



**États financiers consolidés
intermédiaires résumés**

**Trois mois et six mois clos les
30 juin 2026 et 2025**
(en milliers de dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audités)

(en milliers de dollars canadiens)

	Notes	30 juin 2026	31 décembre 2025
ACTIF			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		128 551 \$	25 568 \$
Trésorerie soumise à restrictions		10 730	6 738
Titres négociables	4	143 928	65 584
Débiteurs et autres sommes à recevoir	5	27 472	7 517
Impôt sur le résultat à recouvrer		8 782	—
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	9	441 950	247 833
Prêts hypothécaires et autres prêts	6	2 532 061	—
Autres placements	8	56 119	—
Billets à recevoir		29 858	29 314
Montants à recevoir de parties liées	28	1 897	—
Immeubles de placement	9	1 704 782	1 866 099
Créance au titre des droits conservés	10	129 477	—
Placements mis en équivalence	11	23 540	60 945
Charges payées d'avance et autres actifs		8 866	3 349
Immobilisations corporelles		30 972	4 692
Goodwill et immobilisations incorporelles	12	221 373	—
Total de l'actif		5 500 358 \$	2 317 639 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Dépôts	13	2 596 953 \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	14	130 885	58 611
Passif d'impôt exigible		14 266	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		22 153	17 765
Facilités de crédit	15	344 401	370 754
Montants à payer à des parties liées	28	2 354	59
Obligations locatives		22 650	3 028
Financement garanti	8	38 204	—
Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement	16	671 209	612 817
Passif d'impôt différé	25	64 269	167
Passif lié aux actions privilégiées	17	150 588	—
Total du passif		4 057 932	1 063 201
Total des capitaux propres attribuable aux actionnaires		1 424 476	1 254 438
Participations ne donnant pas le contrôle		17 950	—
Total des capitaux propres		1 442 426	1 254 438
Total du passif et des capitaux propres		5 500 358 \$	2 317 639 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audités)

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

		Trois mois clos les		Six mois clos les	
	Notes	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Secteur des services financiers :					
Produit d'intérêts sur les prêts hypothécaires, prêts et autres	20	38 625 \$	— \$	61 614 \$	— \$
Charges d'intérêts sur les dépôts et autres	20	(20 111)	—	(32 314)	—
Produits d'intérêts nets		18 514 \$	— \$	29 300 \$	— \$
Secteur immobilier :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	21	56 275	59 082	115 878	121 384
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	21	(27 778)	(28 353)	(57 344)	(59 488)
Produits locatifs nets		28 497	30 729	58 534	61 896
Total des produits d'intérêts et des produits locatifs nets		47 011	30 729	87 834	61 896
Autres produits (charges)					
Profit à la vente de prêts hypothécaires		22 520	—	31 847	—
Produit de la titrisation	10	3 099	—	5 111	—
Produits tirés des placements et des honoraires		3 142	1 487	6 574	3 113
(Perte nette) résultat net lié aux placements mis en équivalence	11	(37)	1 270	63	3 214
Charges liées aux produits financiers	22	(20 124)	—	(29 242)	—
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement		(10 161)	(10 647)	(20 504)	(21 208)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes		(6 321)	(6 290)	(12 233)	(13 159)
Charges d'intérêts sur le passif au titre des actions privilégiées	17	(3 126)	—	(5 209)	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts		(12 121)	—	(20 854)	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les placements dans des parts privilégiées		—	(26 000)	—	(34 184)
Charges du siège social	23	(6 450)	(2 563)	(9 716)	(5 930)
Frais d'administration	24	(17 870)	—	(29 442)	—
Coûts de transaction	3	(139)	(1 138)	(6 664)	(1 138)
Profit (perte) de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	9	2 043	(7 958)	2 824	(862)
Profit (perte) de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers		9 227	(1 961)	4 879	(3 149)
Profit (perte) de change		1	310	(188)	327
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat		10 694	(22 761)	5 080	(11 080)
Charge d'impôt sur le résultat	25	(3 495)	(731)	(60 058)	(985)
Résultat net (perte nette)		7 199	(23 492)	(54 978)	(12 065)
Dividendes sur les actions privilégiées	18	—	(3 165)	(1 040)	(6 360)
Résultat net (perte nette) attribuable aux actionnaires ordinaires et à la participation ne donnant pas le contrôle		7 199 \$	(26 657) \$	(56 018) \$	(18 425) \$
Résultat net (perte nette) attribuable aux					
Actionnaires ordinaires		7 052 \$	(26 657) \$	(56 426) \$	(18 425) \$
Participations ne donnant pas le contrôle		147	—	408	—
		7 199 \$	(26 657) \$	(56 018) \$	(18 425) \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux actionnaires ordinaires – de base et dilué	18	0,15 \$	(0,81) \$	(1,21) \$	(0,56) \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audités)

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

Notes	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Résultat net (perte nette)	7 199 \$	(23 492) \$	(54 978) \$	(12 065) \$
Autres éléments du résultat global				
Éléments qui ne seront pas reclassés en résultat net dans les périodes subséquentes				
Titres de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG »)				
Profit net latent	2 662	—	2 899	—
Charge d'impôt différé	(712)	—	(777)	—
	1 950	—	2 122	—
Éléments qui pourraient être reclassés en résultat net dans les périodes subséquentes				
Instruments d'emprunt à la JVAERG				
Profit net latent (perte nette latente)	160	—	(74)	—
(Charge) recouvrement d'impôt différé	(44)	—	20	—
Profit latent (perte latente) de change	13 645	(44 199)	23 437	(44 937)
Profit latent (perte latente) de change sur les placements mis en équivalence	333	(2 609)	600	(2 660)
	14 094	(46 808)	23 983	(47 597)
Total des autres éléments du résultat global	16 044	(46 808)	26 105	(47 597)
Total du résultat global	23 243 \$	(70 300) \$	(28 873) \$	(59 662) \$
Total du résultat global attribuable aux :				
Actionnaires ordinaires	23 096 \$	(67 135) \$	(28 241) \$	(53 302) \$
Porteur d'actions privilégiées	—	(3 165)	(1 040)	(6 360)
Participations ne donnant pas le contrôle	147	—	408	—
	23 243 \$	(70 300) \$	(28 873) \$	(59 662) \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audités)

(en milliers de dollars canadiens)

	Cumul des autres éléments du résultat global											
	Capital- actions	Bénéfices non distribués (déficit)	Profit latent (perte latente) sur les titres de capitaux propres à la JVAERG	Profit latent (perte latente) sur les titres de créance à la JVAERG	Profit latent (perte latente) de change	Total	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total attribuable aux porteurs de titres de capitaux propres de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2024	1 528 944 \$	(640 126) \$	— \$	— \$	303 854 \$	303 854 \$	212 450 \$	1 405 122 \$	175 853 \$	1 580 975 \$	— \$	1 580 975 \$
Variations de la période :												
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 18)	14	—	—	—	—	—	—	14	—	14	—	14
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA (note 18)	(54 475)	—	—	—	—	—	28 187	(26 288)	(2 453)	(28 741)	—	(28 741)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de la période (note 18)	(117)	—	—	—	—	—	68	(49)	(70)	(119)	—	(119)
Impôt sur le rachat d'actions	—	—	—	—	—	—	(535)	(535)	—	(535)	—	(535)
Perte nette	—	(12 065)	—	—	—	—	—	(12 065)	—	(12 065)	—	(12 065)
Autres éléments du résultat global	—	—	—	—	(47 597)	(47 597)	—	(47 597)	—	(47 597)	—	(47 597)
Dividendes	—	(35 949)	—	—	—	—	—	(35 949)	—	(35 949)	—	(35 949)
Solde au 30 juin 2025	1 474 366 \$	(688 140) \$	— \$	— \$	256 257 \$	256 257 \$	240 170 \$	1 282 653 \$	173 330 \$	1 455 983 \$	— \$	1 455 983 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres (suite)

(non audités)

(en milliers de dollars canadiens)

	Cumul des autres éléments du résultat global											Total des capitaux propres
	Capital- actions	Bénéfices non distribués (déficit)	Profit latent (perte latente) sur les titres de capitaux propres à la JVAERG	Profit latent (perte latente) sur les titres de créance à la JVAERG	Profit latent (perte latente) de change	Total	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total attribuable aux porteurs de titres de capitaux propres de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	
Solde au 31 décembre 2025	1 450 388 \$	(879 654) \$	— \$	— \$	260 306 \$	260 306 \$	252 142 \$	1 083 182 \$	171 256 \$	1 254 438 \$	— \$	1 254 438 \$
Variations de la période :												
Émission nominale d'actions dans le cadre de l'arrangement (note 3)	399 746	—	—	—	—	—	—	399 746	—	399 746	—	399 746
Parts privilégiées échangées contre le passif lié aux actions privilégiées (note 18)	—	—	—	—	—	—	20 525	20 525	(171 113)	(150 588)	—	(150 588)
Participations ne donnant pas le contrôle acquises dans le cadre de l'arrangement (note 3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17 542	17 542
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 18)	163	—	—	—	—	—	—	163	—	163	—	163
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA (note 18)	(29 015)	—	—	—	—	—	11 309	(17 706)	(143)	(17 849)	—	(17 849)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de la période (note 18)	(841)	—	—	—	—	—	306	(535)	—	(535)	—	(535)
Impôt sur le rachat d'actions	—	—	—	—	—	—	(362)	(362)	—	(362)	—	(362)
Résultat net	—	(55 386)	—	—	—	—	—	(55 386)	—	(55 386)	408	(54 978)
Autres éléments du résultat global	—	—	2 122	(54)	24 037	26 105	—	26 105	—	26 105	—	26 105
Distribution spéciale (note 18)	80 000	(80 000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Dividendes (note 18)	—	(31 256)	—	—	—	—	—	(31 256)	—	(31 256)	—	(31 256)
Solde au 30 juin 2026	1 900 441 \$	(1 046 296) \$	2 122 \$	(54) \$	284 343 \$	286 411 \$	283 920 \$	1 424 476 \$	— \$	1 424 476 \$	17 950 \$	1 442 426 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audités)

(en milliers de dollars canadiens)

		Trois mois clos les		Six mois clos les	
			30 juin		30 juin
	Notes	2026	2025	2026	2025
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Résultat net (perte nette)		7 199 \$	(23 492) \$	(54 978) \$	(12 065) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts		12 121	—	20 854	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les placements dans des parts privilégiées		—	26 000	—	34 184
Perte nette (résultat net) liée aux placements mis en équivalence	11	37	(1 270)	(63)	(3 214)
(Profit) perte de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	9	(2 043)	7 958	(2 824)	862
(Profit) perte de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers		(9 227)	1 961	(4 879)	3 149
Profit latent de change		(423)	(120)	(493)	(133)
(Recouvrement) charge d'impôt différé	25	(6 499)	(28)	44 779	26
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	26	11 817	7 543	15 585	14 514
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	26	(41 584)	(6 498)	(13 377)	(6 240)
		(28 602)	12 054	4 604	31 083
Activités d'investissement :					
Trésorerie acquise dans le cadre de l'acquisition inversée (note 3)		—	—	110 692	—
Achat de titres négociables		(20 503)	(2 235)	(50 222)	(8 631)
Produit à l'échéance et à la cession de titres négociables		30 979	—	32 955	30 377
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	9	—	—	(9 886)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	9	93 319	3 983	112 727	47 389
Entrées d'immeubles de placement		(1 745)	(4 998)	(2 767)	(9 346)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(11 865)	(13 878)	(20 691)	(21 335)
Apports liés aux placements mis en équivalence		(5 000)	(13)	(5 475)	(408)
Distributions reçues des placements mis en équivalence		23	733	14 814	3 511
Entrées d'immobilisations corporelles		(1 887)	—	(2 628)	—
Intérêts sur les billets à recevoir et remboursements		725	147	1 276	196
		84 046	(16 261)	180 795	41 753
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres dettes		(4 052)	(4 808)	(11 907)	(27 921)
(Remboursement) avance sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		—	(322)	—	18 799
Remboursement de débentures de premier rang non garanties		—	(200 000)	—	(200 000)
(Remboursement) avances de parties liées		(949)	—	81	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		50 000	232 600	79 000	249 775
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, y compris les coûts de financement		(81 123)	(16)	(106 193)	(63 485)
Remboursement des obligations locatives		(188)	(198)	(395)	(402)
Rachat d'actions ordinaires dans le cadre de l'OPRCNA	18	(13 580)	(12 892)	(18 258)	(26 738)
Rachat d'actions privilégiées dans le cadre de l'OPRCNA	18	—	(1 180)	(126)	(2 122)
Dividendes versés sur les actions ordinaires		(10 253)	(14 748)	(19 788)	(29 770)
Dividendes versés sur actions privilégiées		(3 126)	(3 176)	(5 405)	(6 374)
		(63 271)	(4 740)	(82 991)	(88 238)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		294	(706)	575	(748)
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(7 533)	(9 653)	102 983	(16 150)
Trésorerie au début de la période		136 084	26 292	25 568	32 789
Trésorerie à la fin de la période		128 551 \$	16 639 \$	128 551 \$	16 639 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Trois mois et six mois clos les 30 juin 2026 et 2025 (non auditées)

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants par action et le nombre d'actions)

Note 1. Entreprise

RFA Financial Inc. (« RFA » ou la « Société ») est une plateforme de services financiers diversifiés et une société de placements immobiliers qui a été créée le 1^{er} février 2026 aux termes d'un plan d'arrangement approuvé par un tribunal, par suite duquel RFA Capital Holdings Inc. (« RFA Capital ») et Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») ont été regroupées pour créer une seule entité (l'« arrangement »). RFA est domiciliée au Canada, et son siège social est situé au 145 King Street West, bureau 400, Toronto (Ontario) Canada. RFA (auparavant RFA Capital) est la société mère du groupe consolidé sur le plan juridique et a été constituée sous le régime des lois de l'Ontario le 10 juin 2019.

La Société offre des prêts hypothécaires résidentiels, des services de gestion de patrimoine et des services de gestion d'actifs et détient également un portefeuille immobilier diversifié par l'entremise de ses filiales, dont les activités sont consolidées dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés :

- Services financiers – principalement axés sur les prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux au moyen des plateformes suivantes :
 - Banque RFA du Canada (la « Banque ») – une banque fédérale de l'annexe I, sous réserve des dispositions de la *Loi sur les banques* (Canada), qui est spécialisée dans l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels non assurés.
 - RFA Mortgage Corporation (« RFA MC ») – une société de financement hypothécaire dans le marché du courtage hypothécaire qui concentre ses activités sur les prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux à taux préférentiel, notamment les prêts hypothécaires assurables, assurés et conventionnels non assurés.
 - TM Investments Management Corp. (« TMI ») – un gestionnaire d'actifs dans le secteur du crédit privé principalement axé sur les occasions de crédit dans le marché privé des prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux.
 - Five Continents Group (« Five C ») – groupe de gestion de patrimoine et société de services fiduciaires situé dans les îles Caïmans. La Société détient une participation de 25,5 % dans Five C.
- Immobilier – RFA Asset Management (« RFA AM », exerçant auparavant ses activités sous le nom d'Artis) est une plateforme d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers qui détient, gère, loue et aménage des immeubles résidentiels, commerciaux, industriels et de bureaux au Canada et aux États-Unis.

L'arrangement

Le 1^{er} février 2026 (la « clôture »), Artis et RFA Capital ont réalisé l'arrangement aux termes duquel RFA Capital a acquis la totalité des parts ordinaires émises et en circulation, des parts privilégiées de série E et des parts privilégiées de série I d'Artis. À la clôture, Artis est devenue une filiale en propriété exclusive de RFA. Par suite de la clôture, la dénomination de RFA a été modifiée et elle exerce ses activités sous le nom de « RFA Financial Inc. ».

Dans le cadre de l'arrangement : i) les porteurs de parts ordinaires d'Artis ont reçu une action ordinaire de la Société pour chaque part ordinaire qu'ils détenaient (le « ratio d'échange d'Artis »); ii) les porteurs de parts privilégiées de série E d'Artis ont reçu une action privilégiée de série E de la Société pour chaque part privilégiée de série E qu'ils détenaient; et iii) les porteurs de parts privilégiées de série I d'Artis ont reçu une action privilégiée de série I de la Société pour chaque part privilégiée de série I qu'ils détenaient. À la suite de l'échange des parts ordinaires d'Artis contre des actions ordinaires de la Société, la Société a mis en œuvre un regroupement d'actions ordinaires à raison de trois pour une (le « regroupement »), aux termes duquel chaque tranche de trois actions ordinaires avant regroupement a été regroupée en une action ordinaire après regroupement.

Aux fins comptables, il a été établi que RFA était l'entreprise acquise sur le plan comptable, tandis qu'Artis était l'acquéreur sur le plan comptable, compte tenu des faits et circonstances suivants juste après la clôture :

- Les anciens porteurs de parts ordinaires d'Artis détenaient 67,95 % des actions ordinaires de la Société, tandis que les anciens actionnaires ordinaires de RFA détenaient la tranche restante de 32,05 % des actions ordinaires de la Société.
- Le conseil d'administration de la Société est composé d'une majorité d'administrateurs désignés par Artis.

Par conséquent, l'arrangement est comptabilisé comme une acquisition inversée. Étant donné qu'Artis est considérée comme l'acquéreur sur le plan comptable, les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont établis comme étant la suite des états financiers d'Artis, et les données comparatives qui figurent dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont celles d'Artis.

