contrat de location couvrant une portion d'une propriété (notamment une route d'accès ou un stationnement) ou une propriété intégrale (terrain et bâtiment). La valeur comptable des immeubles de placement liés à ces contrats de location, y compris les droits de tenure à bail des bâtiments et d'autres immeubles détenus par RioCan ainsi que ses participations dans des immeubles connexes, exclusion faite des créances au titre de contrats de location-financement se rapportant aux sous-locations (se reporter à la note 7), s'élève à 125,0 millions \$ (134,5 millions \$ au 31 décembre 2024). L'obligation locative connexe prise en compte dans les créditeurs et autres passifs s'établit à 26,6 millions \$ (27,8 millions \$ au 31 décembre 2024).

9. DÉBENTURES À PAYER

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Courants	100 000 \$	500 000 \$
Non courants	4 037 250	3 588 654
	4 137 250 \$	4 088 654 \$

Au 31 mars 2025, les débentures à payer portaient intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 4,14 % et à un taux effectif moyen pondéré de 4,15 %, compte tenu des couvertures des obligations à terme (respectivement 3,96 % et 3,97 % au 31 décembre 2024).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Émissions de débetures

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

Remboursement de débetures

Le 12 février 2025, RioCan a remboursé la totalité de ses débetures de premier rang non garanties de série AB à 2,576 % d'un capital de 500,0 millions \$ à leur échéance.

Conformité aux clauses restrictives

Au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date, le Fonds respectait les clauses restrictives énoncées dans la déclaration et l'acte relatif aux débetures du Fonds. Se reporter à la note 25 pour plus de renseignements.

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement différés, se détaillent comme suit :

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Courants	417 808 \$	572 564 \$
Non courants	2 288 254	2 279 038
	2 706 062 \$	2 851 602 \$

Au 31 mars 2025, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,71 % et à un taux effectif moyen pondéré de 3,67 %, compte tenu des couvertures des obligations à terme (respectivement 3,67 % et 3,68 % au 31 décembre 2024), et venaient à échéance entre 2025 et 2034.

Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a refinancé un emprunt hypothécaire arrivant à échéance de 33,6 millions \$ au moyen d'un emprunt hypothécaire de 35,0 millions \$ au taux contractuel de 4,54 % sur une durée de 4,0 ans, et il a remboursé le solde d'emprunts hypothécaires et l'amortissement prévu de 147,6 millions \$.

Immeubles donnés en garantie

Au 31 mars 2025, une tranche de 5,9 milliards \$ (6,0 milliards \$ au 31 décembre 2024) de la valeur comptable totale des immeubles de placement, des immeubles détenus en vue de la vente, du portefeuille de projets résidentiels et d'autres actifs était affectée en garantie des emprunts hypothécaires de RioCan.

11. LIGNES DE CRÉDIT ET AUTRES EMPRUNTS BANCAIRES

La ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable, les lignes de crédit à la construction garanties et les autres emprunts bancaires du Fonds, déduction faite des coûts de financement différés, se détaillent comme suit :

Aux	31 mars 2025	31 décembre 2024
Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable i)	113 288 \$	(1 905) \$
Facilités de crédit non garanties et non renouvelables	199 549	199 527
Lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires	247 387	186 036
	560 224 \$	383 658 \$
Courants	74 410 \$	10 000 \$
Non courants	485 814	373 658
	560 224 \$	383 658 \$

i) Aucun montant n'avait été prélevé au 31 décembre 2024. Le solde correspond aux coûts de financement différés non amortis.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable

Au 31 mars 2025, RioCan avait prélevé 115,0 millions \$ sur la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable, et 1 135,0 millions \$ étaient toujours disponibles (respectivement néant et 1 250,0 millions \$ au 31 décembre 2024). Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des montants prélevés aux termes de cette facilité s'établissait à 4,55 % au 31 mars 2025 (néant au 31 décembre 2024).

Facilités de crédit non garanties et non renouvelables

Au 31 mars 2025, le Fonds dispose d'une facilité de crédit non garantie et non renouvelable de 200,0 millions \$ auprès de deux institutions financières de l'annexe I qui porte intérêt à un taux global moyen pondéré fixé à 4,47 % (4,47 % au 31 décembre 2024) au moyen de swaps de taux d'intérêt et dont l'échéance est le 31 janvier 2030. Au 31 mars 2025, cette facilité était entièrement utilisée.

Les écarts sous-jacents de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et des facilités de crédit non garanties et non renouvelables sont fondés sur les notes de crédit du Fonds. La ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et les facilités de crédit non garanties et non renouvelables exigent que le Fonds respecte certaines clauses restrictives financières. Se reporter à la note 25 pour plus de renseignements.

Lignes de crédit à la construction et autres emprunts bancaires

Outre la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et les facilités de crédit non garanties et non renouvelables, le Fonds a obtenu des facilités de crédit garanties et d'autres emprunts bancaires, dont des facilités de crédit à la construction et à l'acquisition garanties non renouvelables à taux variables et à taux fixes pour le financement de certains immeubles en cours d'aménagement. Au 31 mars 2025, le solde de ces facilités était de 247,4 millions \$ (186,0 millions \$ au 31 décembre 2024), leur limite d'emprunt maximale globale était de 374,1 millions \$ (332,1 millions \$ au 31 décembre 2024) et elles venaient à échéance entre juin 2025 et mars 2033. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré sur l'encours était de 4,52 % (4,95 % au 31 décembre 2024).

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
	Courants	Non courants	Total	Courants	Non courants	Total
Coûts d'exploitation des immeubles i)	98 667 \$	42 413 \$	141 080 \$	82 632 \$	41 372 \$	124 004 \$
Dépenses d'aménagement	122 913	—	122 913	111 730	—	111 730
Dépenses d'investissement et commissions de location liées aux immeubles productifs	53 911	—	53 911	62 534	—	62 534
Produits différés	75 304	13 245	88 549	85 730	17 087	102 817
Distributions à verser aux porteurs de parts	28 679	—	28 679	27 790	—	27 790
Intérêts à payer	56 036	—	56 036	56 118	—	56 118
Obligations locatives	1 747	24 897	26 644	1 757	26 051	27 808
Avantages sociaux futurs non capitalisés	—	10 283	10 283	—	10 309	10 309
Contreparties éventuelles ii)	180	41 564	41 744	209	40 914	41 123
Swaps de taux d'intérêt	50	4 348	4 398	—	152	152
Autres créiteurs et charges à payer	15 889	—	15 889	25 407	—	25 407
	453 376 \$	136 750 \$	590 126 \$	453 907 \$	135 885 \$	589 792 \$

- i) Comprennent les sommes facturées à l'avance pour les recouvrements liés à l'entretien des parties communes et les recouvrements d'impôts fonciers et de primes d'assurance.
- ii) La contrepartie éventuelle comprend un montant de 40,9 millions \$ lié à l'acquisition de Lawrence Plaza.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

13. AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Parts de fiducie

Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les parts donnent droit à des distributions, dans la mesure où le conseil en déclare (et en cas de liquidation), et à une quote-part de l'actif net résiduel après les créances prioritaires des porteurs de titres de créance et de parts privilégiées. Comme le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital fixe, les parts ne sont pas rachetables au gré du porteur.