À la suite de l'échange des parts ordinaires et des parts privilégiées en actions ordinaires et actions privilégiées, respectivement, dans le cadre de l'acquisition inversée, toute mention des actions ordinaires et des actions privilégiées dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés fait référence aux parts ordinaires et aux parts privilégiées pour les périodes qui précèdent la clôture. Toute mention des dividendes versés sur les actions ordinaires et les actions privilégiées fait référence aux distributions sur les parts ordinaires et les parts privilégiées pour les périodes qui précèdent la clôture. De plus, le nombre de parts ordinaires et les montants par part ont été ajustés rétroactivement pour tenir compte du ratio d'échange d'Artis et du regroupement à raison de trois pour une.

Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

a) Présentation et évaluation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis conformément à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire* (« IAS 34 »). Par conséquent, certaines informations et notes explicatives normalement incluses dans les états financiers annuels préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité, publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »), ont été omises ou résumées.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été dressés au moyen des mêmes méthodes comptables que celles qui ont été utilisées dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2 b). La Société n'a pas adopté de façon anticipée des normes, interprétations ou modifications publiées, mais pas encore entrées en vigueur. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

b) Changement relatif à la présentation des états financiers

Comme il est indiqué à la note 1, étant donné qu'Artis est considérée comme l'acquéreur sur le plan comptable dans le cadre de l'acquisition inversée, les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis comme étant la suite des états financiers d'Artis, et les données comparatives qui figurent dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont celles d'Artis. Cependant, en tant qu'entité exerçant uniquement des activités de gestion, d'aménagement et de placement immobilier, Artis présentait un bilan classé par échéance avant l'arrangement. Après l'arrangement, avec l'ajout des activités de services financiers, la Société a adopté la présentation du bilan selon la méthode de la liquidité, ce qui est courant dans le secteur des services financiers. La direction estime que cette présentation du bilan fournit des informations plus pertinentes pour les utilisateurs des états financiers consolidés. Certains postes du bilan consolidé comparatif ont été reclassés afin de rendre leur classement conforme à celui adopté pour la présentation de la période considérée. De plus, certains postes des états du résultat net et des tableaux des flux de trésorerie consolidés intermédiaires résumés comparatifs ont été reclassés afin de rendre leur classement conforme à celui adopté pour la présentation de la période considérée.

c) Méthodes comptables significatives adoptées pour la période considérée

Les méthodes comptables suivantes ont été adoptées pour les six mois clos le 30 juin 2026 en raison de l'ajout aux états financiers d'éléments acquis à la suite de l'arrangement :

i) Classement et évaluation des instruments financiers

- Titres négociables :

Les achats et les échéances d'obligations hypothécaires du Canada (les « OHC ») émises par un tiers, d'obligations provinciales et d'obligations fédérales sont comptabilisés à la date de transaction. Comme ces placements sont détenus aux fins de la perception ou aux fins de la vente, ils sont classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG »). À chaque date de clôture, la juste valeur est déterminée par référence aux valeurs de marché publiées à ce jour. Les variations de la juste valeur sont présentées à titre de composante des autres éléments du résultat global, après déduction de l'impôt sur le résultat. Les intérêts gagnés sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

Un choix irrévocable a été fait de comptabiliser certains titres de capitaux propres négociés en bourse à la JVAERG. À chaque date de clôture, la juste valeur est déterminée par référence aux valeurs de marché publiées à ce jour. Les variations de la juste valeur des titres de capitaux propres évaluées à la JVAERG sont présentées à titre de composante des autres éléments du résultat global, après déduction de l'impôt sur le résultat.

- Immeuble résidentiel unifamilial – prêts hypothécaires non assurés montés ou acquis :

Ces prêts hypothécaires sont comptabilisés au coût amorti, déduction faite des coûts d'acquisition, des primes, des escomptes et des produits différés, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les produits d'intérêts connexes sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

- Immeuble résidentiel unifamilial – prêts hypothécaires assurés estampillés :

Ce sont des prêts hypothécaires assurés à taux préférentiel qui ont été estampillés, mais non vendus. Ils sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les produits d'intérêts connexes sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

- Immeuble résidentiel unifamilial – autres prêts hypothécaires :

Les autres prêts hypothécaires sont constitués de prêts hypothécaires à taux préférentiel montés et acquis et de crédit-relais. Ils sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les produits d'intérêts connexes sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

- Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux :

Les prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les produits d'intérêts connexes sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

- Placements – obligations d'investissement :

Ils sont comptabilisés à la date de transaction et détenus aux fins de la vente et, par conséquent, ils sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Les variations de la juste valeur sont prises en compte dans les produits tirés des placements et des honoraires.

- Investissements – billets de titrisation liés au renouvellement :

Ce sont des billets acquis de diverses séries de billets de financement à recours limité adossés à la tranche de renouvellement. Les billets sont détenus aux fins de perception et sont classés à la JVRN en raison des caractéristiques des flux de trésorerie. Les produits d'intérêts connexes sont présentés à titre de composante des produits d'intérêts.

- Créance au titre des droits conservés :

Comme il est décrit à la note 2 c) iii) Décomptabilisation des instruments financiers, la créance au titre des droits conservés est liée à la participation de la Société au programme des OHC, par l'entremise duquel elle titrise et vend des prêts hypothécaires assurés d'une durée de cinq et dix ans sur des immeubles multirésidentiels. La créance au titre des droits conservés est comptabilisée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le profit à la vente connexe et le produit de désactualisation sont présentés en tant que produit de la titrisation.

- Dépôts :

Les dépôts sont obtenus par l'intermédiaire de courtiers membres de l'Organisme canadien de réglementation des investissements et de l'Association canadienne des courtiers de fonds mutuels qui font le placement de certificats de placement garanti (les « CPG ») de 1 an à 5 ans délivrés par une banque et sont comptabilisés au coût amorti, déduction faite des commissions différées des courtiers. Les charges d'intérêt sont réparties sur la durée contractuelle du dépôt en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif et sont incluses dans les charges d'intérêts sur les dépôts et autres.

- Financement garanti :

Le financement garanti correspond aux conventions de participation de premier rang dans les billets de titrisation liés au renouvellement. Ces passifs sont comptabilisés au coût amorti. Les charges d'intérêt connexes sont comprises dans les charges d'intérêts sur les facilités de crédit et les autres dettes.

- Passif au titre des actions privilégiées :

Les actions privilégiées sont classées à titre de passifs financiers en raison de l'obligation pour la Société de racheter les actions privilégiées au comptant à la date de rachat obligatoire pour chaque série d'actions privilégiées. Le passif au titre des actions privilégiées est comptabilisé au coût amorti. Les dividendes sur les actions privilégiées sont comptabilisés à titre de charge d'intérêts sur le passif au titre des actions privilégiées.

ii) Dépréciation des instruments financiers

La détermination de la correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues (« PCA ») associée aux prêts hypothécaires résidentiels non assurés (composés de prêts hypothécaires montés et acquis) ainsi qu'aux prêts hypothécaires et autres prêts immobiliers commerciaux nécessite une estimation ou un jugement important de la part de la direction, notamment l'intégration explicite des informations prospectives. À chaque date d'évaluation, le calcul de la provision pour PCA dépend des données clés suivantes qui sont utilisées pour déterminer la valeur actualisée des insuffisances de flux de trésorerie attendues (définies comme l'écart entre les flux de trésorerie contractuels et les flux de trésorerie attendus), actualisées au taux d'intérêt effectif sur la durée de vie de l'instrument :

- la probabilité de défaillance (« PD ») – une estimation de la probabilité de défaillance sur une période donnée précise;
- la perte en cas de défaillance (« PCD ») – une estimation de la perte survenue au moment de la défaillance;
- l'exposition en cas de défaillance (« ECD ») – une estimation de l'exposition à la date de défaillance.

La détermination des paramètres de la PD, de la PCD et de l'ECD peut être assez complexe, en particulier la détermination de la PD. Ces paramètres doivent tenir compte des facteurs propres à l'entité et des variables macroéconomiques pouvant être associées à l'augmentation ou à la diminution du risque de crédit. Toutefois, le calcul de la provision peut se résumer comme suit :

$$PCA = (PD \times PCD \times ECD), \text{ actualisées à la date d'évaluation}$$

La définition de défaillance qu'utilise la Société pour évaluer les PCA correspond à la définition utilisée aux fins de la gestion du risque de crédit interne. La Société définit une défaillance comme étant un retard de 90 jours et plus pour tous les prêts hypothécaires résidentiels.

Le principe directeur du modèle fondé sur les PCA consiste à mettre en évidence le profil de détérioration ou d'amélioration de la qualité du crédit des instruments financiers connexes. La PCA calculée à une date d'évaluation donnée est tributaire de la variation du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. La Société classe ses prêts hypothécaires et ses autres prêts dans les actifs de l'étape 1, de l'étape 2 ou de l'étape 3 ou dans les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création (« ADAC »).

- Étape 1 – comprend les instruments financiers n'ayant pas connu d'augmentation importante du risque de crédit (« AIRC ») depuis la comptabilisation initiale. Une provision correspondant aux PCA découlant de défaillances pouvant survenir au cours des 12 mois à venir (les « PCA pour les 12 mois à venir ») est comptabilisée, et les produits d'intérêts sont calculés sur la valeur comptable brute des actifs.
- Étape 2 – comprend les instruments financiers qui ont subi une AIRC depuis la comptabilisation initiale, mais pour lesquels il n'existe aucune indication objective de dépréciation à la date de clôture. Une provision correspondant aux PCA découlant de défaillances pouvant survenir sur la durée de vie des actifs (les « PCA pour la durée de vie ») est comptabilisée, et les produits d'intérêts sont calculés sur la valeur comptable brute des actifs. En règle générale, la durée de vie d'un actif correspond à sa durée contractuelle restante.
- Étape 3 – comprend les instruments financiers qui sont dépréciés ou en défaillance. La provision pour la durée de vie est comptabilisée et les produits d'intérêts sont calculés sur la valeur comptable nette des actifs, qui correspond à la valeur comptable brute des actifs déduction faite de la provision.
- Actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création – comprennent les instruments financiers qui sont dépréciés au moment de la comptabilisation initiale. Les ADAC sont comptabilisés à leur juste valeur au moment de la comptabilisation initiale, et les produits d'intérêts sont ensuite comptabilisés selon le taux d'intérêt effectif ajusté en fonction de la qualité du crédit. La provision pour PCA est comptabilisée ou présentée seulement dans la mesure où il y a une variation ultérieure des PCA.

La variation de la provision pour PCA à chaque date d'évaluation est comptabilisée à titre de dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts dans les états consolidés intermédiaires résumés du résultat net.

La détection et l'évaluation de l'AIRC sont effectuées au moins chaque trimestre et nécessitent un jugement important de la part de la direction qui repose sur les facteurs suivants :

- le passage à un profil de crédit plus risqué par rapport à la comptabilisation initiale ou au renouvellement;
- la hausse du risque de crédit pour les emprunteurs vulnérables à un choc de paiement au moment du renouvellement et pour les emprunteurs qui ont obtenu une prolongation de la période d'amortissement;
- l'identification des instruments financiers qui sont en souffrance depuis plus de 30 jours, qui sont transférés à l'étape 2, peu importe l'évaluation que fait la direction des autres facteurs liés au risque de crédit.

Pour les instruments financiers qui passent à l'étape 2, une amélioration ultérieure du risque de crédit pourrait donner lieu à une inversion du transfert vers l'étape 1 et se traduire par un retour des PCA pour les 12 mois à venir, au lieu des PCA pour la durée de vie.

En plus d'évaluation de l'AIRC, les actifs financiers sont aussi soumis à un test de dépréciation chaque trimestre. Les indicateurs d'une éventuelle dépréciation du crédit comprennent des changements défavorables de la solvabilité des emprunteurs (par exemple, des retards de paiement supérieurs à 90 jours) et une détérioration des cotes de crédit.

Les instruments financiers de l'étape 3 cessent d'être dépréciés lorsque les montants en souffrance, y compris les intérêts, ont été recouvrés et qu'il est établi que le capital et les intérêts sont réputés être entièrement recouvrables conformément aux modalités contractuelles initiales ou modifiées. Il en résulte un retour à l'étape 2. Si le risque de crédit diminue à tel point qu'il n'y a plus d'AIRC, le risque est ramené à l'étape 1.

Les prêts sont radiés à même la provision correspondante lorsqu'il n'est plus réaliste d'envisager leur recouvrement. Tout recouvrement ultérieur est comptabilisé comme une reprise de la provision pour pertes de crédit. Les prêts hypothécaires de la Société sont garantis par le bien sous-jacent, et ses prêts hypothécaires assurés sont de plus garantis, ce qui permet d'atténuer le risque de perte de la Société.

iii) Décomptabilisation des instruments financiers

Dans les cas où la Société titrise et vend des titres adossés à des prêts hypothécaires multirésidentiels dans le cadre du programme des OHC, les prêts hypothécaires associés sont inscrits au bilan consolidé intermédiaire résumé seulement dans la mesure où la Société a une implication continue dans les prêts hypothécaires. Celle-ci se limite aux droits conservés sur les flux de trésorerie futurs ainsi qu'aux obligations et droits associés à l'administration des prêts hypothécaires. L'évaluation des droits conservés nécessite l'exercice d'un jugement à l'égard des hypothèses relatives aux facteurs d'actualisation appliqués pour mesurer la juste valeur des flux de trésorerie. La direction estime que les risques et les avantages liés aux prêts sont entièrement transférés à des tiers, car a) il n'y a pas de possibilité de remboursement anticipé pour les prêts ou la Société a transféré le risque de remboursement anticipé à un tiers et il n'existe pas de risque de remboursement anticipé à l'égard des droits conservés ou de l'administration des prêts; et b) la Société a conclu des ententes avec des tiers pour gérer le risque de taux d'intérêt associé aux swaps de titrisation dans le cadre du programme OHC. En conséquence, les prêts hypothécaires sont décomptabilisés au moment de leur titrisation et de leur vente. À l'occasion, la Société peut titriser des prêts hypothécaires sur des immeubles multirésidentiels qui dépassent l'attribution de la Société dans le cadre du programme des OHC. Ces prêts hypothécaires excédentaires sont ensuite vendus à un tiers. Dans le cas de la cession intégrale de prêts hypothécaires à taux préférentiel, la direction a établi que la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des prêts hypothécaires a été transférée à l'acheteur et, par conséquent, les prêts hypothécaires ont été décomptabilisés. La Société décomptabilise un billet de titrisation lié au renouvellement, en totalité ou en partie, seulement lorsque l'obligation contractuelle sous-jacente est éteinte, annulée ou sensiblement modifiée.

iv) Immobilisations incorporelles

La créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée se rapporte aux prêts montés par RFA MC. Elle représente la valeur actualisée de l'écart entre les honoraires de gestion reçus des investisseurs et les honoraires versés à l'administrateur des prêts hypothécaires, à l'égard d'un portefeuille de prêts sur sa durée de vie. La tranche des honoraires de gestion différée est comptabilisée au coût amorti.

Les logiciels et les systèmes informatiques ainsi que les relations clients constituaient des immobilisations incorporelles identifiées dans l'acquisition inversée (voir la note 3). Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité estimative comme suit :

- Logiciels et systèmes informatiques – 3 à 5 ans
- Relations clients – 10 ans

Chaque trimestre, la Société détermine si ses immobilisations incorporelles présentent des indices de dépréciation. En présence de tels indices, un test de dépréciation est réalisé pour déterminer si la valeur comptable d'une immobilisation incorporelle est supérieure à sa valeur recouvrable. Si tel est le cas, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

v) Goodwill

Le goodwill correspond à l'excédent du prix d'acquisition sur la juste valeur des immobilisations corporelles et incorporelles identifiables nettes acquises. Le goodwill est comptabilisé au coût diminué du cumul des pertes de valeur, le cas échéant. Le goodwill n'est pas amorti. La valeur comptable du goodwill est soumise annuellement à un test de dépréciation, ou plus fréquemment si un événement ou une situation indique que l'actif pourrait avoir subi une dépréciation. La valeur recouvrable correspond à la juste valeur de l'actif diminuée des coûts de sortie ou à sa valeur d'utilité, selon le plus élevé des deux montants. Pour les besoins d'évaluation de la dépréciation, les actifs sont regroupés au niveau le plus bas auquel ils peuvent générer des entrées de trésorerie identifiables séparément (unités génératrices de trésorerie ou « UGT »). Si la valeur recouvrable de l'UGT est inférieure à la valeur comptable de l'actif, la perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable du goodwill affecté à l'UGT, puis à la valeur comptable des autres actifs de l'UGT au prorata. Une perte de valeur liée au goodwill est comptabilisée directement en résultat net et une perte de valeur comptabilisée au titre du goodwill n'est pas reprise au cours des périodes ultérieures.

vi) Couverture

La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt sur les passifs-dépôts à taux fixe et les a désignés comme couvertures de juste valeur.

Pour qu'un dérivé puisse être admissible à la comptabilité de couverture, la relation de couverture doit être désignée et documentée en bonne et due forme au moment de sa mise en place, en précisant l'objectif et la stratégie de gestion des risques associés à la couverture et l'actif, le passif ou les flux de trésorerie spécifiques faisant l'objet de la couverture, l'instrument de couverture et la manière dont l'efficacité de la couverture est évaluée. Les variations de la juste valeur du dérivé doivent être hautement efficaces pour compenser les variations de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

L'efficacité de la couverture est évaluée au début de la relation de couverture et sur une base continue, de façon rétrospective et prospective, principalement au moyen de mesures statistiques et quantitatives de la corrélation. L'inefficacité de la couverture, le cas échéant, découle des différences entre les échéances et de la fréquence de remboursement anticipé entre les instruments de couverture et les éléments couverts.

vii) Comptabilisation des produits

Profit à la vente de prêts hypothécaires

Le profit lié aux prêts hypothécaires est réalisé sur les hypothèques qui ont été vendues à des investisseurs, au moment de la préparation et de l'acceptation d'un engagement de la part de l'emprunteur, et ils sont comptabilisés lorsque le prêt hypothécaire est effectivement financé. Les prêts hypothécaires sont vendus, avec gestion intégrée, et le profit est calculé compte tenu du produit provenant des investisseurs, moins le rachat de taux par les prêteurs.

De plus, le profit à la vente de prêts hypothécaires comprend les produits tirés des honoraires de gestion différés à recevoir de l'investisseur. La Société facture à l'investisseur des honoraires de gestion différés qui sont reçus sur la durée de vie du prêt hypothécaire sous-jacent. La valeur actualisée des honoraires de gestion différés, moins le coût de gestion, est comptabilisée comme un profit à la vente de prêts hypothécaires, et une créance au titre des honoraires de gestion différés qui en résulte est comptabilisée comme un actif.

d) Recours à des estimations et à des jugements

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Le texte qui suit contient des renseignements sur d'autres estimations et jugements comptables critiques découlant des nouveaux éléments tirés des états financiers acquis à la suite de l'arrangement :

- Décomptabilisation des instruments financiers – La méthode comptable de la Société relative à la décomptabilisation des instruments financiers est décrite à la note 2 c). L'exercice d'un jugement est requis pour la décomptabilisation des prêts hypothécaires dans le cadre de transactions de titrisation afin de déterminer si une part substantielle des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs a été transférée, conservée ou ni transférée ni conservée.
- Perte de valeur des actifs financiers – Le modèle fondé sur les PCA exige que la direction pose des jugements et fasse des estimations portant sur plusieurs facteurs. La direction doit exercer des jugements importants pour déterminer :
 - les variations dans la qualité du crédit d'un emprunteur individuel et/ou d'un prêt hypothécaire;
 - les fluctuations des variables macroéconomiques prospectives utilisées dans le modèle de PCA et, en particulier, dans les variables que la Société juge les plus fortement corrélées aux variations dans la qualité du crédit;
 - les modifications apportées à la conception des modèles utilisés par la Société pour établir les PCA;
 - la migration de prêts hypothécaires entre les étapes.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes à l'évaluation de la dépréciation sont décrites aux notes 2 c) et 6.

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – Comme il est décrit à la note 1, l'exercice d'un jugement est requis pour déterminer l'entreprise acquise sur le plan comptable et l'acquéreur sur le plan comptable dans le cadre de l'arrangement. En outre, tel qu'il est précisé à la note 3, une grande part de jugement et des estimations importantes sont nécessaires pour déterminer la répartition du prix d'achat de l'acquisition inversée.

e) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

Modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers

L'IASB a publié des modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers, qui modifient les normes IFRS 9, *Instruments financiers*, et IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Ces modifications fournissent des précisions sur les exigences relatives à la date de comptabilisation et de décomptabilisation d'actifs et de passifs financiers, avec une exception pour la décomptabilisation de passifs financiers réglés au moyen d'un virement électronique. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. L'adoption des modifications n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

f) Modifications futures de normes comptables

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir (« IFRS 18 »)

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18, qui remplace IAS 1, *Présentation des états financiers*. IFRS 18 présente de nouvelles exigences en matière de présentation dans l'état du résultat net, notamment la présentation de totaux et de sous-totaux spécifiés. De plus, l'entité doit classer les produits et les charges présentés dans l'état du résultat net dans l'une des cinq catégories suivantes : « exploitation », « investissement », « financement », « impôts sur le résultat » et « activités abandonnées ». La norme exige par ailleurs la communication des mesures de la performance définies par la direction, un terme nouvellement défini, et de sous-totaux de produits et de charges, et elle comprend de nouvelles exigences en matière de regroupement et de ventilation des informations financières en fonction des rôles des états financiers de base et des notes. De plus, des modifications de portée limitée ont été apportées à IAS 7, *Tableau des flux de trésorerie*, et des modifications corrélatives ont été apportées à plusieurs autres normes.

IFRS 18 et les modifications des autres normes auxquelles elle donne lieu entreront en vigueur pour les périodes de présentation de l'information financière ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027, mais leur application anticipée est permise. L'entité qui les applique de manière anticipée doit l'indiquer dans ses états financiers. IFRS 18 devra être appliquée de manière rétrospective.

La Société examine actuellement les incidences qu'auront IFRS 18 (et des modifications connexes) sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Note 3. Acquisition inversée de RFA Capital

Comme il est mentionné à la note 1, RFA Capital a acquis, le 1^{er} février 2026, toutes les parts ordinaires en circulation d'Artis aux termes de l'arrangement. Aux fins comptables, l'arrangement est comptabilisé à titre d'acquisition inversée selon la méthode de l'acquisition pour les regroupements d'entreprises. Artis était considérée comme l'acquéreur sur le plan comptable, tandis que RFA Capital constituait l'acquéreur sur le plan juridique. Selon la méthode de comptabilisation de l'acquisition, la contrepartie de l'acquisition de 399 746 \$ a été établie en multipliant le nombre de parts ordinaires émises à la valeur nominale d'Artis (de sorte que les anciens actionnaires de RFA Capital ont reçu une participation de 32,05 % dans l'entité issue du regroupement) par le cours de clôture des parts ordinaires d'Artis le 30 janvier 2026 (dernier jour ouvrable avant la clôture).

La répartition du prix d'acquisition entre la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris dans le cadre de l'arrangement se présente comme suit :

	Répartition préliminaire ¹	Ajustements	Répartition finale
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie soumise à restrictions	113 702 \$	— \$	113 702 \$
Titres négociables	54 571	—	54 571
Débiteurs et autres sommes à recevoir	19 887	—	19 887
Impôt sur le résultat à recouvrer	6 414	—	6 414
Prêts hypothécaires et autres prêts ²	2 398 693	(12 941)	2 385 752
Autres placements	74 898	(19 197)	55 701
Immeubles de placement	4 738	—	4 738
Créance au titre des droits conservés	114 360	—	114 360
Charges payées d'avance et autres actifs	1 711	—	1 711
Immobilisations corporelles, y compris les actifs au titre de droits d'utilisation	28 418	—	28 418
Immobilisations incorporelles	80 517	8 750	89 267
Dépôts	(2 413 179)	—	(2 413 179)
Créditeurs et charges à payer	(94 342)	—	(94 342)
Montants à payer à des parties liées	(3 386)	—	(3 386)
Financement garanti	(38 086)	—	(38 086)
Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement	(7 501)	—	(7 501)
Passif d'impôt différé	(16 172)	1 130	(15 042)
Obligations locatives	(19 890)	—	(19 890)
Total de l'actif net identifiable	305 353	(22 258)	283 095
Participations ne donnant pas le contrôle	(17 542)	—	(17 542)
Goodwill	111 935	22 258	134 193
Total de la contrepartie d'acquisition	399 746 \$	— \$	399 746 \$

1) Les estimations préliminaires de la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris correspondent aux montants présentés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés de la Société au 31 mars 2026.

2) Le montant contractuel brut des prêts hypothécaires et des autres prêts s'élevait à 2 407 026 \$, dont un montant estimatif de 28 049 \$ ne devrait pas être recouvré.

Pour les trois mois clos le 30 juin 2026, l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs identifiables a été finalisée et la répartition du prix d'acquisition a été achevée, ce qui a donné lieu aux ajustements de la répartition préliminaire présentés dans le tableau qui précède.

Les prêts hypothécaires et autres prêts ainsi que les passifs liés aux dépôts ont été calculés selon l'approche axée sur les flux de trésorerie actualisés, en actualisant les flux de trésorerie contractuels de capital et d'intérêts sur la durée restante au moyen du taux d'actualisation fondé sur le marché. Les obligations locatives acquises ont été évaluées à l'aide de la valeur actualisée des paiements de loyers restants à la date de l'acquisition. Les actifs au titre du droit d'utilisation ont été mesurés pour un montant égal aux obligations locatives.

Les immobilisations incorporelles ayant été acquises comprennent les relations clients, la créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée ainsi que les logiciels et les systèmes informatiques. Les relations clients représentent la valeur attribuable aux montages de prêts hypothécaires provenant de courtiers existants pour la Banque, RFA MC et TMI ainsi qu'aux relations clients existantes de Five C. Les justes valeurs des relations clients ont été obtenues en estimant la valeur actualisée du résultat après impôt attribuable à ces immobilisations incorporelles. La juste valeur des logiciels et services informatiques et de la créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée se rapproche de la valeur comptable antérieure de ces actifs de RFA Capital compte tenu de leur nature.

Les passifs d'impôt différé reflètent surtout l'incidence fiscale des écarts temporaires entre la valeur fiscale des actifs acquis et des passifs pris en charge et la juste valeur à la date d'acquisition.

La juste valeur des participations ne donnant pas le contrôle dans Five C a été déterminée en appliquant le pourcentage de la participation ne donnant pas le contrôle à la juste valeur estimative des capitaux propres de Five C à la date d'acquisition. La juste valeur des capitaux propres de Five C a été déterminée selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie au moyen des résultats projetés.

Le goodwill de 134 193 \$ comprend la valeur de l'ensemble de l'effectif de RFA Capital, le potentiel de croissance future des relations avec les courtiers et des listes de clients, ainsi que les synergies attendues de l'intégration aux systèmes et aux activités existants d'Artis. Aucun goodwill comptabilisé ne devrait être déductible aux fins de l'impôt.

Les coûts de transaction liés à l'arrangement de 6 664 \$ ont été passés en charges pour les six mois clos le 30 juin 2026. Les coûts de transaction comprennent les honoraires pour les services juridiques, les services comptables et les autres services professionnels ainsi que les dépenses liées à l'intégration et à l'harmonisation de RFC Capital et d'Artis au sein de la nouvelle société issue du regroupement.

L'apport de RFA Capital aux résultats de la Société :

Pour les trois mois clos le 30 juin 2026, RFA Capital a apporté un produit d'intérêts net de 18 514 \$ et une perte avant impôt sur le résultat de 4 521 \$, dont une dotation supplémentaire à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 1 231 \$ et un amortissement des relations clients acquises de 2 540 \$. Pour la période du 1^{er} février au 30 juin 2026, RFA Capital a apporté un produit d'intérêts net de 29 300 \$ et une perte avant impôt sur le résultat de 9 281 \$, dont une dotation supplémentaire à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 9 926 \$ et un amortissement des relations clients acquises de 3 308 \$. Les prêts hypothécaires et autres prêts acquis dans le cadre de l'acquisition inversée ont été évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition et ils ne comportent donc aucun solde d'ouverture de la correction de valeur pour la PCA. Le montant de la contribution au résultat exclut l'incidence sur les charges du siège social qui découle de l'intégration de RFA Capital et d'Artis dans une nouvelle société cotée en bourse.

Si l'acquisition était survenue le 1^{er} janvier 2026, les produits d'intérêts nets et le résultat avant impôt sur le résultat consolidé pro forma se seraient établis à respectivement 34 874 \$ et 3 615 \$ pour les six mois clos le 30 juin 2026. Ces montants ont été calculés en fonction des résultats de RFA Capital en janvier 2026 et ajustés pour tenir compte de ce qui suit :

- le retrait des coûts de transaction engagés par RFA Capital entre le 1^{er} janvier et le 31 janvier 2026;
- les ajustements estimatifs apportés aux produits d'intérêts et à la charge d'intérêts si les actifs et passifs financiers acquis avaient été ajustés à la juste valeur le 1^{er} janvier 2026 et l'incidence connexe sur les produits et les charges, recalculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif;
- l'amortissement additionnel qui aurait été comptabilisé si les ajustements de la juste valeur des immobilisations incorporelles avaient été appliqués à compter du 1^{er} janvier 2026.

Note 4. Titres négociables

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Obligations provinciales	5 204 \$	— \$
Obligations du gouvernement fédéral	39 517	—
Obligations hypothécaires du Canada	24 967	—
Titres de capitaux propres évalués à la JVRN	51 522	65 584
Titres de capitaux propres évalués à la JVAERG	22 718	—
	143 928 \$	65 584 \$

Note 5. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Intérêts courus à recevoir	8 632 \$	— \$
Loyers à recevoir, déduction faite de la provision pour pertes de crédit de 1 368 \$ (1 329 \$ au 31 décembre 2025)	3 169	2 658
Débiteurs	9 624	—
Revenus de recouvrement courus	933	582
Autres débiteurs et produits à recevoir	5 114	4 277
	27 472 \$	7 517 \$

Se reporter à la note 32 pour plus de précisions sur le risque de crédit pour les loyers à recevoir.

Note 6. Prêts hypothécaires et autres prêts

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Résidentiel unifamilial	2 456 082 \$	— \$
Immobilier commercial	96 086	—
	2 552 168	—
Correction de valeur au titre des PCA	(20 107)	—
	2 532 061 \$	— \$

Six mois clos le
30 juin 2026

	Résidentiel unifamilial (assuré)	Résidentiel unifamilial (non assuré)	Immobilier commercial	Total
Les prêts hypothécaires et les autres prêts, exception faite de la correction de valeur au titre des PCA :				
Solde au début de la période	— \$	— \$	— \$	— \$
Acquis dans le cadre de l'acquisition inversée (voir la note 3)	41 034	2 244 428	100 290	2 385 752
Montages	—	391 394	—	391 394
Achats/financements	60 324	—	4 418	64 742
Remboursements nets et autres remboursements ¹	(59 274)	(221 824)	(8 622)	(289 720)
Solde à la fin de la période	42 084 \$	2 413 998 \$	96 086 \$	2 552 168 \$

1) Les remboursements nets et autres remboursements comprennent tous les remboursements réguliers et partiels de prêts, les remboursements complets ainsi que les mouvements dans les soldes des frais de montage non amortis, des frais administratifs et des primes et escomptes.

a) Répartition géographique

30 juin 2026

	Alberta	Colombie-Britannique	Ontario	Toutes les autres provinces	Total
Détention aux fins de la perception					
Résidentiel unifamilial non assuré	359 343 \$	324 124 \$	1 647 071 \$	83 460 \$	2 413 998 \$
Résidentiel unifamilial assuré	11 092	8 879	16 994	5 119	42 084
Immobilier commercial	14 420	15 181	66 485	—	96 086
Total des prêts hypothécaires et des autres prêts, exception faite de la correction de valeur au titre des PCA	384 855 \$	348 184 \$	1 730 550 \$	88 579 \$	2 552 168 \$
En pourcentage du portefeuille	15,1 %	13,6 %	67,8 %	3,5 %	100,0 %

b) Prêts hypothécaires et autres prêts par étape

30 juin 2026

	Étape 1	Étape 2	Étape 3	ADAC	Total
Prêts hypothécaires non assurés montés ¹	1 874 720 \$	377 025 \$	24 158 \$	31 091 \$	2 306 994 \$
Prêts hypothécaires non assurés acquis	70 124	29 490	2 273	3 947	105 834
Prêts hypothécaires assurés estampillés	27 384	—	—	136	27 520
Autres prêts hypothécaires	15 734	—	—	—	15 734
Total des prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux	1 987 962	406 515	26 431	35 174	2 456 082
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux	51 398	7 917	—	36 771	96 086
Total des prêts hypothécaires et des autres prêts exception faite de la correction de valeur au titre des PCA	2 039 360 \$	414 432 \$	26 431 \$	71 945 \$	2 552 168 \$

1) Les prêts hypothécaires montés comprennent les prêts hypothécaires et les autres prêts acquis dans le cadre de l'acquisition inversée (voir la note 3), mais qui ont été montés par RFA Capital avant l'arrangement.

c) Correction de valeur au titre des PCA

Six mois clos le
30 juin 2026

	Étape 1	Étape 2	Étape 3	ADAC	Total
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux					
Solde au début de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Acquis ou montés ¹	997	89	—	—	1 086
Transferts de l'étape 1	(324)	309	15	—	—
Transferts de l'étape 2	698	(795)	97	—	—
Prêts hypothécaires payés ou décomptabilisés	(125)	(116)	(43)	—	(284)
Prêts radiés	—	—	—	(475)	(475)
Réévaluation ²	3 733	3 642	1 937	2 837	12 149
Solde à la fin de la période	4 979	3 129	2 006	2 362	12 476
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers					
Solde au début de la période	—	—	—	—	—
Transferts de l'étape 1	(55)	55	—	—	—
Réévaluation ²	270	(41)	—	7 402	7 631
Solde à la fin de la période	215	14	—	7 402	7 631
Total de la correction de valeur au titre des PCA	5 194 \$	3 143 \$	2 006 \$	9 764 \$	20 107 \$

1) Les prêts hypothécaires acquis ou montés comprennent les prêts hypothécaires et les autres prêts acquis dans le cadre de l'acquisition inversée (voir la note 3). La correction de valeur au titre des PCA pour ces prêts hypothécaires et autres prêts a été ramenée à néant à la date d'acquisition.

2) La réévaluation représente la variation pendant la période considérée de la correction de valeur au titre des PCA se rapportant aux transferts effectués, aux modifications des prévisions sur les informations prospectives et aux mises à jour des paramètres.

d) Exposition au risque de crédit en fonction de la notation du risque

La Société, par l'entremise de la Banque, dispose d'un système de notation interne du risque qui fait appel au jugement et combine de multiples facteurs pour attribuer une note propre à l'emprunteur afin d'évaluer sa PD et ainsi classer le prêt hypothécaire dans l'une des catégories énumérées ci-dessous. La notation interne du risque présentée dans le tableau ci-dessous est définie comme suit :

- **Risque faible** : Prêts hypothécaires et autres prêts dont la probabilité de défaillance est inférieure à la moyenne et pour lesquels le risque de crédit est plus faible que les niveaux d'appétit pour le risque et de tolérance au risque de la Banque.
- **Risque modéré** : Prêts hypothécaires et autres prêts dont la probabilité de défaillance correspond à la moyenne et pour lesquels le risque de crédit correspond aux niveaux d'appétit pour le risque et de tolérance au risque de la Banque.
- **Risque élevé** : Prêts hypothécaires et autres prêts montés conformément à l'appétit pour le risque de la Banque, mais dont le risque de crédit a augmenté au-delà des niveaux typiques d'appétit pour le risque et de tolérance au risque de la Banque. Ces prêts nécessitent une surveillance renforcée et des mesures de gestion pour atténuer les pertes potentielles.

Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux non assurés

Niveau de risque	Notation du risque	Pointage Beacon	En souffrance depuis	PD de référence pour les 12 mois à venir
Risque faible	B1	>705	—	0,80 %
Risque modéré	B2	> = 642 et < = 705	—	2,10 %
Risque modéré	B3	>591 et <642	—	3,50 %
Risque élevé	B4	< = 591	—	5,40 %
Risque élevé	B5	—	30 à 59 jours	44,20 %
Risque élevé	B6	—	60 à 89 jours	62,60 %

Note 7. Prêts hypothécaires administrés

Les prêts hypothécaires administrés représentent le total du capital impayé des prêts pour lesquels RFA est chargée d'assurer la gestion, y compris les prêts hypothécaires inscrits au bilan, les prêts hypothécaires titrisés ou les prêts hypothécaires vendus à des tiers. Au 30 juin 2026, le total des prêts hypothécaires administrés s'établissait à 23 272 212 \$.

Note 8. Autres placements

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Placement dans des billets de titrisation liés au renouvellement	51 462 \$	— \$
Tranche des honoraires de gestion différée	3 844	—
Autres placements	813	—
	56 119 \$	— \$

Les placements dans les billets de titrisation liés au renouvellement représentent les placements de la Société dans les billets non amortis émis sous forme de billets garantis adossés à la tranche de renouvellement des séries 2021-1, 2022-1, 2023-1, 2024-1, 2025-1, 2025-2 et 2025-3 émis par 732 Securitization Issuer Corporation (note 28). Le tableau ci-dessous présente le capital, la valeur comptable, le taux d'intérêt annuel et les dates de distribution définitive des billets :

	Taux d'intérêt annuel	Date de distribution définitive	Solde du capital	30 juin 2026 Valeur comptable
Billets de titrisation liés au renouvellement				
Série 2021-1	8,0 %	31 décembre 2031	15 690 \$	14 559 \$
Série 2022-1	6,0 %	31 décembre 2032	12 000	9 156
Série 2023-1	6,0 %	31 décembre 2033	10 000	8 697
Série 2024-1	8,0 %	31 décembre 2034	12 500	9 091
Séries 2025-1, 2025-2 et 2025-3	8,0 %	31 décembre 2035	11 250	8 299
				49 802
Intérêts courus				1 660
Total des placements dans les billets de titrisation				51 462 \$

La Société a conclu des conventions de participation à l'égard de diverses séries de billets de titrisation liés au renouvellement aux termes desquelles les participants ont acquis une participation de premier rang dans les billets. Le tableau ci-dessous présente le passif lié au financement garanti, les détenteurs d'une participation de premier rang et les taux d'intérêt annuels :

	Détenteur d'une participation de premier rang (note 28)	Taux d'intérêt annuel	30 juin 2026
Financement garanti			
Série 2021-1	TM Investments Limited Partnership	10,0 %	7 500 \$
Série 2022-1	CMBS Limited Partnership	9,0 %	7 430
Série 2023-1	CMBS Limited Partnership	9,0 %	7 430
Série 2024-1	CMBS Limited Partnership	8,0 %	10 000
Séries 2025-1 et 2	TM Investments Limited Partnership	8,0 %	4 000
			36 360
Intérêts courus			1 844
Total du financement garanti			38 204 \$

La Société a l'obligation de racheter la participation garantie de premier rang de TM Investments Limited Partnership (« TMI LP ») dans les séries 2025-1 et 2025-2, pour une contrepartie totale de 4 000 \$, avec tous les intérêts courus et impayés le 28 septembre 2026, assortie d'une option de reporter la date de rachat de 30 jours ou de renoncer à l'obligation de rachat.

Note 9. Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

		Six mois clos le 30 juin 2026
	Immeubles de placement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	1 866 099 \$	247 833 \$
Entrées :		
Acquisitions ¹	33 224	—
Reclassement de placements mis en équivalence ²	85 510	—
Dépenses d'investissement	2 605	161
Commissions de location	4 345	411
Ajustements des loyers de manière linéaire	(399)	(253)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	4 068	(148)
Cessions	—	(135 963)
Profit de change	33 436	2 978
Profit de réévaluation à la juste valeur	221	2 604
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(324 327)	324 327
Solde à la fin de la période	1 704 782 \$	441 950 \$

1) Comprennent l'acquisition d'immeubles de placement de 4 738 \$ dans le cadre de l'acquisition inversée (voir la note 3).

2) Le 7 janvier 2026, la Société a fait porter sa participation dans le portefeuille Graham à 100 %. Voir le point a) « Acquisitions et cessions d'immeubles de placement » ci-après.

		Exercice clos le 31 décembre 2025
	Immeubles de placement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	2 170 065 \$	202 813 \$
Entrées :		
Dépenses d'investissement	17 234	309
Commissions de location	5 982	329
Ajustements des loyers de manière linéaire	(593)	(50)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 244	(184)
Cessions	(217)	(171 647)
Perte de change	(45 686)	(7 032)
Perte (profit) de réévaluation à la juste valeur	(61 251)	616
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(222 679)	222 679
Solde à la fin de l'exercice	1 866 099 \$	247 833 \$

La Société détenait dix-huit immeubles industriels, deux immeubles de commerces de détail, un immeuble de bureaux, un parc de stationnement et trois terrains destinés à l'aménagement classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente qui étaient activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle au 30 juin 2026 (31 décembre 2025 – trois immeubles industriels, trois immeubles de commerces de détail, un immeuble de bureaux, un parc de stationnement et deux terrains destinés à l'aménagement). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 57 632 \$ au 30 juin 2026 (31 décembre 2025 – 81 716 \$). Ce solde est inclus dans les emprunts hypothécaires, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente, car la Société compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 30 juin 2026, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 37 435 \$ (31 décembre 2025 – 32 368 \$) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de manière linéaire sur la durée des contrats de location.

Au 30 juin 2026, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 932 795 \$ (31 décembre 2025 – 1 873 408 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et des facilités de crédit.

a) Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 7 janvier 2026, la Société a acquis la tranche restante de 25 % dans le portefeuille Graham, qui est constitué de huit immeubles industriels situés en Alberta, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan, au Canada. Avant la date d'acquisition, la Société détenait 75 % du portefeuille qui était classé à titre de coentreprise et comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. À la suite de l'acquisition, la Société détient la totalité des immeubles et les comptabilise sur une base consolidée. La Société a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition d'actif sans réévaluation de sa participation existante de 75 %. Les résultats d'exploitation du portefeuille sont inclus dans les comptes de la Société à compter de la date d'acquisition.

Au cours des six mois clos le 30 juin 2025, la Société n'a pas acquis d'immeubles.

Le tableau ci-dessous présente les actifs nets acquis :

	Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025
Immeubles de placement	28 486 \$	— \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des coûts de financement	(18 550)	—
Autres passifs nets	(50)	—
Contrepartie en trésorerie	9 886 \$	— \$

Cessions :

Au cours des six mois clos le 30 juin 2026, la Société a cédé les immeubles de placement suivants :

Immeubles	Nombre	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Canarama Mall	1	Saskatoon, Sask.	13 mars 2026	Immeubles de commerces de détail
Circle West	1	Saskatoon, Sask.	13 mars 2026	Immeubles de commerces de détail
Winnipeg Industrial Portfolio I	12	Winnipeg, Man.	10 juin 2026	Immeubles industriels
201 Edson	1	Saskatoon, Sask.	25 juin 2026	Immeubles industriels

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 112 727 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours des six mois clos le 30 juin 2025, la Société a cédé les immeubles de placement suivants :

Immeubles	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Circle 8 Centre	1	Saskatoon, Sask.	1 ^{er} janvier 2025	Immeubles de commerces de détail
Pepco Building	1	Région du Grand Edmonton, Alb.	8 janvier 2025	Immeubles industriels
Alex Building	1	Calgary, Alb.	8 janvier 2025	Immeubles industriels
Sunridge Spectrum	1	Calgary, Alb.	31 janvier 2025	Immeubles de commerces de détail
Signal Centre	1	Fort McMurray, Alb.	9 avril 2025	Immeubles de commerces de détail

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 51 729 \$. Conjointement à la vente d'un immeuble de commerce de détail, la Société a aussi obtenu un billet à recevoir d'un montant de 4 411 \$ qui était garanti par l'immeuble vendu et qui a ensuite été remboursé intégralement en 2025. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

b) Évaluation des immeubles de placement

La Société obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour les six mois clos le 30 juin 2026, des immeubles (y compris la participation de la Société dans des immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, excluant ceux détenus par l'entremise d'Iris Acquisition II LP (« Iris »)) d'une valeur d'expertise de 503 249 \$ (exercice clos le 31 décembre 2025 – 545 578 \$) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La Société a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes. Les évaluations internes sont réalisées par l'équipe d'évaluation de la Société, qui relève directement du chef des services financiers. Les processus d'évaluation et leurs résultats font l'objet d'une revue trimestrielle par la direction.

La Société détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La Société a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la Société au cours des six mois clos le 30 juin 2026 et de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Une variation des taux d'actualisation ou de capitalisation pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la Société. Lorsque les taux d'actualisation ou de capitalisation diminuent, la juste valeur estimative des immeubles de placement augmente. À l'inverse, lorsque les taux d'actualisation et de capitalisation augmentent, la juste valeur estimative des immeubles de placement diminue. Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs futurs pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la Société. Parmi les facteurs ayant une incidence sur les produits et les charges liés à la location estimatifs, mentionnons, sans toutefois s'y limiter, la variation des loyers, de croissance des charges et des taux d'occupation.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la Société se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 31.

La Société a eu recours aux taux et aux horizons de placement suivants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement :

	30 juin 2026			31 décembre 2025		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada						
Taux d'actualisation	11,00 %	5,25 %	7,51 %	9,50 %	5,25 %	7,52 %
Taux de capitalisation final	10,00 %	4,25 %	6,56 %	9,00 %	4,25 %	6,53 %
Taux de capitalisation	10,75 %	4,00 %	6,55 %	8,75 %	4,00 %	6,47 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,1	11,0	10,0	10,3
États-Unis						
Taux d'actualisation	11,00 %	6,50 %	9,03 %	11,00 %	6,50 %	9,02 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,75 %	7,91 %	9,00 %	5,75 %	7,92 %
Taux de capitalisation	10,50 %	5,50 %	8,05 %	10,50 %	5,50 %	8,15 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,2	11,0	10,0	10,2
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	11,00 %	5,25 %	8,10 %	11,00 %	5,25 %	8,10 %
Taux de capitalisation final	10,00 %	4,25 %	7,09 %	9,00 %	4,25 %	7,07 %
Taux de capitalisation	10,75 %	4,00 %	7,14 %	10,50 %	4,00 %	7,14 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,1	11,0	10,0	10,2

L'information présentée ci-dessus représente le portefeuille complet des immeubles de placement de la Société, à l'exclusion des immeubles détenus dans ses placements mis en équivalence.

Note 10. Créance au titre des droits conservés

La créance au titre des droits conservés est liée à la participation de la Banque au programme des OHC, par l'intermédiaire duquel elle titrise et vend des prêts hypothécaires assurés d'une durée de cinq ans et de dix ans sur des immeubles multirésidentiels. Une majorité des prêts hypothécaires sous-jacents ne présentent aucune possibilité de remboursement anticipé; toutefois, certains prêts hypothécaires peuvent être remboursés par anticipation. Des swaps sont conclus à l'égard de ces prêts hypothécaires pour atténuer le risque lié au remboursement anticipé. De plus, des dispositifs sont mis en place pour l'ensemble des opérations de titrisation afin de gérer les swaps de titrisation et, de ce fait, d'atténuer le risque de taux d'intérêt. Par conséquent, aucun risque ni avantage d'importance rattaché à la propriété n'est conservé et les prêts hypothécaires sont décomptabilisés. Le solde de la créance au titre des droits conservés s'élevait à 129 477 \$ au 30 juin 2026 (néant au 31 décembre 2025).

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Profit à la vente de prêts hypothécaires multirésidentiels	2 215 \$	— \$	3 671 \$	— \$
Produit de désactualisation des intérêts	884	—	1 440	—
Total du produit de titrisation	3 099 \$	— \$	5 111 \$	— \$
Prêts hypothécaires multirésidentiels titrisés et vendus	445 011 \$	— \$	745 726 \$	— \$
Profit à la vente en pourcentage des prêts hypothécaires titrisés	0,5 %	— %	0,5 %	— %
Droits conservés comptabilisés pendant la période	15 370 \$	— \$	24 878 \$	— \$

Note 11. Placements mis en équivalence

La Société détient les placements mis en équivalence suivants :

		Participation	
		30 juin 2026	31 décembre 2025
Vocation principale			
Entreprises associées :			
Iris Acquisition II LP (« Iris »)	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	32,29 %	32,29 %
TM Investments Limited Partnership (« TMI LP »)	Placements dans les prêts hypothécaires privés et placements immobiliers non traditionnels	16,17 %	— %
Coentreprises :			
Corridor Park	Immeubles de placement	90,00 %	90,00 %
Portefeuille Graham ¹	Immeubles de placement	— %	75,00 %
ICE LP	Placement dans Iris Acquisition II LP	50,00 %	50,00 %
ICE II LP	Placement dans le gestionnaire d'actifs du Fonds de placement immobilier Cominar	50,00 %	50,00 %

1) Au cours des six mois clos le 30 juin 2026, la Société a fait porter sa participation dans le portefeuille à 100 %. Se reporter à la note 9 pour plus d'information.

Dans le cadre de l'arrangement, la Société a acquis une participation de commandité et des parts de société en commandite dans TMI LP. La société en commandite investit dans des prêts hypothécaires privés et des produits de placement adossés à des créances hypothécaires.

Pour les six mois clos le 30 juin 2026, la Société a fourni un apport de 5 475 \$ aux placements mis en équivalence, dont 5 000 \$ dans TMI LP, ce qui a porté la participation de la Société à 16,17 %.

La Société détient un placement dans les parts de capitaux propres ordinaires d'Iris, une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar. En date du 30 juin 2026, la quote-part des pertes cumulées de la Société dans Iris dépasse le placement net de la Société dans des parts de capitaux propres ordinaires. Par conséquent, la perte d'Iris d'un montant de 42 484 \$ n'a pas été comptabilisée pour les six mois clos le 30 juin 2026 (perte nette cumulative de 161 970 \$ non comptabilisée au 30 juin 2026) puisque la Société n'a aucune obligation à l'égard de ces pertes.

Les tableaux suivants présentent un résumé de l'information financière relative aux participations de la Société dans ses placements mis en équivalence :

	30 juin 2026			31 décembre 2025		
	Entreprises associées	Coentre-prises	Total	Entreprises associées	Coentre-prises	Total
Actif						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	— \$	17 122 \$	17 122 \$	24 540 \$	31 960 \$	56 500 \$
Immeubles de placement	480 092	—	480 092	477 247	85 477	562 724
Autres actifs	46 036	507	46 543	22 767	1 943	24 710
Total de l'actif	526 128	17 629	543 757	524 554	119 380	643 934
Passif						
Prêts hypothécaires et autres prêts	661 452	—	661 452	619 400	55 710	675 110
Autres passifs	17 462	89	17 551	22 136	2 725	24 861
Total du passif	678 914	89	679 003	641 536	58 435	699 971
Quote-part de la Société de l'actif net des placements mis en équivalence	(152 786)	17 540	(135 246)	(116 982)	60 945	(56 037)
Ajustements à la quote-part de la Société de l'actif net d'Iris ¹	158 786	—	158 786	116 982	—	116 982
Valeur comptable des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6 000 \$	17 540 \$	23 540 \$	— \$	60 945 \$	60 945 \$

1) Les ajustements incluent la perte nette, les autres éléments du résultat global et le surplus d'apport d'Iris qui ne sont pas comptabilisés par la Société.

	Trois mois clos les 30 juin 2026			Trois mois clos les 30 juin 2025		
	Entreprises associées	Coentre-prises	Total	Entreprises associées	Coentre-prises	Total
Produits	15 902 \$	(12) \$	15 890 \$	17 624 \$	2 846 \$	20 470 \$
Charges d'exploitation	8 679	48	8 727	9 065	1 402	10 467
Bénéfice d'exploitation net	7 223	(60)	7 163	8 559	1 444	10 003
(Perte) profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	(2 437)	—	(2 437)	(5 107)	57	(5 050)
Autres charges et produits, montant net	(27 977)	—	(27 977)	(21 800)	(231)	(22 031)
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la Société	(23 191)	(60)	(23 251)	(18 348)	1 270	(17 078)
Perte nette non comptabilisée par la Société	23 214	—	23 214	18 348	—	18 348
Résultat net (perte nette) lié aux placements mis en équivalence	23 \$	(60) \$	(37) \$	— \$	1 270 \$	1 270 \$

	Six mois clos le 30 juin 2026			Six mois clos le 30 juin 2025		
	Entreprises associées	Coentre- prises	Total	Entreprises associées	Coentre- prises	Total
Produits	32 487 \$	97 \$	32 584 \$	35 895 \$	5 808 \$	41 703 \$
Charges d'exploitation	18 491	(202)	18 289	19 802	2 883	22 685
Bénéfice d'exploitation net	13 996	299	14 295	16 093	2 925	19 018
(Perte) profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	(1 961)	(213)	(2 174)	(5 984)	753	(5 231)
Autres charges et produits, montant net	(54 491)	(51)	(54 542)	(52 647)	(464)	(53 111)
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la Société	(42 456)	35	(42 421)	(42 538)	3 214	(39 324)
Perte nette non comptabilisée par la Société	42 484	—	42 484	42 538	—	42 538
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	28 \$	35 \$	63 \$	— \$	3 214 \$	3 214 \$

Note 12. Goodwill et immobilisations incorporelles

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles		
Logiciels et systèmes informatiques	2 100 \$	— \$
Relations clients	79 500	—
Amortissement cumulé	(3 504)	—
	78 096	—
Créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée	9 084	—
	87 180	—
Goodwill	134 193	—
	221 373 \$	— \$

Les frais de développement des logiciels de 2 100 \$ englobent les systèmes et les logiciels acquis auprès de RFA Capital dans le cadre de l'acquisition inversée (voir la note 3), majorés des coûts ultérieurs engagés et directement attribuables au développement des actifs.

La créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée représente la valeur actualisée de la marge entre les honoraires de gestion reçus des investisseurs et le taux payé aux sous-administrateurs pour gérer le portefeuille.

Les relations clients et le goodwill découlent de l'acquisition inversée de RFA Capital (voir la note 3).

Note 13. Dépôts

Par l'entremise de la Banque, la Société offre des dépôts sous forme de CPG auprès de courtiers en dépôts. Ces dépôts sont assurables par la Société d'assurance-dépôts du Canada (« SADC ») jusqu'à concurrence de 100 \$ par déposant. La durée de ces dépôts varie de un an à cinq ans.

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Capital des dépôts	2 597 237 \$	— \$
Commissions des agents de dépôt différées	(284)	—
	2 596 953 \$	— \$

Le tableau suivant présente la durée à courir jusqu'à l'échéance des dépôts :

30 juin 2026		
Échéances du dépôt		Taux contractuel moyen
Encaissable	8 425 \$	2,61 %
Moins de 1 an	1 416 487	3,55 %
De 1 an à 3 ans	1 013 723	3,58 %
De 3 ans à 5 ans	158 318	3,61 %
	2 596 953 \$	3,57 %

Note 14. Créditeurs et autres passifs

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Créditeurs et charges à payer	29 542 \$	20 872 \$
Intérêts courus	57 271	6 735
Commissions à payer	3 983	—
Impôts fonciers à payer	5 978	6 479
Versements des locataires à payer	2 761	3 902
Instruments dérivés	4 956	6 391
Passif lié aux paiements incitatifs fondés sur les actions	9 386	6 411
Dividendes à payer	15 212	6 020
Autres sommes à payer et passifs	1 796	1 801
	130 885 \$	58 611 \$

Note 15. Facilités de crédit

		30 juin 2026	31 décembre 2025
	Taux d'intérêt	Montant prélevé	
RFA AM :			
Facilité renouvelable	Taux CORRA ajusté ou taux SOFR ajusté ou taux préférentiel canadien ou taux de base (Canada) majoré de la marge applicable ¹	177 000 \$	204 000 \$
Facilité non renouvelable	Taux CORRA ajusté ou taux SOFR ajusté ou taux préférentiel canadien ou taux de base (Canada) majoré de la marge applicable ¹	170 000	170 000
Banque :			
Facilité renouvelable	Taux CORRA ajusté majoré de 0,90 % ou de 1,20 % ou taux préférentiel canadien majoré de 0,00 % ou de 0,20 %	—	—
Coûts de financement		(2 599)	(3 246)
Total des facilités de crédit prélevées		344 401 \$	370 754 \$

1) Les marges applicables dépendent du ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée de RFA AM et d'une fourchette de 2,10 % à 2,60 % pour les emprunts au taux canadien des opérations de pension à un jour (« CORRA ») et au taux de financement à un jour garanti à terme (« SOFR ») et de 1,10 % à 1,60 % pour les emprunts aux taux préférentiels canadiens et aux taux de base (Canada).

La Société dispose, par l'entremise de RFA AM, de facilités de crédit garanties de premier rang (les « facilités de crédit garanties ») d'un total de 520 000 \$, dont une facilité de crédit renouvelable de 350 000 \$ et une facilité de crédit non renouvelable de 170 000 \$. Les facilités de crédit garanties viennent à échéance le 10 décembre 2027 et peuvent être affectées aux besoins généraux de RFA AM, y compris l'acquisition ou l'aménagement d'autres immeubles productifs de revenus. La Société peut prélever des montants sur les facilités de crédit garanties en dollars canadiens ou américains. Conformément aux modalités de la convention relative aux facilités de crédit garanties de premier rang, la capacité d'emprunt est limitée par un montant établi en fonction de la valeur d'emprunt calculée des immeubles garantis (tels qu'ils sont définis dans la convention). Au 30 juin 2026, la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit garanties de premier rang était limitée à 451 558 \$ (482 169 \$ au 31 décembre 2025).

Aux fins des facilités de crédit garanties, RFA AM doit respecter certaines clauses restrictives financières. Au 30 juin 2026, la Société se conformait à ces exigences.

La Société, par l'entremise de la Banque, a également une facilité de crédit de 60 000 \$ qui vient à échéance le 5 avril 2028 et qui peut être utilisée dans le but de fournir un financement provisoire pour l'acquisition et le montage de prêts hypothécaires résidentiels assurés ou non assurés. Au 30 juin 2026, aucun montant n'était prélevé sur cette facilité de crédit.

Note 16. Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires	672 220 \$	614 359 \$
Coûts de financement	(1 011)	(1 542)
	671 209	612 817
Classement		
Soldes dus dans plus de 12 mois	244 282	235 315
Soldes dus dans moins de 12 mois	426 927	377 502
	671 209 \$	612 817 \$

Certains immeubles de placement de la Société ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 30 juin 2026, 30,0 % des emprunts hypothécaires de la Société portaient intérêt à des taux fixes (24,8 % au 31 décembre 2025), et 27,9 % des emprunts hypothécaires de la Société portaient intérêt à des taux variables et faisaient l'objet de swaps de taux d'intérêt (29,3 % au 31 décembre 2025). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires était de 6,08 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 5,81 % au 30 juin 2026 (respectivement 6,50 % et 6,01 % au 31 décembre 2025). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juin 2026 au 1^{er} juin 2031.

Les créanciers hypothécaires de la Société imposent également diverses clauses restrictives financières. La Société surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires venant à échéance dans les 12 mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de soldes dus dans moins de 12 mois.

Note 17. Passif lié aux actions privilégiées

Comme il est mentionné à la note 1, dans le cadre de l'arrangement : i) les anciens porteurs de parts privilégiées de série E d'Artis ont reçu une action privilégiée de série E de la Société pour chaque part privilégiée de série E qu'ils détenaient; ii) les anciens porteurs de parts privilégiées de série I d'Artis ont reçu une action privilégiée de série I du capital de la Société pour chaque part privilégiée de série I qu'ils détenaient. Avant l'arrangement, les parts privilégiées d'Artis étaient classées à titre de capitaux propres (note 18 b)). Les actions privilégiées de série E et de série I émises dans le cadre de l'arrangement sont classées à titre de passifs financiers, puisque la Société a l'obligation de racheter la totalité des actions privilégiées en circulation à la date de rachat obligatoire respective de chaque série. Par conséquent, les dividendes versés et courus sur les actions privilégiées sont classés à titre de charges d'intérêts.

Les renseignements sur les actions privilégiées de la Société en circulation se présentent comme suit :

	Série E	Série I	Total
Nombre d'actions émises dans le cadre de l'arrangement	2 820 409	4 247 256	7 067 665
Nombre d'actions en circulation au 30 juin 2026	2 820 409	4 247 256	7 067 665
Valeur comptable au 30 juin 2026	59 059 \$	91 529 \$	150 588 \$

i) Série E

Les porteurs d'actions privilégiées de série E auront le droit de recevoir des dividendes en espèces privilégiés cumulatifs versés sur une base trimestrielle à un taux de dividende annuel de 1,7995 \$ par action. Le taux de dividende annuel sera rajusté le 30 septembre 2028, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux correspondant à 25,00 \$ multiplié par la somme du taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq ans alors en vigueur et de 3,30 %.

La Société peut racheter les actions privilégiées de série E le 30 septembre 2028, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite, jusqu'à la date de rachat obligatoire du 30 septembre 2078 inclusivement. Les porteurs d'actions privilégiées de série E ont le droit de convertir leurs actions privilégiées de série E en actions privilégiées de série F, sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2028 et le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les actions privilégiées de série F donnent droit à des dividendes cumulatifs à taux variable, à un taux annuel correspondant à 25,00 \$ multiplié par la somme du taux des bons du Trésor du gouvernement du Canada à trois mois pour la période applicable et de 3,30 %. Les porteurs d'actions privilégiées de série F ont le droit de convertir leurs actions privilégiées de série F en actions privilégiées de série E, sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2028 et le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

Sans le consentement des porteurs, la Société doit racheter la totalité des actions privilégiées de série E en circulation (ou des actions privilégiées de série F en circulation dans lesquelles elles peuvent être converties) le 30 septembre 2078, moyennant un montant de trésorerie correspondant au prix d'émission (tel qu'il est défini dans les statuts de modification de la Société), majoré des dividendes courus et impayés jusqu'à la date de rachat.

ii) Série I

Les porteurs d'actions privilégiées de série I auront le droit de recevoir des dividendes en espèces privilégiés cumulatifs versés sur une base trimestrielle à un taux de dividende annuel de 1,74825 \$ par action. Le taux de dividende annuel sera rajusté le 30 avril 2028, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux correspondant à 25,00 \$ multiplié par i) la somme du taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq ans alors en vigueur et 3,93 % ou ii) 6,00 %, selon le plus élevé des deux montants.

La Société peut racheter les actions privilégiées de série I le 30 avril 2028, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite, jusqu'à la date de rachat obligatoire du 30 avril 2078 inclusivement. Les porteurs d'actions privilégiées de série I ont le droit de convertir leurs actions privilégiées de série I en actions privilégiées de série J, sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2028 et le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les actions privilégiées de série J donnent droit à des dividendes cumulatifs à taux variable, à un taux annuel correspondant à 25,00 \$ multiplié par la somme du taux des bons du Trésor du gouvernement du Canada à trois mois pour la période applicable et de 3,93 %. Les porteurs d'actions privilégiées de série J ont le droit de convertir leurs actions privilégiées de série J en actions privilégiées de série I, sous réserve de certaines conditions, le 30 avril 2028 et le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

Sans le consentement des porteurs, la Société doit racheter la totalité des actions privilégiées de série I alors en circulation (ou des actions privilégiées de série J en circulation dans lesquelles elles peuvent être converties) le 30 avril 2078, moyennant un montant de trésorerie correspondant au prix d'émission (tel qu'il est défini dans les statuts de modification de la Société), majoré des dividendes courus et impayés jusqu'à la date de rachat.

Les dividendes déclarés sur les actions privilégiées se présentent comme suit :

	Trois mois clos le 30 juin 2026		Trois mois clos le 30 juin 2025	
	Total des dividendes	Dividende par action	Total des dividendes	Dividende par action
Porteurs d'actions privilégiées de série E	1 269 \$	0,45 \$	— \$	— \$
Porteurs d'actions privilégiées de série I	1 857	0,44	—	—
	3 126 \$		— \$	

	Six mois clos le 30 juin 2026		Six mois clos le 30 juin 2025	
	Total des dividendes	Dividende par action	Total des dividendes	Dividende par
Porteurs d'actions privilégiées de série E	2 115 \$	0,75 \$	— \$	— \$
Porteurs d'actions privilégiées de série I	3 094	0,72	—	—
	5 209 \$		— \$	

Note 18. Capitaux propres

Comme il est mentionné à la note 1, dans le cadre de l'arrangement : i) les anciens porteurs de parts ordinaires d'Artis ont reçu une action ordinaire de la Société pour chaque part ordinaire qu'ils détenaient (le « ratio d'échange d'Artis »); ii) les anciens porteurs de parts privilégiées de série E ont reçu une action privilégiée de série E de la Société pour chaque part privilégiée de série E qu'ils détenaient; et iii) les anciens porteurs de parts privilégiées de série I ont reçu une action privilégiée de série I du capital de la Société pour chaque part privilégiée de série I qu'ils détenaient. Pour plus de précisions sur les actions privilégiées émises dans le cadre de l'arrangement, se reporter à la note 17.

À la suite de l'échange, toute mention des actions ordinaires fait référence aux parts ordinaires avant la clôture. De plus, le nombre d'actions ordinaires et les montants par action ont été ajustés à titre rétroactif pour tenir compte du ratio d'échange d'Artis et du regroupement à raison de trois pour un.

a) Actions ordinaires :

i) Autorisées

Conformément aux statuts de modification, la Société peut émettre un nombre illimité d'actions ordinaires avec droit de vote.

ii) Émises et en circulation

	Nombre d'actions	Montant
Solde au 31 décembre 2024	33 577 923	1 528 944 \$
Unités d'actions restreintes rachetées	1 016	23
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(1 707 766)	(77 762)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de l'exercice	(17 938)	(817)
Solde au 31 décembre 2025	31 853 235	1 450 388
Unités d'actions restreintes rachetées	402	10
Unités d'actions restreintes différées	6 405	153
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(698 724)	(29 015)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de la période	(20 400)	(841)
Distributions spéciales (note 18 c))	—	80 000
Émission notionnelle aux porteurs d'actions de RFA Capital (note 3)	14 934 743	399 746
Ajustement pour tenir compte des fractions d'actions	(74)	—
Solde au 30 juin 2026	46 075 587	1 900 441 \$

b) Parts privilégiées

Les informations suivantes portent sur les parts privilégiées en circulation d'Artis avant l'arrangement :

	Série E	Série I	Total
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2024	2 935 809	4 327 956	7 263 765
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(111 000)	(76 300)	(187 300)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de l'exercice	(1 000)	(1 900)	(2 900)
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2025	2 823 809	4 249 756	7 073 565
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(3 400)	(2 500)	(5 900)
Parts privilégiées acquises par RFA Capital dans le cadre de l'arrangement	(2 820 409)	(4 247 256)	(7 067 665)
Actions privilégiées de la Société au 30 juin 2026	—	—	—
	Série E	Série I	Total
Valeur comptable au 31 décembre 2024	70 853 \$	105 000 \$	175 853 \$
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(2 676)	(1 851)	(4 527)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA, non annulées à la clôture de l'exercice	(24)	(46)	(70)
Valeur comptable au 31 décembre 2025	68 153	103 103	171 256
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(82)	(61)	(143)
Parts privilégiées acquises par RFA Capital dans le cadre de l'arrangement	(68 071)	(103 042)	(171 113)
Valeur comptable au 30 juin 2026	— \$	— \$	— \$

Comme mentionné précédemment, des actions privilégiées de la Société ont été émises aux anciens porteurs de parts privilégiées d'Artis dans le cadre de l'arrangement (voir la note 17). À la suite de l'arrangement, les parts privilégiées d'Artis sont entièrement détenues par la Société et ne sont pas incluses dans les capitaux propres des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés. L'écart entre la valeur comptable des parts privilégiées avant l'échange et l'évaluation initiale du passif au titre des actions privilégiées est comptabilisé à titre de surplus d'apport pour un montant de 20 525 \$.

c) Dividendes aux actionnaires

Les dividendes déclarés aux actionnaires se présentent comme suit :

	Trois mois clos les 30 juin 2026		Trois mois clos les 30 juin 2025	
	Total des dividendes	Dividende par action	Total des dividendes	Dividende par action
Actionnaires ordinaires				
Distributions mensuelles (avril à juin 2025) ¹	— \$	— \$	14 658 \$	0,15 \$
Dividendes mensuels	15 212	0,33	—	—
	15 212	0,33	14 658	0,15
Porteurs de parts privilégiées de série E	—	—	1 296	0,45
Porteurs de parts privilégiées de série I	—	—	1 869	0,44
	Six mois clos le 30 juin 2026		Six mois clos le 30 juin 2025	
	Total des dividendes	Dividende par action	Total des dividendes	Dividende par action
Actionnaires ordinaires				
Distributions mensuelles – janvier 2026 (janvier à juin 2025) ¹	4 751 \$	0,05 \$	29 589 \$	0,30 \$
Dividendes mensuels – février à juin 2026	25 465	0,55	—	—
Distribution spéciale à payer sous forme de parts	80 000	0,84	—	—
	110 216	1,44	29 589	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série E	423	0,15	2 603	0,90
Porteurs de parts privilégiées de série I	617	0,15	3 757	0,87

1) Avant l'arrangement, la distribution annuelle s'élevait à 0,60 \$ par part ordinaire (compte non tenu de l'ajustement au titre du ratio d'échange d'Artis et du regroupement à raison de trois pour une).

Le 27 janvier 2026, le conseil des fiduciaires d'Artis a déclaré une distribution spéciale sans effet sur la trésorerie de 0,842 \$ par part ordinaire (la « distribution préalable à l'arrangement »), payable sous forme de parts ordinaires supplémentaires aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2026. Immédiatement après leur émission le 31 janvier 2026, les parts ordinaires ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts après la consolidation qu'avant la distribution spéciale sans effet sur la trésorerie. La distribution préalable à l'arrangement visait à distribuer aux porteurs de parts des « dividendes en capital » (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)) reçus par Artis dans le cadre de certaines opérations préalables à la clôture prévues dans l'arrangement. Les distributions spéciales déclarées sous forme de parts ordinaires, d'un montant de 80 000 \$, ont été comptabilisées à titre d'apports en capital.

d) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 31 mars 2026, la Société a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») avait approuvé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA ») visant le rachat, aux fins d'annulation, d'un maximum de : i) 2 330 274 actions ordinaires, soit 5 % des actions ordinaires émises et en circulation au 25 mars 2026; ii) 277 810 actions privilégiées de série E, soit 10 % du flottant des actions privilégiées de série E au 25 mars 2026; et iii) 413 705 actions privilégiées de série I, soit 10 % du flottant des actions privilégiées de série I au 25 mars 2026.