Le tableau qui suit présente le nombre de parts émises et en circulation ainsi que la valeur comptable de l'avoir des porteurs de parts pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars	2025		2024	
	Parts	\$	Parts	\$
Solde au début de la période	300 469	4 560 361 \$	300 455	4 560 166 \$
Parts émises :				
Exercice de droits rattachés à la rémunération fondée sur les parts, déduction faite des parts rachetées pour le règlement des droits exercés	—	2 595	—	(274)
Régime d'achat direct	2	44	5	94
Parts rachetées et annulées	(3 241)	(49 188)	—	—
Solde à la fin de la période	297 230	4 513 812 \$	300 460	4 559 986 \$

Au 31 mars 2025, les parts en circulation comprenaient 0,5 million de parts échangeables (0,5 million de parts au 31 mars 2024) de trois sociétés en commandite qui sont des filiales du Fonds (les « parts de société en commandite »), qui ont été émises aux vendeurs en contrepartie partielle d'immeubles productifs acquis par RioCan. RioCan est le commandité des sociétés en commandite. Les parts de société en commandite donnent droit à des distributions équivalant à celles auxquelles donnent droit les parts de RioCan et sont échangeables en tout temps au gré du porteur, à raison d'une pour une, contre des parts de RioCan.

Offre publique de rachat dans le cours normal des affaires (« OPRCNA »)

Le 8 novembre 2024, RioCan a annoncé qu'elle avait reçu l'approbation de la TSX concernant son avis d'intention de renouveler son OPRCNA (l'« OPRCNA 2024/2025 ») pour acquérir au maximum 29 878 867 de ses parts, ou environ 10 % du flottant total au 31 octobre 2024, aux fins d'annulation ou du respect de l'obligation de RioCan de fournir des parts en vertu des régimes de DVPTI et de PLR au cours des 12 prochains mois à compter du 12 novembre 2024.

En vertu de l'OPRCNA 2024/2025, 209 391 parts, au maximum, peuvent être acquises quotidiennement (soit 25 % du volume moyen quotidien de 837 564 parts négociées au cours des six mois précédant le 31 octobre 2024), mais RioCan peut toutefois effectuer une acquisition de parts en bloc par semaine civile en sus de ces limites. RioCan prévoit financer ces acquisitions au moyen surtout de ses liquidités disponibles et de ses facilités de crédit non utilisées.

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

Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a acheté et annulé 3 240 849 parts au prix moyen pondéré de 18,51 \$ par part pour un coût total de 61,2 millions \$, y compris l'impôt estimé sur le rachat de 1,2 million \$. Ces achats ont été effectués conformément au PRPA en lien avec l'OPRCNA 2024/2025 du Fonds.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Surplus d'apport

Les attributions aux termes des régimes de DVPTI et du régime de PLR de RioCan et de ses filiales consolidées sont réglées sous forme de la livraison de parts achetées sur le marché secondaire, déduction faite des retenues d'impôt dont il est davantage question à la note 14. La juste valeur de ces attributions réglées en instruments de capitaux propres est passée en charges sur la période d'acquisition des droits et un montant correspondant est crédité au surplus d'apport, présenté à titre de composante distincte du total de l'avoir des porteurs de parts.

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a comptabilisé une charge de rémunération fondée sur les parts de 3,1 millions \$ (3,1 millions \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

Cumul des autres éléments du résultat global

Le cumul des autres éléments du résultat global au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date se composait des montants suivants :

	Écarts actuariels sur les régimes de retraite	Swaps de taux d'intérêt (réserve de couverture)	Placements mis en équivalence	Contrat à terme sur obligations (réserve de couverture)	Total
Au 31 décembre 2024	(821) \$	622 \$	(381) \$	29 939 \$	29 359 \$
Autres éléments du résultat global	—	(4 530)	129	(1 854)	(6 255)
Au 31 mars 2025	(821) \$	(3 908) \$	(252) \$	28 085 \$	23 104 \$

14. RÉGIMES DE RÉMUNÉRATION FONDÉE SUR LES PARTS

Régimes de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (« régimes de DVPTI »)

Régime de DVPTI à l'intention des hauts dirigeants

Au 31 mars 2025, 464 707 DVPTI attribués à de hauts dirigeants étaient en cours (430 218 au 31 décembre 2024), dont 96 549 étaient acquis (129 628 au 31 décembre 2024).

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a attribué 150 655 DVPTI en vertu du régime de DVPTI à l'intention des hauts dirigeants. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 19,64 \$ la part, chaque prix d'attribution étant fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de RioCan négociées à la TSX au cours des cinq jours précédant la date d'attribution, pour une juste valeur totale de 3,0 millions \$.

Régime de DVPTI à l'intention des employés

Au 31 mars 2025, 781 008 DVPTI attribués à des employés n'étaient pas acquis et étaient en cours (645 839 au 31 décembre 2024).

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a attribué 278 148 DVPTI en vertu du régime de DVPTI à l'intention des employés. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 19,64 \$ la part, chaque prix d'attribution étant fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de RioCan négociées à la TSX au cours des cinq jours précédant la date d'attribution, pour une juste valeur totale de 5,5 millions \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Régime de parts liées au rendement (« régime de PLR »)

Au 31 mars 2025, 492 147 PLR dont les droits n'étaient pas acquis étaient toujours en circulation (424 105 au 31 décembre 2024).

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le Fonds a attribué 184 133 PLR dans le cadre de son régime de PLR à une juste valeur de 4,1 millions \$.