L'OPRCNA a commencé le 6 avril 2026 et prendra fin le 5 avril 2027, ou avant si la Société finalise ses rachats. Les rachats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX ou de systèmes de négociation canadiens parallèles, et les actions ordinaires et les actions privilégiées acquises par la Société dans le cadre de cette offre seront annulées. Au cours des trois mois clos le 30 juin 2026, la Société a acquis 530 300 actions ordinaires aux cours du marché, pour un total de 13 580 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 7 678 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Dans le cadre de son OPRCNA antérieure, qui a pris fin le 1^{er} février 2026 à la clôture de l'arrangement, la Société a acquis, du 1^{er} janvier au 1^{er} février 2026, 188 824 actions ordinaires aux cours du marché, pour un total de 4 678 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 3 920 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de cette même période, la Société a aussi acquis 3 400 et 2 500 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché, pour un total de 126 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 17 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a acquis 1 725 704 actions ordinaires aux cours du marché, pour un total de 38 805 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 39 774 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a aussi acquis 112 000 et 78 200 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché, pour un total de 3 904 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 693 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

e) Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires

	Trois mois clos les		Six mois clos le	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Résultat net (perte nette) attribuable aux actionnaires ordinaires – de base et dilué	7 052 \$	(26 657) \$	(56 426) \$	(18 425) \$
Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation se présente comme suit :				
Actions ordinaires – de base et dilué	46 421 772	32 764 952	46 466 779	33 068 655
Résultat net (perte nette) par action attribuable aux actionnaires ordinaires :				
De base et dilué	0,15 \$	(0,81) \$	(1,21) \$	(0,56) \$

Le calcul du résultat net (perte nette) dilué par action attribuable aux actionnaires ordinaires tient compte des unités d'actions restreintes et des unités d'actions différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2026, les unités d'actions restreintes et les unités d'actions différées ont eu un effet antidilutif, pour un total de respectivement 521 462 et 492 591 unités d'actions. Pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2025, les unités d'actions restreintes et les unités d'actions différées ont eu un effet antidilutif, pour un total de respectivement 407 195 et 366 699 unités d'actions.

Note 19. Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

La Société a adopté un nouveau régime incitatif général fondé sur des titres de capitaux propres à compter du 1^{er} février 2026. Aux termes de ce régime sont octroyées des options, des unités d'actions liées au rendement, des unités d'actions restreintes (y compris des unités d'actions restreintes de remplacement) et des unités d'actions différées, sous réserve de certaines restrictions. Le nombre maximal d'actions pouvant être émises à même le capital autorisé correspond à 10 % du nombre total d'actions émises et en circulation à un moment donné.

Les éléments suivants sont en cours aux termes du régime incitatif :

a) Unités d'actions restreintes

Conformément à l'arrangement (voir la note 1), les unités d'actions restreintes d'Artis en circulation avant l'arrangement (les « UAR d'Artis ») ont été échangées contre des unités d'actions restreintes de la Société, assorties de modalités économiques essentiellement similaires. Pour les périodes précédant la clôture, les unités d'actions restreintes présentées dans le tableau ci-dessous ont été ajustées à titre rétroactif pour refléter les UAR d'Artis en circulation, ajustées pour tenir compte du ratio d'échange d'Artis et du regroupement à raison de trois pour un. De plus, des unités d'actions restreintes ont été émises en échange d'unités d'actions restreintes de RFA Capital (les « UAR de RFA ») dans le cadre de l'arrangement.

La charge de rémunération fondée sur des actions liée aux unités d'actions restreintes en circulation dans le cadre du régime incitatif pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2026 correspond à une charge de respectivement 1 632 \$ et 1 281 \$ (charge de 442 \$ et 991 \$ pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2025). Les droits sur les unités d'actions restreintes sont acquis au terme d'une période de un an à trois ans après la date d'attribution. Les unités d'actions restreintes donnent droit à des unités d'actions restreintes supplémentaires pendant la période d'acquisition, lesquelles sont créditées au moment du rachat des unités. Chaque unité d'actions restreinte est évaluée au cours de clôture des actions ordinaires de la Société à la date du bilan.

Les unités d'actions restreintes de la Société se présentent comme suit :

	Six mois clos le 30 juin 2026	Exercice clos le 31 décembre 2025
	Nombre d'unités	Nombre d'unités ¹
Solde au début de la période	247 177	195 077
Émises en échange d'UAR de RFA	233 739	—
Attribuées	81 805	106 197
Accumulées	7 343	18 877
Rachetées	(43 549)	(66 763)
Expirées	(1 977)	(6 211)
Solde à la fin de la période	524 538	247 177
Unités d'actions restreintes dont les droits étaient acquis à la fin de la période	1 098	1 268

1) Les unités d'actions restreintes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été ajustées à titre rétroactif pour tenir compte du ratio d'échange d'Artis et du regroupement à raison de trois pour une des actions ordinaires équivalentes.

b) Unités d'actions différées

Des unités d'actions différées ont été émises en vertu du nouveau régime incitatif général après le 1^{er} février 2026. Les unités d'actions différées sont attribuées aux administrateurs de la Société, et les droits qui y sont rattachés sont acquis immédiatement. Un administrateur qui quitte ses fonctions dispose d'un délai déterminé pour demander le règlement de ses unités d'actions différées. Les unités d'actions différées donnent droit à des unités d'actions différées supplémentaires après la date d'attribution. Chaque unité d'actions différée est évaluée au cours de clôture des actions ordinaires de la Société à la date du bilan.

Conformément à l'arrangement (voir la note 1), les unités différées d'Artis en circulation avant l'arrangement (les « UD d'Artis ») ont été réglées en trésorerie à la clôture.

La charge de rémunération fondée sur des actions liée aux UD d'Artis et aux unités d'actions différées pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2026 s'est élevée à respectivement 224 \$ et 1 053 \$ (respectivement 195 \$ et 601 \$ pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2025).

Les unités d'actions différées en circulation aux termes du nouveau régime incitatif général de la Société se présentent comme suit :

	Six mois clos le 30 juin 2026
	Nombre d'unités
Solde au début de la période	—
Attribuées	5 746
Accumulées	50
Solde à la fin de la période	5 796
Unités d'actions différées dont les droits étaient acquis à la fin de la période	5 796

Note 20. Produit d'intérêts du secteur des services financiers, montant net

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux	35 407 \$	— \$	55 271 \$	— \$
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux	1 237	—	2 881	—
Autres	1 981	—	3 462	—
Total des produits d'intérêts	38 625	—	61 614	—
Charges d'intérêts sur les dépôts et autres	(20 111)	—	(32 314)	—
Produit d'intérêts du secteur des services financiers, montant net	18 514 \$	— \$	29 300 \$	— \$

Note 21. Produits tirés des immeubles locatifs, montant net

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Loyers de base	39 580 \$	40 357 \$	79 907 \$	82 290 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	20 021	22 076	42 935	45 582
Autres produits	2 673	2 401	5 503	4 934
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 844)	(5 688)	(12 016)	(11 321)
Ajustements des loyers de manière linéaire	(320)	(64)	(652)	(123)
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	165	—	201	22
Total des produits locatifs	56 275	59 082	115 878	121 384
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(20 109)	(20 131)	(41 503)	(42 466)
Impôts fonciers	(7 669)	(8 222)	(15 841)	(17 022)
Total des charges d'exploitation	(27 778)	(28 353)	(57 344)	(59 488)
Produits tirés des immeubles locatifs, montant net	28 497 \$	30 729 \$	58 534 \$	61 896 \$

Note 22. Charges liées aux produits financiers

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Commissions	16 336 \$	— \$	23 208 \$	— \$
Honoraires de gestion	2 378	—	3 849	—
Frais du réseau de courtiers	884	—	1 335	—
Frais de renouvellement	72	—	113	—
Frais bancaires et autres intérêts	280	—	476	—
Autres	174	—	261	—
	20 124 \$	— \$	29 242 \$	— \$

Note 23. Charges du siège social

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	296 \$	550 \$	658 \$	1 010 \$
Frais de vente et de commercialisation	77	—	174	—
Frais de société ouverte	567	460	1 260	887
Rémunération et avantages	3 254	857	4 797	1 902
Perte (profit) de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des actions ¹	1 074	(37)	621	251
Amortissement des immobilisations corporelles	1 005	408	1 754	827
Autres charges administratives	177	325	452	1 053
	6 450 \$	2 563 \$	9 716 \$	5 930 \$

1) La perte (le profit) de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des actions se rapporte aux unités d'actions restreintes et aux unités d'actions différées émises dans le cadre du régime incitatif de la Société (voir la note 19). Ces unités sont évaluées au cours de clôture des actions ordinaires de la Société à la date des bilans consolidés intermédiaires résumés.

Note 24. Frais d'administration

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Rémunération et avantages	11 167 \$	— \$	18 727 \$	— \$
Services professionnels	1 157	—	2 255	—
Frais de vente et de commercialisation	547	—	940	—
Technologies de l'information et télécommunications	990	—	1 654	—
Frais d'assurance et réglementaires	1 032	—	1 522	—
Amortissement	2 943	—	4 072	—
Autres charges administratives	34	—	272	—
	17 870 \$	— \$	29 442 \$	— \$

Note 25. Impôt sur le résultat

Avant la clôture de l'arrangement le 1^{er} février 2026 (voir la note 1), Artis était admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada. En outre, les immeubles d'Artis aux États-Unis sont détenus par des filiales qui étaient des FPI aux fins de l'impôt sur le revenu aux États-Unis. À la clôture de l'arrangement, Artis devient une filiale de la Société, une société canadienne imposable, et n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de FPI aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada. Le statut de FPI aux États-Unis a également été abandonné le 1^{er} janvier 2026. Par conséquent, le résultat d'exploitation de RFA AM sera désormais assujéti à l'impôt sur le revenu des sociétés au Canada et aux États-Unis.

La Société a comptabilisé un passif d'impôt différé se rapportant principalement aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés et leur valeur fiscale correspondante. Ces passifs d'impôt différé découlent principalement des ajustements à la juste valeur et de l'amortissement fiscal liés aux immeubles de placement au Canada et aux États-Unis. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée à titre de charge d'impôt exigible.

La charge (recouvrement) d'impôt sur le résultat se détaille comme suit :

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Charge d'impôt exigible	9 994 \$	759 \$	15 279 \$	959 \$
(Recouvrement) charge d'impôt différé	(6 499)	(28)	44 779	26
Charge d'impôt sur le résultat	3 495 \$	731 \$	60 058 \$	985 \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement entre l'impôt sur le résultat attendu calculé selon le taux d'imposition prévu par la loi au Canada et la charge d'impôt sur le résultat comptabilisée pour les trois mois et les six mois clos les 30 juin 2026 et 2025 :

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat	10 694 \$	(22 761) \$	5 080 \$	(11 080) \$
Moins :				
Revenu distribué et non assujéti à l'impôt	—	(1 114)	—	(22 432)
Résultat (perte) assujéti à l'impôt des filiales	10 694	(23 875)	5 080	(33 512)
Taux d'impôt prévu par la loi ¹	26,50 %	50,67 %	26,50 %	50,67 %
Impôt calculé au taux d'impôt prévu par la loi	2 834	(12 097)	1 346	(16 981)
Augmentation (diminution) attribuable aux éléments suivants :				
Éléments permanents	(1 831)	—	(1 967)	—
Variation des actifs d'impôt différé non comptabilisés	1 483	12 380	2 178	17 322
Incidence du changement de statut fiscal	—	—	56 799	—
Retenues d'impôt	—	—	796	—
Incidence des écarts de taux d'imposition	(52)	(314)	37	(190)
Autres éléments	1 061	762	869	834
Charge d'impôt sur le résultat	3 495 \$	731 \$	60 058 \$	985 \$

1) Le taux d'imposition prévu par la loi pour 2025 comprenait un impôt en main remboursable au titre de dividendes de 30,67 %, qui s'appliquait au résultat d'une filiale détenant la participation dans Iris. Ce taux ne s'applique plus par suite de l'arrangement (voir la note 1).

Les incidences fiscales des différences temporaires donnant lieu à des passifs d'impôt différé sont présentées ci-dessous :

	31 décembre 2025	Comptabilisées dans le résultat	Comptabilisées dans le goodwill	Comptabilisées dans les autres éléments du résultat global	30 juin 2026
Immeubles de placement	— \$	58 110 \$	— \$	— \$	58 110 \$
Immobilisations incorporelles	—	(759)	18 199	—	17 440
Immobilisations corporelles	139	(3 350)	427	—	(2 784)
Prêts hypothécaires et autres prêts	—	(3 994)	29 232	—	25 238
Dépôts	—	1 843	(6 288)	—	(4 445)
Frais de financement	—	(1 309)	—	—	(1 309)
Autres	28	(696)	(2 688)	3 294	(62)
Pertes autres qu'en capital	—	(5 066)	(22 853)	—	(27 919)
Passif d'impôt différé	167 \$	44 779 \$	16 029 \$	3 294 \$	64 269 \$

Note 26. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 844 \$	5 688 \$	12 006 \$	11 321 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	320	64	649	123
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles et produit de désactualisation	3 192	408	4 431	827
Rémunération fondée sur des actions	1 533	391	(3 379)	252
Amortissement des frais de financement inclus dans les charges	928	992	1 878	1 991
	11 817 \$	7 543 \$	15 585 \$	14 514 \$

b) Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Trésorerie soumise à restrictions	(466) \$	229 \$	(748) \$	581 \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(3 250)	(1 076)	(6 976)	1 790
Prêts hypothécaires et autres prêts	(95 516)	—	(166 959)	—
Créance au titre de la tranche des honoraires de gestion différée	775	—	1 240	—
Créance au titre des droits conservés	(8 452)	—	(13 677)	—
Charges payées d'avance et autres actifs	627	1 833	(3 390)	(2 979)
Dépôts	70 885	—	183 762	—
Créditeurs et autres passifs	(1 956)	(8 117)	(11 562)	(6 601)
Passif d'impôt exigible	(2 526)	—	972	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(1 705)	633	3 961	969
	(41 584) \$	(6 498) \$	(13 377) \$	(6 240) \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Intérêts versés	17 778 \$	20 371 \$	31 703 \$	34 245 \$
Intérêts reçus	525	577	1 125	1 014
Impôt sur le résultat payé	1 731	900	3 190	893

Note 27. Filiales

Les filiales les plus importantes de la Société sont les suivantes :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 juin 2026	31 décembre 2025
Banque RFA du Canada	Canada	100,00 %	— %
RFA Diversified Investments GP Inc.	Canada	100,00 %	— %
RFA Diversified Investments LP	Canada	100,00 %	— %
RFA Mortgage Corporation	Canada	100,00 %	— %
TM Investments GP Inc.	Canada	100,00 %	— %
TM Investments Management Corp.	Canada	100,00 %	— %
RFA Cayman Holdings Inc.	Îles Caïmans	100,00 %	— %
RFA Capital Holdings International Ltd.	Îles Caïmans	50,00 %	— %
Five Continents Holdings Limited	Îles Caïmans	25,50 %	— %
Artis Real Estate Investment Trust	Canada	100,00 %	100,00 %
AX L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX Property Management L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX QC Ltd.	Canada	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings IV, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
AX US Management L.P.	États-Unis	100,00 %	100,00 %

Note 28. Transactions entre parties liées

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Montants à recevoir de :		
732 Securitization Issuer Corporation	1 885 \$	— \$
TM Investments Limited Partnership	12	—
Montant total à recevoir de parties liées	1 897 \$	— \$
Montants à payer à :		
732 Securitization Issuer Corporation	2 305 \$	— \$
Sandpiper Asset Management Inc.	49	59
Montant total à payer à des parties liées	2 354 \$	59 \$

Le chef de la direction de RFA (avant l'arrangement, président du conseil des fiduciaires d'Artis) exerce une influence notable sur 732 Securitization Issuer Corporation et 732 Capital Partners Inc. 732 Capital Partners Inc. exerce un contrôle sur CMBS GP Inc. et, en raison de ce contrôle, exerce un contrôle sur CMBS Limited Partnership, la société en commandite pour laquelle CMBS GP Inc. agit à titre de commandité. Sandpiper Asset Management Inc. est une société sous contrôle conjoint du président exécutif du conseil de RFA (avant l'arrangement, président et chef de la direction d'Artis). TM Investments Limited Partnership est une entreprise associée de la Société (voir la note 11).

i) 732 Securitization Issuer Corporation

Au 30 juin 2026, un solde de 1 885 \$ était à recevoir de 732 Securitization Issuer Corporation relativement à la vente de droits de renouvellement par RFA MC.

Au 30 juin 2026, un solde de 2 305 \$ était à payer à 732 Securitization Issuer Corporation relativement au placement dans des billets de titrisation liés aux renouvellements.

ii) TM Investments Limited Partnership (« TMI LP »)

Au 30 juin 2026, un solde total de 13 331 \$ était à payer à TMI LP relativement à un financement garanti aux termes de conventions de participation (voir la note 8).

iii) CMBS Limited Partnership (« CMBS LP »)

Au 30 juin 2026, un solde total de 24 873 \$ était à payer à CMBS LP relativement à un financement garanti aux termes de conventions de participation (voir la note 8).

iv) Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper »)

La Société a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de locaux pour bureaux. Le contrat a pris fin le 30 avril 2026.

La Société a conclu une convention de services avec Sandpiper afin de fournir certains services à l'appui de la stratégie de la Société visant l'acquisition de participations dans des entités immobilières cotées en bourse. Les frais annuels à payer à Sandpiper sont de 0,50 % pour les trois premières années, de 0,40 % pour la quatrième année et de 0,30 % pour la cinquième année et par la suite, en fonction de la valeur nette des placements effectués par la Société en vertu de cette entente. La convention a pris fin le 28 février 2026, à l'exception de certaines dispositions relatives au suivi et à la sortie des placements existants jusqu'à la première des éventualités suivantes : le 31 décembre 2026 ou la sortie complète de ces placements.

Pour les trois mois clos et les six mois clos le 30 juin 2026, le total des frais de licence engagés envers Sandpiper s'est élevé à respectivement 14 \$ et 54 \$ (respectivement 33 \$ et 66 \$ pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2025) et le total des frais de services engagés s'est élevé à respectivement 49 \$ et 102 \$ (respectivement 60 \$ et 135 \$ pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2025).

Note 29. Informations sectorielles

La Société comprend deux secteurs d'exploitation à présenter : i) le secteur des services financiers et ii) le secteur immobilier (voir la note 1). L'équipe de direction surveille les résultats d'exploitation de chaque unité fonctionnelle séparément afin de prendre des décisions sur la répartition des ressources et l'évaluation du rendement. Le rendement par secteur d'exploitation est évalué selon le résultat d'exploitation et correspond au résultat d'exploitation présenté dans les états consolidés du résultat net, à l'exclusion de certains éléments se rapportant au siège social.

Les éléments se rapportant au siège social utilisés dans les tableaux ci-après ne sont pas présentés dans un poste distinct et servent uniquement à établir le rapprochement avec le total du résultat net de la Société et certains montants au bilan. Ils comprennent les charges administratives du siège social, les frais de société ouverte et les charges non attribuables aux secteurs d'exploitation (voir la note 23). En outre, les charges d'intérêts liées aux facilités de crédit et à d'autres dettes, ainsi que les charges d'intérêts liées au passif au titre des actions privilégiées, n'ont pas été réparties entre les secteurs d'exploitation.

Avant l'arrangement, la Société exerçait ses activités uniquement dans le secteur immobilier, et l'information pour les périodes intermédiaires de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2025 était présentée en séparant les activités du secteur immobilier et celles du siège social à des fins de comparaison.

Trois mois clos le 30 juin 2026				
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Secteur des services financiers :				
Produit d'intérêts sur les prêts hypothécaires, prêts et autres	38 625 \$	— \$	— \$	38 625 \$
Charges d'intérêts sur les dépôts et autres	(20 111)	—	—	(20 111)
	18 514	—	—	18 514
Secteur immobilier :				
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	—	56 275	—	56 275
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(27 778)	—	(27 778)
	—	28 497	—	28 497
Total des produits d'intérêts et des produits locatifs nets	18 514	28 497	—	47 011
Autres produits (charges)				
Profit à la vente de prêts hypothécaires	22 520	—	—	22 520
Produit de la titrisation	3 099	—	—	3 099
Produits tirés des placements et des honoraires	1 826	1 316	—	3 142
Résultat net (perte nette) lié aux placements mis en équivalence	23	(60)	—	(37)
Charges liées aux produits financiers	(20 124)	—	—	(20 124)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(10 161)	—	(10 161)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	(819)	—	(5 502)	(6 321)
Charges d'intérêts sur le passif au titre des actions privilégiées	—	—	(3 126)	(3 126)
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	(12 121)	—	—	(12 121)
Charges du siège social	—	—	(6 450)	(6 450)
Frais d'administration	(17 439)	(431)	—	(17 870)
Coûts de transaction	—	—	(139)	(139)
Profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	—	2 043	—	2 043
Profit de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	—	9 227	—	9 227
Profit de change	—	1	—	1
Résultat avant impôt sur le résultat	(4 521)	30 432	(15 217)	10 694
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	1 140	(4 635)	—	(3 495)
Résultat net (perte nette)	(3 381) \$	25 797 \$	(15 217) \$	7 199 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente (y compris les incitatifs à la location et les commissions de location)				
	— \$	13 658 \$	— \$	13 658 \$
Acquisition d'immeubles de placement	—	33 224	—	33 224

Trois mois clos le 30 juin 2025				
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Secteur immobilier :				
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	— \$	59 082 \$	— \$	59 082 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(28 353)	—	(28 353)
	—	30 729	—	30 729
Total des produits locatifs nets	—	30 729	—	30 729
Autres produits (charges)				
Produits tirés des placements et des honoraires	—	1 487	—	1 487
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	—	1 270	—	1 270
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(10 647)	—	(10 647)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	—	—	(6 290)	(6 290)
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les placements dans des parts privilégiées	—	—	(26 000)	(26 000)
Charges du siège social	—	—	(2 563)	(2 563)
Coûts de transaction	—	—	(1 138)	(1 138)
Perte de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	—	(7 958)	—	(7 958)
Perte de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	—	(1 961)	—	(1 961)
Profit de change	—	310	—	310
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat	—	13 230	(35 991)	(22 761)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(731)	—	(731)
Résultat net (perte nette)	— \$	12 499 \$	(35 991) \$	(23 492) \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente (y compris les incitatifs à la location et les commissions de location)	— \$	19 014 \$	— \$	19 014 \$

Six mois clos le 30 juin 2026

	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Secteur des services financiers :				
Produit d'intérêts sur les prêts hypothécaires, prêts et autres	61 614 \$	— \$	— \$	61 614 \$
Charges d'intérêts sur les dépôts et autres	(32 314)	—	—	(32 314)
	29 300	—	—	29 300
Secteur immobilier :				
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	—	115 878	—	115 878
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(57 344)	—	(57 344)
	—	58 534	—	58 534
Total des produits d'intérêts et des produits locatifs nets	29 300	58 534	—	87 834
Autres produits (charges)				
Profit à la vente de prêts hypothécaires	31 847	—	—	31 847
Produit de la titrisation	5 111	—	—	5 111
Produits tirés des placements et des honoraires	4 206	2 368	—	6 574
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	28	35	—	63
Charges liées aux produits financiers	(29 242)	—	—	(29 242)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(20 504)	—	(20 504)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	(1 368)	—	(10 865)	(12 233)
Charges d'intérêts sur le passif au titre des actions privilégiées	—	—	(5 209)	(5 209)
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	(20 854)	—	—	(20 854)
Charges du siège social	—	—	(9 716)	(9 716)
Frais d'administration	(28 310)	(1 132)	—	(29 442)
Coûts de transaction	—	—	(6 664)	(6 664)
Profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	—	2 824	—	2 824
Profit de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	1	4 878	—	4 879
Perte de change	—	(188)	—	(188)
Résultat avant impôt sur le résultat	(9 281)	46 815	(32 454)	5 080
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	2 554	(62 612)	—	(60 058)
Perte nette	(6 727) \$	(15 797) \$	(32 454) \$	(54 978) \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente (y compris les incitatifs à la location et les commissions de location)				
	— \$	23 472 \$	— \$	23 472 \$
Acquisition d'immeubles de placement	—	33 224	—	33 224

30 juin 2026

	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Total de l'actif	3 163 712 \$	2 305 396 \$	31 250 \$	5 500 358 \$
Total du passif	2 776 734	728 734	552 464	4 057 932

Six mois clos le 30 juin 2025				
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Secteur immobilier :				
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	— \$	121 384 \$	— \$	121 384 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(59 488)	—	(59 488)
	—	61 896	—	61 896
Total des produits locatifs nets	—	61 896	—	61 896
Autres produits (charges)				
Produits tirés des placements et des honoraires	—	3 113	—	3 113
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	—	3 214	—	3 214
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(21 208)	—	(21 208)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	—	—	(13 159)	(13 159)
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les placements dans des parts privilégiées	—	—	(34 184)	(34 184)
Charges du siège social	—	—	(5 930)	(5 930)
Coûts de transaction	—	—	(1 138)	(1 138)
Perte de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement	—	(862)	—	(862)
Perte de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	—	(3 149)	—	(3 149)
Profit de change	—	327	—	327
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat	—	43 331	(54 411)	(11 080)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(985)	—	(985)
Résultat net (perte nette)	— \$	42 346 \$	(54 411) \$	(12 065) \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente (y compris les incitatifs à la location et les commissions de location)	— \$	30 098 \$	— \$	30 098 \$

31 décembre 2025				
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Total
Total de l'actif	— \$	2 308 062 \$	9 577 \$	2 317 639 \$
Total du passif	—	659 835	403 366	1 063 201

RFA AM détient, gère, loue et aménage des immeubles industriels, de bureaux, de commerces de détail et résidentiels au Canada et aux États-Unis. L'information géographique suivante se rapporte aux produits locatifs et aux actifs non courants de RFA AM :

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Canada	28 211 \$	27 315 \$	59 019 \$	55 633 \$
États-Unis	28 064	31 767	56 859	65 751
Total des produits locatifs	56 275 \$	59 082 \$	115 878 \$	121 384 \$

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Canada		
Billets à recevoir	10 306 \$	10 363 \$
Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 118 936	1 125 696
États-Unis		
Billets à recevoir	19 552	18 951
Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 027 796	988 236
Total des actifs immobiliers non courants	2 176 590 \$	2 143 246 \$

Note 30. Engagements, éventualités et garanties

a) Engagements

Au 30 juin 2026, la Société a des engagements en cours liés au montage de prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux, ainsi que de prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux. Ces offres d'octroi de crédit s'inscrivent dans le cours normal des activités et correspondent au montant maximal que la Société pourrait être tenue de financer. Dans le cadre de ses activités, la Société ne prévoit pas financer la totalité de ses engagements de prêt en cours.

Les engagements non utilisés liés aux prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux s'élèvent à 70 \$ au 30 juin 2026, dont 1 \$ en dotation à la provision pour PCA. Les engagements de prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux sont de néant au 30 juin 2026.

b) Facilité de lettres de crédit :

Au 30 juin 2026, la Société, par l'entremise de la Banque, dispose d'une facilité de lettres de crédit de soutien de 10 000 \$ (néant au 31 décembre 2025) auprès d'une institution financière canadienne de l'annexe I. Dans le cadre de certains prêts immobiliers commerciaux, des lettres de crédit peuvent être émises à l'appui d'obligations de prestation imposées par des tiers, notamment des municipalités. Au 30 juin 2026, aucun montant n'avait été utilisé dans le cadre de cette facilité.

c) Éventualités

La Société effectue une évaluation des procédures et réclamations de nature juridique et fiscale qui ont eu lieu ou pourraient avoir lieu en raison des activités continues. De l'avis de la direction et selon l'information disponible, tout passif susceptible de découler de ces éventualités excédant les charges à payer existantes n'aurait pas d'incidence défavorable significative sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

d) Garanties

Au 30 juin 2026, la Société a garanti certaines dettes reprises par l'acquéreur relativement à la cession d'un immeuble (deux immeubles au 31 décembre 2025). Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la Société. Le risque de crédit est atténué, puisque la Société a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la Société aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 30 juin 2026, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 32 873 \$ (50 854 \$ au 31 décembre 2025) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 0,8 an (0,9 an au 31 décembre 2025). La direction a évalué la juste valeur estimative de la participation des emprunteurs dans l'immeuble sous-jacent par rapport au solde du prêt hypothécaire et au risque de défaillance de l'emprunteur et a déterminé qu'aucune provision ne doit être comptabilisée dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Note 31. Évaluations à la juste valeur

La Société utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données d'entrée utilisées pour établir les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers et de ses immeubles de placement.

- Niveau 1 – Les données d'entrée de niveau 1 s'entendent des cours (non ajustés) pour des actifs et des passifs identiques sur des marchés actifs.
- Niveau 2 – Les données d'entrée autres que les cours du marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1 peuvent comprendre :
 - les cours sur des marchés actifs pour des actifs et des passifs similaires;
 - les cours sur des marchés qui ne sont pas actifs pour des actifs ou des passifs identiques ou similaires;
 - les données autres que les cours sur des marchés qui sont observables pour l'actif ou le passif considéré, directement ou indirectement, pour la quasi-totalité de la durée des instruments financiers.
- Niveau 3 – Une ou plusieurs données importantes de la méthode d'évaluation sont non observables.

Le tableau qui suit présente la classification comptable et la juste valeur des actifs et des passifs financiers de la Société :

	30 juin 2026				
	JVRN	JVAERG	Coût amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers					
Titres négociables à la JVAERG	— \$	22 718 \$	— \$	22 718 \$	22 718 \$
Titres négociables à la JVRN	51 522	—	—	51 522	51 522
Prêts hypothécaires non assurés montés	—	—	2 306 994	2 306 994	2 313 709
Prêts hypothécaires non assurés acquis	—	—	105 834	105 834	105 716
Prêts hypothécaires assurés estampillés	—	—	27 520	27 520	27 682
Autres prêts hypothécaires	—	—	15 734	15 734	15 934
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux	—	—	96 086	96 086	96 283
Placement dans des billets de titrisation liés au renouvellement	51 462	—	—	51 462	51 462
Tranche des honoraires de gestion différée	—	—	3 844	3 844	3 844
Billets à recevoir	—	—	29 858	29 858	29 677
Créance au titre des droits conservés	—	—	129 477	129 477	129 477
	102 984	22 718	2 715 347	2 841 049	2 848 024
Immeubles de placement					
Immeubles de placement	1 704 782	—	—	1 704 782	1 704 782
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	441 950	—	—	441 950	441 950
	2 146 732	—	—	2 146 732	2 146 732
Passifs financiers					
Dépôts	—	—	2 596 953	2 596 953	2 634 182
Financement garanti	—	—	38 204	38 204	38 204
Facilités de crédit	—	—	344 401	344 401	347 000
Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement	—	—	671 209	671 209	674 719
Instruments dérivés	4 956	—	—	4 956	4 956
	4 956 \$	— \$	3 650 767 \$	3 655 723 \$	3 699 061 \$

31 décembre 2025

	JVRN	JVAERG	Coût amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers					
Titres négociables à la JVRN	65 584 \$	— \$	— \$	65 584 \$	65 584 \$
Billets à recevoir	—	—	29 314	29 314	29 031
	65 584	—	29 314	94 898	94 615
Immeubles de placement					
Immeubles de placement	1 866 099	—	—	1 866 099	1 866 099
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	247 833	—	—	247 833	247 833
	2 113 932	—	—	2 113 932	2 113 932
Passifs financiers					
Facilités de crédit	—	—	370 754	370 754	374 000
Emprunts hypothécaires sur les immeubles de	—	—	612 817	612 817	620 671
Instruments dérivés	6 391	—	—	6 391	6 391
	6 391 \$	— \$	983 571 \$	989 962 \$	1 001 062 \$

Les tableaux suivants présentent les instruments financiers et les immeubles de placement évalués à la juste valeur aux 30 juin 2026 et 31 décembre 2025, classés selon la hiérarchie des justes valeurs décrite ci-dessus :

30 juin 2026

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers				
Titres négociables à la JVAERG	22 718 \$	— \$	— \$	22 718 \$
Titres négociables à la JVRN	51 522	—	—	51 522
Placement dans des billets de titrisation liés au renouvellement	—	—	51 462	51 462
Immeubles de placement	—	—	1 704 782	1 704 782
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	441 950	441 950
	74 240	—	2 198 194	2 272 434
Passifs financiers				
Instruments dérivés	—	4 956	—	4 956
	— \$	4 956 \$	— \$	4 956 \$

31 décembre 2025

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers				
Titres négociables à la JVRN	65 584 \$	— \$	— \$	65 584 \$
Immeubles de placement	—	—	1 866 099	1 866 099
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	247 833	247 833
	65 584	—	2 113 932	2 179 516
Passifs financiers				
Instruments dérivés	—	6 391	—	6 391
	— \$	6 391 \$	— \$	6 391 \$

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des six mois clos le 30 juin 2026 et de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le tableau suivant présente les techniques d'évaluation utilisées pour mesurer les justes valeurs de niveau 2 et de niveau 3 aux 30 juin 2026 et 31 décembre 2025 pour les instruments financiers présentés aux bilans consolidés intermédiaires résumés, ainsi que les données non observables importantes utilisées :

Type	Technique d'évaluation	Données non observables importantes	Relation d'interdépendance entre les données non observables importantes et la juste valeur
Actifs financiers évalués à la juste valeur			
Placement dans des billets de titrisation liés au renouvellement	Actualisation des flux de trésorerie	Valeur estimative des échéances fondée sur les renouvellements de prêts hypothécaires sous-jacents et le taux d'actualisation	La juste valeur augmente lorsque les taux de renouvellement prévus augmentent. La juste valeur augmente lorsque les taux d'actualisation diminuent.
Instruments dérivés (swap de taux d'intérêt)	Actualisation des flux de trésorerie au moyen de courbes de rendement des titres de référence	Sans objet	Sans objet
Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	Actualisation des flux de trésorerie ou capitalisation globale	Voir la note 9	Voir la note 9

Note 32. Gestion des risques

a) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque de perte financière associé à l'incapacité ou au refus d'une contrepartie de s'acquitter de ses obligations de paiement. Le risque de crédit de la Société est principalement associé à ses activités de prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux et autres prêts, ainsi qu'au risque sous-jacent de défaillance de la part de l'emprunteur.