Les hypothèses sur la juste valeur à la date d'attribution utilisées dans le modèle de simulation de Monte-Carlo se présentent comme suit :

Trois mois clos le 31 mars	2025
Juste valeur des PLR attribuées (en milliers)	4 101 \$
PLR attribuées	184 133
Juste valeur moyenne pondérée par part à la date d'attribution	22,27 \$
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré prévu i)	2,6 %
Volatilité moyenne pondérée prévue du prix des parts ii)	20,3 %
Rendement total moyen pondéré prévu pour les porteurs de parts iii)	8,0 %

- i) Dérivé en utilisant le rendement des obligations de référence du gouvernement du Canada avec une durée moyenne semblable à la période d'acquisition des droits des PLR.
 - ii) Calculée d'après la volatilité quotidienne moyenne du cours de clôture réel des parts de fiducie de RioCan sur une période historique de trois ans jusqu'à la date d'attribution.
 - iii) Les PLR sont assujetties à certaines mesures internes et externes du rendement. Les droits relatifs aux PLR s'acquissent en fonction des mesures de rendement suivantes : une tranche de 40 % des attributions de PLR est assujettie à un objectif de rendement interne de croissance des fonds provenant des activités par part sur une période de trois ans; une tranche de 40 % est assujettie à un objectif de rendement relatif au rendement total pour les porteurs de parts (« RTPP ») sur une période de trois ans selon lequel l'acquisition des droits dépend du RTPP de RioCan par rapport à un groupe comparable de sociétés homologues; une tranche de 10 % est assujettie à un objectif de rendement interne de croissance de la valeur de l'actif net moyenne par part sur une période de trois ans et une tranche de 10 % est assujettie à un objectif de rendement interne lié à la certification LEED ou BOMA Best ou l'équivalent.
- Le RTPP initial tient compte du RTPP historique réel de RioCan et de chaque société incluse dans le groupe de référence pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 27 février 2025 pour l'attribution de février.

Parts achetées pour règlement

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, RioCan a acheté 169 756 parts à un prix moyen de 19,54 \$ aux fins du respect des obligations de RioCan en vertu des régimes de DVPTI et de PLR (265 891 parts à un prix moyen de 18,53 \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

Régime incitatif d'options sur parts

Le Fonds offre un programme d'encouragement à long terme à certains employés en attribuant des options en vertu du Régime incitatif d'options sur parts (le « régime »). RioCan est autorisé à émettre un maximum de 22 millions d'options sur parts aux termes du régime. Au 31 mars 2025, 16,0 millions d'options sur parts (15,3 millions d'options sur parts au 31 décembre 2024) étaient disponibles aux fins d'attribution dans le cadre du régime. Aux termes d'une résolution du conseil en octobre 2021, le conseil s'est engagé à ne plus émettre d'options sur parts dans le cadre du régime incitatif à long terme ou à titre d'attributions spéciales.

Le tableau qui suit présente un résumé des changements survenus dans les options sur parts en cours pendant les trois mois clos le 31 mars 2025 :

Trois mois clos le 31 mars	2025	
	Parts (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
Options		
En cours au début de la période	3 849	23,97 \$
Expirées	(708)	29,31
En cours à la fin de la période	3 141	22,76 \$
Options exerçables à la fin de la période	3 141	22,76 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Régime de parts des fiduciaires

Régime de parts différées

Au 31 mars 2025, 739 383 parts différées dont les droits étaient acquis étaient en circulation (719 820 au 31 décembre 2024). Les parts différées seront rachetées et réglées par l'émission de parts à partir de la date à laquelle le participant au régime cesse d'être fiduciaire et au plus tard deux ans après cette date.

Au cours des trois mois clos le 31 mars 2025, 8 702 parts différées ont été attribuées à un prix d'attribution moyen pondéré de 18,56 \$ la part, chaque prix d'attribution étant fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de RioCan négociées à la TSX au cours des cinq jours précédant chaque date d'attribution, pour une juste valeur totale de 0,2 million \$, et aucune part différée n'a été exercée (8 975 parts différées attribuées et aucune part différée exercée pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

15. DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Les distributions totales déclarées aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Distributions déclarées aux porteurs de parts	84 859 \$	82 626 \$
Distributions par part	0,2855 \$	0,2750 \$

À partir de la distribution de février 2025, à verser en mars 2025, la distribution mensuelle du Fonds a été accrue de 0,0040 \$ par part, pour la porter à 0,0965 \$ par part, ou 1,1580 \$ par part sur une base annualisée.

Le 15 avril 2025, RioCan a déclaré une distribution de 0,0965 \$ par part pour le mois d'avril 2025, qui a été versée le 7 mai 2025 aux porteurs de parts inscrits au 30 avril 2025.

16. PRODUITS

Produits de location

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Loyer de base	178 408 \$	172 413 \$
Recouvrements d'impôts fonciers et de primes d'assurance	53 705	56 465
Recouvrements liés à l'entretien des parties communes	56 795	53 328
Loyers en pourcentage	1 580	1 527
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	2 239	3 247
Frais de résiliation de contrats de location	2 207	111
Produits tirés des stationnements	1 807	1 289
Produits de location	296 741 \$	288 380 \$

Les tableaux suivants présentent des informations additionnelles sur les différentes sources de produits du Fonds :

Produits tirés des contrats conclus avec les clients

Les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients comprennent les recouvrements liés à l'entretien des parties communes et les produits tirés des droits de stationnement qui sont inclus dans les produits de location :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Recouvrements liés à l'entretien des parties communes	56 795 \$	53 328 \$
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	4 148	4 539
Produits tirés des stationnements	1 807	1 289
Ventes du portefeuille de projets résidentiels	54 942	10 468
Produits tirés des contrats conclus avec les clients	117 692 \$	69 624 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services

Les honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services comprennent ce qui suit :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Honoraires de gestion d'immeubles i)	1 014 \$	1 023 \$
Honoraires pour les services de construction et d'aménagement i)	561	1 179
Honoraires pour les services de location ii)	136	174
Frais de financement iii)	2 035	1 700
Autres iv)	402	463
Honoraires de gestion d'immeubles et honoraires pour autres services	4 148 \$	4 539 \$

- i) Comptabilisés progressivement.
ii) Comptabilisés à un moment précis.
iii) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, aucuns frais de financement n'ont été comptabilisés à un moment précis et 2,0 millions \$ l'ont été progressivement (respectivement 1,1 million \$ et 0,6 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).
iv) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, un montant de néant a été comptabilisé à un moment précis et un montant de 0,4 million \$ l'a été progressivement (respectivement néant et 0,5 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

17. PRODUITS DE PLACEMENT ET AUTRES PRODUITS

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Produits tirés des titres négociables	— \$	275 \$
Pertes de réévaluation à la juste valeur des titres négociables	—	(1 118)
Profits sur transactions et autres, montant net	2 424	3 873
	2 424 \$	3 030 \$

Le tableau suivant présente la ventilation des pertes de réévaluation à la juste valeur des titres négociables pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Profits réalisés à la vente de titres négociables pour la période	— \$	— \$
Variation de la juste valeur latente des titres négociables au cours de la période	—	(1 118)
Pertes de réévaluation à la juste valeur des titres négociables au cours de la période	— \$	(1 118) \$

18. PRODUIT D'INTÉRÊTS

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Produit d'intérêts découlant des prêts et prêts hypothécaires	9 785 \$	6 710 \$
Autres produits d'intérêts i)	1 617	2 237
	11 402 \$	8 947 \$

- i) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, comprennent des intérêts de 0,7 million \$ découlant de contrats de sous-location considérés comme des contrats de location-financement (0,6 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

19. CHARGE D'INTÉRÊTS

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Total des intérêts i)	73 895 \$	69 102 \$
Déduire : intérêts incorporés dans le coût de l'actif	(7 215)	(7 663)
	66 680 \$	61 439 \$

- i) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, comprennent des intérêts de 0,4 million \$ découlant des obligations locatives (0,5 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, les intérêts ont été incorporés dans le coût des immeubles en cours d'aménagement et du portefeuille de projets résidentiels à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 4,19 % (3,92 % pour les trois mois clos le 31 mars 2024).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

20. FRAIS D'ADMINISTRATION

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Salaires et avantages sociaux non recouvrables, montant net	4 893 \$	6 448 \$
Charge de rémunération fondée sur les parts	1 963	1 954
Amortissement	315	280
Autres frais d'administration	3 222	2 698
Frais d'administration avant les coûts de mise en place du système de planification des ressources (« système ERP »)	10 393	11 380
Coûts de mise en place du système ERP	—	2 536
Total des frais d'administration	10 393 \$	13 916 \$

Les autres frais d'administration comprennent les coûts liés aux technologies de l'information et au fait d'être une société ouverte, les honoraires professionnels, les coûts liés aux déplacements, les frais d'occupation, les dons de bienfaisance, et les coûts liés à la publicité, à la promotion et au marketing.

Les coûts de mise en place du système ERP rendent compte des salaires et des avantages du personnel, des frais des services-conseils et des coûts liés aux licences.

21. COÛTS DE TRANSACTION ET AUTRES CHARGES

Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, les coûts de transaction et autres charges totalisant 0,9 million \$ (1,6 million \$ pour les trois mois clos le 31 mars 2024) comprennent principalement des coûts de cession d'immeubles et des coûts de marketing.

22. RÉSULTAT NET PAR PART

Le résultat net par part de base et dilué est calculé d'après le résultat net disponible aux porteurs de parts divisé par le nombre moyen pondéré de parts en circulation, compte tenu de l'effet dilutif des options sur parts.

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(84 156) \$	128 596 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers) :		
De base	297 663	300 459
Effet dilutif des options sur parts i)	25	10
Dilué	297 688	300 469
Résultat net par part – de base	(0,28) \$	0,43 \$
Résultat net par part – dilué	(0,28) \$	0,43 \$

i) Pour les trois mois clos le 31 mars 2025, le calcul du nombre moyen pondéré dilué de parts en circulation ne tient pas compte de 2,4 millions d'options sur parts (3,3 millions d'options sur parts pour les trois mois clos le 31 mars 2024), étant donné que le prix d'exercice de ces options sur parts était supérieur au cours moyen des parts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

23. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

La hiérarchie des justes valeurs des actifs et des passifs évalués à la juste valeur sur une base récurrente figurant aux bilans consolidés est comme suit :

Aux	31 mars 2025			31 décembre 2024		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs évalués à la juste valeur :						
Autres placements	1 049 \$	— \$	64 537 \$	594 \$	— \$	44 537 \$
Immeubles de placement :						
Immeubles productifs	—	—	12 987 640	—	—	12 994 238
Immeubles en cours d'aménagement	—	—	879 508	—	—	844 916
Immeubles détenus en vue de la vente	—	—	76 800	—	—	16 707
Swaps de taux d'intérêt	—	—	—	—	283	—
Total des actifs évalués à la juste valeur	1 049 \$	— \$	14 008 485 \$	594 \$	283 \$	13 900 398 \$
Passifs évalués à la juste valeur :						
Swaps de taux d'intérêt	—	4 398	—	—	152	—
Total des passifs évalués à la juste valeur	— \$	4 398 \$	— \$	— \$	152 \$	— \$

Pour les actifs et les passifs évalués à la juste valeur au 31 mars 2025, aucun transfert n'a été effectué entre les niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs au cours des trois mois clos le 31 mars 2025. Pour les changements dans les évaluations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente inclus dans le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, se reporter à la note 3 pour plus de renseignements sur les écarts entre les soldes d'ouverture et les soldes de clôture.

Juste valeur des instruments financiers

Le tableau suivant présente la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers du Fonds, à l'exception de ceux classés au coût amorti dont la valeur comptable se rapproche raisonnablement de leur juste valeur et des obligations locatives. Les instruments financiers qui sont classés au coût amorti dont la valeur comptable se rapproche de leur juste valeur comprennent les loyers contractuels et autres montants à recevoir des locataires, montant net, les montants exigibles à la vente finale de copropriétés, les fonds détenus en fiducie, les autres débiteurs, les créditeurs liés aux coûts d'exploitation des immeubles, les dépenses d'aménagement, les dépenses d'investissement et commissions de location, les autres dettes fournisseurs et charges à payer et les dépôts reçus des clients du portefeuille de projets résidentiels.

Aux	31 mars 2025		31 décembre 2024	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers :				
Autres placements	65 586 \$	65 586 \$	45 131 \$	45 131 \$
Créances au titre des contrats de location-financement	44 489	44 489	44 433	44 433
Prêts et prêts hypothécaires	411 607	410 605	470 729	469 398
Swaps de taux d'intérêt	—	—	283	283
Passifs financiers :				
Débitures à payer	4 137 250 \$	4 207 367 \$	4 088 654 \$	4 139 512 \$
Emprunts hypothécaires	2 706 062	2 707 013	2 851 602	2 816 060
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	560 224	562 432	383 658	385 083
Passif lié aux swaps de taux d'intérêt	4 398	4 398	152	152

La juste valeur des instruments financiers du Fonds a été établie comme suit :

Autres placements

Les autres placements comprennent principalement un placement dans un fonds de placement de titres de créance immobiliers dont la juste valeur est déterminée en fonction de la valeur liquidative présentée, les actifs sous-jacents étant comptabilisés à la juste valeur, et cette juste valeur est fournie par le gestionnaire du fonds de placement, de sorte qu'elle est considérée comme une donnée d'entrée de niveau 3.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Créances au titre des contrats de location-financement

La juste valeur des créances au titre de contrats de location-financement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et en utilisant des données applicables comme les taux d'actualisation en vigueur. Les évaluations de la juste valeur de ces instruments reposent sur des données de niveau 3.

Prêts et prêts hypothécaires

La juste valeur des prêts et prêts hypothécaires est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et en utilisant des données applicables comme les taux d'intérêt en vigueur, les taux contractuels ainsi que les escomptes, et tient compte de la juste valeur de la garantie sous-jacente. Les évaluations de la juste valeur de ces instruments reposent sur des données de niveau 3. La valeur comptable des prêts à court terme et à taux variable se rapproche habituellement de leur juste valeur.