Dans le secteur des services financiers, le risque de crédit s'applique principalement à la Banque et est géré au moyen de politiques et de procédures de gestion prudentes du risque au sein de la Banque, qui mettent l'accent sur la qualité et la diversification des activités de placement et de prêt. Les politiques en matière de crédit comprennent des limites de risque de crédit alignées sur le cadre de l'appétit pour le risque.

La Banque gère le risque de crédit par l'entremise de son comité du crédit. Le comité du crédit se réunit au moins une fois par mois afin de passer en revue les facteurs de risque, le rendement du crédit et la qualité du crédit des prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux de la Banque, ainsi que pour gérer les nouvelles demandes de crédit immobilier commercial et l'évolution de la qualité globale du portefeuille. Les ajustements aux politiques de prêt recommandés lors de ces réunions sont soumis, au besoin, au conseil d'administration et au comité de gestion des risques d'entreprise pour approbation finale.

La Banque atténue son risque de crédit associé aux prêts hypothécaires en se conformant à des politiques détaillées de souscription approuvées par le conseil d'administration, ainsi qu'à des directives et procédures de souscription établies par la direction, conformément à la ligne directrice B-20 du Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »). Ces politiques et procédures tiennent compte de facteurs clés tels que la qualité du crédit, le ratio prêt-valeur, la mise de fonds, le ratio du service de la dette, la durabilité des revenus, ainsi que l'évaluation et l'emplacement du bien immobilier. Le processus de souscription comprend l'application d'un processus de vérification diligente à chaque prêt hypothécaire consenti, sous la supervision d'une équipe de direction expérimentée. Les demandes de prêt hypothécaire sont évaluées en fonction de critères de risque, et des procédures additionnelles indépendantes d'assurance de la qualité sont mises en œuvre à l'égard d'un pourcentage important des dossiers hypothécaires avant le déboursement. Des examens postérieurs au déboursement sont également effectués par la deuxième ligne de défense afin d'assurer le suivi de la qualité du crédit hypothécaire et du respect des politiques et des directives de souscription.

Les processus et contrôles de la Banque en matière de montage de prêts hypothécaires, de souscription et de qualité des actifs sont conçus de manière à offrir un niveau élevé d'assurance que les prêts hypothécaires octroyés sont conformes à ses politiques et exigences de souscription, et qu'ils permettent d'atténuer le risque de déclarations inexactes ou d'erreurs susceptibles d'accroître le risque de crédit au-delà de son niveau de tolérance.

Dans le secteur immobilier, la Société est exposée à un risque de crédit lié aux montants à recevoir des locataires et aux billets à recevoir (qui correspondent principalement à des prêts hypothécaires accordés par le vendeur dans le cadre de cessions d'immeubles). La direction atténue le risque de crédit lié aux montants à recevoir des locataires en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la Société comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles industriels, des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles résidentiels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans quatre provinces canadiennes et quatre États américains. La direction atténue le risque de crédit lié aux billets à recevoir en procédant à des vérifications de la solvabilité des émetteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant, et en obtenant des garanties suffisantes, au besoin, pour atténuer le risque de perte financière découlant des manquements. En outre, la direction surveille les remboursements continus et elle évalue les conditions de marché susceptibles d'affecter la capacité de remboursement des émetteurs.

L'exposition maximale au risque de crédit des actifs financiers de la Société correspond à leur valeur comptable telle qu'elle est présentée aux bilans consolidés intermédiaires résumés, à laquelle s'ajoutent les engagements non utilisés, principalement liés aux prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux.

b) Risque de liquidité et de financement

Le risque de liquidité et de financement s'entend du risque lié à l'incapacité de la Société de générer ou d'obtenir, en temps opportun et à un coût raisonnable, de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations (tant au bilan que hors bilan) à l'échéance.

Dans le secteur des services financiers, ce risque concerne principalement la Banque et résulte des variations de ses flux de trésorerie liées aux activités de prêt, de dépôt, de placement, de vente de prêts, de titrisation, ainsi qu'à d'autres activités commerciales et à des perturbations économiques imprévues à l'échelle nationale et mondiale. La gestion efficace du risque de liquidité exige que la Banque dispose en temps opportun d'actifs liquides suffisants pour financer de nouveaux prêts hypothécaires et pour s'acquitter de ses obligations en trésorerie, telles que les échéances des dépôts et des intérêts, les créditeurs et charges à payer, ainsi que tout autre engagement et obligation.

Le risque de liquidité est géré au moyen de la surveillance et de l'évaluation au quotidien de la situation de trésorerie de la Banque, ainsi que de prévisions de liquidités régulières. La surveillance comprend des mesures de la liquidité telles que l'analyse des écarts d'échéance et des horizons de survie. Malgré la mise en place de politiques et de mécanismes de surveillance, il existe un risque de perturbations économiques indépendantes échappant au contrôle de la Banque. Dans les cas où ces perturbations seraient importantes ou prolongées, la Banque pourrait devoir établir des plans d'urgence, notamment en réduisant ses activités de prêt ou en cédant des actifs afin de générer des liquidités.

Les actifs liquides de la Société se présentent comme suit :

	30 juin 2026
Dépôts effectués auprès d'institutions financières réglementées	128 551 \$
Titres négociables	121 210
Prêts hypothécaires estampillés	27 520
Total des actifs liquides	277 281 \$

La Société, par l'intermédiaire de la Banque, a accès à des sources de liquidité grâce à sa capacité d'émettre des dépôts à terme admissibles à l'assurance de la SADC. Les dépôts sont actuellement obtenus par l'entremise du réseau de courtiers en dépôts, et leur disponibilité dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'accès à des plateformes de dépôts de tiers, des taux d'intérêt offerts par les prêteurs concurrents, des conditions économiques générales, des exigences réglementaires et, de façon plus générale, des marchés des valeurs mobilières. Le réseau de courtiers devrait disposer de liquidités largement suffisantes pour soutenir les besoins de financement de la Banque au cours des prochaines années. La Banque est toutefois exposée, à l'occasion, à des restrictions de limites de concentration imposées par les courtiers en dépôts. Ce risque a été atténué de manière proactive grâce à une diversification accrue du réseau de courtiers.

La Banque a également conclu une entente avec une banque à charte canadienne de l'annexe I lui permettant d'effectuer des opérations de pension afin de répondre à ses besoins de liquidité. Cette facilité procure des liquidités et permet à la Banque d'affecter certains titres admissibles à des fins de financement. Dans le cadre de cette entente, la Banque peut vendre des actifs à une contrepartie à un prix déterminé, le tout assorti d'une entente de rachat à une date ultérieure déterminée. Le taux d'intérêt applicable aux emprunts est fonction des taux au comptant du marché au moment de l'emprunt. La Banque conclura de telles opérations de pension afin de disposer d'autres sources de liquidité lorsqu'elle le juge efficient et approprié. Aucun actif n'était en cours aux termes de cette facilité au 30 juin 2026.

En tant qu'émetteur approuvé de titres adossés à des créances hypothécaires en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »), la Société, par l'intermédiaire de la Banque, peut accéder au marché des TH LNH afin de titriser des prêts hypothécaires assurés. Le marché de la titrisation des TH LNH dépend de plusieurs facteurs, notamment des conditions économiques générales, des écarts de taux des prêts hypothécaires par rapport à d'autres placements, ainsi que des conditions prévalant tant sur les marchés des valeurs mobilières en général que sur le marché des TH en particulier. Une diminution de la demande des investisseurs ou un recul des marchés de titrisation pourrait nuire à la capacité de la Banque de vendre ces titres, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur les résultats financiers futurs.

La Société, par l'intermédiaire de la Banque, gère les non-concordances liées à la durée entre les prêts et les dépôts dans les limites de risque établies. Le tableau ci-dessous présente une analyse des écarts entre les échéances, qui compare les montants de principal des prêts hypothécaires et des prêts inscrits au bilan du Groupe à ceux des dépôts :

Au 30 juin 2026					
	Total	De 0 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 an à 3 ans	Plus de 3 ans
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux	2 456 082 \$	283 791 \$	1 236 971 \$	930 405 \$	4 915 \$
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers	96 086	92 361	—	3 725	—
Dépôts	(2 596 953)	(412 436)	(1 012 476)	(1 013 723)	(158 318)
	(44 785) \$	(36 284) \$	224 495 \$	(79 593) \$	(153 403) \$

Dans le secteur immobilier, la Société est exposée à un risque de liquidité lié au financement par emprunt de ses immeubles de placement. La Société, par l'intermédiaire de RFA AM, gère ce risque en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées.

Le tableau suivant présente les échéances estimées des créances de la Société garanties par son portefeuille d'immeubles de placement et des obligations locatives au 30 juin 2026 :

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Facilités de crédit garanties	347 000 \$	— \$	347 000 \$	— \$	— \$
Emprunts hypothécaires	672 220	404 217	192 479	75 524	—
Obligations locatives	22 650	1 515	4 133	3 616	13 386
	1 041 870 \$	405 732 \$	543 612 \$	79 140 \$	13 386 \$

c) Risque de marché

i) Risque de taux d'intérêt

La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt lié à ses activités de services financiers en raison i) des écarts entre les dates d'échéance des actifs et des passifs sensibles aux taux d'intérêt, et ii) du fait que certains actifs à taux variable sont financés par des passifs à taux fixe. Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que des fluctuations défavorables des taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire entraînent une diminution des résultats ou du capital. L'objectif de la gestion du risque de taux d'intérêt est de faire en sorte que la Société puisse dégager une marge nette d'intérêt stable et prévisible sur des périodes données, malgré les fluctuations des taux d'intérêt. De plus, la Société effectue des simulations de crise ainsi que des analyses de sensibilité à l'égard des taux d'intérêt et de facteurs connexes.

La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt en raison des écarts entre les dates d'échéance des actifs et des passifs sensibles aux taux d'intérêt. Les positions des actifs et des passifs sensibles aux taux d'intérêt du secteur des services financiers, présentées ci-dessous, sont ventilées selon leur échéance et leur taux contractuel moyen pondéré.

Au 30 juin 2026	Total	Taux variable	De 0 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 an à 5 ans	Non sensibles aux taux d'intérêt
Actifs sensibles aux taux d'intérêt						
Titres de créance	69 688 \$	— \$	10 202 \$	59 486 \$	— \$	— \$
Taux contractuel moyen pondéré	2,62 %	— %	2,72 %	2,60 %	— %	— %
Titres de capitaux propres	22 718	—	—	—	—	22 718
Taux contractuel moyen pondéré	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux						
Prêts hypothécaires non assurés montés ¹	2 306 994	—	234 361	855 478	1 218 354	(1 199)
Taux contractuel moyen pondéré	5,78 %	— %	6,40 %	6,10 %	5,40 %	— %
Prêts hypothécaires non assurés acquis	105 834	—	24 115	60 217	21 502	—
Taux contractuel moyen pondéré	6,43 %	— %	6,70 %	6,40 %	6,10 %	— %
Prêts hypothécaires estampillés	27 520	9 330	14 208	3 932	—	50
Taux contractuel moyen pondéré	2,46 %	3,30 %	2,00 %	2,00 %	— %	—
Autres prêts hypothécaires	15 734	7 554	980	4 660	2 540	—
Taux contractuel moyen pondéré	7,70 %	8,20 %	9,50 %	8,50 %	4,10 %	— %
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux	96 086	73 413	22 588	—	—	85
Taux contractuel moyen pondéré	8,32 %	9,50 %	4,60 %	— %	— %	— %
Total	2 644 574	90 297	306 454	983 773	1 242 396	21 654
Passifs sensibles aux taux d'intérêt						
CPG encaissables ²	8 425	—	122	8 312	—	(9)
Taux contractuel moyen pondéré	1,71 %	— %	1,50 %	2,63 %	— %	— %
CPG non encaissables	2 588 528	—	412 593	1 004 173	1 172 041	(279)
Taux contractuel moyen pondéré	3,57 %	— %	3,90 %	3,41 %	3,59 %	— %
Total	2 596 953	—	412 715	1 012 485	1 172 041	(288)
Excédent (insuffisance) des actifs sensibles aux taux d'intérêt par rapport aux passifs						
	47 621 \$	90 297 \$	(106 261) \$	(28 712) \$	70 355 \$	21 942 \$

1) Les prêts hypothécaires non assurés montés comprennent les prêts hypothécaires octroyés par la Banque et ceux acquis dans le cadre de l'arrangement.

2) Les CPG encaissables peuvent être rachetés par le déposant après 90 jours à compter de la date d'émission.

Dans le secteur immobilier, la Société est exposée à un risque de taux d'intérêt lié au financement par emprunt de ses immeubles de placement. La Société gère ce risque en surveillant le ratio dette/valeur comptable des immeubles de placement ainsi que le montant de ses emprunts à taux variable. Une partie du financement immobilier par emprunt est à taux fixe et une partie est à taux variables couverts par des swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 juin 2026, la Société avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 817 852 \$ (836 181 \$ au 31 décembre 2025). Au 30 juin 2026, la Société avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 187 268 \$ de la dette à taux variable (179 914 \$ au 31 décembre 2025). Se reporter à la note 16 pour le taux d'intérêt moyen pondéré et les échéances des emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement, ainsi qu'à la note 15 pour les taux d'intérêt et les modalités des facilités de crédit garanties.

ii) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que les fluctuations des taux de change aient une incidence sur la situation financière et les résultats de la Société. La Société détient des immeubles de placement aux États-Unis par l'intermédiaire de filiales étrangères et fournit des services financiers par l'entremise d'une filiale située aux îles Caïmans. La monnaie fonctionnelle de ces filiales est le dollar américain.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,3872 et de 1,3784 pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2026, et au taux de change de clôture de 1,4210 au 30 juin 2026, aurait donné lieu à une diminution du résultat net de 244 \$ pour les trois mois clos le 30 juin 2026 et à une diminution de la perte nette de 1 017 \$ pour les six mois clos le 30 juin 2026. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 54 925 \$ et 56 186 \$ des autres éléments du résultat global pour les trois mois et les six mois clos le 30 juin 2026. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait eu l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

iii) Autre risque de prix

Le risque de placement de la Société est en grande partie limité à ses OHC émises par un tiers, aux obligations provinciales, aux obligations fédérales et aux titres de capitaux propres. Les OHC, les obligations provinciales et les obligations fédérales sont facilement convertibles en trésorerie et la Société les considère comme des actifs liquides. La juste valeur des titres de capitaux propres varie en raison des fluctuations des cours du marché. Les cours du marché sont assujettis à des fluctuations et, par conséquent, le montant réalisé au cours des périodes ultérieures peut différer de la valeur de marché présentée, et les montants réalisés à la cession d'un titre peuvent être touchés par la quantité de titres vendus. De plus, la corrélation entre la valeur intrinsèque du titre et les fluctuations du cours du marché peut être nulle. La Société gère son risque de prix des titres de capitaux propres en limitant la taille de ces placements par rapport au total de son actif.

Note 33. Gestion du capital

La gestion du capital est un processus continu visant à définir et à maintenir un niveau de capital adéquat pour la Société et à maximiser la valeur dégagée pour les actionnaires, selon les objectifs suivants :

- s'assurer que des liquidités suffisantes sont disponibles pour s'acquitter des obligations financières et réaliser les objectifs opérationnels et stratégiques;
- offrir un rendement approprié en capital aux actionnaires;
- viser un niveau d'endettement et une structure du capital appropriés pour la Société et chacun de ses secteurs d'exploitation.

Le capital géré total de la Société se présente comme suit :

	Notes	30 juin 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement	16	671 209 \$	612 817 \$
Facilités de crédit	15	344 401	370 754
Passif lié aux actions privilégiées	17	150 588	—
Total de la dette		1 166 198	983 571
Capitaux propres		1 424 476	1 254 438
		2 590 674 \$	2 238 009 \$

La Banque est une institution financière réglementée qui est assujettie aux exigences de fonds propres de son organisme de réglementation, le BSIF. L'objectif des normes de fonds propres est de veiller à ce que les institutions financières disposent d'un capital suffisant pour absorber les pertes inattendues et demeurer solvables, ce qui protège les déposants. La Banque doit surveiller et évaluer continuellement l'adéquation de ses fonds propres tant dans les conditions prévues que dans des conditions difficiles. Une réserve de fonds propres adéquate procure à la Banque une protection contre les pertes raisonnablement prévisibles et lui permet d'absorber ces pertes et de maintenir la stabilité de ses activités. L'adéquation des fonds propres peut être perturbée par des changements dans la performance financière de la Banque, ses plans d'affaires ou les exigences réglementaires.

Le risque lié à l'adéquation des fonds propres s'entend du risque que la Banque ne dispose pas de capitaux suffisants pour satisfaire aux exigences réglementaires ainsi qu'à toute autre exigence nécessaire pour gérer son exploitation, notamment dans les situations de crise extrêmes, mais plausibles (comme une hausse des taux d'intérêt ou un ralentissement du secteur de l'immobilier). Au 30 juin 2026, la Banque respectait l'ensemble des exigences réglementaires applicables.

Note 34. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 30 juin 2026 :

- RFA a conclu la vente d'un portefeuille de dix immeubles industriels au Canada, pour un prix de vente de 76 500 \$.
- RFA a conclu une entente ferme visant la vente d'un immeuble de commerce de détail au Canada, pour un prix de vente de 34 000 \$, la clôture de la transaction étant prévue au troisième trimestre de 2026.
- RFA a remboursé un montant net de 72 000 \$ sur la facilité de crédit renouvelable de RFA AM.
- RFA a acquis, dans le cadre de son OPRCNA, 316 800 actions ordinaires à un prix moyen pondéré de 27,39 \$ par action.
- RFA a déclaré un dividende trimestriel de 0,4370625 \$ par action privilégiée de série I pour les trois mois clos le 31 juillet 2026.

Note 35. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil d'administration et leur publication a été autorisée le 13 août 2026.