Emprunts hypothécaires, lignes de crédit et autres emprunts bancaires et débetures à payer

La juste valeur de ces instruments est une estimation faite à un moment précis et fondée sur des informations pertinentes concernant le marché. Ces estimations se fondent sur les cours du marché pour des émissions identiques ou similaires ou sur les taux courants offerts au Fonds pour des instruments financiers similaires dont les risques et les échéances sont semblables. Les évaluations de la juste valeur de ces instruments reposent sur des données de niveau 2. La valeur comptable des emprunts à court terme et à taux variable se rapproche habituellement de leur juste valeur.

Swaps de taux d'intérêt

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt présentée dans les débiteurs et autres actifs et les créditeurs et autres passifs aux bilans consolidés est une estimation faite à un moment précis au moyen de modèles financiers, selon des taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché, la qualité du crédit des contreparties et les courbes de taux d'intérêt.

24. GESTION DES RISQUES

Les principaux risques liés aux instruments financiers du Fonds sont le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité et le risque de crédit. La stratégie du Fonds pour la gestion de ces risques est résumée ci-après.

Risque de taux d'intérêt

Le Fonds est exposé à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts et pourrait s'en ressentir s'il ne parvenait pas à obtenir du financement à un coût avantageux. La majorité de la dette du Fonds est assortie de taux fixes et comporte des échéances étalées sur un certain nombre d'années, atténuant ainsi le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt et le risque de financement. Au 31 mars 2025, environ 4,3 % (2,0 % au 31 décembre 2024) de la dette du Fonds (y compris les emprunts hypothécaires sur les immeubles détenus en vue de la vente, le cas échéant, et compte non tenu de la dette qui a été couverte au moyen de taux fixes) était financée à des taux variables, exposant le Fonds au risque de taux d'intérêt.

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 mars 2025, l'encours du notionnel des swaps de taux d'intérêt variable contre taux fixe était de 570,0 millions \$ (300,0 millions \$ au 31 décembre 2024) et l'échéance de ces contrats s'échelonnait de mars 2026 à janvier 2030.

Le Fonds n'avait aucun contrat à terme sur obligations latent en vigueur au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024.

Le Fonds a évalué l'efficacité de ses relations de couverture continues et a établi que les relations de couverture désignées étaient efficaces au 31 mars 2025. À cette date, la juste valeur des swaps de taux d'intérêt correspondait, au total, à un passif financier d'environ 4,4 millions \$ (actif financier net d'environ 0,1 million \$ au 31 décembre 2024).

Au 31 mars 2025, la valeur comptable de la dette à taux variable du Fonds, qui n'est plus visée par une stratégie de couverture, était de 317,9 millions \$ (146,8 millions \$ au 31 décembre 2024). Une augmentation ou une diminution de 50 points de base des taux d'intérêt entraînerait une hausse ou une baisse annualisée de 1,6 million \$ de la charge d'intérêts ou des intérêts incorporés (0,7 million \$ au 31 décembre 2024).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Risque de change sur les emprunts libellés en dollars américains

À l'occasion, le Fonds finance ses actifs canadiens en utilisant la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable libellée en dollars américains qui porte intérêt au taux du financement à un jour garanti en dollars américains lorsqu'il est établi que cette approche est avantageuse sur le plan économique. Le Fonds conclura simultanément des swaps de devises servant à couvrir le risque de change sur les emprunts libellés en dollars américains. Au 31 mars 2025, le Fonds n'avait aucun swap de devises en cours.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds n'ait pas accès à des emprunts et à des capitaux propres suffisants pour respecter ses obligations financières à leur échéance. Le Fonds atténue son risque de liquidité en étalant les dates d'échéance de sa dette à long terme, en renouvelant activement les contrats de crédit venant à échéance, en utilisant les lignes de crédit d'exploitation disponibles, en maintenant un grand nombre d'actifs qui ne sont grevés d'aucune dette et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'il le juge approprié.

- Pour les versements courants et non courants prévus aux termes des emprunts hypothécaires et des fonds prélevés sur les lignes de crédit et les autres emprunts bancaires du Fonds, se reporter aux notes 10 et 11 pour obtenir un complément d'information.
- Pour les versements courants et non courants prévus aux termes des débentures, se reporter à la note 9 pour obtenir un complément d'information.

Le Fonds prévoit continuer de financer les acquisitions futures et d'assumer ses obligations au titre de la dette, en matière d'aménagements et ses autres obligations de financement par les moyens existants suivants : soldes de trésorerie, flux de trésorerie générés en interne, refinancement de la dette venant à échéance, ligne de crédit d'exploitation, facilités de crédit, facilités de crédit à la construction, emprunts hypothécaires sur des actifs non grevés, émission de débentures non garanties, vente d'actifs secondaires, produit tiré de la vente d'immeubles du portefeuille de projets résidentiels ou de droits de superposition, établissement de partenariats stratégiques avec des promoteurs et émission de titres de capitaux propres lorsqu'il le juge approprié.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque d'une perte financière pour RioCan, qui découle de la possibilité :

- que les locataires puissent éprouver des difficultés financières qui les empêcheraient de respecter leurs engagements aux termes du contrat de location ou qu'ils ne respectent pas l'obligation d'occuper les lieux loués et de payer les loyers conformément aux contrats de location conclus, certains étant conditionnels;
- que les emprunteurs manquent à leurs obligations de rembourser les prêts ou prêts hypothécaires qu'ils ont contractés auprès du Fonds, ou concernant une entité d'investissement dans laquelle le Fonds détient une participation;
- que des tiers manquent à leurs obligations de rembourser les emprunts pour lesquels RioCan a fourni des garanties, y compris les garanties fournies par RioCan au nom de copropriétaires et au nom d'acheteurs d'immeubles cédés qui ont pris en charge des emprunts hypothécaires;
- qu'un client puisse ne pas être en mesure de conclure le financement visant une copropriété déjà occupée et comptabilisée à titre de produits.

Le Fonds atténue le risque de crédit lié aux locataires en veillant à une répartition géographique appropriée, en étalant les échéances des contrats de location, en diversifiant ses sources de revenus grâce à un grand bassin de locataires, en évitant de dépendre d'un locataire qui, à lui seul, représenterait un pourcentage significatif du chiffre d'affaires brut du Fonds, en s'assurant qu'une partie considérable des produits du Fonds provient de locataires clés et de locataires d'envergure nationale et en procédant à une évaluation du crédit des nouveaux locataires. De plus, RioCan détient des dépôts en garantie et des lettres de crédit de nombreux locataires qui peuvent servir à compenser les loyers dus au cas par cas pour les locataires qui se trouveront malheureusement en défaut de paiement. Lors de la vente de copropriétés ou de maisons en rangée, RioCan et ses partenaires exigent des dépôts au moment de la signature et des préautorisations hypothécaires, surveillent de près le recouvrement des paiements dans le cadre des occupations intermédiaires, établissent une collaboration étroite avec les courtiers hypothécaires dans le cadre de projets précis, le cas échéant, conservent le titre de l'unité jusqu'à la vente finale et mettent en œuvre des procédures de recouvrement, le cas échéant.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

La direction passe en revue les loyers contractuels à recevoir périodiquement et réduit les valeurs comptables au moyen d'une provision pour créances douteuses, en comptabilisant le montant de toute perte dans les états du résultat consolidés résumés intermédiaires non audités au titre des coûts d'exploitation des immeubles non recouvrables.

Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses totalisait respectivement 9,2 millions \$ et 8,5 millions \$. RioCan détient des dépôts de garantie d'environ 41,5 millions \$ et des lettres de crédit d'environ 1,8 million \$ de locataires qui peuvent servir à compenser les loyers dus, au cas par cas, pour les locataires qui se trouveront en défaut de paiement.

Le risque de crédit se rapportant aux prêts et prêts hypothécaires et aux garanties fournies par des tiers est atténué par le droit de recours contre ces contreparties et/ou sur les placements immobiliers sous-jacents. Ces instruments financiers sont généralement considérés comme présentant un risque de crédit faible. Le Fonds surveille la capacité de service de la dette et la juste valeur des immeubles sous-jacents aux prêts et prêts hypothécaires et aux garanties offertes par des tiers afin d'évaluer les variations du risque de crédit. Le risque de crédit lié aux créances au titre de contrats de location-financement est atténué par le droit de recours contre ces contreparties et/ou la comptabilisation de nouveau comme placement immobilier de l'unité louée qui a été confisquée. Se reporter à la note 29 pour obtenir des renseignements sur les garanties offertes par des tiers.

La déclaration de fiducie de RioCan renferme des dispositions ayant pour effet de limiter la superficie qui peut être louée à un même locataire ainsi que sa part de prêts et prêts hypothécaires.

L'exposition maximum au risque de crédit des actifs financiers inscrits aux bilans consolidés correspond à leur valeur comptable.

25. GESTION DU CAPITAL

Le Fonds définit le capital comme le total de l'avoir des porteurs de parts et de la dette. Le cadre de gestion du capital du Fonds vise à maintenir un niveau de capital qui respecte les restrictions relatives aux placements et à la dette énoncées dans la déclaration de fiducie de RioCan et respecte les clauses restrictives actuelles, tout en permettant au Fonds d'obtenir les notations de crédit visées, de mettre en œuvre ses stratégies d'affaires et de produire de la valeur à long terme pour les porteurs de parts. Les principaux éléments du cadre de gestion du capital de RioCan sont approuvés par ses porteurs de parts, au moyen de la déclaration, et par son conseil, au cours de sa revue annuelle du plan stratégique et du budget du Fonds, complétée par des réunions périodiques du conseil et des comités du conseil. Le Fonds surveille l'adéquation du capital en comparant tout au long de l'exercice le rendement avec le plan annuel approuvé, lequel est mis à jour en conséquence, et en contrôlant la conformité aux restrictions relatives aux placements et à la dette énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que dans les clauses restrictives.

Au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date, le Fonds respectait les restrictions relatives aux placements et à la dette énoncées dans la déclaration de fiducie de RioCan.

Les débetures à payer du Fonds sont assorties de clauses restrictives qui prévoient un ratio dette/total de l'actif maximal (au sens donné dans l'acte relatif aux débetures) de 60 %, le maintien de capitaux propres à la valeur comptable ajustés (au sens donné dans l'acte relatif aux débetures) d'au moins 1 milliard \$ et le maintien d'un ratio de couverture des intérêts (au sens donné dans l'acte relatif aux débetures) d'au moins 1,65x pour une période continue de 12 mois. Au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date, le Fonds respectait ces clauses restrictives.

Le tableau suivant présente la structure du capital de RioCan :

Aux	Note	31 mars 2025	31 décembre 2024
Débetures à payer	9	4 137 250 \$	4 088 654 \$
Emprunts hypothécaires	10	2 706 062	2 851 602
Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	11	560 224	383 658
Dette totale		7 403 536	7 323 914
Avoir des porteurs de parts		7 317 898	7 558 338
Total du capital		14 721 434 \$	14 882 252 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et facilités de crédit non garanties et non renouvelables

Le Fonds est assujéti à certaines clauses restrictives financières importantes en vertu de la convention régissant sa ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et ses facilités de crédit non garanties et non renouvelables, qui sont calculées sur une période continue de 12 mois. Au 31 mars 2025, le Fonds respectait toutes les clauses restrictives financières en vigueur.

Le tableau suivant résume la performance du Fonds par rapport aux restrictions financières importantes :

Aux	Restriction importante	31 mars 2025	31 décembre 2024
Endettement total i), vi)	< 60 %	54,9 %	54,0 %
Dette garantie ii), vi)	< 40 %	21,4 %	21,7 %
Couverture du service de la dette iii), vi)	> 1,5x	2,0x	2,0x
Avoir des porteurs de parts minimum (en millions)	> 5 000 \$	7 318 \$	7 558 \$
Ratio immeubles non grevés sur dette non garantie iv), v), vi)	> 1,5x	1,8x	1,8x
Immeubles détenus en vue de l'aménagement en pourcentage de la valeur comptable brute consolidée des actifs	< 15 %	8,1 %	7,3 %

- i) L'endettement total comprend les montants contractuels dus au titre des emprunts hypothécaires et des lignes de crédit et autres emprunts bancaires, les débentures à payer, les obligations en vertu de contrats de location-financement, les passifs éventuels et l'exposition maximale au risque de perte lié à toutes les dettes de tiers à l'égard desquelles RioCan a fourni une garantie financière.
- ii) La dette garantie comprend les emprunts hypothécaires, le crédit à la construction et les autres emprunts bancaires garantis, et les obligations en vertu de contrats de location-financement qui sont garanties par des immeubles de placement.
- iii) La couverture du service de la dette est calculée sur une période continue de 12 mois et comprend les paiements habituels d'intérêt et de capital sur les emprunts hypothécaires, y compris l'intérêt incorporé dans le coût des immeubles en cours d'aménagement.
- iv) Avec prise d'effet le 26 juin 2024, la dette non garantie comprend les montants contractuels exigibles au titre de la ligne de crédit d'exploitation non garantie renouvelable et des facilités de crédit non garanties et non renouvelables, les débentures à verser, les passifs éventuels et toute dette de tiers à l'égard de laquelle RioCan a fourni une garantie comptabilisés en tant que passifs dans les bilans consolidés.
- v) Les immeubles non grevés comprennent les immeubles qui n'ont pas été donnés en garantie de dettes. Le ratio immeubles non grevés sur dette non garantie se calcule en divisant la valeur des immeubles non grevés par le montant de la dette non garantie.
- vi) Ces ratios reflètent des placements mis en équivalence et consolidés proportionnellement.

26. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

Activités d'exploitation

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Intérêts perçus	23 531 \$	5 495 \$
Intérêts versés	(73 121)	(54 752)

Activités d'investissement

Le tableau suivant présente un rapprochement des dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs :

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Coûts recouvrables et non recouvrables	(11 304) \$	(16 172) \$
Améliorations locatives et commissions de location externes	(20 223)	(15 789)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles productifs	(31 527) \$	(31 961) \$

Activités de financement

Trois mois clos les 31 mars	2025	2024
Distributions versées :		
Distributions déclarées au cours de la période	(84 859) \$	(82 626) \$
Distributions déclarées à la période précédente versées à la période considérée	(27 790)	(27 038)
Distributions déclarées à la période considérée à verser à la prochaine période	28 679	27 789
Distributions versées	(83 970) \$	(81 875) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

Le tableau suivant présente un rapprochement des passifs découlant des activités de financement :

Trois mois clos le 31 mars 2025	Emprunts hypothécaires	Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	Débtures
Solde au début de la période	2 851 602 \$	383 658 \$	4 088 654 \$
Produit/avances, montant net	1 234	142 265	547 851
Remboursements	(147 561)	—	(500 000)
Variations hors trésorerie :			
Coûts de financement différés ainsi que primes et escomptes	787	217	745
Prêt hypothécaire accordé par le vendeur ou capital contractuel repris au moment de l'acquisition ou de la cession, montant net	—	34 084	—
Solde à la fin de la période	2 706 062 \$	560 224 \$	4 137 250 \$

Trois mois clos le 31 mars 2024	Emprunts hypothécaires	Lignes de crédit et autres emprunts bancaires	Débtures
Solde au début de la période	2 740 924 \$	879 246 \$	3 240 943 \$
Produit/avances, montant net	191 659	294 689	448 998
Remboursements	(222 947)	(350 000)	(300 000)
Variations hors trésorerie :			
Coûts de financement différés ainsi que primes et escomptes	(5 031)	211	678
Prêt hypothécaire accordé par le vendeur ou capital contractuel repris au moment de l'acquisition ou de la cession, montant net	78 800	—	—
Solde à la fin de la période	2 783 405 \$	824 146 \$	3 390 619 \$

27. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Les parties liées de RioCan comprennent les personnes ou entités suivantes :

- Les entreprises associées, les coentreprises ou les entités sous le contrôle ou l'influence notable du Fonds;
- Les principaux dirigeants, y compris les fiduciaires et les personnes qui détiennent l'autorité et à qui incombe la responsabilité, directe ou indirecte, de planifier, diriger et contrôler les activités de RioCan.

Les activités des entreprises associées et des coentreprises ainsi que les transactions avec celles-ci sont présentées à la note 4.

Aux 31 mars 2025 et 2024, les principaux dirigeants du Fonds comprennent les fiduciaires et les dirigeants suivants : président et chef de la direction, chef des services financiers, chef des investissements et chef de l'exploitation.

La rémunération des fiduciaires et des dirigeants clés du Fonds pour les trois mois clos les 31 mars 2025 et 2024 se présente comme suit :

Trois mois clos les 31 mars	Fiduciaires		Dirigeants clés	
	2025	2024	2025	2024 i)
Rémunération et avantages sociaux	107 \$	107 \$	1 459 \$	1 404 \$
Rémunération fondée sur les parts	362	322	1 069	1 058
Coûts liés aux avantages postérieurs à l'emploi	—	—	56	55
	469 \$	429 \$	2 584 \$	2 517 \$

- i) Les informations comparatives portant sur la charge de rémunération fondée sur les parts et les coûts liés aux avantages postérieurs à l'emploi pour les trois mois clos le 31 mars 2024 ont été retraitées.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

28. INFORMATION SECTORIELLE

Les principales activités de RioCan sont la détention, l'aménagement et l'exploitation d'immeubles axés sur le commerce de détail et de projets à usage mixte au Canada. Pour mesurer le rendement, le Fonds ne distingue ni ne regroupe ses activités sur une base géographique ou sur une autre base et, par conséquent, a un seul secteur isolable. La direction a fait preuve de jugement en regroupant ses secteurs d'exploitation sous un seul secteur isolable aux fins de présentation de l'information. Ce jugement se fonde sur la nature des activités immobilières, la composition des locataires et l'attente voulant que les secteurs d'exploitation au sein d'un secteur isolable aient des caractéristiques économiques à long terme semblables. Le président et chef de la direction du Fonds est le principal décideur opérationnel et analyse régulièrement les activités et la performance de RioCan pour chacun des immeubles. RioCan n'est pas tributaire d'un seul locataire important ni d'un seul groupe important de locataires.

29. ÉVENTUALITÉS ET AUTRES ENGAGEMENTS

Garanties offertes par des tiers

Au 31 mars 2025, l'exposition maximale au risque de perte de crédit découlant des garanties du Fonds à l'égard de la dette au nom des participations de certains copropriétaires et des emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs d'immeubles cédés s'élevait à 567,2 millions \$ (600,7 millions \$ au 31 décembre 2024), ces garanties venant à échéance entre 2025 et 2027. Au 31 mars 2025 et pour les trois mois clos à cette date, un des principaux débiteurs des prêts pour lesquels le Fonds a fourni une garantie était en situation de défaut, et aucune provision pour pertes attendues à l'égard de ces garanties n'a été comptabilisée dans nos états financiers consolidés résumés. Le 7 mars 2025, HBC s'est placée à l'abri de ses créanciers en vertu de la LACC, ce qui a donné lieu à un cas de défaut d'un emprunt hypothécaire à l'égard duquel le Fonds avait fourni une garantie pour le compte de RioCan-HBC. En raison uniquement des procédures en vertu de la LACC de HBC, cet emprunt est en défaut technique; cependant, la suspension ordonnée par le tribunal en vertu de la LACC a été prolongée au bénéfice de RioCan-HBC, en sa qualité d'emprunteur. Le service de la dette est à jour et le tiers prêteur, avec qui le Fonds a participé activement aux discussions, a indiqué qu'il n'a pas l'intention de demander de remboursement accéléré pour le moment. Au 31 mars 2025, le Fonds estime que les sûretés qu'il a reçues en échange de la garantie fournie sont suffisantes pour couvrir tout paiement devant être versé au titre de la garantie. Se reporter à la note 4 pour plus de renseignements.

Lettres de crédit et cautionnements

Le Fonds dispose de facilités de lettres de crédit auprès de banques de l'annexe I pour un total de 75,3 millions \$ (75,3 millions \$ au 31 décembre 2024). Au 31 mars 2025, l'encours des lettres de crédit émises par le Fonds aux termes de ces facilités s'élevait à 32,8 millions \$ (34,5 millions \$ au 31 décembre 2024).

Le Fonds pourrait être tenu responsable des cautionnements qui ont été fournis pour soutenir des projets d'aménagement de copropriétés et des garanties d'un montant de 233,6 millions \$ (219,1 millions \$ au 31 décembre 2024).

Engagement de placements

Au 31 mars 2025, le Fonds avait des engagements d'investissement non capitalisés totalisant 82,7 millions \$ liés à des placements mis en équivalence et autres placements (79,8 millions \$ au 31 décembre 2024). En outre, les placements mis en équivalence de RioCan comprenaient des engagements en matière de construction de 24,1 millions \$ en lien avec les activités d'aménagement (27,5 millions \$ au 31 décembre 2024). Se reporter à la note 3 pour obtenir des renseignements sur les engagements d'achat d'immeubles de placement.

Engagements en matière de construction

RioCan a conclu des engagements en matière d'aménagement et de rénovation d'immeubles dans le cadre d'activités de location. Au 31 mars 2025, les engagements pour des immeubles de placement et des projets résidentiels s'élevaient à 98,3 millions \$ (118,6 millions \$ au 31 décembre 2024).

Litige

Le Fonds est parti à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. La direction est d'avis que tout élément de passif qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'effet négatif important sur les états financiers consolidés résumés du Fonds.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER RIOCAN
NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS
POUR LES TROIS MOIS CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

(en milliers de dollars canadiens; les montants des tableaux sont en milliers, sauf les montants par part ou indication contraire)

30. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DES BILANS CONSOLIDÉS

Acquisitions

Le 1^{er} avril 2025, RioCan a acquis une participation de 90 % dans un immeuble locatif résidentiel situé à Laval, au Québec, pour un prix d'acquisition de 125,4 millions \$, compte tenu des coûts de transaction.

Cessions

Le 22 avril 2025, le Fonds a cédé sa participation de 50 % dans une partie d'un site de commerce de détail non fermé à Laval, au Québec, pour un produit de vente de 37,5 millions \$.

RENSEIGNEMENTS SUR L'ENTREPRISE

ÉQUIPE DE HAUTE DIRECTION

Jonathan Gitlin, président et chef de la direction
Dennis Blasutti, chef des finances
John Ballantyne, chef de l'exploitation
Andrew Duncan, chef des investissements
Terri Andrianopoulos, vice-présidente principale, Ressources humaines et marque
Oliver Harrison, vice-président principal, Location et expérience locataire
Franca Smith, vice-présidente principale, Finances
Jennifer Suess, vice-présidente principale, avocate générale, ESG et secrétaire générale

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Edward Sonshine, O.Ont., c.r.
Président indépendant
Siim A. Vanaselja^{2), 3)}
Fiduciaire principal et président du comité des mises en candidature et des questions environnementales, sociales et de gouvernance
Bonnie R. Brooks, C.M.^{1), 4)}
Richard Dansereau^{2), 3)}
Janice Fukakusa, C.M.¹⁾
Présidente du comité d'audit
Jonathan Gitlin
Marie-Josée Lamothe^{1), 4)}

Dale H. Lastman, C.M., O.Ont.
Jane Marshall⁴⁾
Présidente du comité des ressources humaines, de la culture et de la rémunération
Guy Metcalfe^{3), 4)}
Charles M. Winograd²⁾
Président du comité de placements

INFORMATION AUX PORTEURS DE PARTS

Siège social
Fonds de placement immobilier RioCan
Centre Yonge Eglinton RioCan
2300, rue Yonge, bureau 2200
C. P. 2386, Toronto (Ontario) M4P 1E4
Tél. : 416 866-3033 ou 1 800 465-2733
Télec. : 416 866-3020
Site Web : www.riocan.com
Courriel : ir@riocan.com

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

Société de fiducie TSX
301 – 100, rue Adelaide Ouest
Toronto (Ontario) M5H 4H1
Tél. : 416 682-3860 ou 1 800 387-0825
Télec. : 416 595-9593
Site Web : www.tsxtrust.com
Courriel : shareholderinquiries@tmx.com

PERSONNE-RESSOURCE POUR LES INVESTISSEURS

Ava Ghukasyan, directrice, Relations avec les investisseurs
Tél. : 416 646-8326 | Courriel : ir@riocan.com

COTATION BOURSIÈRE

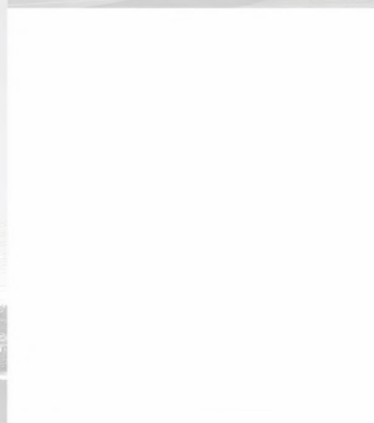
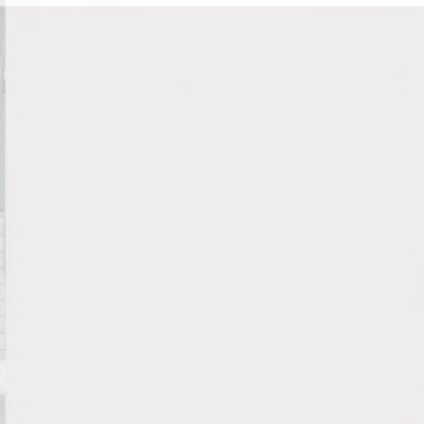
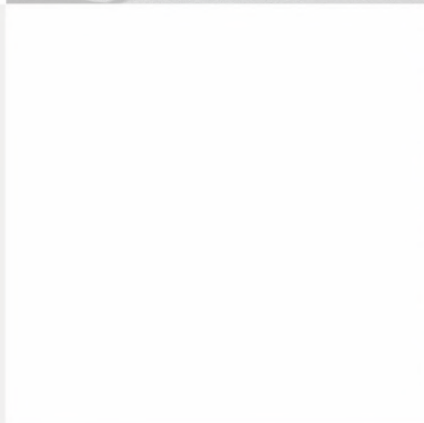
Bourse de Toronto
Symbole : Parts de fiducie – REI.UN

1) Membre du comité des mises en candidature et des questions environnementales, sociales et de gouvernance.

2) Membre du comité d'audit.

3) Membre du comité des ressources humaines, de la culture et de la rémunération.

4) Membre du comité de placement.



RIO CAN
 FONDATIONS SOLIDES, REGARD PRECIS.

Siège social
 RioCan Yonge Eglinton Centre | 2300 Yonge Street, Suite 2200
 P.O. Box 2386 | Toronto (Ontario) M4P 1E4

